

中国特色社会主义经济建设协同创新中心资助项目

Annual Report on Development of Housing
Consumption in China
(1998~2015)

中国住房消费发展报告

(1998~2015)

周京奎 等著

Annual Report on Development of Housing Consumption in China (1998~2015)

Annual Report on Development of Housing Consumption in China (1998~2015)

Annual Report on Development of Housing Consumption in China (1998~2015)

Annual Report on Development of Housing
Consumption in China (1998~2015)



经济科学出版社
Economic Science Press

中国特色社会主义经济建设协同创新中心资助项目

中国住房消费发展报告 **(1998 – 2015)**

**Annual Report on Development of Housing
Consumption in China
(1998 – 2015)**

周京奎 等著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国住房消费发展报告: 1998 ~ 2015 / 周京奎等著.
—北京: 经济科学出版社, 2016. 3
ISBN 978 - 7 - 5141 - 6687 - 3

I. ①中… II. ①周… III. ①城市 - 住宅 - 消费 -
调查报告 - 中国 - 1998 ~ 2015 IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 053338 号

责任编辑: 王东萍

责任校对: 徐领柱 刘欣欣

责任印制: 李 鹏

中国住房消费发展报告 (1998 - 2015)

周京奎 等著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

教材分社电话: 010 - 88191344 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esbj3@ esp. com. cn](mailto:esbj3@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http://jjkxbs. tmall. com](http://jjkxbs.tmall.com)

北京密兴印刷有限公司印装

710 × 1000 16 开 28 印张 480000 字

2016 年 3 月第 1 版 2016 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 6687 - 3 定价: 68.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191502)

(版权所有 侵权必究 举报电话: 010 - 88191586)

电子邮箱: [dbts@ esp. com. cn](mailto:dbts@esp.com.cn)

本报告得到中国特色社会主义经济建设协同创新中心梁琪教授负责的“中国特色社会主义经济理论建设平台”的资助，在此表示感谢！此外，本报告还得到国家社会科学基金重大项目“京津冀交通、环境及产业协同发展机制创新研究”（15ZDA019）、国家社会科学基金重点项目“新型城镇化背景下城市产业承载力提升路径与政策选择研究”（14AZD110）、教育部人文社会科学重点研究基地重大项目“产业转型升级与创新型经济发展——以要素价格-技术选择动态关系视角的理论与实证研究”（14JJD790004）资助。

前言

随着中国新型城镇化建设的发展和中国经济进入新常态，住房问题作为重要的民生问题将长期受到各级政府、企业、居民关注，但关注点已不是市场供给问题，而是供给如何适应需求问题，也就是说了解住房消费现状及趋势，是政府制定决策、企业制定发展决策及居民做出理性消费决策的关键，也是规避市场风险的关键。从这一层面来看，住房消费问题是事关我国社会经济协调发展的重大经济问题。为此，南开大学经济学院周京奎教授牵头的房地产与城市发展研究小组展开了此领域的研究，并撰写中国首部住房消费领域的研究报告《中国住房消费发展报告》。总体来说，该报告的出版具有如下重大意义：

1. 为国家制定住房发展政策提供服务。在经济新常态发展阶段，要推动经济平稳及高质量发展，不仅需要推动产业转型、增强创新能力，更需要发现推动和培育经济增长的新引擎。过去 10 余年，住房供给增长型城镇化模式成为推动经济增长的重要动力。然而，在住房价格长期高位运行的市场环境下，住房供给的高增长导致住房供求失衡，使其推动经济增长的引擎作用正在消失。因此，构建基于住房需求的住房供给增长型城镇化模式将成为推动经济增长的新动力。为此，需要对住房消费发展状况进行充分了解，并掌握城镇家庭住房消费信息及其动态变化，这是构建基于住房需求的住房供给增长型城镇化模式的重要基础。

