

ZHONGGUOZHUSHI CHANGDEFAZHANYUZHENGCEFENXI

中国住宅市场的发展与政策分析

◎ 主编 / 厉以宁

◎ 副主编 / 胡健颖 孟晓苏

顾云昌 于鸿君



中国物价出版社

中国住宅市场的发展与政策分析

主 编 厉以宁
副主编 胡健颖 孟晓苏
顾云昌 于鸿君

中国物价出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国住宅市场的发展与政策分析/厉以宁主编.-北京:中国物价出版社,1999.10

ISBN 7-80070-990-6

I. 中… II. 厉… III. ①住宅经济-研究-中国②住宅经济-经济政策-研究 中国 IV. F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 08657 号

出版发行/中国物价出版社(电话:68020336 邮编:100837

地址:北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼)

经销/新华书店

印刷/北京牛山世兴印刷厂

开本/850×1168 毫米 大 32 开 印张/8.125 字数/200 千字

版本/1999 年 12 月第 1 版 印次/1999 年 12 月第 1 次印刷

书号/ISBN 7-80070 990-6/F·746

定价/20.00 元

前 言

住宅业的发展、住宅市场的启动与培育，已经成为当前中国经济中的热点问题之一。1999年5月4日，在北京大学成立101周年之际，由北京大学管理科学中心主办，中国房地产协会协办，在北京大学光华管理学院召开了“跨世纪的中国房地产业高级研讨会”，讨论住宅业如何成为经济增长点。我们根据与会报告人陈述的观点，并征得与会报告人的同意，按章节编辑成这本著作，题为《中国住宅市场的发展与政策分析》。全书共分为七章，就我国住宅业发展的条件与机遇、住宅制度的改革、住宅市场的启动、住宅金融的改革与发展、住宅郊区化等方面进行分析。

在经济适用房和市场价商品房销售中推行消费信贷，以及在适当的范围内允许转卖预售的商品住房，是这次研讨会上几乎所有与会者共同的想法。由此涉及的一个问题是：住宅销售中的消费信贷，会不会引发通货膨胀？应当从判断货币供应量正常与否的标准谈起。

经济增长率通常被看成是判断货币供应量正常与否的基本依据。然而在研究中国经济时，这一依据可能是不充分的。这是因为，我国正在由计划经济体制向市场经济体制过渡，不同经济成分在经济中的比例正在不停地变化，货币供应量作为现金量和存款量的总和，必然会因不同经济成分的变化而受到影响。非国有经济所占比例的上升，将要求货币供应量有较大幅度的增长。这是研究中国经济时不可忽略的。

那么，能不能用物价上升、下降的幅度来说明货币供应量正常与否呢？这种观点是简单的，不全面的。毫无疑问，物价的大

幅度上涨很可能反映了货币供应量的不正常,但即使在货币供应量王常的情况下,由于商品供求因素的影响和消费心理的变化,物价也可能有升有降。我们日常察觉到的物价波动是消费品价格的波动,在生产资料市场上,短期内价格的波动并不像消费品价格那样明显。因此,物价的升降可以作为参考,但不能由此判断体制转轨时期货币供应量是否正常。

要知道,当前我国正处于经济体制转轨与经济结构调整的关键时刻,在判断货币供应量是否正常时,除了要按照社会最终产值的增长率来确定货币供应量增长率而外,社会中间产品价值的增长率、社会非生产性劳务价值的增长率,也应当成为货币供应量增长的依据。这是因为,在社会主义市场经济中,中间产品是进入市场的,社会非生产性劳务的交易量也不断扩大,如果在决定货币供应量增长率时,不把中间产品的增长率和社会非生产性劳务价值的增长率考虑在内,对货币供应量正常与否的判断就有缺陷。在技术不断进步、产业结构和产品结构调整的过程中,再加上不同经济成分在经济中的比例在不断地变化,货币供应量作为现金量和存款量的总和,必然会因不同经济成分的变化而受到影响。因此即使货币供应量的增长率较高,也不能看成是不正常的。从这个意义上说,需要控制的货币供应量增长率只可能大体上接近,而不会是精确无误的数值。

