

深圳市

黄瑞 / 著

住房消费与经济发展

中国城市出版社

10-00-233.5
F299.233.5

H873:1

深圳市住房消费 与经济发展

江苏工业学院图书馆
藏书章

中国城市出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

深圳市住房消费与经济发展/黄瑞著. —北京: 中国城市出版社, 2003. 12

ISBN 7-5074-1586-4

I. 深… II. 黄… III. 住宅经济—经济体制改革—研究—深圳市 IV. F299.276.53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 101163 号

责任编辑	孙建庆 (Sunjianqing@163.com)
封面设计	点睛工作室
责任技术编辑	张建军
出版发行	中国城市出版社
地址	北京市朝阳区和平里西街 21 号 (邮编 100013)
电话	(010) 84275833 84272149
传真	(010) 84278264
总编室信箱	citypress@sina.com
发行部信箱	citypress_fx@tom.com
读者服务部	(010) 84277987
经销	新华书店
印刷	北京集惠印刷有限公司
字数	200 千字 印张 9
开本	850 × 1168 (毫米) 1/32
版次	2003 年 12 月第 1 版
印次	2003 年 12 月第 1 次印刷
定价	26.00 元

本书封底贴有防伪标识。版权所有, 盗印必究。

举报电话: (010) 84276257 84276253

绪 论

人类的消费主要包括衣、食、住、行、用等5个方面。在一定收入条件下，人们在消费方面首先满足的是生存的基本需求，然后随着收入水平不断提高，才逐步转向满足发展和享受的需求。也就是说，衣、食、住、行、用等5个方面的消费需求，有一个随着消费水平提高而顺向递增升级的变化规律。从世界消费结构发展情况来看，随着人们生活水平的提高，吃、穿所占的比例呈逐步下降趋势，住、用所占的比例呈逐步上升的趋势。

中国具有13亿人口，人们的消费水平正处于温饱型向小康型过渡时期，特别是进入20世纪90年代中期以来，城乡居民的消费升级势能不断上升。根据《中国统计年鉴（2002）》的资料，1990—2001年，城镇居民食品支出的比重由54.25%下降到37.94%，下降了16.31个百分点，而居住支出则由6.98%上升到10.32%，上涨了3.34个百分点。根据国家计划与发展委员会宏观经济研究所对1996—2010年中国城乡居民消费需求弹性进行的研究分析，认为今后一段时间住房和交通通讯将是中国城镇居民消费增长最快的两大项需求（详见下表）。

1996—2010 年中国城乡居民消费需求弹性测算

项目	食品	衣物	用品	居住	交通通讯
城镇	0.88	0.99	1.08	1.27	1.55
农村	0.87	1.20	1.20	1.13	1.49

资料来源：国家计划与发展委员会宏观经济研究所。

住宅是人们生活必需的特殊商品，建设投资周期短，同其他产业关联程度高，产业链条长，巨大的潜在消费需求，有可能发展成为一个新的经济增长点，并可拉动相关产业的发展。因此，在当前经济紧缩、市场低迷的宏观背景下，国家有关部门和各地方政府都在加紧研究和制订鼓励住房消费、加快住宅建设的各种政策，采取各种有效措施启动住房消费市场，把住房培育成为一个新一轮的经济增长点，以推动国民经济持续、稳定发展。

对住房政策及住房消费问题，西方国家的学者近年进行过较为系统和深入的研究。如在住房政策方面，Husock, Howard (1996 年) 认为，现有住房政策对住房在社会和经济中的作用认识还不够清楚，因此，必须将住房政策视为社会系统的一部分，通过完善的住房所有制改革（特别是民营机构要发挥作用）、科学的住房补贴和建立住房交易市场等行动来“修补”现有的住房政策。

在住房与社会发展关系方面，Kose, Satoshi (1996 年) 以日本为案例，超前地研究了如何构建统一的住房设计，来满足社会老龄化所带来的对住房的新需求。Best, Richard (1996 年) 以英国为研究对象，分析了建立住房所有权制对启动英国

住房消费的影响,以及如何对低收入者进行住房补贴。Radford, Gail (1996 年)在《现代美国住房》一文中,仍然关注低收入阶层的住房问题,他认为:现代住房政策仍应将低收入者的住房问题纳入住房政策体系中。Burchell, Robert W.; Listokin, David (1997 年)分析了美国的人口和经济因素对住房政策的影响,着重考虑了美国的人口收入分布对住房需求的影响。Winnick, Louis (1995 年)从城市化与住房更新、住房消费的关系出发,分析了从供应方和需求方进行住房政策设计的利弊,并强调应更多地从需求方面来考虑住房政策的改变。