正是基于上述重要性，我们展开了《中国住房消费发展报告》研究，并在上述报告中构建住房消费发展指数体系，包括住房特征需求指数、住房支付能力指数、住房价格风险指数、住房消费结构指数、住房消费增长指数、住房消费景气指数等。上述有关住房消费体系、住房消费指数体系研究，可以使政府部门掌握住房需求动态变化趋势，制定以需求为导向的住房产业发展规划，并以此构建基于住房需求的住房供给增长型城镇化模式，最终使其成为推动经济增长的新动力。

2. 为企业制定发展规划提供服务。住房消费水平及动态变化趋势是影响

企业发展战略的重要信息,这里所谈及的企业发展战略包括两个方面:一是房地产企业的发展战略,二是试图进入房地产行业的企业的发展战略。前者涉及房地产产业是否会因为发展战略失误而绑架中国经济的问题,后者涉及实体企业盲目进入是否会导致产业空心化问题。在基于住房需求的住房供给增长型城镇化模式下,房地产企业利润将回归微利时代,这是企业必须要面对的市场环境。各类型企业只有了解真实的住房需求发展趋势及其在经济增长中可能扮演的角色,才有可能制定科学的企业发展战略。

目前,房地产企业尚难以全面了解城镇家庭住房消费状况、潜力及预期,使企业战略布局缺少市场需求信息支撑,而本报告将成为企业获取相关信息的重要平台。其中,本报告所编制的住房各类指数有助于企业了解住房消费发展趋势、不同类型城市间的差异、居民住房消费偏好及住房消费预期,使其能制定更符合市场需求的企业发展规划。

3. 为解决住房民生问题提供服务。从居民住房福利角度来看,合理的住房消费决策是居民获得高水平住房福利的前提。住房市场信息不对称问题较为突出,消费者在掌握较少信息的情况下,进入住房市场必然会产生从众行为,使其不得不面对较高的住房价格,这是影响其住房福利水平的重要因素之一。从住房消费能力角度来看,向市场提供与居民消费能力相适应的住房,是改善住房民生问题的关键,这需要全面了解城镇居民的住房消费能力。从住房市场运转效率来看,住房市场运行效率越高,其就越有助于解决住房民生问题。住房供给与需求的匹配率越高,意味着住房供给的数量和质量是符合市场需求的,其代表着住房市场运行效率。我们开展的住房消费发展研究对居民的住房消费决策选择、消费能力、市场需求潜力等给出了判断,这使得本报告可从住房福利水平、住房消费能力、住房市场运行效率等角度为解决住房民生问题提供政策咨询。

《中国住房消费发展报告》共15章,包括总报告、住房消费规模、住房消费结构、住房消费能力、住房消费决策、住房消费政策等六篇。其中,第一章中国住房消费发展——总体报告、第二章住房消费规模分析及预测、第三章经济基本面与住房消费规模分析及预测、第四章住房消费信贷发展及风险分析、第五章住房消费结构分析及预测——基于供给视角、第六章住房消费结构分析及预测——基于需求视角、第七章住房特征需求、第八章住房消费能力分析——基于宏观视角、第九章住房消费能力分析——基于微观视角、第十章住房消费决策分析及预测、第十一章预期、偏好与住房消费决策分析及预测、第十二章住房价格风险与住房消费决策分析、第十三章住房公积金

政策与住房消费发展、第十四章保障住房政策与住房消费发展、第十五章住房调控政策与住房消费发展。

经过近三年的筹划、前期准备和实施，周京奎教授牵头的房地产与城市发展研究小组完成了《中国住房消费发展报告》的撰写工作，研究小组成员希望本报告能够在政府制定住房发展政策、企业制定发展规划、解决住房民生问题方面提供强有力的数据支持和政策咨询。