由此看来,在现阶段,为了启动市场,推行消费信贷以促进商品住房的销售,并延长分期偿还贷款的年限,即使需要增加银行放款数额,以便对经济增长起推动作用,也不致使货币供应量增长率陷于不正常状态。何况,问题的关键不在于银行放款数额是不是增加,而在于贷放出去的款项能否还本付息。只要贷放出去的款项能及时收回并收到利息,那就不会给通货膨胀增加压力。商品住房信贷是符合这一要求的。并且,从当前国内宏观经

济形势来看，需求不旺仍是主要问题。住房市场的活跃有助于刺激投资和刺激消费，缓解有效需求不足，而不致引起通货膨胀的反弹。至于预售商品住房的转卖，由于这将被限定在适当的范围内，所以也不可能使经济产生过热的现象。反之，这正是进一步发挥货币供给的能动作用的条件。

货币对于经济增长的能动作用通常表现于：在需求不足の場合，通过货币供应量的较快增长刺激需求，以达到推动经济增长的目标；在供给不足の場合，通过货币供应量的较快增长，以投资启动生产资料市场，带动生产的增长。这完全适用住房市场的开发。以建房投资所需要的物质资源来说，由于物质资源是分阶段、分批投入的，而且整个投资周期的物质资源供给也可以分阶段、分批进行，这样，建房投资过程中的供求就不能局限在年度平衡上，而应考虑较长期的平衡关系。如果这样来理解的话，对物质资源条件的具备与否也会有新的看法。只要在建房投资过程中能够做到边投资，边创造物质资源条件，那么以增加货币供应量的方式来增加有效供给的做法，既具有必要性，又具有可行性。结论将是：住房市场既不必担心建筑材料的供不应求，也不必担心建筑材料的积压、滞销，货币供给的能动作用都能使上述矛盾缓解。

最后，我们希望本书的出版，能对我国住宅市场的进一步发展及有关住宅市场问题的研究发挥一定的推动作用。

编者

1999年11月

中国住宅市场的发展与政策分析



目 录

第一章 总 论 (1)

第一节 当前宏观经济形势与发展住宅市场的

一些设想..... (1)

一、财政收支与宏观经济运行..... (1)

二、住宅业发展与宏观经济运行..... (4)

三、购房债券制度：加快住宅业发展的一种思路..... (7)

四、彩票筹资：加快廉价出租房建设的一种思路 (10)

五、城市房地产制度的法律化建设 (12)

第二节 住宅业成为经济增长点的条件和机遇 (15)

一、经济增长点的形成条件 (15)

二、住宅业成为经济增长点的条件 (18)

三、住宅业成为经济增长点的机遇 (22)

第三节 经济增长与住宅市场的政策导向 (29)

一、我国住宅业发展的现状 (29)

二、我国住宅业目前面临的主要问题 (31)

三、发展住宅业是扩大消费需求的有效途径 (34)

四、我国住宅市场的政策导向 (42)

五、加入世贸组织对我国房地产业的影响 (47)

第二章 住宅制度改革与住宅业的发展 (51)

第一节 住宅制度改革的必要性和途径 (51)

一、现行住宅发展方式的不适应性	(51)
二、加快住宅分配制度改革	(54)
三、扩大住宅有效供给和有效需求	(56)
第二节 住宅制度改革的回顾与政策建议	(61)
一、我国房改政策的简要回顾	(61)
二、住宅货币化进程	(64)
三、住宅货币化方面存在的问题	(68)
四、我国住宅制度改革的政策建议	(70)
第三章 中国住宅市场的启动与发展	(80)
第一节 住宅市场的需求判断	(80)
一、居民购房实际承受力的判断	(80)
二、居民家庭购房意愿的判断	(83)
三、获得判断住宅市场需求的基础数据	(86)
第二节 住宅市场营销的基本特点	(88)
一、营销理念	(88)
二、营销环境	(89)
三、市场细分和产品策略	(91)
四、定价策略	(91)
第三节 住宅规划设计中的市场意识	(92)
一、住宅规划设计与市场效果	(92)
二、住宅规划设计与市场意识	(95)
三、关于住宅规划设计的几个观点	(96)
第四节 住宅市场的走势分析	(100)
一、买方市场将成定局	(100)
二、住宅产品更新换代	(101)
三、二级市场日趋活跃	(102)

