



住房绿皮书

GREEN BOOK OF HOUSING MARKET

· 权威机构 · 品牌图书 · 每年新版

中国住房发展报告 (2010~2011)

ANNUAL REPORT ON DEVELOPMENT
OF HOUSING MARKET IN CHINA
(2010—2011)

顾问/高培勇 揣振宇 荆林波 史丹

主编/倪鹏飞

中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室
中国社会科学院城市与竞争力研究中心



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

2011
版



住房绿皮书

GREEN BOOK
OF HOUSING MARKET

国家社科基金重大招标项目（09&ZD027）阶段性成果

中国住房发展报告 (2010~2011)



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目 (CIP) 数据

中国住房发展报告. 2010 ~ 2011 / 倪鹏飞主编. — 北京: 社会科学文献出版社, 2011. 1

(住房绿皮书)

ISBN 978 - 7 - 5097 - 1964 - 0

I. ①中… II. ①倪… III. ①住宅经济 - 经济发展 - 研究报告 - 中国 - 2010 ~ 2011 IV. ①F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 229806 号

住房绿皮书

中国住房发展报告 (2010 ~ 2011)

主 编 / 倪鹏飞

出 版 人 / 谢寿光

总 编 辑 / 邹东涛

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

网 址 / <http://www.ssap.com.cn>

网站支持 / (010) 59367077

责任部门 / 皮书出版中心 (010) 59367127

电子信箱 / pishubu@ssap.cn

项目经理 / 邓泳红

责任编辑 / 姚冬梅 任文武

责任校对 / 吕伟忠

责任印制 / 蔡 静 董 然 米 扬

品牌推广 / 蔡继辉

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部

(010) 59367081 59367089

经 销 / 各地书店

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

排 版 / 北京中文天地文化艺术有限公司

印 刷 / 北京季蜂印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16

印 张 / 24

字 数 / 407 千字

版 次 / 2011 年 1 月第 1 版

印 次 / 2011 年 1 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 1964 - 0

定 价 / 59.00 元

本书如有破损、缺页、装订错误,
请与本社读者服务中心联系更换



版权所有 翻印必究

法律声明

“皮书系列”（含蓝皮书、绿皮书、黄皮书）为社会科学文献出版社按年份出版的品牌图书。社会科学文献出版社拥有该系列图书的专有出版权和网络传播权，其 LOGO () 与“经济蓝皮书”、“社会蓝皮书”等皮书名称已在中华人民共和国工商行政管理总局商标局登记注册，社会科学文献出版社合法拥有其商标专用权，任何复制、模仿或以其他方式侵害 () 和“经济蓝皮书”、“社会蓝皮书”等皮书名称商标专有权及其外观设计的行为均属于侵权行为，社会科学文献出版社将采取法律手段追究其法律责任，维护合法权益。

欢迎社会各界人士对侵犯社会科学文献出版社上述权利的违法行为进行举报。电话：010-59367121。

社会科学文献出版社

法律顾问：北京市大成律师事务所

住房绿皮书编委会

顾问 高培勇 揣振宇 荆林波 史 丹

主 编 倪鹏飞

编委会成员 王诚庆 唐在富 秦 虹 邹晓云 赵培亚
杨圣明 刘彦平 高广春 姜雪梅 张清勇
吕风勇 邹琳华 况伟大 潘国俊 陆 军
伍旭川 姚 勇 姜雷光 白雨石 晋海博
张 天 陈文东 李景祥 杜新波 魏劭琨
赵 恒 伍毅荣 赵 峥 郭宏宇 刘 伟
谢海生 邹士年

中国社会科学院财政与贸易经济研究所

城市与房地产经济研究室简介

中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室现有专职研究人员7名，主要研究领域为城市经济与房地产经济。其前身是在原国务委员、中国社会科学院院长李铁映的倡导下于1999年成立的城镇住宅研究室，2003年更改为现名。2009年，研究室被纳入中国社会科学院重点学科建设工程。

近年来，研究室在城市竞争力、城市化、城市产业集群、城市营销、房地产市场结构、房地产周期、住房金融、住房公共政策、土地经济、住房证券化、住房保障等领域进行了较为深入的研究，并处于国内较为领先的地位，部分研究成果在国际上也产生了较大的社会和学术影响。《中国城市竞争力报告》获孙冶方经济学著作奖，是中国社会科学院重要的学术品牌之一。《全球城市竞争力报告》定期在英国出版并面向全球发行，成果备受关注。作为国内首个房地产相关国家社科基金重大课题的研究支撑机构，研究室在中国房地产发展对策研究方面也取得了重要突破。成立十多年来，研究室先后与海外近20个国家的高校、科研机构 and 学者开展学术交流，并在部分研究项目上建立了合作机制。

