

香港西迪商務出版公司

展望二十一世紀的

中國房地產產業

高洪



CDI 地產與金融研究中心

'98(深圳)中国房地产市场学术研讨会论文集

## **展望 21 世纪的中国住宅产业**

——论中国住房金融创新与住宅产业化、标准化

**编辑** CDI 地产与金融研究中心  
          深圳市中外房地产导报社  
**出版** 香港西迪商务出版有限公司

**香港西迪商务出版公司版权所有**

---

**书 名:**展望 21 世纪的中国住宅产业

**编 著:**郭建波 刘洪玉 程 平等

**责任编辑:**赵向标 侯章良

**封面设计:**周 侃 郭 斌

**制 作:**吴佑才 王海艳

**出版发行:**香港西迪商务出版公司

**版 次:**1998 年 10 月香港第一版第一次印刷

**国际书号:**ISBN 962 - 8087 - 09 - 6



建设部副部长宋春华在大会作主题演讲。

综合开发研究院理事长马洪、香港梁振英测量师行董事长梁振英、建设部副部长宋春华在会前亲切交谈。



深圳市委书记张高丽与综合开发研究院 (中国·深圳) 理事长、著名经济学家马洪、副理事长兼秘书长李罗力亲切交谈。





马洪理事长与  
宋春华副部长在会  
前亲切交谈。



中国银行深圳分行房贷  
处处长王蓓在作演讲。

深圳市规划国土局  
副局长李加林在午餐会  
上致辞。



住宅与房地产业  
司副司长沈建忠(中)、  
综合开发研究院秘书  
长李罗力(右)、深圳市  
政府办公厅副主任唐  
杰(左)。



北京大学房地产研究所  
所长刘洪玉、上海市房  
地估价师协会秘书长  
杨国诚、CDI地产与金  
融研究中心主任郭建波  
分别在大会上作主题演  
讲。

深圳万科企业股份有限  
公司董事长王石在大会  
演讲。





中国体改研究院  
常务副院长曹远征在  
会上讲话。

深圳沙河实业  
总公司总经理、沙河  
房地产公司总经理  
邹明武先生和 CDI  
秘书长助理金锡克、  
地产中心主任郭建  
波在会场。



住宅金融制  
度创新与21世纪  
中国住宅产业发  
展学术研讨会主  
会场。

# 《展望 21 世纪的中国住宅产业》

## 编委会名单

名誉主任 马 洪

编委会主任 李罗力 曾小平 李衍华

郭建波 詹有力

编 委 刘宪法 杨永增 刘小松

王 蓓 程 平 戴金萍

周建军 万志宏 郑晓雨



# '98(深圳)中国房地产市场 发展学术研讨会开幕词 (代序)

马 洪

各位领导、各位嘉宾：

由建设部住宅与房地产业司、深圳市规划国土局及综合开发研究院(中国·深圳)联合主办的“'98(深圳)中国房地产市场发展学术研讨会”今天在深圳银湖揭开了帷幕。我谨代表主办单位,向来自全国各地及港澳地区的代表,向新闻界的朋友表示热烈的欢迎。

1998年是中国社会经济发展关键的一年,一方面经过近20年以市场经济为取向的经济体制改革,使中国的社会经济结构发生了深刻的变化,中国经济在实现“软着陆”和初步形成买方市场的同时,也面临着经济增长的速度趋缓及社会就业岗位短缺等问题的困扰;另一方面自去年7月份开始的东南亚金融危机及今年开始的日元危机,对我国经济的持续增长产生了严重的不利影响。就是在这样的宏观经济背景下,党中央、国务院决定把住房建设作为中国经济的新的增长点,并在下半年起把现行的福利分房政策改为货币化、商品化的住房政策。因此,今年以来,中国的房改和

住房市场发展已成为各级政府、经济学界、新闻界及城市普通百姓十分关注的问题。不仅如此,在迎接新世纪到来之际,人类住区和人居问题也是世界各国包括发达国家所关注的问题。联合国第二次人类住区会议通过的《生境议程》就提出了“人人有适当住房”的目标,并列出了各国政府为实现这一目标作出的一系列承诺。中国政府代表在联合国人居委员会第十六届会议上代表中国政府庄严承诺,愿意在人类住区发展领域进一步加强与各国的交流与合作,为提高本国和全体人类住宅水平作出贡献。为此,中国政府将加强住房机制向市场转轨的力度,提高住房商品化的程度,全面推行住房公积金制度,建立和发展住房金融服务体系,逐步实施住宅商品化、产业化政策措施。

由于住房问题关系国家经济全局,关系普通百姓的安居乐业,因此政府、理论界和企业界应当本着对社会负责的态度认真研究、备加关注。本次会议的主题是“住房金融制度创新与21世纪中国住宅产业发展”。大会将就我国住房政策尤其是住房金融制度的建立和创新,住宅商品化、产业化、标准化及北京、上海、深圳以及香港等我国主要城市的房地产市场情况作广泛的介绍和研讨。相信本次会议在今年下半年将要出台的新的住房政策的背景下,将会在社会所关心的房地产市场发展及房改方面取得积极的有创见性的成果。