第四章 进一步发展住宅市场的思考 (104)

第一节 当前住宅市场发育中的主要矛盾..... (104)

一、市场潜在需求量大于有效需求量..... (104)

二、工薪阶层购买力与住宅价格不协调..... (104)

三、法律、法规、市场机制及房地产金融 体系等不健全..... (107)

第二节 住宅二级市场的启动和开放..... (107)

一、启动和开放住宅二级市场的目的和意义 (108)

二、住宅二级市场的现状和存在的问题 (114)

三、启动和开放住宅二级市场的其他障碍..... (119)

四、启动和开放住宅二级市场的对策与建议 (123)

五、住宅二级市场开放后的市场监管和管理..... (131)

第三节 房地产税费政策与房地产市场的发育..... (132)

一、国外房地产税收体系概况 (132)

二、房地产税收政策的比较分析 (139)

三、启示与借鉴：房地产税费政策 与我国房地产市场的发育..... (144)

第五章 住宅金融的改革与深化 (150)

第一节 住宅金融的发展现状..... (150)

一、住宅金融业务的发展现状..... (150)

二、制约住宅金融发展的因素..... (153)

三、深化住宅金融改革的对策与建议 (156)

第二节 住宅金融的风险管理..... (160)

一、发展住宅金融势在必行..... (160)

二、住宅金融参与者的风险..... (164)

三、建立健全风险管理体系·····	(165)
四、提高城市居民购房能力·····	(168)
第三节 住宅金融体系的建立与发展·····	(169)
一、发达国家住宅金融体系的基本框架·····	(169)
二、建立和完善我国住宅金融体系的政策建议·····	(170)
第六章 经济适用住宅与城市住宅郊区化 ·····	(174)
第一节 经济适用住宅市场的开发·····	(174)
一、经济适用住宅的产生和发展·····	(174)
二、发展经济适用住宅的意义·····	(177)
三、经济适用住宅的界定·····	(179)
四、经济适用住宅的双重特征·····	(180)
五、经济适用住宅的建设方式·····	(181)
六、经济适用住宅的规模·····	(182)
七、经济适用住宅的物业管理·····	(184)
八、经济适用住宅的产权和再上市·····	(186)
第二节 城市住宅郊区化·····	(189)
一、住宅郊区化的条件·····	(189)
二、我国住宅郊区化的实践·····	(191)
第三节 存量公有住宅的盘活·····	(194)
一、盘活存量公有住宅的理论思考·····	(194)
二、盘活存量公有住宅的现实障碍·····	(196)
三、盘活存量公有住宅的政策建议·····	(202)
第七章 北京、上海、徐州三市住宅制度	
改革与住宅开发建设的实践 ·····	(205)
第一节 北京市住宅开发与住宅建设的实践·····	(205)

一、房地产开发和住宅建设现状	(205)
二、住宅市场发展趋势	(208)
三、房地产开发与住宅建设的政策走向	(210)
第二节 上海市住宅制度改革与住宅业发展的实践	(217)
一、潜在需求转化为有效需求	(217)
二、改革住宅投资体制	(219)
三、搞活房地产二三级市场	(220)
四、住房制度改革和住宅业发展的未来走向	(222)
第三节 徐州市住宅业开发与发展的实践	(225)
一、安居工程与住宅业发展	(225)
二、安居工程和经济适用住宅的社会经济效应	(226)
三、相应的政策措施	(228)
四、产业发展方向与未来政策走向	(233)
五、启动住宅市场的关键	(236)
六、前景展望	(239)
后记	(244)

第一章 总 论

第一节 当前宏观经济形势与发展 住宅市场的一些设想

一、财政收支与宏观经济运行

一个国家的宏观经济形势集中表现在财政状况上。财政收支及其增长率指标与其他宏观经济指标相比，可信度更大，更不易渗水分。概括地说，财政状况是经济运行状况的反映。在任何时期，财政问题都不是孤立的。在社会主义国家，企业经营的好坏、市场销售的顺利或不顺利，都直接影响财政状况。如果市场销售不顺利，亏损企业数目必定增多，企业亏损额必定增大，从而导致财政收入的增长缺乏扎实的经济基础。但财政支出却是刚性的，易增不易减。这就是当前我国财政状况的写照。