研究室的目标是发展成为城市与房地产研究领域的国内重要中心，同时进一步扩大国际交流、国际合作，并提高国际学术影响力。

中国社会科学院城市与竞争力 研究中心简介

中国社会科学院城市与竞争力研究中心是2010年4月26日成立的一个有关城市与竞争力的院级非实体研究中心。社科院财贸所研究员倪鹏飞任中心主任。中心主要由社科院财贸所城市与房地产经济研究室和城市竞争力课题组的研究人员组成，同时邀请国内外专家学者以不同的形式参与研究。

近年来，中国社会科学院的这支研究团队在城市与竞争力方面做了许多的创新探索，他们关于中国城市竞争力的研究获得了“孙冶方经济科学奖”；关于中国住房发展的研究获国家重大社科基金支持。城市竞争力蓝皮书等已成为中国社会科学院重要的学术品牌，在国内外产生十分广泛的影响，进一步确立了中国社会科学院在这些领域的全国领先地位，也为中央及地方政府的相关决策提供参考。他们还组织和联合全世界的城市竞争力研究专家，成立全球城市竞争力项目组，与世界银行集团及世界著名城市学者开展相关领域的高端合作，举办城市竞争力国际论坛，扩大了中国社会科学院在这些国际学术领域的话语权和影响力。

中心的主要任务是组织国内外各界相关研究人员，开展城市经济、城市管理、城市化、城市竞争力、房地产经济、房地产金融相关的学术研究，发表城市与房地产相关的研究论文、出版专著和研究报告；开展国内外学术交流，组织中心学者进行国际学术访问；组织国内外相关领域专家、城市市长等各界人士召开城市竞争力国际论坛以及相关学术会议；与相关单位开展合作研究、社会实践、专项调研等活动；承担国内外政府、企业、非政府组织等委托，开展相关的政策和战略咨询研究；接收研究生实习、学者学术访问，举办高级研修班等多种形式的培训，培养学以致用学术和城市管理人才。

主要作者简介

倪鹏飞 男，1964年出生于安徽省阜阳市。中国社会科学院城市与竞争力研究中心、中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室主任，经济学博士，研究员，博士生导师。国家重大社科基金“促进房地产市场稳健均衡发展对策研究”首席专家。2000年10月，曾被聘为联合国开发计划署“中小企业改革和发展”项目评估专家。世界银行集团与中国社会科学院合作项目《中国营商环境报告》(Doing Business in China)中方负责人。代表著作《中国城市竞争力报告》，2005年获第十一届孙冶方经济学著作奖。主要致力于国家竞争力、城市竞争力、城市与房地产等方面的理论与实证研究。

吕风勇 男，山东省定陶县人，中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室助理研究员，经济学博士，2006年毕业于中国社会科学院研究生院，主要研究方向为宏观经济与房地产市场形势、城市经济和城市商业地产等。

邹琳华 男，江西宜黄人，经济学博士，现工作于中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室，主要从事房地产经济、城市经济等领域的理论及政策研究。具体研究兴趣包括：房地产投资、房地产周期、房地产泡沫监测、房地产市场调控策略、城市化、城乡统筹与城乡均衡发展等。

姜雪梅 女，信息科学博士，中国社会科学院财政与贸易经济研究所助理研究员。主要研究方向为城市经济学和住房保障，擅长于构建经济学理论模型研究分析房地产市场和房地产政策。

高广春 男，经济学博士，现工作于中国社会科学院财政与贸易经济研究

所，主要研究领域：住房金融、商业银行经营与管理。在《银行家》、《国际经济评论》、《经济学家茶座》等学术杂志及期刊发表论文 40 余篇；合作译著 2 部，合作著述 4 部，参与省部级课题、政府委托课题、金融机构委托课题 14 项。

张清勇 男，福建金门人，博士，中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室助理研究员，主要研究方向为土地经济学和住房市场。