在住房金融方面,MacDonald, Heather (1995 年)等分析了二级抵押贷款市场的建立对联邦住房政策的影响,研究提出了住房抵押贷款的获得与安全保证等具体策略。

在住房行政管理体制方面,Bratt, Rachel G.; Keating, W.Dennis 等(1993 年)等分析了美国住房政策的演变,认为美国住房政策存在的主要问题是:(1)该政策体系对低收入者的住房援助方面,缺乏总统和国会的支持;(2)过多地依赖私人企业来满足对社会住房消费的需求;(3)住房与城市发展委员会(HUD)自身存在结构上的冲突;(4)住房与城市发展这一问题本身所固有的复杂性。为此,他建议:(1)应将住房与城市发展委员会(HUD)一分为二,分别处理住房与城市发展的问題;(2)将所有的住房项目纳入一个新的体系(计划)中;(3)建立国家住房银行。

在住房政策数量分析模型方面,加拿大学者 Watson, Lesley; Wexler, Martin E. 等(1993 年)构建了加拿大住房关键需求分析模型,来模拟某地区住房的充足性、适宜性和可提供性。作者更强调远离直接的住房成本分析与预算控制方法,而更倾向于让非赢利部门的介入来加强对住房需求的管制。

Anas, Alex; Arnott, Richard J. 等 (1994 年) 开发了兼顾供应方政策与需求方政策的芝加哥住房市场模型 (CPHMM), 该模型根据宏观经济学理论对大城市的住房市场进行模拟, 因此, 可以被政府、企业和其他非赢利性组织所采用。

改革开放前, 按照以公有制为基础的计划经济体制的要求, 中国城镇居民的住房实行实物分配制, 住房作为一种福利品, 由政府或单位分配给居民或职工居住, 住房被排除在个人消费范围之外, 整个社会根本就没有住房消费的概念。改革开放后, 随着市场经济体制的逐步建立, 特别是在 20 世纪 90 年代中期后在全国范围全面推行住房制度改革, 住房开始慢慢进入市场, 住房政策及住房消费逐步成为学术机构和政府有关部门关注的一个热点问题。近年, 中国各级政府的房改部门和有关的学术机构对房改政策问题进行过较为全面和深入的研究, 但对住房消费的有关问题, 特别是住房消费对经济发展的推动作用问题, 一直未能见到有系统的、有理论深度的研究报告。当前, 各级政府都把住房作为一个新的消费热点和经济增长点, 采取各种措施鼓励住房消费, 亟需住房消费有关问题的研究作为制订政策的依据。

深圳作为中国改革开放的“窗口”和“试验田”, 经过 20 年的改革开放, 初步建立了较为完善的市场经济体制, 经济发展较快, 居民生活水平较高, 特别是经过 10 多年的住房商品化改革, 住房已成为居民生活消费的一个重要组成部分, 住房消费市场已初步形成并全面启动。因此, 笔者选取深圳市作为研究实例, 探索研究住房消费的有关问题及其对经济增长的推动作用, 为政府有关部门制订住房政策提供一些理论依据, 为推动中国住房消费研究提供一点有用的资料, 贡献一分微薄之力。

目 录

绪 论.....	(1)
----------	-------

第一章 住房消费研究的有关理论及

方法概述	(1)
------------	-------

一、需求与供给理论概述	(1)
-------------------	-------

1. 需求理论	(1)
---------------	-------

2. 供给理论	(5)
---------------	-------

3. 弹性理论	(7)
---------------	-------

4. 均衡理论	(9)
---------------	-------

二、收入与分配理论概述	(11)
-------------------	--------

1. 国民生产总值与国内生产总值	(11)
------------------------	--------

2. 收入流量循环模型	(12)
-------------------	--------

3. 分配平等的衡量	(13)
------------------	--------

三、消费理论概述	(15)
----------------	--------

1. 基数效用理论	(16)
-----------------	--------

2. 序数效用理论	(17)
-----------------	--------

3. 消费可能线	(19)
----------------	--------

4. 消费均衡	(19)
---------------	--------

四、资金的时间价值	(21)
-----------------	--------

五、趋势预测方法	(22)
1. 时间序列法	(23)
2. 回归分析法	(26)

