



住房绿皮书

GREEN BOOK OF HOUSING MARKET

中国住房发展报告 (2014~2015)

顾问 / 高培勇

主编 / 倪鹏飞

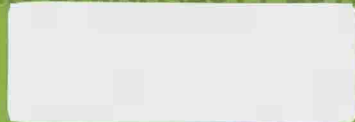
副主编 / 邹琳华 高广春

中国社会科学院财经战略研究院

中国社会科学院城市与竞争力研究中心

ANNUAL REPORT ON DEVELOPMENT OF HOUSING MARKET

IN CHINA (2014-2015)



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

2015
版

中国社会科学院哲学社会科学创新工程项目成果

住房绿皮书

GREEN BOOK OF
HOUSING MARKET



中国住房发展报告 (2014~2015)

ANNUAL REPORT ON DEVELOPMENT OF HOUSING MARKET
IN CHINA (2014-2015)

顾问 / 高培勇

主编 / 倪鹏飞

副主编 / 邹琳华 高广春

中国社会科学院财经战略研究院

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)

图书在版编目(CIP)数据

中国住房发展报告. 2014 ~ 2015/倪鹏飞主编. —北京: 社会科学文献出版社, 2014. 12

(住房绿皮书)

ISBN 978 - 7 - 5097 - 6857 - 0

I. ①中… II. ①倪… III. ①住宅经济 - 经济发展 - 研究报告 - 中国 - 2014 ~ 2015 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 279888 号

住房绿皮书

中国住房发展报告 (2014 ~ 2015)

主 编 / 倪鹏飞

副 主 编 / 邹琳华 高广春

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 陈 颖

责任编辑 / 陈 颖

出 版 / 社会科学文献出版社·皮书出版分社 (010) 59367127

地址: 北京市北三环中路甲 29 号院华龙大厦 邮编: 100029

网址: www.ssap.com.cn

发 行 / 市场营销中心 (010) 59367081 59367090

读者服务中心 (010) 59367028

印 装 / 北京季蜂印刷有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 20 字 数: 303 千字

版 次 / 2014 年 12 月第 1 版 2014 年 12 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 6857 - 0

定 价 / 79.00 元

皮书序列号 / B - 2009 - 128

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

住房绿皮书编委会

顾 问 高培勇

主 编 倪鹏飞

副 主 编 邹琳华 高广春

编委会成员 张慧芳 吕风勇 郭宏宇 蔡书凯 姜雪梅
李 超 魏劭琨 杨 慧 刘尚超 杨 杰
刘 伟

主要编撰者简介

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主任，中国社会科学院财经战略研究院院长助理，城市与房地产研究室主任，研究员，博士生导师。1994~2000年在南开大学经济学院攻读经济学硕士、博士学位。2000年7月进入中国社会科学院财经战略研究院工作。主编《中国城市竞争力报告》、《中国住房发展报告》、《国家竞争力报告》。联合主编《全球城市竞争力报告》（与美国学者彼得·卡尔·克拉索教授）；联合研究《世界城市：联系度指数》（与英国皇家社会科学院院士彼得·泰勒教授）；联合国人居署《世界城市状况报告（2012）》重要撰稿者；联合国开发计划署“中小企业改革和发展”项目评估专家（2000）。世界银行集团与中国社会科学院：《中国营商环境报告》中方负责人（2008）。香港中文大学、华中科技大学、北京师范大学、东南大学、西南财经大学、韩国科学技术大学的兼职教授，全球城市竞争力跨国项目秘书长，中国城市竞争力报告课题组组长，中国社会科学院青年人文社会科学研究中心副理事长，中国城市科学会、中国城市发展学会、中国城市经济学会等副秘书长，成都、太原、东莞等城市政府经济顾问。

主要致力于城市经济学、房地产经济学、空间金融学、城市竞争力及国家竞争力等方面的理论与实证研究。先后承担了中央交办课题、国家重大社科基金招标课题，联合国、世界银行、欧盟、中组部、科技部、商务部、北京、广州、成都等国际组织、国家部委、地方政府委托的课题。到目前已发表11次《中国城市竞争力报告》（年度报告），4次《全球城市竞争力报告》（双年度报告），5次《中国住房发展报告》（年度）、1次《中国国家竞争力报告》（双年度）。作为经济与战略领域的专家，为中国近20个省市

