

中国住房市场 趋势与政策研究 2020-2050

邓郁松 刘卫民 邵挺/著



科学出版社

中国住房市场 趋势与政策研究 2020-2050

邓郁松 刘卫民 邵挺/著

科学出版社
北京

内 容 简 介

“十二五”中期,中国城镇家庭户均住房达到1.0套左右,总体解决了住房短缺问题,住房市场开始进入“总量平衡、区域分化”的新阶段,城镇住房新开工面积也出现了峰值。面对中国住房市场发展阶段的重大变化,本书着眼于对2020~2050年中国的住房市场发展趋势进行前瞻性研究。借鉴发达经济体住房市场演变的一般规律,结合对未来中国经济社会、人口发展等趋势的判断,本书对2020年、2035年和2050年中国住房市场发展趋势进行了展望,并提出适应各阶段发展目标的政策建议。“他山之石,可以攻玉”,为更好地了解发达经济体住房市场演变的一般规律和住房政策调整的经验教训,本书还对德国、美国、日本、英国、法国、西班牙和加拿大七个经济体住房市场发展过程与政策调整历程进行了客观分析,为准确判断中国住房市场发展阶段和完善相关政策提供有益借鉴。

本书对房地产业的从业者、政府相关机构工作人员和从事房地产研究的学者有较大参考价值,也适合关心住房市场的普通读者阅读。

图书在版编目(CIP)数据

中国住房市场趋势与政策研究 2020—2050 / 邓郁松, 刘卫民, 邵挺著. —北京: 科学出版社, 2018.12

ISBN 978-7-03-058922-4

I. ①中… II. ①邓… ②刘… ③邵… III. ①住宅市场—市场趋势—研究—中国 ②住房政策—研究—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 219078 号

责任编辑: 徐 倩 / 责任校对: 贾娜娜
责任印制: 霍 兵 / 封面设计: 无极书装

科学出版社出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码: 100717

http://www.sciencep.com

中国科学院印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2018年12月第 一 版 开本: 720 × 1000

2018年12月第一次印刷 印张: 18 3/4

字数: 376 000

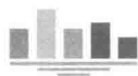
定价: 150.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换)

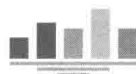


目 录 | Contents

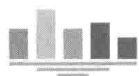
主报告	1
第一节 1998 年以来我国住房事业取得的成就	1
第二节 住房市场进入总量平衡、区域分化的新阶段	4
第三节 2020~2050 年住房市场面临的新形势	5
第四节 2020~2050 年住房市场发展趋势和特征	12
第五节 2020~2050 年住房市场发展目标	20
第六节 构建适应新时代要求的住房制度和政策框架	21
附录 0.1	29
第一章 住房市场发展阶段的国际比较与借鉴	31
第一节 住房市场供不应求阶段的背景、特征和政策取向	31
第二节 住房市场供求基本平衡阶段的背景、特征和政策取向	35
第三节 住房市场进入成熟阶段后的风险与挑战	39
第四节 借鉴与启示	43
第二章 主要住房政策的影响分析：典型经济体的做法及启示	47
第一节 住房政策工具的调整与房地产泡沫的产生和破灭	47
第二节 住房价格涨幅相对较高但市场运行基本正常阶段的 政策特征	53
第三节 住房市场平稳发展阶段的政策特征	56



第四节 借鉴与启示	57
第三章 中国住房政策演变及效果评估	60
第一节 城镇住房制度改革的背景和初期探索	60
第二节 1998 年以来住房政策调整的主要内容	62
第三节 各阶段住房政策效果评估	69
第四节 借鉴与启示	74
第四章 中国住房保障体系发展历程、主要挑战和政策建议	78
第一节 住房保障体系发展历程	78
第二节 住房保障体系建设取得的成就	87
第三节 面临的主要挑战	92
第四节 构建可持续的住房保障体系的政策建议	94
第五章 中国住房市场发展取得的成就和新阶段特征	96
第一节 住房制度和供应体系不断完善	96
第二节 住房市场快速发展 居住条件显著改善	97
第三节 住房市场已进入总量平衡、区域分化的新阶段	101
第六章 2020~2050 年中国住房市场发展趋势和目标	108
第一节 2020~2050 年住房市场面临的新形势	108
第二节 2020~2050 年住房市场发展趋势和特征	116
第三节 2020~2050 年住房发展目标	124
第七章 促进住房市场持续健康发展的政策建议	127
第一节 完善适应新时代要求的住房制度和长效机制	127
第二节 合理划分中央和地方在住房领域的事权	128
第三节 推动区域协调发展 优化住房需求布局	128
第四节 加强住房相关政策设计的系统性和前瞻性	129
第五节 优化住房供应体系 推动租购并举	129
第六节 转变住房保障方式 增强保障体系可持续性	131
第七节 健全宏观审慎的住房金融体系 防范金融风险	132
第八节 完善土地供应体系 促进住房供需动态平稳	134