第二章 与其他国家(或地区)住房消费 及其政策的比较

(30)

一、中国(大陆地区)城镇居民住房现状 及住房制度改革概况	(31)
1. 中国(大陆地区)城镇居民住房现状	(31)
2. 中国(大陆地区)城镇传统住房制度 及其弊端	(32)
3. 中国(大陆地区)城镇住房制度改革 历程.....	(33)
4. 中国(大陆地区)住房的潜在需求与 住房消费发展的前景.....	(36)
二、市场经济体制国家(或地区)住房 及其政策概况	(36)
1. 美国的住房现状与政策	(36)
2. 德国的住房现状与政策	(38)
3. 日本的住房现状与政策	(40)
4. 新加坡的公共组屋与中央公积金制度 ...	(41)
5. 中国香港特别行政区的公共住房政策 ...	(43)
6. 市场经济体制国家(或地区)住房保障	

的主要方式	(44)
三、中国(大陆地区)与市场经济发达国家	
住房及其消费现状的比较	(47)
1. 住房投资与建设方面	(47)
2. 城镇居民的居住水平方面	(48)
3. 住房消费方面	(50)
4. 住房金融方面	(53)
 第三章 深圳市居民住房现状及住房	
制度改革	(55)
一、深圳市居民住房概况	(55)
二、深圳市住房制度改革	(56)
1. 深圳市原福利住房制度的弊端	(57)
2. 深圳市住房制度改革的历史条件	(58)
3. 深圳市房改租售方案的选择	(58)
4. 深圳市房改的基本思路及主要做法	(61)
5. 深圳市房改的社会经济效果	(63)
三、深圳市房改后的住房供应新体系	(66)
1. “双轨三类多价制”住房供应模式	
的提出及其意义	(66)
2. “双轨三类”住房的运作体系	(67)
3. “双轨三类”住房的建设规模	(68)
4. 房改后住房的维修与管理	(70)
四、深圳市住房按揭制度的建立与发展	(71)

第四章 深圳市人口增长与住房的潜在

需求	(73)
一、深圳市人口的发展及其现状	(73)
1. 人口发展速度极快	(75)
2. 人口构成以外来暂住人员为主	(75)
3. 人口城市化程度较高	(76)
4. 户籍家庭人口逐年下降	(76)
5. 人口结构年轻化	(77)
6. 人口区域分布不均衡	(77)
二、深圳市人口增长预测	(78)
1. 户籍家庭总数增长预测	(79)
2. 农业户籍数增长预测	(79)
3. 非农业户籍数增长预测	(80)
4. 年末常住人口数增长预测	(81)
5. 户籍人口数增长预测	(81)
6. 暂住人口数增长预测	(82)
三、深圳市住房的潜在需求	(84)
1. 目前城市户籍家庭缺房户对住房的需求	(84)
2. 城市户籍家庭数量增长对住房的需求	(85)
3. 户籍人口人均居住面积提高对住房的需求	(85)
4. 暂住人口对住房的需求	(86)
5. 涉外商品住宅的需求	(87)

6. 未来5年的住房总需求估算 (87)

第五章 深圳市居民的经济收入与住房

消费的潜在能力 (89)

一、深圳市经济发展现状及趋势分析 (89)

1. 经济发展状况分析 (90)

2. 经济发展趋势预测 (92)

二、深圳市居民工资收入现状分析及

增长趋势预测 (93)

1. 居民工资收入增长情况 (93)

2. 居民工资收入的差异情况 (94)

3. 居民工资收入与国内生产总值的
关系 (98)

4. 居民工资收入增长趋势预测 (99)

三、深圳市居民实际收入与消费现状分析

及增长趋势预测 (103)

1. 居民平均收入情况分析 (103)

2. 居民平均消费情况分析 (104)

3. 居民实际收入与消费水平差异分析 (105)

四、深圳市居民家庭住房消费的潜在

能力分析 (109)

1. 居民家庭住房消费的一次性支付潜力
..... (109)

2. 居民家庭住房消费的月支付潜力 (110)