政府进行案例、战略和对策研究，发表 12 部案例专著。在美国《国际事务》（*Journal of International Affairs*）、英国《城市研究》（*urban study*）、《中国社会科学》和《经济研究》等国内外权威杂志上发表论文数十篇。代表作《中国城市竞争力报告》获中国经济学的最高奖——孙冶方经济学著作奖（第十一届）。研究成果对国家和城市发展起到重要的决策参考作用，在中国与世界产生重要的学术影响。

邹琳华 经济学博士。现就职于中国社会科学院财经战略研究院，主要从事城市与房地产经济领域的理论研究。

高广春 经济学博士，现就职于中国社科院财经战略研究院。主要研究领域为住房金融、商业银行经营与管理。在《财贸经济》、《城市发展研究》、《国际经济评论》、《银行家》、《经济学家茶座》、《学术界》等杂志发表论文 40 余篇，独著、合著、合作译著 10 余部，参与国家、省部级课题，金融机构委托课题、企业委托课题和地方政府委托课题 20 余项。

郭宏宇 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副教授，硕士生导师。专业为资本市场、保险。参与国家社科基金、保监会等课题 10 余项，独立出版专著 1 部，合作出版专著与编著 10 余部，发表学术论文 30 余篇。

吕风勇 经济学博士，现就职于中国社会科学院财经战略研究院。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。

张慧芳 博士（后），硕士生导师，现为宁波大学教授，宁波大学公共管理研究所所长。主要从事房地产及土地经济与管理、投融资与城市建设经济与管理方面教学与科研工作。先后在《投资研究》、《中国房地产金融》、《中国行政管理》等学术刊物上发表论文 30 余篇，出版个人专著 1 部，主

编、参编著作和教材 10 余部，作为技术负责人主持国家科技部软科学重大招标课题 1 项，主持省部级课题 4 项，作为主要成员参与国家级、省部级等课题 20 余项。

蔡书凯 安徽工程大学副教授，2012 年毕业于浙江大学管理学院，获管理学博士学位，同年进入中国社会科学院财经战略研究院应用经济系博士后流动站，主要研究方向为全域城镇化。

杨 慧 中国社会科学院财经战略研究院博士后，研究方向为城市经济、房地产经济。

李 超 经济学博士，中国社会科学院财经战略研究院助理研究员，研究方向为区域经济协调发展与产业结构演进。

刘尚超 中国社会科学院财经战略研究院实习研究员，金融学博士生。

魏劭琨 现就职于国家发展改革委员会城市和小城镇改革发展中心。毕业于中国社会科学院研究生院，获经济学博士学位。主要研究领域为城市经济、房地产政策、产业结构。

刘 伟 现在中国社会科学院经济学部工作。中国社会科学院研究生院 2010 级金融学硕士研究生毕业。主要研究领域为金融市场、房地产经济和城市经济。作为核心成员参与编著城市竞争力蓝皮书。

杨 杰 中国社会科学院研究生院 2012 级金融学博士研究生，2010 年毕业于北京师范大学，获经济学硕士学位，2006 年毕业于南开大学，获工学学士学位，目前主要研究方向为城市与房地产金融。

中国社会科学院财经战略研究院

城市与房地产经济研究室简介

中国社会科学院财经战略研究院城市与房地产经济研究室现有专职研究人员 6 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，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。中国社科院财经战略研究院研究员倪鹏飞任中心主任。中心主要由中国社科院财经战略研究院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，开展与城市经济、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，培养学以致用用的学术和城市管理人才。

摘 要

本报告从宏观背景、市场主体、市场体系、公共政策和年度主题五个方面，对中国住宅市场体系做了全面系统的分析、预测与评价，并给出了相关政策建议。本报告具体内容包括：在评述 2013 年第 4 季度 ~ 2014 年第 3 季度住房及相关市场走势的基础上，预测了 2015 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；剖析了住房市场及其相关领域协调健康发展所面临的主要问题与挑战，针对性地提出了相关政策建议。

2013 ~ 2014 年分析显示：全球住房市场整体强劲反弹，但我国住房市场与全球住房市场走势背离；固定资产投资回落明显，房地产投资增速下滑拖累经济增长；市场下行促使行业加速整合，寡头格局初现雏形；国内投资增速整体下滑，海外投资规模剧增；政策性住房金融机构作用得到强化，合作性住房金融机构功能定位趋于清晰化；金融机构信贷存在从房地产领域向其他领域调整的迹象，但涉房信贷依然在多数金融机构的信贷投放结构中居首位；住房投资投机全面退潮，商品住宅首现过剩；城市间市场分化加剧，一线城市回落幅度最大；土地市场整体下行，区域差异愈加显著；宏观政策出现拐点，限购限贷相继退出；住房市场监管对“楼市”逐步放松，对“腐败”逐步缩紧；棚户区改造成“重磅”，共有产权房成为保障性住房的新亮点。