第九节	理清住房税收目标 健全房地产税收体系	135
第十节	增强规划体系协同性 全面提高住房质量	136
第十一节	强化住房市场监管 规范市场秩序	137
第八章	德国住房市场阶段性特征和政策演变	139
第一节	第二次世界大战后住房市场快速发展阶段的背景、 特征和政策	139
第二节	住房市场稳定发展阶段的背景、特征和政策	142
第三节	不同住房发展阶段的政策比较	146
第四节	借鉴与启示	156
附录 8.1		159
第九章	美国住房市场发展历程和政策演进	163
第一节	第二次世界大战后至 20 世纪 70 年代初：住房需求 旺盛阶段	163
第二节	20 世纪 70~80 年代：供需基本平衡阶段的市场特征 ..	167
第三节	20 世纪 90 年代至 2009 年：“新经济”周期与 次贷危机	169
第四节	2009 年至今：住房市场温和复苏阶段	171
第五节	美国房地产税收体系	172
第六节	美国大都市住房市场的演变	176
第七节	借鉴与启示	180
第十章	法国住房市场演进历程及借鉴	182
第一节	第二次世界大战后至 1975 年：住房短缺阶段的背景、 特征与政策	182
第二节	1976~2000 年：住房市场稳定发展阶段的背景、 特征与政策	189
第三节	2001 年至今：住房市场成熟阶段的背景、特征与政策 ..	197
第四节	借鉴与启示	202
第十一章	西班牙住房市场的演进及启示	205



第一节	1940~1982 年：住房供不应求阶段	205
第二节	1983~1997 年：住房供求紧平衡阶段	210
第三节	1998~2007 年：住房市场过热与泡沫形成阶段	218
第四节	2008 年至今：房地产泡沫破灭和应对	223
第五节	借鉴与启示	226
附录 11.1		227
第十二章	英国住房市场演变历程与借鉴	229
第一节	1945~1978 年：政府主导解决住房短缺阶段	229
第二节	1979~1997 年：大力推进住房私有化阶段	232
第三节	1997 年至今：成熟阶段的挑战和应对	237
第四节	影响住房市场波动的主要因素	243
第五节	借鉴与启示	247
第十三章	日本住房市场演变及启示	249
第一节	1945~1955 年：经济恢复阶段的住房市场	250
第二节	1955~1973 年：经济高速增长阶段的住房市场	250
第三节	1974~1990 年：经济中低速增长阶段的住房市场	253
第四节	1990 年至今：房地产泡沫破灭后的住房市场	257
第五节	房地产税收体系演变及政策效果	259
第六节	住房保障体系的基本框架	263
第七节	借鉴与启示	265
第十四章	加拿大住房市场发展历程与借鉴	267
第一节	住房市场发展主要历程	267
第二节	社会住房政策的演变	272
第三节	住房金融体系的主要特点	279
第四节	房地产税收体系的基本情况	283
第五节	借鉴与启示	285
参考文献		287
后记		291

第一节 1998 年以来我国住房事业取得的成就

1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，我国城镇住房制度体系不断完善，城镇住房市场快速发展，居民居住条件得到极大改善。到“十二五”期末，我国城镇家庭户均住房套数已超过 1.0 套，保障性住房覆盖面已超过 20%。特别是党的十八大以来，城镇住房发展取得新的成就，城镇居民住房条件持续改善、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保。

一、住房制度体系逐步完善

1998 年，《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（国发〔1998〕23 号）提出停止城镇住房福利分配制度，建立以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系。2003 年，《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发〔2003〕18 号）进一步明确城镇多数家庭购买或承租普通商品房，经济适用住房主要提供给低收入家庭，廉租住房提供给最低收入家庭。2007 年，《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）提出以廉租住房制度为重点，多渠道解决城市低收入家庭住房困难，改进完善



