

G

住房绿皮书®

REEN BOOK OF HOUSING MARKET

中国住房发展报告 (2009~2010)

权威机构 · 品牌图书 · 每年新版

ANNUAL REPORT ON DEVELOPMENT OF HOUSING MARKET IN CHINA (2009-2010)

中国社会科学院财贸所城市与房地产研究室

顾问/裴长洪 高培勇 荆林波

主编/倪鹏飞



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

2010
版



住房绿皮书
GREEN BOOK
OF HOUSING MARKET

中国社科院财贸所重点课题优秀成果

中国住房发展报告 (2009~2010)

ANNUAL REPORT
ON DEVELOPMENT OF
HOUSING MARKET IN CHINA
(2009-2010)

中国社科院财贸所城市与房地产研究室

顾问 / 裴长洪 高培勇 荆林波

主编 / 倪鹏飞

 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 (2009~2010) / 倪鹏飞主编. —北京:
社会科学文献出版社, 2009. 12

(住房绿皮书)

ISBN 978-7-5097-1172-9

I. ①中… II. ①倪… III. ①住宅经济-经济发展-研究
报告-中国-2009~2010 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 199723 号

住房绿皮书

中国住房发展报告 (2009~2010)

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 / 任文武

责任校对 / 仪莉霞

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) 59367080 59367097

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 / 31.25 字数 / 534 千字

版 次 / 2009 年 12 月第 1 版

印 次 / 2009 年 12 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5097-1172-9



定 价 / 69.00 元 (赠光盘)

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

《中国住房发展报告》编委会

顾 问 裴长洪 高培勇 荆林波

主 编 倪鹏飞

编委会委员

倪鹏飞 刘彦平 高广春 张清勇 姜雪梅

吕风勇 邹琳华 唐在富 邹士年 陈英楠

赵 峥 章 武 谢海生

学术秘书 谢海生

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（简称城房室）是财贸所的十个财经研究室之一，前身是在原国务委员、中国社会科学院院长李铁映的亲自倡导下于1999年成立的城镇住宅研究室。2003年，在原财贸所领导江小娟、李扬的关心下，更名为城市与房地产经济研究室。在现任所领导裴长洪、高培勇的培育下，研究室快速成长壮大，2009年，入选中国社会科学院重点学科建设工程研究室。研究室现有专职研究人员7名（均具有博士学位）和一批博士后、博士生和硕士生。首任室主任王诚庆，现任室主任倪鹏飞。主要研究城市与房地产两大领域的财经问题。十年间，从无到有，从小到大，从弱到强，研究室在一些领域的研究水平已在国内同类研究中处于领先地位，具有比较显著的影响力。未来研究室将按照财贸所的统一规划和部署，实施“两条主线，三个结合，品牌带动，重点突破”的发展战略，向更高的目标迈进。

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。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。主要致力于城市经济、城市竞争力、房地产金融等方面的理论与实证研究。

吕风勇 男，山东省定陶县人，中国社会科学院财贸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。

高广春 经济学博士，现工作于中国社会科学院财贸所。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》等学术刊物发表论文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 1980年生，福建金门人，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，研究方向为土地经济学和住房市场。

姜雪梅 女，2008年毕业于日本东北大学并获得信息科学博士学位。目前在中国社会科学院财政与贸易经济研究所工作，助理研究员。专业特长是城市经济学和房地产经济学，主要以现代经济学理论模型研究分析中国的房地产市场和房地产政策。

邹琳华 男，江西宜黄人，中国社会科学院财政与贸易经济研究所助理研究员。毕业于南京大学经济学院产业经济学专业，获经济学博士学位。主要研究方向为城市与房地产经济，对房地产周期等领域有较深入的研究。擅长房地产计量与数理分析，在《统计研究》等刊物上发表房地产相关文章多篇。

邹士年 男，安徽省安庆人，现为中国社会科学院研究生院政府政策系在读博士，研究方向为政府政策、国民经济，曾参与《中国市场经济发展报告》、《中国城市竞争力报告》等多项课题研究。

陈英楠 中国人民大学经济学院 2008 级博士研究生，世界经济专业。

章武 男，1984 年出生于湖南省韶山市。2006 年获得南京航空航天大学经济与管理学院管理学学士学位。2007 年至今在中国社会科学院财政与贸易经济研究所攻读金融学硕士学位，师从城市与房地产经济研究室主任倪鹏飞博士。

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。

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，城市竞争力国际项目组（GUCP）研究员。

赵峰 北京师范大学经济与资源管理研究院博士，主要研究领域为中国经济、城市经济、房地产经济。主要论文在《经济日报》、《经济体制改革》等刊物上发表，并被《新华文摘》、人大复印资料、国研网等转载，参编《中国城市竞争力报告》、《中国市场经济发展报告》等多部著作，作为核心成员参加国家自然科学基金、国家社会科学基金及省部级课题数十项。

