

新世纪报告

ZHONGGUO
ZHUZHAICHANYE
DAQUSHI

吴强 著

- ▲ 理论界的交流
- ▲ 开发商的启示
- ▲ 购房者的指南

入世中国住宅产业

大趋势



中国经济出版社
www.economyph.com

新世纪报告

入世中国住宅产业 大趋势

吴 强 著

中国经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

入世中国住宅产业大趋势/吴强著. - 北京: 中国经济出版社, 2002.2

ISBN 7 - 5017 - 5441 - 1

I. 入 ... II. 吴 ... III. ①房地产业 - 概况 - 中国
②房地产业 - 经济发展趋势 - 中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 087929 号

责任编辑: 刘一玲

封面设计: 高书精

*

中国经济出版社出版发行

(北京市百万庄北街 3 号)

邮编: 100037

各地新华书店经销

北京艺辉印刷公司印刷

*

开本: A5 1/32 11.625 印张 270 千字

2002 年 2 月第 1 版 2002 年 2 月第 1 次印刷

印数: 3000 册

ISBN 7 - 5017 - 5441 - 1/F·4371

定价: 24.00 元



作者简介

吴强，现年 48 岁，武汉大学毕业，经济学教授。在陕西社科院经济所从事研究工作多年。

1995 年调往广东五邑大学经管系，从事教学和科研工作，任房地产经济与管理硕士生导师。2000 年调往广东财贸管理学院，任经济研究所所长、《财院学报》常务副主编。

先后主持完成了各级基金课题十三项，出版学术著作四部。在《经济管理》、《数量经济与技术经济研究》、《经济评论》、《人民日报》等报刊、杂志发表了 90 余篇论文。16 项研究成果获各级奖励。

90 年代以来，一直研究中国房地产问题，并曾在海南和上海房地产集团公司任总经济师等职务，主持了多项大型房地产项目的策划。

内容简介

住宅产业面对人世，既有机遇，也面临着严峻的挑战。如何在机遇面前抓住不放，在国外的强手面前处变不惊，能尽快同国际接轨，是该书贯穿的一条主线。在此基础上，从宏观的角度分析了中国住宅产业的过去和现在；分析了住宅空置的原因和合理的空置界限；结合实际研究了商品住宅的价格结构和房价趋势；就住宅金融在人世后的框架结构提出了构想。在国内外资料的比较中，研究了住宅产业的可持续发展和产业化问题，预测了住宅产业在 21 世纪中前期的发展趋势。从微观的角度，对住宅的开发、住宅的价位、住宅的买卖，购房的贷款、保险等都有充分的论述。

本书对房地产的开发商、建筑施工单位、银行及广大购房者必然会给以有益的帮助和指导。

目 录

第一章 住宅产业的发展历程

第一节 住宅与住宅产业的概念	(1)
一、什么是住宅	(1)
二、新世纪的住宅与住宅产业	(2)
三、房地产业与住宅产业的异同	(4)
第二节 住宅产业曲折的发展历程	(6)
一、原始社会时期的“住宅”	(6)
二、自然经济时期的住宅	(7)
三、自然经济与商品经济转换时期的住宅产业	(9)
四、住宅产业在新中国计划经济时期的特征	(15)
五、改革开放时期住宅产业的复苏与发展	(17)
六、住宅产业的膨胀与宏观调控	(23)
附录:	
1.1. 房地产利润有多大	(27)
1.2. 房地产投诉为什么多	(28)
1.3. 限期处置烂尾楼触动开发商	(30)
1.4. 北京楼市暗挤泡沫	(30)

第二章 住宅产业是新世纪的经济增长点

第一节 住宅产业新经济增长点的背景	(33)
-------------------	------

一、新经济增长点的含义	(33)
二、住宅产业新经济增长点的提出	(34)
三、住宅产业成为新经济增长点的背景	(35)
第二节 住宅产业成为新经济增长点的条件与依据 ...	(42)
一、住宅产业成为新经济增长点应具备的条件	(42)
二、住宅产业成为新经济增长点的依据	(44)
三、住宅产业千载难逢的发展机遇	(49)
第三节 新世纪住宅产业的发展空间	(54)
一、城市化水平的提高对住宅产业的巨大需求	(54)
二、住宅产业发展应与经济发展相适应	(57)
三、住宅产业发展的时间与空间	(59)
附录:	
2.1. 房地产拉动经济增长的原因	(61)
2.2. 美国发展住宅产业推动经济增长的经验应 借鉴	(62)
2.3. 住宅产业对日本经济的诱发作用	(63)
2.4. 美、日、德、中住宅产业不同发展阶段对 经济发展的影响	(64)