周京奎

2015年12月10日

摘要

本报告认为，宏观政策及住房市场预期影响微观主体行为，微观主体行为决定着住房需求规模及增长幅度，住房需求规模及增长状况决定着住房价格水平及变化趋势。基于上述分析框架，本报告将评述 1998 ~ 2015 年的住房消费发展现状，预测 2015 ~ 2016 年住房消费发展趋势；通过构建住房消费发展系列指数，评估中国住房消费发展水平，并分析住房消费发展过程面临的问题与挑战，针对住房消费均衡发展提出政策建议。

1998 ~ 2015 年住房消费发展分析显示：住房消费与经济基本面存在紧密的互动关系；住房价格风险对住房消费的影响存在显著的区域差异；基于供给视角的住房消费结构分析表明，90 平方米及以下的住房供给与需求匹配性最好；基于需求视角的住房消费结构分析表明，我国家庭户的住房消费得到很大改善，其人均住房建筑面积和人均房间数均有所增加，而住房设施也有所完善；城市居民住房特征需求比较合理，住房特征需求偏好结构也呈现多样性；城市居民住房支付能力存在较大差异，一线、准一线城市家庭住房消费能力较低，而二、三、四线城市家庭住房消费能力状况要好于一线、准一线城市；我国个人住房贷款风险不是很高，信贷风险主要集中在房地产开发环节；在微观消费方面，居民对未来住房市场预期不太乐观，投资愿望不强烈，居民住房消费偏好存在较大的区域差异和受教育类型差异；住房公积金融资模式难以发挥保障功能；保障住房消费融资模式存在融资模式单一、资金使用效率低等问题。

2015 ~ 2016 年住房消费发展预测显示：在住房价格变化方面，未来住房价格在不同类型城市间将有较大的波动差异，在短期内，住房价格调整会以稳定为基调，但是一些三线城市会有一定的回落。在经济基本面与住房消费方面，住房需求在城市类型间将出现分化，一二线城市较好的经济基本面对外来人口有较强的吸引力，从而使这类型城市保持较高的住房需求；在较高的住房需求推动下，一二线城市的住房投资需求仍会保持持续增长，而三四线城市则存在较大的去库存压力，将存在住房投资需求不足的问题。在住房

消费结构方面,由于当前国内经济处于调整时期,国家也对房地产商开发小户型住房给予一定税费优惠,而小户型住房则属于低收入者的刚性需求,从而预期短期内住房市场以小户型为主。在住房需求特征方面,未来我国居民的住房特征需求将会更侧重于生态环境等高层次需求。

基于对城市家庭住房消费调查数据的分析发现:在购房时机选择方面,大部分家庭认为现在购房时机不好,导致其对于未来住房市场预期不乐观,使得原本具有购房需求的家庭持观望态度,购房意愿整体上不强烈。在未来两年的购房选择方面,大部分家庭认为未来两年进入住房市场的可能性较低,这将直接影响未来住房市场需求规模,说明在未来两年内,我国房地产市场需求仍疲软,家庭购房意愿不强烈。在未来两年的购房目的方面,未来城镇家庭以投资为主要目的的住房需求并未占主体,居民购买住房主要还是为了家人居住或是改善居住条件,也即刚性需求。在市场预期方面,2014年下半年以来,我国房地产市场整体上出现较为明显的疲软态势,影响了购房者的预期,使得城镇家庭对未来房地产市场预期不太乐观,投资愿望不强烈。

住房承载环境竞争力指数、住房价格风险指数、住房消费增长指数、住房特征需求指数、住房消费结构指数、住房消费景气指数、住房支付能力指数7大指数显示:根据城市住房承载环境竞争力指标值的高低,城市类型划分为一线城市、准一线城市、二线城市、三线城市、四线城市、五线城市等六线城市;住房价格风险最大的城市为深圳、北京、上海、牡丹江、广州;深圳、杭州、广州等10大城市住房消费增长指数处于较高水平;随着城市承载力水平的降低,住房消费结构总指数呈倒U型结构;直辖市和省会城市住房特征需求综合指数相对较高,从全国总体来看,住房特征需求综合指数值的高低值分布相对较为平均;从全国层面来看,住房消费景气水平较低,城市居民持有较强的观望心理;城市居民住房支付能力上处于较低水平,但已呈现逐步提高的趋势。