经济适用住房制度和住房公积金制度，重点向低收入家庭倾斜。2008 年，全球金融危机爆发后，我国进一步加大保障性住房体系建设力度，对公共租赁住房、集中成片棚户区改造等保障性安居工程建设在资金、土地、基础设施配套等方面出台了各项优惠政策。

总的来看，1998 年以来，住房相关政策不断调整完善，目前已形成以市场为主满足多层次需求、以政府为主提供基本保障的住房供应体系。党的十九大报告中提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”^①，这为新时期住房制度提供了新的方向。2017 年下半年以来，住房租赁市场加快培育和发展，在人口净流入的 12 个大中城市开展住房租赁试点、在 13 个城市启动集体土地上建设租赁住房试点、支持北京和上海等地开展共有产权住房试点。

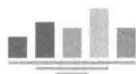
二、住房市场持续快速发展

（一）房地产投资持续较快增长

1998 年实施城镇住房制度改革以来，住宅投资快速增长。1998～2017 年，中国城镇房地产完成投资额由 3614.20 亿元增加到 109 798.53 亿元，年均增长 19.7%。其中，住宅投资额由 2082 亿元增加到 75 148 亿元，年均增长 20.8%。期间，住宅投资占房地产业投资的比例基本稳定，各年比例都在 60%～70%，平均占比为 65%。

房地产业的投资，同基础设施、制造业投资一道，构成城镇固定资产投资的主要部分。1998～2017 年，房地产业开发投资完成额占城镇固定资产投资完成额的比例保持在 20%左右。房地产业涉及相关行业多、带动力较强，其发展对冶金、机械、陶瓷、玻璃、家电、家具等制

^① <http://sh.people.com.cn/n2/2018/0313/c134768-31338145.html>。



造业部门和金融业、物业管理业、房屋中介业等服务业的增长有较为明显的带动作用。

（二）住房供给显著增加

“十一五”期间（2006～2010 年），全国城镇累计新建住宅面积为 37.68 亿平方米，比“十五”期间增长 27.6%。“十二五”期间（2011～2015 年），全国城镇累计新建住宅面积为 52.6 亿平方米，比“十一五”期间增长 40%。2016～2017 年全国城镇累计新建住宅面积为 24.4 亿平方米。1998～2017 年，全国城镇住宅销售面积从 1.08 亿平方米增加到 14.5 亿平方米，年均增长 14.6%，累计销售面积达到 137.2 亿平方米。

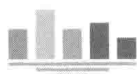
（三）住房市场总体保持稳定

商品房销售价格总体呈持续上升态势，但全国的房价收入比稳步下降，个别城市房价收入比在 2007 年后快速上涨。1998～2017 年，全国商品住宅销售均价从 1854 元/米² 提高到 7614 元/米²，年均上涨了 7.7%。虽然全国商品住宅销售均价涨幅较高，但由于这一阶段也是我国经济增长最快、居民收入水平提高最快的时期，城镇居民人均可支配收入年均增长了 10%，高于同期全国商品住宅销售均价涨幅。由于收入增速高于房价增速，全国房价收入比总体呈稳步下降趋势。

虽然从全国看，住宅价格涨幅低于城镇居民人均可支配收入涨幅，但部分大城市受新建商品住宅供应量持续下降和人口快速增长等因素影响，如 2007 年以来，北京、深圳等部分城市的房价涨幅显著超过同期居民收入涨幅，当地居民购房支付能力明显下降。

三、居民住房条件显著改善

随着住房新开工面积、销售面积和竣工面积的持续较快增长，城镇居



民住房条件改善明显。1998 年,城镇居民人均住房建筑面积只有 18.66 平方米。“十一五”期间,城镇居民人均住房建筑面积从 27.8 平方米提高到 31.6 平方米,“十二五”期间从 31.6 平方米增加到 33.0 平方米,2016 年达到 36.6 平方米。1998~2018 年是城镇居民人均住房建筑面积改善最快的时期。居民自有住房数量也大幅度提高,2010 年中国城镇居民产权住宅拥有率达 80%左右,从全球比较看,中国住房的自有率已处于较高水平。

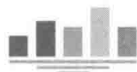
自 1998 年住房制度全面改革以来,中国住房保障制度逐步形成并不断完善,特别是国际金融危机后,中国显著加大了各类保障性住房建设力度,解决了大量中低收入家庭的住房困难问题。2011~2017 年,全国累计开工建设各类保障性安居工程 5338 万套,基本建成超过 4000 万套,远高出“十一五”时期开工建设保障性住房 1630 万套、基本建成 1100 万套的规模。加上“十二五”以前已累计解决了 2600 万户(含 400 万户租赁补贴家庭)城镇低收入和部分中等偏下收入家庭的住房问题,截至 2015 年末城镇家庭住房保障覆盖率^①已达到 20.5%左右。