第三章 空置住宅的现状与出路

第一节 住宅的合理空置率	(67)
一、商品住宅的适度储备或空置是合理现象	(67)
二、商品住宅的合理空置区间	(71)
第二节 商品住宅空置的特点分析	(76)
一、商品住宅空置的特点	(76)

二、商品住宅需求的理论	(79)
第三节 商品住宅空置的成因	(83)
一、过重的税费导致了房价上升	(83)
二、住宅设计滞后交通不便影响了住房消费	(85)
三、盲目发展供给大于需求	(86)
四、有效需求不足,金融支持力度不够	(87)
第四节 消化空置住宅的思路与方略	(89)
一、消化空置住宅需要各方面的配合	(89)
二、将空置住宅转为廉租房	(90)
三、忍痛割爱:烂尾的楼盘应炸掉	(92)
四、利润最快化把“金子”当做“银子”卖	(94)
附录:	
3.1. 工程招投标“十怪”	(96)
3.2. 商品房“短斤少两”名目多	(99)
3.3. 适度:房地产开发不应回避	(100)
3.4. 上海市如何启动空置房	(102)
3.5. 感受在美国买房	(104)

第四章 住宅价格的结构与态势

第一节 商品住宅的价格与构成	(107)
一、商品住宅的销售价格	(107)
二、住宅价格的地区差别及原因	(108)
三、商品住宅的价格构成	(111)
四、土地的出让制度与价格	(112)
第二节 住宅开发的税费分析	(114)

一、商品房价的理论分析	(114)
二、各种收费的性质与分类	(117)
三、不合理收费的性质与原因	(119)
第三节 21 世纪初的房价走向	(122)
一、世纪之交住宅价格的态势	(122)
二、京、沪、穗三大都市房价现状	(125)
三、新世纪初房价是升还是降	(128)
四、“入世”后房价走势预测	(130)

附录:

4.1. 商品房销售管理办法	(132)
4.2. 有令不依照收不误 巧立名目偷梁换柱	(134)
4.3. 取消 47 项住房建设收费对房价的影响	(136)
4.4. 盘点八大城市房地产市场	(137)
4.5. 北京市商品房销售价格构成管理办法	(141)

第五章 居民购房能力的判断与分析

第一节 居民购房承受力的判断	(143)
一、我国城市居民是否具备购房能力	(143)
二、城市住房价格到底高不高	(148)
第二节 影响居民购房的因素分析	(150)
一、亟待转变的社会观念	(150)
二、预期支出的不确定性制约了住房消费	(152)
三、住宅开发的错位抑制购房行为的实现	(157)
四、消费者购房不放心	(159)
第三节 几大城市住房市场态势	(162)

一、住宅大市场在升温	(162)
二、广州市民购买住房还有点难	(164)
三、上海市民为什么能买得起住房	(167)
四、天津市民喜迁新居的原因	(169)
第四节 激励居民购买住宅的思路	(172)
一、购房贷款利息应在个人纳税中冲抵	(172)
二、借鉴国际先例用养老金先买房	(173)
三、先住后买增强购房者信心	(175)
四、调减房租税率有利置业投资	(177)
五、鼓励老年人“投资返本入住”	(178)
附录:	
5.1. 购房要注意的三大问题	(180)
5.2. 购房前看房的技巧	(181)
5.3. 个人住房贷款的担保方式	(182)
5.4. 个人购房贷款如何还本付息	(184)
5.5. 个人出售住房如何纳税	(185)
5.6. 住房消费离百姓有多远	(187)
5.7. 购房公摊面积新规定	(189)

第六章 加入 WTO 我国住宅产业的机遇与挑战

第一节 加入 WTO 是住宅产业发展的好机遇	(190)
一、促进住宅产业的发展和升级	(190)
二、直接带动住房的消费	(192)
三、有利于改善大城市住宅市场的供需状况	(194)