祝大会圆满成功。

一九九八年七月二十四日

# 目 录

## 序

国务院发展研究中心名誉主任  
综合开发研究院(中国·深圳) 马 洪

## 一、政策篇

1. '98 中国住宅产业发展政策  
建设部副部长 宋春华 (1)
2. '98 中国房改政策的背景与目标  
中国体改研究院常务副院长 曹远征 (12)
3. 大力发展住宅产业,推动经济增长  
建设部住宅与房地产业司副司长 沈建忠 (17)
4. 我国住房政策的矛盾与选择  
——从西方住房政策看中国住房问题  
CDI 地产与金融研究中心 郭建波  
杨永增  
刘小松 (23)

## 二、市场篇

1. 亚洲金融危机与香港地产市场  
香港梁振英测量师行董事长、总经理 梁振英 (41)
2. 大陆与香港的房地产市场之比较与借鉴  
万科企业股份有限公司董事长 王 石 (46)

3. 深圳房地产市场现状及发展前景  
     深圳市规划国土局副局长 李加林 (54)
4. '98 中国商品住宅市场发展的新趋势  
     深圳住宅市场发展 18 年回顾及展望  
     CDI 地产与金融研究中心 郭建波  
     刘小松  
     杨永增 (65)
5. '98 北京市房地产市场现状与走势  
     清华大学房地产研究所所长 刘洪玉 (72)
6. '98 上海房地产市场状况及发展趋势  
     上海市房地产估价师协会秘书长 杨国诚 (102)

### 三、金融篇

1. 住房金融制度创新与中国的住房货币化政策  
     CDI 课题组 (111)
2. 美国住宅信贷市场的结构与演化  
     CDI 研究员、美国乔治亚州大学  
     房地产系博士后 程 平 (122)
3. 西方主要国家住房金融制度的比较研究  
     CDI 研究员、南开大学国际经济  
     研究所副教授 戴金萍 (132)
4. 深圳市个人住房按揭贷款的实践及思考  
     中国银行深圳市分行副行长 曾小平 (150)
5. 上海市住房金融的现状分析及发展对策  
     中国建设银行上海市分行

- 房地产信贷部主任 忻鸿良 (165)
6. 我国住宅资本市场发展的理论分析  
        南京大学国际商学院 高 波 (172)
7. 住房金融是住房商品化的纽带  
        赵林朝  
        张正华 (179)

#### 四、产业篇

1. 国际文明居住标准与 21 世纪中国住宅产业发展  
        深圳沙河实业公司总经理 邹明武 (185)
2. 住宅产业现代化——中国房地产企业集团发展的必由之路  
        南京栖霞建设集团住宅产业现代化课题组  
        陈兴汉  
        庄 昕 (195)
3. 论住宅品牌战略  
        南京天创建设实业有限公司  
        课题组 杨业平  
        杨 雷 (214)
4. 面向 21 世纪的中国住宅小区规划设计理念  
        百仕达实业有限公司 孙和平 (222)
5. 居住小区呼唤意识回归  
        江苏省建筑设计院院长 张明生 (232)

## 政策篇

# '98 中国住宅产业发展政策

建设部副部长 宋春华

1998 年是中国住宅产业发展的关键一年,要在满足群众住房需求的同时,拉动经济的快速增长,必须明确当前住宅建设的形势,继续加大投入,同时深化住房制度改革,推进住宅产业化发展。

### 一、当前住宅建设的形势、任务和总体措施

住宅问题向来是社会各方面关注的焦点。因为住宅既关系到“国计”,又涉及到“民生”,既影响到经济的运行,又关系到社会的稳定,既关联金融、土地等一些重要的生产要素,又涉及到分配体制和消费品占有等敏感问题,既要遵循效率原则和价值规律,同时又要兼顾社会公平和社会保障;另一方面,住宅涉及的面也非常广,涉及政府、居民、发展商和中介机构。因此住宅问题确实是非常复杂的,特别是今年以来,亚洲金融危机对我国经济发展的不利影响在逐渐显现,为确保 8% 的经济增长速度,就必须扩大国内的需求,其中加快住宅建设是一个重要方面。

住宅产业的特点是关联度很高,本身能拉动其他产业发展,同时受其他产业的影响比较小,(在日本,研究测算表明,住宅的生产诱发系数为 1.96,而感应度系数只有 0.507);此外,从我国现状看,目前正处于住房消费的旺盛期,市场的容量很大,一般不会造成重复性建设问题,所以住宅业在当前可以成为新的经济增长点,应该大力发展。

今年以来,为了贯彻中央关于经济工作的重大决策,保持国民经济发展的良好势头,国务院有关部门已把加大住宅建设的投入,作为宏观经济调控的重要任务,正在积极采取措施,组织实施。计划、金融、财税、土地、建设等各部门都在研究并陆续出台了一些支持住宅建设的政策,各地也结合实际,采取了一些积极有效的措施,使住宅建设的政策效应正在逐步显现,住宅建设的速度也在加快。今年上半年,住宅产业总体运行呈现出健康有序、持续快速的状态,结合有关统计资料,主要表现在以下几点:

1. 房地产开发,尤其是住宅开发建设稳步增长。今年 1-6 月,全国房地产开发投资比去年同期增长 14.1%,其中住宅投资增长速度是 20%,商品房(在施)施工面积比去年同期增长了 8.9%,在施面积中,新开工面积增长了 40.2%,说明上半年投资增加的力度比较大。

2. 住宅已成为房地产开发的主体。施工面积中,住宅占 67.1%,而在新开工面积中,住宅占 82%。

3. 住宅的销售情况比较好。商品房的销售面积增长了 57.1%,销售额增长 69.1%,增长的速度较快。

4. 出售给个人的商品房增长得更快,达到 72.5%,说明个人的购房能力在急剧增加。

5. 商品房销售面积增长幅度与竣工面积增长幅度相比,大约是 8:1(商品房竣工面积增长 6.9%,而商品房的销售面积增长了 57.1%),说明空置房的消化正在积极进行。

以上是关于房地产开发投资情况,整个住宅建设投资除商品房外,还包括了在基本建设中的住宅投资,更新改造中的住宅投资,还包括其他方面如个人建房等的投资。在基本建设投资方面,1-6月增长速度达30.3%,更新改造中住宅投资增长为-6.4%,从住宅投资的结构上看,商品房开发去年占到51%,基本建设投资占31%,两者相加总超过80%以上,更新改造这部分中住宅投资为负增长,原因在于部分企业较为困难,因而速度较差些。

当前住宅建设、住宅发展中还存在以下几点问题,不容忽视:

1. 尽管速度较快,投资力度较大,但与中央通过住宅拉动国民经济增长的要求相比,投入的力度还不够,还应加大。

2. 大城市中的商品房,包括普通商品房的价格还偏高,原因主要在于地价高,税费多,一部分发展商的利润还很大。

3. 空置房的消化还未到一个合理的水平,去年年底,全国商品房空置约7000万平方米,其中住宅空置5000万平方米,4月份建设部与国家统计局抽取20个城市作了一次快速调查,空置率下降了9.06%,而近来消化形势更好一些。近期准备再抽一部分城市进行一次快速调查,以获得最新的资料。但从总体来讲,空置房消化还未到合理水平。

作者原注:统计指标中对空置房有一特定概念,即商品房竣工后,未出售、未出租的都列为空置房,所以空置房中有一部分是合理空置的,比如发展商的库存、周转,包括自用,包括政府掌握的一些用于旧城改造,大的市政基础设施拆迁用房,以及一些特殊的政策安置用房等,这些用途都是非常明确的,只是暂时还没有用出去,但从统计来讲,都作为空置房;因此实际要消化的只是空置房中的积压的部分。所以虽然一提起来全国空置房7000万平方米,但实际这7000万不可能也不应该都消化,市场从整体讲是买方市场,有库存是必然的;当然,这里面由于区位不好,由于配套不全,尤其是大配套不行,包括设计、施工本身质量问题,确实卖不掉的



这部分积压房必须要处理。另一方面,统计指标亦须进一步研究修改。

4. 住房的质量急待提高。

5. 住房交易市场还亟待培育,主要是二手项目的交易市场,就是消费者购房后的再交易市场还有待培育。

6. 住房的售后服务滞后,主要是物业管理滞后。

当前,我国城镇住房需求旺盛,首先是对量的需求。改革开放以来,我国住房建设发展是迅速的,年投资额已从1991年的每年570多个亿增加到每年约3000亿,年竣工面积从1991年的1.4亿平方米增加到目前每年3亿平方米的阶段性水平,城镇人均居住面积已从1991年的6.7平方米增加到去年的8.8平方米,说明总量的增长是很快的,增长的额度也是很大的。尽管如此,我国城镇人均拥有的住宅面积还是偏低的,如90年代初期,美国与欧洲一些国家人均建筑面积已达38-60平方米左右,日本约30平方米左右,而我国目前的8.8平方米居住面积,折合成建筑面积约为17平方米左右,使用面积约12.5平方米左右差距较大;另外,还不能保证每个家庭有成套(配套)的住宅,本世纪末,即或实现小康目标,人均居住面积9平方米以后,对居住消费的需求仍然是旺盛的,居住面积的标准仍需提高。我们规划的小康目标是人均9平方米,本世纪实现绝对没问题,下一步应是12平方米,再下一步15平方米,届时建筑面积有望接近日本人均30平方米的水平。这样,住房的消费需求是持续增长,不断升级的。随着住房制度改革的深化,宏观配套政策的落实,尤其是实现了住房分配的货币化之后,居民的有效需求(有支付能力的需求)有了政策的拉动,我国住房消费的潜在市场应该是很大的,另外资金的运作,住房金融服务的完善和扩大也是关键,因此应加快金融改革的步伐,尤其是消费领域内为个人提供住房贷款

总之,当前形势是:潜在市场大,有效需求有政策拉动,金融的