2015 年预测认为：全球住房市场将受益于经济复苏而持续增长，但是发展的不平衡将加剧；境外置业的成本不断下降，发达经济体将进一步分流我国中高端住房市场需求；供给结构性过剩将成经济“新常态”，投资“潮涌”效应趋弱将抑制需求过度波动；行业集中度进一步加速提升，开发投



资速度持续放缓；金融体系调降房地产融资权重的过程有望持续，但房地产信贷占比依然居投放首位；商品房价格软着陆，开发商面临大抉择；一、二线城市房价将继续下滑，三、四线城市房价将稳中有降；各级政府将密集推出救市政策，限购政策有望全面退出。

中国住房市场健康均衡发展所面临的主要问题与挑战是：房企负债水平激增，偿债能力恶化；保障性住房融资支持依然存在很大缺口，公积金运管问题已经积重难返；房地产信贷融资权重居高不下，经济结构转型极其复杂；住房相对过剩时代提前到来，改善性需求难以全面启动；商品房需求主要靠投资投机支撑，真实库存积压与住房空置状况较为严重；近年土地供应量过多过快，三四线城市土地供应严重过剩；供地量与不同能级城市不相匹配，土地市场分化进一步加剧；土地出让金监管存在缺陷，住房市场重事前审批轻事中监管；保障房价格偏高门槛高，农民工面临市场失灵和政策失灵；经济发展方式转变要求对房地地位进行重新判断，但地方政府仍然从短期角度来对待住房问题。

报告建议：以国开行住房金融事业部建立为契机，构建保障房政策性金融支持平台；废除公积金运作“地方粮票”，建构全国性的住房公积金管理和运作平台；加速房贷证券化推进步伐，同时有效防控房地产金融风险；深化住房供给机制改革，避免重走需求刺激老路；以放开城镇居民自建房为契机，重构住房开发模式；建立新的土地出让金分配机制，抑制地方政府推高地价的强烈欲望；将土地出让金审计制度与反腐“新常态”相结合，定期审计长期坚持；发展保障房的二级市场，盘活错配闲置的保障房；适当鼓励无房户“集资建房”，降低住房保障成本。

Abstract

This report made a comprehensive and systematic analysis, prediction and assessment, and put forward the political proposal from five aspects: macroscopic background, market players, market system, public policy and annual topics. Specifically, the report includes: commentary of housing and related market performance from 2013 fourth quarter to 2014 third quarter; prediction of housing and related market development trends in 2015; quantitative assessment of the housing market in key areas state of development by constructing housing indices system; analysis of the housing market and its related fields in terms of main problems and challenges, and relevant policy recommendations put forward accordingly.

Analysis of 2013 ~ 2014 reveals that, global housing market rebound strongly, but domesticate housing market in China has an opposite trend; fixed assets investment dropped significantly, real estate investment with a lowering growth rate dragged down economic growth; unfavorable market circumstance prompted the integration of the market, the oligopoly began to emerge; there was a general decline in the growth rate of domestic investment, while foreign investment surged significantly; the role of financial institutions that make housing policies have been strengthened, cooperative housing finance institution's functions were getting clear; there was a sign that financial credit diverge from housing market to other fields, but it remained to be the dominant in most financial institutions; housing investment speculation reduced comprehensively, there was a surplus in commodity housing provision for the first time; regional differences become more significant and first-tier cities suffered the biggest drop; land market turned down generally with more differentiated regional local markets as well; macroeconomic policy was closing to the turning point with the exists of loan and purchasing limits policies; the regulations were gradually loosened for the "housing market" and tightened for



the “corruption”; reconstruction and improvement for the lower income settlement became increasingly important and common property housing was highlighted.

It is predicted that in 2015: the housing market will benefit from the global economic recovery and sustained growth, but the development imbalance will be exacerbated; developed economies will further extract the Chinese high end housing demand with the lowering costs for foreign housing purchase; structural surplus in demand would be the economic “new normal”, the weakening “tide” effect of investment will curb excessive volatility of demand; industrial concentration would accelerate further, speed of development and investment for housing firms will continue to slow down; the process that financial system to cut the weight of real estate financing is expected to continue, but the proportion of real estate credit will still rank first; housing prices will land softly, developers will face important decisions; in first and second tier cities housing prices will continue to decline and in third and fourth cities housing prices will decline stably; all levels of governments will launch intensive rescue policies, the purchasing limit policy is expected to be fully abrogated.