唐在富 男，湖南道州人，毕业于财政部财政科学研究所，经济学博士，高级经济师，研究员，研究生导师，中国社会科学院财政与贸易经济研究所博士后。主要研究领域：宏观经济调控、财政体制与政府预算管理、土地财政与房地产调控等。近五年，先后出版《中国土地制度创新与土地财税体制重构》、《土地财政与房地产调控》等专著 4 部，合著 11 部；主持或参与省部级以上研究课题 20 多项，其中国务院重大科技专项、国家社科基金重大项目和国家软科学项目各 1 项；公开发表文章 100 多篇，获省部级一等奖 4 次、二等奖 3 次、三等奖 1 次。

魏劭琨 男，1983 年出生于河北省石家庄市。中国社会科学院研究生院城市与房地产金融专业博士。主要研究领域为城市竞争力、房地产经济、城市财税。作为核心成员，参与全球城市竞争力、中国城市竞争力、国家竞争力等多项研究项目。

赵恒 男，1972 年出生于河南省郑州市。2007 年获得北京航空航天大学经济与管理学院工商管理硕士学位。中国社会科学院研究生院城市与房地产金融专业博士，主要研究领域：城市竞争力、房地产经济，房地产企业和房地产金融。作为核心成员，参与全球城市竞争力、中国城市竞争力等多项研究项目。

伍毅荣 男，1983 年生，广东省广州市人。2006 年毕业于华南农业大学经济管理学院金融学专业，获经济学学士学位；2008 年毕业于中国人民大学经济学院政治经济学专业，研究方向为金融市场与金融机构，获经济学硕士学位。中国社会科学院研究生院城市与房地产金融专业博士，主要研究领域为房地产金融、金融机构和金融市场。

赵 峰 男，经济学博士，现任职于北京师范大学经济与资源管理研究院，任绿色经济研究所副所长，兼任教育部社科委经济学部召集人助理。主要研究领域为区域与城市发展。曾在《人民日报》、《经济体制改革》等刊物发表多篇文章并被新华文摘、人大复印资料等转载，合著或参编《北京城市产业体系选择研究》、《中国市场经济发展报告》、《中国城市竞争力报告》等著作十余部，参加国家社会科学基金、国家自然科学基金和其他省部级科研课题多项，主持或参与数十项地方发展课题研究。曾获中国发展研究青年奖学金。

郭宏宇 男，1978年出生于吉林省梅河口市，中国社会科学院研究生院经济学博士，保险学博士后，现任外交学院国际经济学院讲师。专业为资本市场、保险。参与国家社科基金、保监会等课题10项，独立出版专著一部，合作出版专著3部、教材1部。在《南大商学评论》、《财贸研究》、《保险研究》等杂志发表学术论文20余篇。

刘 伟 男，1986年出生于河北省秦皇岛市。中国社会科学院研究生院2010级金融学硕士研究生，主要研究领域为金融市场、房地产经济和城市经济。作为核心成员编著城市竞争力蓝皮书。

谢海生 男，1987年出生于安徽省无为县。中国社会科学院研究生院2008级金融学硕士研究生，主要研究领域为金融市场、房地产经济和城市经济。作为核心成员编著城市竞争力蓝皮书，并在《经济日报》上发表多篇署名文章。

邹士年 男，经济学博士。2010年毕业于中国社会科学院研究生院政府政策系，现任职于国家信息中心。研究方向为宏观经济、战略性产业，曾参编《2008年中国市场经济发展报告》、《中国城市竞争力报告（2008）》、《中国住房发展报告（2009~2010）》，并参与多项地方课题和跨国公司的课题研究。

刘彦平 男，1969年生，内蒙古鄂尔多斯市人。2005年毕业于中国人民大学商学院，获管理学博士学位，同年进入中国博士后特华科研工作站，进行金融学博士后课题研究。现就职于中国社会科学院财政与贸易经济研究所，兼任中国人民大学中国营销研究中心副主任、教授，中国市场营销研究中心（MRCC）研究员，全球城市竞争力项目组（GUCP）研究员。

中文摘要

本报告从宏观背景、市场主体、市场体系和公共政策等四个方面,对中国住房市场作了全面系统的分析、预测与评价,并给出了相关政策建议。报告具体内容包
括:在评述 2009 ~ 2010 年住房及相关市场走势的基础上,预测了 2010 ~ 2011 年住房及相关市场的发展变化;通过构建中国住房指数体系,量化评估了住房市场各关键领域的发展状况;剖析了住房市场及相关领域协调健康发展所面临的主要问题与挑战,有针对性地提出了相关政策建议。