中国住房消费发展面临的问题与挑战是:住房供求结构失衡抑制了住房消费规模增长;经济基本面过度波动在推高房价的同时将抑制真实住房需求;住房供给与需求结构的匹配性存在较大的住房特征差异;住房价格长期高位运行降低了居民住房消费能力;居民对未来住房市场预期不太乐观,投资愿望不强烈;出租型保障住房消费融资模式尚处于缺位状态;住房价格长期高位运行所累积的市场风险对住房消费增长产生了不可忽视的负面影响。

本报告对推动住房消费持续发展的建议:(1)进一步降低住房消费信贷约束,支持改善型住房消费。(2)建立住房调控自动激活机制,抑制住房价

格风险。(3) 制定扩大普通商品住宅供给政策。(4) 在公积金贷款及还款计划中设立针对中低收入家庭的贷款业务,对中低收入家庭的公积金贷款和还款提供利率及期限上的优惠。(5) 各类型城市应根据本地区的住房消费发展实际,针对住房消费偏好与消费能力、市场风险类型与程度、消费景气水平,制定相应的调控政策。(6) 地方政府应把调控的重点放到供给结构与需求结构的匹配上。

目 录

第一章 中国住房消费发展：总体报告	1
一、1998~2015 年住房消费发展分析	1
(一) 住房消费与经济基本面存在紧密的互动关系	1
(二) 住房价格风险对住房消费的影响存在显著的区域差异	5
(三) 基于供给视角的住房消费结构分析	7
(四) 基于需求视角的住房消费结构分析	8
(五) 住房特征需求现状	9
(六) 城市居民住房支付能力存在较大差异	10
(七) 住房消费信贷风险尚处于较低水平	14
(八) 居民对未来住房市场预期不太乐观，投资愿望不强烈	16
(九) 居民住房消费偏好存在较大的区域差异和受教育类型差异	18
(十) 住房公积累资模式难以发挥保障功能	21
(十一) 保障住房消费融资模式存在融资模式单一、资金使用效率低等问题	22
二、2015~2016 年住房消费发展预测	25
(一) 经济基本面对住房消费影响预测	25
(二) 住房消费结构预测——基于供给视角	25
(三) 住房消费结构预测——基于需求视角	26
(四) 住房需求特征预测	26
(五) 住房消费预期及消费决策预测	27
(六) 住房消费偏好及消费选择预测	27
三、中国住房消费发展指数体系	28
(一) 住房价格风险指数	28
(二) 住房消费增长指数	29

(三) 住房消费结构指数	30
(四) 住房特征需求综合指数	31
(五) 住房消费景气指数	32
四、问题和挑战	34
(一) 住房供求结构失衡抑制了住房消费规模增长	34
(二) 经济基本面过度波动在推高房价的同时将抑制真实住房需求	35
(三) 住房供给与需求结构的匹配性存在较大的住房特征差异	35
(四) 住房价格长期高位运行降低了居民住房消费能力	36
(五) 居民对未来住房市场预期不太乐观, 投资愿望不强烈	37
(六) 出租型保障住房消费融资模式尚处于缺位状态	37
(七) 住房价格长期高位运行所累积的市场风险对住房消费增长产生了不可忽视的负面影响	37
五、政策建议	38
(一) 有关促进住房消费增长的建议	38
(二) 采取积极措施防止经济基本面过度波动	38
(三) 防范住房消费信贷风险的政策建议	39
(四) 构建居民住房消费能力预警体系的政策建议	39
(五) 防范市场风险, 促进城镇家庭合理住房消费的政策	40
(六) 要进一步强化公积金制度的保障功能, 构建中低收入家庭住房消费融资新模式	40
(七) 转变住房调控政策的建议	40
第二章 住房消费规模分析及预测	42
一、1998~2014 年住房消费规模——基于全国视角分析	42
(一) 住房消费规模及增速分析	42
(二) 不同类型住房消费规模比较分析	44
二、2010~2015 年住房消费规模——基于城市类型视角分析	49
(一) 不同类型城市住房消费规模分析	49
(二) 主要城市租赁住房消费规模分析	52
三、当前住房消费规模发展过程中面临的主要问题	54
四、分析总结及预测	56