第二节 住房市场进入总量平衡、区域分化的新阶段

随着住房持续大规模建设,我国住房市场由供不应求转向供求基本平衡。“十二五”时期末城镇家庭户均住房套数已超过 1.0 套,2015 年底,城镇家庭户均住房套数达到 1.1 套,住房市场正从快速发展阶段向平稳发展阶段过渡。认识住房市场发展阶段的变化,有利于准确判断当前和未来一段时期住房市场面临的问题和挑战。

一是 2015 年底城镇家庭户均住房套数达到 1.1 套,户籍家庭户均住房套数更高。根据第六次全国人口普查(简称“六普”)数据和近年来住房新开工面积、竣工面积等数据推算,2010 年底,全国城镇家

^① 住房保障覆盖率是指城镇常住家庭户数(2015 年按 26 052.7 万户计算)中通过保障性住房和棚户区改造改善住房条件的家庭户数比例。



庭户均住房套数为 0.98 套，2015 年底，全国城镇家庭户的户均住房套数提高到 1.10 套。按全部城镇人口测算，2015 年底，全国城镇家庭户均住房套数也达到 1.03 套。如果进一步区分城镇户籍家庭和非户籍家庭，城镇户籍家庭的户均住房套数更高。相关资料表明，2017 年北京、上海等城市户籍家庭的户均住房套数已达到 1.40 套。

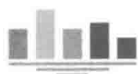
二是住房新开工面积峰值出现，房地产投资增速明显放缓。2010 年以来，全国房地产业投资增速、新开工面积等主要指标的峰值相继到来。房地产投资增幅在 2010 年达到峰值（33.2%），2017 年降至 7%。房地产开发企业的住房新开工面积在 2011 年达到峰值（14.7 亿平方米），2017 年回落到 12.8 亿平方米。从发达经济体住房市场发展历程看，在城镇家庭户均住房套数达到 1.0 套左右时均会出现住房新开工面积的峰值。我国住房新开工面积峰值出现的时期与发达经济体住房新开工面积峰值出现时的住房市场特征基本一致。

三是住房市场区域性分化特征凸显。“十二五”期间，受经济增速回落、区域经济结构调整和住房市场供求关系变化等因素影响，住房市场的区域性分化趋势更加明显。新建商品房供给不足、经济结构转型升级较为顺利、人口持续较快流入、对金融政策调整反应迅速的城市，如北京、上海、深圳等一线城市住房价格持续上涨，且同比涨幅远远高于其他城市；而前期住房新开工规模过大、原有主导产业衰退、人口流入缓慢甚至出现净流出的城市，会面临住房库存规模过高、去化压力较大的情况。

第三节 2020~2050 年住房市场面临的新形势

党的十九大报告提出了我国全面建设社会主义现代化国家的“两步走”战略。“第一个阶段，从二〇二〇年到二〇三五年，在全面建成小康社会的基础上，再奋斗十五年，基本实现社会主义现代化。”^①“第二

^① <http://sh.people.com.cn/n2/2018/0313/c134768-31338145.html>。



个阶段，从二〇三五年到本世纪中叶，在基本实现现代化的基础上，再奋斗十五年，把我国建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国。”^①

因此，准确把握 2020~2050 年我国经济发展、人口总量和结构等的变化趋势，将有助于更好研判住房市场面临的新形势和新任务，也有利于更好应对和处理住房市场面临的新问题与新挑战。

一、服务业驱动和消费引领下的高质量发展阶段

从国内生产总值（gross domestic product，GDP）和人均 GDP 看，参照相关预测结果，假定 2018~2020 年、2020~2035 年和 2035~2050 年我国经济年均增速分别回落至 6.3%、4%和 2%，2050 年我国 GDP 预计达到 452.7 万亿元，折合成美元约为 90.5 万亿美元（假定人民币对美元的汇率为 5）；按照 2050 年我国 12.7 亿人的规模预测值，人均 GDP 将达到 356 457 元，折合成美元约为 71 291 美元（假定人民币对美元的汇率为 5）。从经济和产业结构看，2017 年第三产业占 GDP 的比例为 51.6%、消费占 GDP 的比例为 58.8%。参照发达经济体在不同发展阶段的产业结构变迁情况，结合我国实际情况，预计 2020 年、2035 年和 2050 年我国第三产业占 GDP 的比例分别提高到 53.1%、62.0%和 70.0%，消费占 GDP 的比例分别提高到 61%、69%和 77%（表 0.1）。