2009 ~ 2010 年分析显示:经济复苏基础不断整固,住房调控下维持高速增长;城市化成为经济增长持续推动力,住房供需问题日渐显现;全球经济复苏步伐不一,全球住房市场冷热不均;住房市场环境变化剧烈,房地产企业喜忧参半;购房者趋于观望,租房者承压日重,租购两难窘境乍现;房地产信贷支持逐步收紧,信托资金发展迅速,公积金中心资金运作效率有待提高;住房价格过快上涨,调控初见成效;土地供应量放大,纯商品住房用地比重下降,出让均价有所回落;房地产企业融资中信贷主导格局依旧,调整态势待稳;住房监管强度增大,执行力度强化;住房保障程度提高,公租房成为新主力;住房市场调控没有最严,只有更严。

2010 ~ 2011 年预测认为:经济将持续复苏,住房投资作用将有所弱化;城市化的规模结构都将进行深度调整;全球经济形势与住房市场复苏路依旧,复杂度上升;住房市场继续调整,价格稳中有降;土地需求增加,部分城市土地价格上涨压力犹存;金融环境先紧后松,融资总量微升。

住房上市公司指数、住房支付能力指数(1999 ~ 2010 年)、住房贷款风险指数、住宅价格泡沫指数、金融机构风险指数、住房市场监管指数和住房社会保障指数等七大指数显示:销售收入偏向两极,但利润率差距较小;绝大多数城市住房支付能力下降;房地产企业信贷总量有走低趋势,但占资金来源比重依然处于高位,资金压力风险加大;住房价格平均泡沫程度较高,部分城市泡沫程度过高;商业银行房地产贷款占贷款比重有所提高,公积金中心流动性风险有较大增加,部分城市

流动性风险过高，收益风险堪忧；住房监管强度北京遥居榜首，中心城市住房市场监管水平领先其他城市；住房保障程度有所加强，各城市住房保障水平存在较大差异。

中国住房市场健康均衡发展所面临的主要问题与挑战是：投资增长放慢，收入分配差距拉大，通货膨胀压力日增；城市化过于粗放，社会经济问题日益累积；房地产企业管理内控能力不足，资信有待进一步提高；住房消费政策缺乏持续性，居民租购能力同现不足；房企信贷依赖严重，公积金中心风险日增；供给扩张困难，需求不断累积；中低档住房用地供应不足，土地融资助长地价上涨；差别信贷政策有待加强，保障房融资渠道尚需拓宽；市场监管效率尚需提高，责任亟待明确；保障性住房资金难以保障，目标责任尚需明晰；在市场调控上，政策执行力有待加强，预期管理严重缺乏。

报告建议：（1）适度紧缩货币政策，继续施行积极财政政策，抑制通胀，调整结构；（2）提高质量，推动城市化方式转变；（3）房地产企业应增强内生发展能力，提高产品附加值；（4）稳定住房消费政策取向，避免盲目政策优惠；（5）丰富投资渠道，调整融资结构，加强金融机构风险管理；（6）引导住房需求，扩大住房供给；（7）优化土地供应结构，增强政策组合有效性；（8）健全金融市场体系，丰富金融产品，增强结构调节；（9）提高住房监管效率，增强行业自律；（10）加强资金支持，落实主体责任，推进住房有效保障；（11）房地产调控重在调节供需关系和增强住房保障。

本报告还对房地产市场一些重要的问题进行了深入的专题研究，并得出了一系列有价值的结论：保障性住房建设可以促进社会和谐稳定及经济稳健快速增长；新的区域规划实现从靠行政力量、行政手段促进城市发展向依靠区域规划等经济法律手段和市场力量来推动城市发展的战略转变；金融自由化、高存贷利差和高贷款利率并行助推了房地产泡沫形成；经济房地产化阻抑产业结构调整和创业精神；政府政策会有效影响外资购房行为，进而导致住房市场需求波动；住房公积金资金运作存在资金运作范围小、渠道少、收益低、增值部分不归缴存人所有和跨区域调剂机制缺失等问题；土地调控会通过影响信贷规模、投资需求和财富效应进而影响宏观经济运行；保障房建设资金筹措渠道狭窄导致资金不足；住房过滤机制可以通过住房结构档次的优化使各收入阶层在市场中找到符合自身需求的住房；房地产调控由于宏观经济运行状况的影响、调控机制不完善和政策执行不力屡次导致调控效果不甚理想。各专题在相关问题研究的结论基础上还提出了相应的政策建议。

Abstract

This report provides a comprehensive analysis and forecast on the Chinese housing market, and also proposes some suggestions, from perspectives of the macro economy, market participants, market system, and public policies. It covers the following issues: analysis of the housing market from 2009 to 2010; forecast of the possible housing market changes in the 4th quarter of 2010 and 2011; the index system of Chinese housing market; the problems and challenges facing the Chinese housing market; and our recommendations.