四、国外金融保险业的进入对住宅产业发展的支持	(196)
第二节 加入 WTO 加快住宅产业的优胜劣汰	(197)
一、入世后我国住宅产业面临的威胁	(197)
二、高薪招聘与先进科技的挑战	(200)
三、知识产权要受到更大的保护	(202)
四、建材业与金融业真的“狼”来了	(204)
附录:	
6.1. 国际资本开始进入中国房地产业	(207)
6.2. 入世: 中国建材产品需另寻优势	(209)
6.3. 美国的房地产中介	(210)

第七章 住宅金融的架构设想

第一节 住宅金融的发展现状与问题	(213)
一、住宅金融业务的发展现状	(213)
二、制约住宅金融发展的因素	(216)
第二节 住宅金融市场的基础框架	(219)
一、构造平等竞争与充满活力的住宅金融体系	(219)
二、住宅金融业务的目标定位	(221)
三、创建均衡发展的住宅金融结构	(222)
四、建立二级住宅抵押贷款市场的可行性分析	(226)
五、日本住宅金融对我国建立住宅金融架构的启示	(228)
第三节 住宅金融的风险与防范	(230)
一、住宅金融的风险分析	(230)

二、住宅金融的风险防范	(234)
三、住宅金融的宏观调控	(238)
四、国际购房贷款保险模式比较	(241)
五、住宅抵押贷款的保险与担保制度	(244)
六、住宅抵押贷款的中介机构	(248)
附录:	
7.1. 个人购房贷款资信评定的标准	(251)
7.2. 银行个人住房贷款期限与利率	(253)
7.3. 德国的住房贷款按揭	(255)
7.4. 住房保险方式与险费的计算方法	(256)
7.5. 央行拉紧住房金融闸门	(259)
 第八章 住宅产业化与实现的途径	
第一节 住宅产业化的紧迫性	(261)
一、住宅产业化的概念	(261)
二、新世纪实现住宅产业化的紧迫性	(262)
第二节 住宅产业化的途径与进程	(267)
一、集团开发:住宅产业化的实现途径	(267)
二、住宅品牌:住宅产业化的主要目标	(272)
三、新型建材:住宅产业化的基础	(276)
四、住宅产业化:目标与进程	(279)
第三节 住宅产业化的配套政策与对策	(281)
一、住宅产业化的政策	(281)
二、住宅产业化的对策	(283)
三、实现住宅产业化的具体措施	(285)

第四节 住宅产业化发展前景…………… (286)

一、以产业化方式打造新世纪的换代住宅…………… (286)

二、住宅产业化发展前景…………… (289)

附录:

8.1. 住宅产业化盖房子像搭积木…………… (291)

8.2. 工厂生产的成品房面市…………… (292)

8.3. 现代健康住宅在日本…………… (293)

8.4. 回归自然的绿色住宅…………… (294)

第九章 住宅产业的可持续发展

第一节 住宅产业可持续发展的原则…………… (296)

一、住宅产业可持续发展的含义…………… (296)

二、住宅产业可持续发展的原则…………… (297)

第二节 住宅产业可持续发展的制约因素…………… (299)

一、自然资源的刚性约束…………… (299)

二、社会资金的客观约束…………… (301)

三、政策与制度的约束…………… (302)

第三节 住宅产业可持续发展面临的问题…………… (303)

一、政府行为与开发企业行为的矛盾…………… (303)

二、住宅资源市场配置与计划配置的冲突…………… (305)

三、某些客户与社会的偏见…………… (308)

第四节 住宅产业可持续发展的战略与策略…………… (309)

一、住宅产业可持续发展必须推行创新战略…………… (309)

二、“创新”发展的战略…………… (313)

附录:

- 9.1. 新世纪初九成房企要淘汰 (320)
- 9.2. 羊城房地产商门槛已抬高 (321)
- 9.3. 广州市大力回收闲置土地 (322)
- 9.4. 新世纪: 房地产的整合是趋势 (323)
- 9.5. 国外的生态住宅 (325)

第十章 21 世纪住宅产业发展趋势

第一节 知识经济对住宅产业发展的促进 (327)

- 一、新科技推动住宅产业全面发展 (327)
- 二、知识经济为住宅产业化、现代化创造了良好的外部环境 (329)
- 三、信息技术、信息革命将使住宅产业全面革新 (330)

第二节 知识经济的挑战与住宅产业的新发展 (331)