表 0.1 2010~2050 年经济增长和结构变迁情况

项目	2010 年	2017 年	2020 年	2035 年	2050 年
GDP 增长率/%	10.3	6.9	6.0	3.5	1.5
GDP 总量（现价人民币）/万亿元	41.3	82.7	105.1	270.2	452.7
人民币对美元平均汇率	6.6	6.3	6.1	5.5	5.0
GDP 总量（现价美元）/万亿美元	6.3	13.1	17.2	49.1	90.5

^① <http://sh.people.com.cn/n2/2018/0313/c134768-31338145.html>。

续表

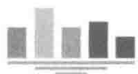
项目		2010 年	2017 年	2020 年	2035 年	2050 年
人均 GDP	现价人民币/元	30 798	59 496	75 233	197 515	356 457
	现价美元/美元	4 666	9 444	12 333	35 912	71 291
GDP 支出结构	投资率/%	48.1	41.0	38.1	30.5	22.4
	消费率/%	48.2	58.8	61.0	69.0	77.0
产业结构	第一产业/%	10.1	7.9	7.1	5.0	3.0
	第二产业/%	46.7	40.5	39.8	33.0	27.0
	第三产业/%	43.2	51.6	53.1	62.0	70.0

资料来源：国务院发展研究中心、世界银行、作者测算

二、区域间分化的城市群特征明显

党的十九大报告提出，我国经济已从高速增长阶段转向高质量发展阶段。在经济增速合理回落的过程中，发展质量明显提升。借鉴发达经济体经济发展阶段和住房市场演变的一般规律，预计在经济增速回落和结构调整过程中，2020~2050 年中国以城市群为主体带动大中小城市协调发展的区域发展格局加快形成，但区域分化现象值得关注。

2020~2050 年，以城市群为主体带动大中小城市协调发展的中国区域发展格局加快形成。据统计，2016 年京津冀、长江三角洲（简称长三角）、珠江三角洲（简称珠三角）这三个具有较大影响力的城市群，以 2.8%的土地面积集聚了 18%的人口，创造了 36%的 GDP。党的十九大报告提出，以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局。2020 年，预计将全部完成全国 19 个城市群的规划编制工作。2035 年，城市群内部的大中小城市功能布局进一步优化、协同发展效应充分显现。2050 年，预计这三大城市群将集聚 30%的人口、创造 60%以上的 GDP。在继续提升三大城市群发展水平的同时，在中西部如成渝、中原、长江中游、哈长等资源环境承载力较强的地区，培育发展若



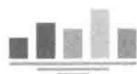
干城市群，促进人口经济均衡分布。根据相关数据测算，到 2050 年我国 19 个城市群将集聚全国 80% 以上的城镇人口、占用全国 65% 左右的城镇建设用地。

分城市群看，京津冀、长三角、珠三角、山东半岛、海峡西岸、成渝等城市集群式发展特征明显，主要表现为服务业占比持续上升、人均可支配收入较高，住房价格水平也相对较高。而另外一些城市群受服务业占比上升较慢、居民收入水平有限等因素制约，住房价格水平相对较低。这些城市群预计主要分布在东北地区、西北地区，包括哈长、辽中南、兰州—西宁、宁夏沿黄等城市群。总的来看，更好的就业机会、收入前景会吸引人口尤其是青年人口从一部分较落后城市群流入一些较发达城市群。在人口净流入的城市群，住房市场需求旺盛，房价上涨较快；而在人口净流出城市群，住房价格涨幅平缓甚至出现下降。

在每个城市群里，还要重点关注两类城市。一类是“转型成功型”城市。例如，深圳这类转型较快，已取得初步成效的城市，如果“十三五”乃至更长期间能够保持并不断提升城市竞争力，提供高收入的行业和岗位多，会吸引高素质的人才持续流入。由于高收入群体的数量相对较大、住房支付能力更强，这类转型成功的城市，特别是住房供给不足的大型中心城市可能会长期面临高房价的困扰及由此带来的中低收入居民住房支付能力不足的问题。另一类是“转型失败型”城市（或称“衰败型”城市），如果未来不能在产业转型和结构调整方面取得切实成效，人口加快流出，住房需求的萎缩将导致当地住房市场的长期低迷。