1999年财政形势是相当严峻的，这同整个经济形势有关。要改善财政状况，必须着眼于整个经济，着眼于市场的开拓和企业效益的提高。就财政本身来讨论财政的收或支，说明不了多少问题。必须把财政问题放在整个宏观经济格局中进行分析，才能对财政收支的走势有清晰的认识。特别是当前，在世界金融形势继续动荡的影响下，我国的出口已经受到了不利影响。如何抵消世界金融风暴对我国经济的不利影响并使财政收入增加？加强税收的征管工作，打击走私和各种偷税漏税现象，当然是重要的。用增加投资、扩大内需的办法来促进企业生产，保证经济的增长率，

以增加税收，更为必要。但这些做法仍然不足以使财政状况有实质性的好转。

我国财政状况好转的关键在于通过国有企业改革来提高企业效益，减少亏损，而国有企业改革的途径则在于推行股份制，切实转换企业经营机制，并在此基础上实行有多种所有制投资者介入的资产重组，建成以资本为纽带的公司集团。财政好比一座水库，上游水量充足，水库才能有水。上游是指企业而言。企业效益欠佳，财政这座水库怎会有那么多水？

那么，近几年企业效益为什么会下降？这不仅仅是体制问题，而且是市场问题。比如说，目前香港的企业是私营企业，在上海、深圳上市的公司是经过改制的企业，它们都遇到怎样使企业解困的问题。可见，经济的解困是企业解困的前提。如果市场环境不好，未改制的国有企业、改了制的国有企业、乡镇企业，甚至私营企业，都会发生销售困难，导致亏损。也就是说，要使企业有效益，必须大力启动市场，让企业生产出来的产品有销路。产品没有销路，国有企业即使改了制，情况仍难以好转。

为了启动市场，在出口难以增长的条件下，目前必须依靠政府增加投资。政府投资的资金来自何处？增发国债是有效的对策。对于发行国债（包括在国外市场发行以外币计算的债券）的问题，应当有一个正确的认识。在我国经济发展的现阶段，要做到财政收入与财政支出相等，消灭财政赤字，缺乏现实性。从理论上说，财政政策的目标并不是财政收支平衡，而是通过财政，促进经济增长与社会发展。单纯追求财政收支平衡，甚至以牺牲经济增长作为代价，是一种消极的财政思想。在现实条件下，财政预算中不列赤字，等于自己把自己的手脚捆住了，不仅市场开拓不了，而且连经济增长的后劲也都没有了，这又怎么发挥财政对经济的积极作用呢？所以问题不在于要不要在预算中列入赤字，而在于如

何把财政预算赤字保持在适当的比例内，增加了的财政支出是否用于促进经济增长，以及用何种方式来弥补财政赤字。财政预算中有一定比例的赤字是容许的。用发行国债的办法来弥补赤字，一方面可以在企业与个人投资或消费不旺时，使社会闲置的货币资金转化为政府的投资或消费以保证经济增长；另一方面可以通过政府的投资或消费来带动企业与个人的投资或消费，从而促进经济增长。因此，靠发行国债来弥补财政赤字，只要财政赤字适度，财政支出的投向合理，那就是可行的。国债发行后内需扩大了，市场销路增加了，企业效益提高了，经济增长了，都表明财政在经济中发挥了积极作用。

目前，靠发行国债筹集的财政资金用于基础设施的投资，主要用于水利工程和交通运输设施的建设。尽管这些水利工程的建设对于防洪和减少洪灾损失是有益的，但这方面的投资无法收回。铁路、公路的建设投资也不是短期内就能收回的。近期内，这是财政的负担。然而，基础设施的投资仍能起到带动经济增长的作用，这是加大国内需求的重要方面。兴修水利、修铁路和公路，需要建筑材料，还需要劳动力。但是，修江湖堤坝和修公路是解决不了城市下岗工人的就业问题的，因为城里人未必乐意去。谁去呢？农民去。农民有了收入，就要购买东西，房子可能要重修一下，也许还会买电视机，或者买衣服，于是就启动了农村市场。投资的一部分转为消费，生产这些消费品的企业就恢复生产了，开工了，城里下岗的工人就恢复就业了。而且，农民去修堤坝和公路以后，流向城市的民工就少一点，这也就让出一部分就业位置。总之，这是当前能够带动国内需求的一个重要方面。