唐在富 湖南永州人，经济学博士后，高级经济师，副研究员。中国社科院财贸所博士后。从事财经理论与政策、土地财政和企业战略等研究。先后主持或参与省部级课题 11 项，获财政部优秀论文一等奖 4 次，专著《中国土地制度创新与土地财税体制重构》获“财政部财政科学研究所青年学术成果”一等奖。先后参加了农村最低生活保障、住房保障、新型农村合作医疗等政策研究。

中文摘要

本报告从宏观背景、市场主体、市场体系、市场潜力、公共政策等5个方面，对中国住房市场作了全面系统的分析、预测与评价，并给出相关政策建议。报告具体内容包括：在评述2008~2009年住房及相关市场走势的基础上，预测了2009~2010年住房及相关市场的发展变化；从历史角度分析了改革开放以来住房市场及其相关领域的发展历程，探讨了其中的规律与存在的不足；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，有针对性地提出了相关政策建议。

2008~2009年分析显示：宏观经济从急速下滑到触底回升；城市化质量提升明显，中西部地区城市化加快；全球经济从深度衰退到逐步回稳；开发企业由急剧恶化到迅速好转；消费、投资和投机意愿几经反复；信贷监管由紧变松，又由松变紧；住房资产与物业市场从回落调整到快速上涨；住房土地市场从热度下降到逐步回暖；住房金融市场从收紧和沉闷到宽松和爆发；住房监管力度有所放松；保障性住房建设力度迅速加大，保障覆盖范围有所提高。

2009~2010年预测认为：宏观经济将持续复苏，住房投资作用增强；城市化规模呈现高峰，城市化区域增长相对均衡；全球经济缓慢复苏，各国住房市场表现有别；住房资产与物业市场先扬后抑、价稳量增；住宅用地市场交易量增加，交易价格上升；住房金融市场总体温和上行，区间季节波动。

通过住房市场及其相关领域的历史分析发现：国民经济疑似住房依赖病症；城市化进程长期滞后根源于战略偏差和与制度缺陷；家庭住房观念产生根本性变化；住房金融机构多元路径探索归于“一元路径居优”；当前住房市场处在本轮长周期的下行期；中国目前还不存在完整意义上的住房金融体系；中国住房社会保障体系长期缺位。

住房上市公司指数、住房支付能力指数（1999~2008）、住房真实供求缺口

指数（1978～2009）、城市土地市场价值指数、住房市场价值潜力指数、住房贷款风险指数、住房市场监管指数、住房社会保障指数等8大指数显示：上市公司两极分化现象比较严重；全国城镇居民的住房支付能力较弱；住房真实供求由短缺进入过剩；土地价值潜力上海最大，北京第二；沿海和沿江城市住房价值潜力较大；住房贷款的风险隐患较大；全国中心城市的住房市场监管水平领先于其他城市；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：宏观经济内生性增长动力不足，通货膨胀压力加大；城市化战略规划存在偏差，管理制度瓶颈凸显；开发企业整体素质差，行为不规范；住房消费心态不成熟，中低收入者支付能力低下；信贷宽松支持了投机，紧缩抑制了消费；政策宽松涨价，政策紧缩量跌；地方政府直接参与炒地，土地使用效率低下、供求关系紧张；风险过度集中于住房信贷市场，信贷流向缺乏有效监管；行政审批效率低，政府监管明显缺失；住房社会保障体系建设未得到地方政府的积极响应，监管措施缺位。

报告建议：（1）完善宏观调控政策措施，加大政府保障性住房投资；（2）提升城镇化的质量，创造住房真实需求；（3）引导企业转型升级，监督企业规范经营；（4）严格金融监管，完善住房金融体系；（5）支持住房消费，抑制住房投机；（6）完善土地市场监管体系，支持保障性住房建设；（7）完善和改进市场监管制度；（8）逐步完善住房社会保障制度，扩大保障房供给。

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, market potentials, and public policies. It covers the following issues: analysis of the housing market from 2008 to 2009; forecast of the possible housing market changes in the 4th quarter of 2009 and 2010; the first index system of Chinese housing market; the problems and challenges facing the Chinese housing market; and our recommendations.

In 2008 to 2009, after a harsh downturn, the Chinese economy is now in recovery; the quality of urbanization is improving, and pace of urbanization in central and western China will quicken up; global economy becomes more stable after a serious recession; housing consumption, housing investment, and housing speculation come one after another; tightening and loosening in credit supervision took turns; housing price came down at first and are now going up rapidly; land sales decreased and are currently pumping up; financial lending shrank at first and jumps high recently; regulations in the housing market was softened; more subsidized housing are under construction, and might benefit more citizens.