三、城镇人口年龄结构和家庭结构深刻变化

一是人口年龄结构的优势明显逆转。突出表现为人口老龄化加速和



人口抚养比^①持续上升。基于相关预测，我国 2020 年和 2035 年人口规模分别为 13.97 亿人和 13.68 亿人，2050 年人口规模降至 12.7 亿人（相当于 2000 年的规模），60 周岁及以上人口占总人口的比例在 2020 年、2035 年和 2050 年将分别达到 18%、28.3%和 36.6%。人口抚养比在 2012 年降至 33%的最低水平，此后将逐步上升，预计到 2020 年提高到 40%，2035 年上升到 50%，2050 年将达到 65%左右。

二是 2050 年城镇化率达到 80%的稳态。1998 年城镇住房制度改革以来，城镇人口快速增长和人口结构变化对住房市场带来重大影响。城镇化率从 1998 年的 33.4%提高到 2017 年的 58.5%，年均提高 1.3 个百分点。综合不同机构对我国城镇化率的预测，2020 年和 2030 年我国城镇化率预计分别达到 60%和 70%左右。参照发达经济体的城镇化率水平，多数发达经济体城镇化率将稳定在 75%~80%。结合国际经验和国内城镇化推进情况，预计 2035 年和 2050 年我国城镇化率将相继达到 75%和 80%，届时城镇人口将分别达到 10.26 亿人和 10.16 亿人。

三是城镇家庭户均规模平稳下降。在城镇人口快速增加过程中，家庭小型化趋势明显。城镇家庭户的户均人口数量由 1998 年的 3.2 人减少到 2010 年的 2.85 人。从中长期发展趋势看，结合城镇家庭小型化趋势和计划生育政策调整等因素，预计到 2050 年前家庭户均规模仍将呈平稳下降趋势。预计 2020 年、2035 年和 2050 年城镇家庭户均人口分别降至 2.75 人、2.50 人和 2.30 人（表 0.2）。

表 0.2 2010~2050 年人口和家庭结构变迁情况

项目	2010 年	2020 年	2035 年	2050 年
人口/($\times 10^6$ 人)	1341	1397	1368	1270
60 周岁及以上人口占比/%	13.3	18.0	28.3	36.6

① 人口抚养比是指人口总体中非劳动年龄人口数与劳动年龄人口数之比。人口抚养比可进一步分为老年人口抚养比和少儿人口抚养比。



续表

项目	2010 年	2020 年	2035 年	2050 年
人口抚养比/%	34.1	40.0	50.0	65.0
城镇化率/%	50.0	60.0	75.0	80.0
城镇人口/($\times 10^6$ 人)	671	838	1026	1016
城镇家庭户均规模/人	2.85	2.75	2.50	2.30
城镇家庭数量 ^① /($\times 10^6$ 户)	235	305	410	442

四、各类潜在风险显著增大

20 世纪 70 年代以来,一些发达经济体经历了住房供给过剩、房价泡沫和房价泡沫的破裂、公共住房带来的社会隔离等问题。由于“十二五”期末中国住房市场已从总量供不应求转向供求总体平衡、区域结构矛盾突出的新阶段,“十三五”时期乃至 2020~2050 年住房市场面对的各类潜在风险显著增大,有可能出现发达经济体住房市场发展中出现过的风险,因此需要采取有效措施及早应对。

一是城镇家庭户均住房套数已达 1.1 套,需要警惕出现全局性的住房过剩风险。“十二五”时期是我国历史上住房新开工套数最多、面积最大的时期,也是城镇家庭户均住房套数增长最快的时期。特别是 2009 年以来部分城市新开工规模过大,一些城市已经存在较为明显的供给过剩风险。由于“十二五”时期城镇住房新开工面积较大,“十三五”时期将是住房竣工的高峰期,城镇家庭户均住房套数仍将保持较快增长。我国经济正处在由高速增长向高质量发展的转换期,经济增速出现合理回落是正常的。如果将稳定和拉动房地产投资作为防止经济增速下滑的对策,继续人为刺激房地产投资和住房新开工面积保持在较高水

① 城镇家庭数量 = 城镇人口/城镇家庭户均规模,与统计局公布的城镇家庭户口径有所区别。