From 2009 to 2010, the Chinese economy is in recovery and becomes more stable; the urbanization drives economic growth, the disequilibrium between housing supply and demand is more obvious; global economies have much different step in recovery after a serious recession, and global housing markets have much different changes; the housing market dramatically has changed, real estate companies mixed, home buyers tend to wait and see, renters bear heavy pressure, hire purchase dilemma has appeared; the credit of real estate has been progressive tightening; the supply of land enlarges, the land share of pure commodity housing declines, the average price of land rent falls back; the finance structure of real estate corporate also mainly relies on the credit; housing prices rose too fast, and the policies to control housing market have initial effect; housing security improved, the supervision intensity on housing market increased.

From the 4th quarter of 2010 to 2011, we forecast that, the recovery will continue, and the role of housing investment will be weakened; global economy and housing market will recover, and the performances in various countries will be quite different; land demand will increase; the financing environment will be tighten at first and then become loosed, the total amount of financing will increase slightly; housing market will continue to be adjusted.

The index system of Chinese housing market indicates: housing affordability of urban residents goes down in the almost cities; the bubble level in average housing price is high; the credit proportion of total funding is still high and real estate companies face financial pressure; the centers of housing provident fund have a larger increase in

liquidity risk; housing security level is quite different among cities.

Challenges facing the Chinese housing market are as follows: both the inequality of income and the pressure of inflation get higher; there are pitfalls in the urbanization strategy and bottlenecks in the administrative system; urban residences have immature attitude to housing consumption, and housing price and rent is not enough affordable to the households; housing supply is limited though housing demand is accumulating; local governments' appetite for land leasing revenue and it leads to an increase of land price; the funding of housing security is difficult to be guaranteed; inefficient administrative approving and obvious deficiency of government supervision.

Recommendations: (1) to moderately tighten monetary policy and continue the proactive fiscal policy, and control inflation; (2) to promote better urbanization patterns; (3) to enhance the endogenous capacity of real estate development enterprises, and improve added value of product; (4) to implement continuative housing consumption policy; (5) to broaden investment channels, adjust the financial structure, and strengthen risk management of financial institutions; (6) to increase housing supply; (7) to optimize the supply of land, and enhance the effectiveness of policies; (8) to improve the financial market system, enrich financial products, and enhance funding structural adjustment; (9) to make better housing market monitoring institutions, and enhance the industry self-discipline; (10) to strengthen financial support and clear the responsibility of main subject for promoting housing security; (11) real estate regulation must focus on regulating the relationship between housing supply and housing demand, and housing security.

In addition, we studied some thematic issues on the real estate market, including affordable housing construction, new regional planning, economic adjustment on inhibition of real estate, land control, financing of housing security and housing filtering.



目 录

第一部分 总体报告

第一章 中国住房发展：总体报告·····	001
----------------------	-----

第二部分 宏观背景

第二章 中国宏观经济形势分析与预测·····	034
第三章 中国城市化的形势分析与趋势预测·····	062
第四章 世界经济与住房市场形势分析与预测·····	080

第三部分 市场主体

第五章 房地产企业·····	104
第六章 住房需求主体·····	133
第七章 住房金融机构·····	158

第四部分 市场体系

第八章 住房市场·····	192
第九章 土地市场·····	223
第十章 房地产金融市场·····	257



第五部分 公共政策

第十一章 住房市场监管.....	290
第十二章 住房社会保障.....	310
第十三章 住房宏观调控.....	328
参考文献.....	357
后记.....	359

皮书数据库阅读使用指南



CONTENTS

Part 1 General introduction

- Chapter 1 Analysis and prediction of Chinese housing market / 001

Part 2 Macroeconomic background

- Chapter 2 Analysis and forecast on macroeconomic status / 034
Chapter 3 Process and trend of Chinese urbanization / 062
Chapter 4 Global economy and international housing markets / 080

Part 3 Participants of Chinese housing market

- Chapter 5 Housing developers / 104
Chapter 6 Demand side of housing market / 133
Chapter 7 Housing financial institutions / 158

Part 4 Chinese housing market system

- Chapter 8 Housing market / 192
Chapter 9 Land market / 223
Chapter 10 Financial market / 257

001