- 一、住宅开发企业发展的新思路 (331)
- 二、企业文化和品牌建设 (332)
- 三、高科技组合的渗透推动住宅产业发展 (334)
- 四、以无形资产的投入优化住宅产业结构 (336)

第三节 21 世纪中前期住宅开发的新走向 (337)

- 一、市场开发的新理念 (337)
- 二、住宅建筑的新风格 (339)
- 三、住宅功能与使用的智能化 (341)

第四节 住宅产业发展趋势预测 (342)

- 一、住宅产业有一个长期稳定的发展时期 (342)

二、住宅发展郊区化	(343)
-----------------	-------

三、住宅产业发展的阶段性展望	(344)
----------------------	-------

附录:

10.1. 中国住宅发展八大趋势	(347)
------------------------	-------

10.2. 我国近期住宅发展目标	(349)
------------------------	-------

10.3. 21 世纪前 10 年上海房市新动态	(349)
--------------------------------	-------

10.4. 瓷砖夜间会发光	(351)
---------------------	-------

10.5. 21 世纪第一年上海房价全面上升	(352)
------------------------------	-------

10.6. 奥运对北京房价的影响	(354)
------------------------	-------

后 记	(357)
-----------	-------

第一章 住宅产业的发展历程

第一节 住宅与住宅产业的概念

一、什么是住宅

1. 现代人的住宅概念。住宅，人类居住的房子，是人类有意识建造的供经常性生活休息的固定空间。因此，住宅的名词现代人并不陌生，人们首先想到的必然是一座四面墙壁，再加上地板、房顶，可通风避雨的房屋。但这只是现代人对住宅的概念。

2. 人类始祖时的住宅。在远古的时代，“树”才是人类的第一个家。

混沌之初的远古时代，人类的始祖聚居于丛林之中，过着“沐天地之灵气，浴雨露之恩泽”的原始生活。为躲避天敌的侵袭，它们成群地栖息于高高的大树上。树，成了人类的第一个“家”。漫长的“树栖生活”，危险而恐怖，以至于数百万年后的今天，人类依然在梦魇中回忆起那个不堪回首的“树栖”时代。

“穴居”是人类第一次改变自身居住环境的重大创造。原始社会，人们为了遮风避雨，从树居上迁下来，居住在天然的洞穴。以至发展到居住在经劳动而形成的袋穴、坑穴乃至有墙壁的半穴居。“穴居”的安全性、舒适性吸引着并使大批的树栖者成为“穴”的“新移民”。伴随着“新移民”的涌入，穴居的生存

空间和生活质量随之开始迅速下降：环境恶化、疾病流行、过度的觅食及狩猎导致生活资源的严重匮乏，使人类历史上第一次因住房引发的危机，终于在 20 多万年前的“穴居”时代爆发。人类的先觉者不得不重新进行探索……

“古有智者，结草为巢，散而居之”。“巢”的发明使人类的住宅完全位于地面，搭盖巢居是人类征服自然、改造自然、创造自然的一次伟大实践。“巢”，是人类第一次真正意义上的住宅，它奠定了人类建筑最初的雏形，并解决了“穴居”对生存空间的制约，从而人类的活动范围得以不断扩大，使人类最终主宰地球成为可能。

3. 住宅建筑是人类社会一个永恒的主题之一。人类的每一项发明、每一项成果都率先在建筑上得以应用和完善。从河姆渡时期到现代社会；从古巴比伦的空中花园，到秦末农民起义被项羽火烧的陕西咸阳三百里阿房宫，到横亘今古的万里长城；从罗马的竞技场，到中国的紫禁城；……人类的历史无一不在住宅建筑上得以充分演绎。“秦砖汉瓦”的每一次变革，无不闪耀着、凝聚着、浓缩着人类的智慧、科技与文明。

“穴居”取代“树栖”是人类进化的必然；“巢”取代“穴”是人类征服自然的必然；“秦砖汉瓦”取代“结草为巢”是人类社会进步的必然；“新”的代替“旧”的，“更新”的代替“新”的，人类社会的住宅就是这样不断向前发展。

纵观人类历史，每一次住宅革命都深深地影响并推动着社会的大发展。而每次住宅革命，必然伴随着住宅建筑的革命、生产材料的革命、制造方式的革命以及生活方式的革命。

二、新世纪的住宅与住宅产业

21 世纪的到来，将使古老的中国擂起向新世纪进军的战鼓，