第六章 深圳市住房的开发建设及其

市场供应	(117)
一、深圳市住房建设用地的供应情况	(117)
1. 历年住宅建设用地的供应情况	(118)
2. 历年安居房建设用地的供应情况	(119)
二、深圳市住宅开发建设情况	(121)
1. 商品住宅开发建设的资金来源	(121)
2. 商品住宅开发建设完成投资情况	(122)
3. 安居房建设的资金来源及完成投资 情况	(123)
4. 近年商品住宅的施工及新开面积 情况	(125)
三、深圳市住房的市场供应情况	(128)
1. 历年商品住宅的竣工面积	(128)
2. 历年商品住宅的预售面积	(131)
3. 历年安居房的供应情况	(133)
四、深圳市住房的市场销售与空置积压 情况	(134)
1. 商品住宅的市场销售情况	(134)
2. 商品住宅的空置积压情况	(135)
3. 安居房的销售与空置情况	(137)
4. 住房的租赁情况	(138)

第七章 深圳市住房的建造成本及售租

价格	(141)
一、成本的经济意义及住房成本的构成	(141)
1. 成本的经济意义	(141)
2. 住房生产及其成本核算的独特性	(146)
3. 住房建造成本的构成	(147)
二、深圳市住房建设工程成本及其构成	
分析	(148)
1. 住房建设工程成本构成分析	(148)
2. 住房项目建筑安装工程造价分析	(152)
3. 住房建设工程成本及其构成的实例分	
析	(156)
三、深圳市住房建设土地费用及其政策	
分析	(159)
1. 安居房建设用地政策及成本分析	(159)
2. 市场商品房建设用地成本分析	(163)
3. 安居房地价政策的变化	(165)
四、深圳市住房销售价格分析	(166)
1. 安居房和市场商品房两类住房的定价	
原则及售价构成差异分析	(166)
2. 安居房和市场商品房的售价水平分	
析	(168)
五、深圳市住房租赁价格分析	(174)
1. 安居房的租赁价格	(175)

2. 市场房屋的租赁价格·····	(176)
3. 安居房和市场房租赁价格比较·····	(177)
六、深圳市住房销售及租赁税费分析·····	(178)
1. 市场商品房转让税费·····	(178)
2. 安居房转让税费·····	(182)
3. 住房租赁税费·····	(183)

第八章 深圳市居民住房消费及其影响

因素分析·····	(186)
一、住房消费及其经济承受能力的衡量	
指标·····	(186)
1. 居住消费占生活总消费支出的比重·····	(186)
2. 住房消费支出占收入的比重·····	(187)
3. 房价与家庭年收入的比值·····	(188)
二、深圳市居民住房消费现状分析·····	(190)
1. 住房消费面积情况·····	(190)
2. 住房消费主体情况·····	(192)
3. 住房消费支出情况·····	(193)
三、深圳市居民住房消费经济承受能力	
分析·····	(196)
1. 安居房消费的经济承受能力分析·····	(196)
2. 市场商品房消费的经济承受能力分	
析·····	(205)
3. 结论·····	(207)

四、深圳市住房按揭与住房消费能力分析	(212)
1. 深圳市市场商品房按揭贷款利率	(212)
2. 深圳市安居房按揭贷款利率	(215)
3. 深圳市各类住房的按揭消费分析	(215)
五、深圳市住房消费影响因素的定性分析	(225)
1. 住房制度对住房消费的影响	(225)
2. 居民收入对住房消费的影响	(228)
3. 住房租售价格对住房消费的影响	(230)
4. 住房金融支持对住房消费的影响	(233)
5. 住房供应状况对住房消费的影响	(235)
6. 物业管理对住房消费的影响	(240)
六、深圳市住房消费影响因素的定量分析	(241)

第九章 深圳市住房消费对经济发展的推动作用	(244)
一、深圳市住房消费对建筑业发展的推动作用	(244)
1. 住房消费对建筑业产值影响的分析	(244)
2. 住房消费对建筑人工需求量影响的分析	(245)
二、深圳市住房消费对建材业发展的推动作用	(246)
三、深圳市住房消费对装饰行业发展的推动作用	(251)

四、深圳市住房消费对家具家电业发展的推动作用	(259)
五、深圳市住房消费拉动相关行业消费增长的综合分析	(260)
六、深圳市住房消费对国内生产总值增长贡献比值的模拟分析	(261)
1. 模型选择	(261)
2. 消费函数的建立	(263)
3. 住房消费增加量估算	(263)
4. 住房消费对 GDP 增长贡献的分析	(269)