From the 4th quarter of 2009 to 2010, we forecast that, the recovery will continue, and housing investment will play a more important role in the process; a peak of the urbanization scale will appear, and also a more balanced regional growth; global economy will recover slowly, and housing market performances in various countries will be quite different; housing price in China will be stable, and transactions will go up; there will be more land sales and higher land prices; housing finance will be warmer but with some seasonal fluctuations.

We also found that, the Chinese economy might rely too much on housing; the lag of urbanization was due to strategic mistake and institutional constraints; households' attitude towards housing changed a lot; various housing financial agencies evolved into only one type; housing market is now in its down sliding period of the long cycle; China still lacks a complete housing finance system; housing policy system in China is

more in name than in fact.

We calculated 8 housing related indices, and show that listed housing companies behaved differently; housing affordability of urban residents is low; housing supply in China comes from shortage to excess; Shanghai and Beijing rank at the top of the list of housing market potential rolling among cities; coastal and riverside cities have higher housing market potential value; as a whole housing mortgage is somewhat risky; key cities have better housing regulations; housing subsidies provided in different cities varies.

Challenges facing the Chinese housing market are as follows: the lack of endogenous growth in the economy and the pressure of inflation; pitfalls in the urbanization strategy and bottlenecks in the administrative system; low quality of development enterprises and their misbehavior; immature attitude toward housing consumption and low housing affordability of low and middle income families; loose credit financing encourages speculation and higher price while tighter policy might shrink consumption; local governments' appetite for land leasing revenue and inefficient use of land; accumulation of risk in the mortgage market and inefficient supervision of the credit lending flow; inefficient administrative approving and obvious deficiency of government supervision; local governments' indifferent attitude towards subsidized housing.

Recommendations: (1) to improve macro control and regulation, and put more resource in subsidized housing; (2) to upgrade the quality of urbanization, and create real housing demands; (3) to help enterprise make transitions, and monitor their behavior; (4) to tighten financial supervision, and build a better housing financial system; (5) to support housing consumption, and cut housing speculation; (6) to improve the land market monitoring system, favoring the construction of subsidized housing; (7) to make better housing market monitoring institutions; (8) to build a better housing policy system, and provide more subsidized housing.

目 录



中国住房发展：总体报告

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

中国住房分析与预测：分析框架

第二章 中国住房市场：分析框架·····	050
----------------------	-----

中国住房宏观背景：分析与预测

第三章 宏观经济形势分析与预测·····	069
第四章 中国城市化的进程与趋势·····	109
第五章 全球经济与全球住房市场·····	131

中国住房市场主体：分析与评估

第六章 住房开发企业·····	151
第七章 住房需求主体·····	181
第八章 住房金融机构·····	213



中国住房市场体系：分析与预测

第九章 住房市场·····	251
第十章 土地市场·····	289
第十一章 金融市场·····	318

中国住房价值潜力：分析与评价

第十二章 住房价值潜力·····	348
第十三章 土地价值潜力·····	372

中国住房公共政策：评价与建议

第十四章 住房社会保障·····	401
第十五章 住房市场监管·····	430

附录 中国住房指数系统·····	449
1. 住房上市公司指数·····	449
2. 住房支付能力指数·····	452
3. 住房真实供求缺口指数·····	453
4. 土地价值潜力指数·····	453
5. 住房价值潜力指数·····	454
6. 住房贷款风险指数·····	455
7. 住房市场监管指数·····	457
8. 住房社会保障指数·····	459

参考文献·····	460
-----------	-----

后 记·····	477
----------	-----

CONTENTS



General Introduction

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

Framework

- Chapter 2 Analysis framework of Chinese housing market / 050

Macroeconomic Background

- Chapter 3 Analysis and forecast on macroeconomic status / 069
Chapter 4 Process and trend of Chinese urbanization / 109
Chapter 5 Global economy and international housing markets / 131

Participants of Chinese housing market

- Chapter 6 Housing developers / 151
Chapter 7 Demand side of housing market / 181
Chapter 8 housing financial institutions / 213



Chinese housing market system

Chapter 9	Housing market	/ 251
Chapter 10	Land market	/ 289
Chapter 11	Financial market	/ 318

Potential value of Chinese housing market

Chapter 12	Potential value of housing market	/ 348
Chapter 13	Potential value of land market	/ 372

Chinese housing policies

Chapter 14	Housing welfare	/ 401
Chapter 15	Supervision on housing market	/ 430
Appendix	Chinese housing indices system	/ 449
1.	Listed housing companies index	/ 449
2.	Housing affordability index	/ 452
3.	Physical supply and demand gap index	/ 453
4.	Land market potential value index	/ 453
5.	Housing market potential value index	/ 454
6.	Housing loan risk index	/ 455
7.	Housing market supervision Index	/ 457
8.	Housing welfare index	/ 459
References		/ 460
Postscript		/ 477