The main issues and challenges confronted by the Chinese housing market are: housing firms’ debt level surge dramatically with weakened solvency; the affordable housing finance is significantly insufficient, the problem of housing provident fund is stubborn and hard to tackle; housing credit weight remains in the high level, economic restructuring is overly complex; housing surplus emerges ahead of time, improvement need is difficult to be released; commodity housing demand is mainly contributed by investment speculation, inventory and housing vacancy is serious in practice; land supply increase too much in recent years, particularly for the third and fourth tier cities; land provision amount cannot match the need for different city levels, regional difference is strengthened; the administration of land transferring fees is incomplete, the regulation of housing market emphasize the prior approval rather than regulating in the process; the price for affordable housing is relatively high and migrate workers face the problems brought by the market failure and policy failure; economic development patterns require re-determine the status of real estate, but the local government still holds

the short-term perspective considering the housing problem.

The report suggest: embracing the opportunity brought by the establishment of housing finance division of China Development Bank, to build the affordable housing policy financial support platform; repeal the “local food stamps” mode in fund operation, to construct a national housing fund management and operation platform; to accelerate the pace of mortgage securitization while make real estate financial risks in control, deepen the reform of housing supply mechanism, to avoid re-take the old path to stimulate demand; take the opportunity of releasing the restrictions on rural residential housing construction, to reconstruct housing development model; to establish new land transfer distribution mechanism, inhibit local governments’ strong desire for pushing up the housing prices; to combine the land transfer audit system and anti-corruption “new normal” and persist to audit regularly; to develop affordable housing in the secondary market, revitalize the mismatched idle affordable housing; properly encourage “cooperatively financed housing ” and reduce the cost of security housing.

目 录



Gr I 总报告

Gr.1 第一章 中国住房发展分析与展望 (2014 ~ 2015)	
.....	倪鹏飞 / 001
一 形势判断：2014 年住房市场经历逐步加深的	
三重调整.....	/ 001
二 问题与风险：结构性问题突出，局部性风险加大.....	/ 009
三 总体影响：有利于长期可持续发展，增加了短期	
压力与风险.....	/ 013
四 未来预测：2015 年住房市场走势双重分化	/ 014
五 对策建议.....	/ 016

Gr II 宏观背景

Gr.2 第二章 世界经济与住房市场形势分析与预测	郭宏宇 / 019
Gr.3 第三章 中国宏观经济与住房市场形势	
分析与预测	吕风勇 / 050



Gr III 市场主体

- Gr.4 第四章 中国住房企业分析与展望 刘尚超 / 069
- Gr.5 第五章 中国住房需求主体分析与预测 李 超 / 095
- Gr.6 第六章 中国住房金融机构分析与预测 高广春 / 111
- Gr.7 第七章 地方政府在住房发展中的行为
分析与预测 蔡书凯 / 132

Gr IV 市场体系

- Gr.8 第八章 中国住房市场形势分析与预测 邹琳华 / 148
- Gr.9 第九章 中国主要城市住房市场形势分析与预测 杨 慧 / 166
- Gr.10 第十章 中国土地市场形势分析与预测 张慧芳 / 189
- Gr.11 第十一章 中国住房金融市场形势分析与预测 高广春 / 211

Gr V 公共政策

- Gr.12 第十二章 中国住房市场监管 刘 伟 杨 杰 / 238
- Gr.13 第十三章 中国住房社会保障 姜雪梅 / 258
- Gr.14 第十四章 住房宏观调控 魏劲琨 / 268

CONTENTS



Gr I General Report

Gr.1 Chapter 1 Analysis and prediction of Chinese housing development	/ 001
1. <i>A brief review of housing development in 2014</i>	/ 001
2. <i>The main problems and risks in housing development</i>	/ 009
3. <i>The results and influences</i>	/ 013
4. <i>The prospect of housing development in 2015</i>	/ 014
5. <i>Suggestions</i>	/ 016

Gr II Macroeconomic Background

Gr.2 Chapter 2 Global economy and housing market	/ 019
Gr.3 Chapter 3 Analysis and forecast on macro economy and housing market	/ 050

Gr III Participants of Chinese Housing Market

Gr.4 Chapter 4 Housing developers	/ 069
Gr.5 Chapter 5 Demand side of housing market	/ 095