第三章 经济基本面与住房消费规模分析及预测	58
一、1998 ~2014 年我国宏观经济基本面回顾	58
二、宏观经济基本面与住房消费规模相关性分析	61
(一) 理论分析	61
(二) 具体数据分析	63
(三) 经济基本面与住房消费其他方面关系	71
三、宏观经济基本面对住房消费的动态影响分析	76
(一) 利率变化	78
(二) 通胀冲击	79
(三) 存款准备金率冲击	81
(四) 偏好冲击	81
四、政策建议及预测	84
第四章 住房消费信贷发展及风险分析	86
一、住房消费信贷发展及信贷风险分析	86
(一) 住房消费信贷规模	86
(二) 个人住房贷款增长率	88
二、住房消费信贷风险类型及成因分析	94
(一) 住房消费信贷风险类型	94
(二) 住房消费信贷风险成因分析	95
三、住房消费信贷风险预警分析	97
四、住房消费信贷风险防范政策建议	99
(一) 转变房地产市场信贷调控手段	99
(二) 推进信用体系建设	100
(三) 完善银行房地产信贷内部控制	100
(四) 稳定贷款者持久收入, 提高理财能力	101
本章附录	102
第五章 住房消费结构分析及预测——基于供给视角	104
一、按建筑面积分住宅价格指数	104
二、按建筑面积分住宅商品房销售额及套数	110
三、基于 16 个城市楼盘数据的住房消费结构分析	113

(一) 按建筑面积分	113
(二) 按卧室数量分	115
(三) 按项目总楼层分	117
(四) 供给与需求匹配性	119
四、总结及预测	121
(一) 总结	121
(二) 预测	122
第六章 住房消费结构分析及预测——基于需求视角	123
一、全国人口普查数据分析	123
(一) 家庭户住房概况	123
(二) 家庭户人均住房建筑面积情况	127
(三) 家庭户住房房间数情况	128
(四) 按住房设施分类	131
(五) 按住房用途、建筑层数、承重类型分类	138
(六) 按住房建成年代分类	142
(七) 按户主类型分类	146
二、中国城市家庭住房消费调查数据分析	150
(一) 按住房建筑面积分	151
(二) 按房屋结构分	152
(三) 按住房项目总楼层分	153
(四) 按住房设施分类	153
(五) 按房龄分类	156
三、总结及预测	156
(一) 总结	156
(二) 预测	157
第七章 住房特征需求	159
一、住房特征需求理论	159
二、住房特征需求现状 (市级)	160
(一) 公共财政支出	160
(二) 邮政、电信、宽带方面住房特征需求	161
(三) 教育方面住房特征需求	163

(四) 医疗方面住房特征需求	165
(五) 交通方面住房特征需求	166
(六) 生态环境方面住房特征需求	167
三、住房特征需求偏好结构	169
(一) 住房特征需求下的综合指数	169
(二) 住房特征需求偏好结构	170
四、总结及预测	175
(一) 总结	175
(二) 预测	176
第八章 住房消费能力分析——基于宏观视角	178
一、住房消费能力测度方法	178
(一) 房价收入比	178
(二) 住房支付能力指数	181
二、286 个地级以上城市城镇居民住房消费能力发展与评价	183
(一) 宏观经济背景分析	183
(二) 286 个地级以上城市城镇居民住房支付能力发展分析	184
(三) 不同类别城市城镇居民住房支付能力的比较分析	187
三、代表性大中城市居民住房消费能力分析	190
(一) 我国城市居民整体住房支付能力发展分析	190
(二) 不同类别城市城镇居民住房能力的比较分析	192
四、结论与政策建议	194
第九章 住房消费能力分析——基于微观视角	197
一、住房消费能力的计算方法一	197
二、住房消费能力的计算方法二	202
三、城市家庭住房消费能力差异分析	206
四、总结及预测	216
(一) 总结	216
(二) 预测	218
第十章 住房消费决策分析及预测	219
一、影响住房消费决策的市场环境分析	219