然而，应该认识到，这仍然属于以财政拨款启动市场的措施，不等于培育新的经济增长点。而只要缺乏新的经济增长点，市场仍然难以持续扩大，而居民的最终消费还是带动不起来。因此，培

育新的经济增长点比以财政拨款启动市场更为重要。换言之，培育新的经济增长点，关键在于扩大居民消费。居民的消费需求和出口需求，属于最终需求。只有最终需求持续兴旺，经济的持续增长才有保证，财政状况的好转才有牢固的基础。

二、住宅业发展与宏观经济运行

投资启动市场和经济增长点的培育是不矛盾的。当前，住宅建设是急需培育的经济增长点之一。既然经济生活中出现了消费不旺，启动住宅市场需求就显得格外重要。但一方面居民住宅拥挤，少数人甚至居无定所；另一方面，部分居民家庭收入偏低，想买房但买不起。高房价与低收入的不和谐是阻碍住宅市场启动的原因。因此，要使住宅建设成为新的经济增长点，有必要在政策上进行一些调整。除最低收入家庭以外，凡是偏低收入的家庭，都可以通过分期付款方式买到经济适用房，凡是中等收入和高收入家庭都可以通过分期付款方式买到市场价商品房，这就是为启动住宅市场而需要进行的政策调整的目标。

以往，在住宅建设中，银行主要贷款给房地产公司，房地产公司盖了住宅卖不掉，消费者没有钱，还是没有房子住。卖不掉住宅，房地产公司就不能还银行的贷款，房地产业也成不了带动经济的产业。怎么改？应该学习国外的经验。第二次世界大战结束以后，西方国家之所以能恢复经济，是靠住宅建设，靠长期分期付款的方式。银行贷款给消费者。消费者买住宅，住宅就卖掉了。消费者欠账没还清之前，房产证抵押在银行。什么时候还清了债，房产证才到消费者手上。这样，经济就活起来了。有人有顾虑，说：消费者贷款购房，他不还，不是一样变成呆账、坏账？实际上，贷款给消费者买住宅和贷款给企业是不一样的。因为国有企业向银行借钱，能借就借，还不还是另外一回事，反正躺在

国家身上吃大锅饭。贷款给消费者购买住宅就不一样了，个人要先付一部分钱，如果以后不付钱，房子就被收走了。所以借钱也得付款。何况，国内的城乡居民还有个多年以来形成的习惯，就是以早日还清欠债为妙，无债一身轻。有些消费者不但不会拖延时间，只要有条件，他还会加快偿还欠款。如果采取这样的政策，住宅就好卖了。

应当指出，目前虽然采取了银行贷款和消费者分期付款的购房方式，但住宅贷款期限仍太短。应当延长住宅贷款期限。由于改革措施近年来陆续出台，人们对未来无法预期，“储蓄以防万一”成为老百姓的普遍心态，因此让市民拿出全部积蓄购房不符合目前的消费心态。国外贷款期限一般为20年，国内也可延长到20年。延长贷款期限，让城市居民在不动用收入存量的情况下，用每月收入的一部分来买房，能有效地刺激住宅消费。

与此同时，为了使一级住宅市场活跃起来，必须开放并完善二级住宅市场。鼓励城市居民卖掉旧房，购买新房，卖掉小房，购买大房。只要居民的旧房、小房能转让出去，他就有可能购买新房、大房。目前，二级住宅市场之所以难以开放，是因为客观上存在一个很大的问题，即许多人没有现有住房的房产证，只有使用权。实际上，住宅的使用权转让也是可以的，就如同土地承包一样，农民没有土地所有权，但有土地使用权、经营权。土地转让，是指土地使用权、经营权的转让。住宅市场上，有些住宅是所有权的转让，也有些住宅是使用权的转让。如果住宅使用权能转让，二级住宅市场就活了。

一个兴旺的社会，必定是一个居民都想扩大自己的住宅面积，改善自己的住宅条件，并且有能力或有融资渠道可以实现这种愿望的社会。一个兴旺的城市，必定是一个居民纷纷搬家，以小房换大房；城里收入较高者从城里迁往郊外的新区；附近农村和郊