(一) 住房消费需求高涨, 商品住宅成交量快速增加	219
(二) 居民住房自有率较高, 东、中、西部差别明显	221
(三) 住房消费支出增加, 但占可支配收入比例下降	223
二、住房消费决策分析	224
(一) 住房消费模式发生变化, 租买决策中购买仍为主流	224
(二) 18 个代表性城市住房消费者的租买选择	227
(三) 消费者住房决策的影响因素	230
(四) 总结	239
三、住房消费决策未来变化趋势及预测	241
第十一章 预期、偏好与住房消费决策分析及预测	242
一、预期与住房消费决策	242
(一) 预期与住房消费	242
(二) 投机性需求与刚性需求	248
(三) 预期与家庭消费决策	251
二、偏好与住房消费决策	253
(一) 全国层面居民家庭住房权属结构与消费决策	253
(二) 不同地区的偏好消费决策	255
(三) 不同受教育水平的偏好与消费决策	257
三、住房消费决策预测	258
(一) 市场整体预期不容乐观, 住房需求持续低迷	258
(二) 投机性需求逐渐淡出, 市场主体转向消费性需求和改善型需求	259
(三) 住房消费者偏好变化对住房市场运行影响预测	259
第十二章 住房价格风险与住房消费决策分析	261
一、住房价格风险形成的经济背景	261
二、住房价格风险分析和评估	263
(一) 住房价格风险分析	263
(二) 住房价格风险评估	265
三、住房价格风险与住房消费决策	267
(一) 住房价格风险对购房家庭消费的影响	268
(二) 住房价格风险对租房家庭的影响	270

四、结论及建议	271
第十三章 住房公积金政策与住房消费发展	273
一、住房公积金政策调整分析	273
二、住房公积制度运行现状	274
(一) 公积金缴存额显著增加, 区域分化明显	274
(二) 公积金提取额分化明显, 住房类消费提取占主体	277
(三) 公积金保障性增强, 运用效率有待提升	279
三、住房公积金政策与住房消费发展	280
(一) 公积金政策促进住房消费明显, 仍有提升空间	280
(二) 区域影响各异, 中、西部城市公积金效率低下	282
四、住房公积金融资存在的问题分析	284
(一) 现有的具有保障特征的住房消费融资模式难以发挥保障 功能	284
(二) 现有消费融资模式的资金使用效率低、资金来源单一	286
五、结论及建议	289
(一) 强化公积金政策保障功能, 拓宽保障范围	289
(二) 提高公积金使用效率, 严防资金“睡大觉”	290
(三) 构建新型住房消费融资模式, 实现“人居有其屋”	290
本章附录	292
第十四章 保障住房政策与住房消费发展	297
一、住房保障政策与住房消费脉络演绎	297
二、我国住房保障政策与住宅消费发展评价	300
(一) 保障住房建设对民生的影响	300
(二) 保障性住房政策对中低收入家庭的福利效应评价	302
三、政策建议	305
(一) 推动住房保障方式转型, 调节住房消费市场	306
(二) 放宽保障性住房金融管制, 解决资金瓶颈	306
(三) 拓宽保障性住房渠道, 多方式多角度确保保障性住房 供给	306
本章附录 保障性住房投融资现状及面临的问题	308