



# 住房绿皮书<sup>®</sup>

REEN BOOK OF HOUSING MARKET

## 中国住房发展报告 (2013~2014)

ANNUAL REPORT ON DEVELOPMENT OF HOUSING MARKET  
IN CHINA (2013-2014)

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)

2014  
版

住房绿皮书

GREEN BOOK OF  
HOUSING MARKET



# 中国住房发展报告 (2013~2014)

ANNUAL REPORT ON DEVELOPMENT OF HOUSING MARKET  
IN CHINA (2013-2014)

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: 2013~2014/倪鹏飞主编. —北京: 社会科学文献出版社, 2013. 12

(住房绿皮书)

ISBN 978-7-5097-5314-9

I. ①中… II. ①倪… III. ①住宅经济-经济发展-研究报告-中国-2013~2014 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 278685 号

住房绿皮书

中国住房发展报告(2013~2014)

主 编 / 倪鹏飞

副 主 编 / 邹琳华

出 版 人 / 谢寿光

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

责任部门 / 皮书出版中心 (010) 59367127

电子信箱 / pishubu@ssap.cn

项目统筹 / 姚冬梅

经 销 / 社会科学文献出版社营销中心 (010) 59367081 59367089

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

责任编辑 / 姚冬梅 李春艳 汪 智

责任校对 / 张立生

责任印制 / 岳 阳

印 装 / 北京季蜂印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16

版 次 / 2013 年 12 月第 1 版

印 次 / 2013 年 12 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5097-5314-9

定 价 / 79.00 元

印 张 / 21.25

字 数 / 345 千字

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 荆林波

主 编 倪鹏飞

副 主 编 邹琳华 高广春

编委会成员 毛丰付 吕风勇 刘 伟 刘尚超  
李 超 杨 杰 杨 慧 张慧芳  
陈 飞 赵英伟 郭宏宇 蔡书凯  
魏劭琨

# 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 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。社科院财经战略研究院研究员倪鹏飞任中心主任。中心主要由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。

## 主要编撰者简介

**倪鹏飞** 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兼城市与房地产研究室主任，研究员，博士生导师。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。《中国城市竞争力报告》、《中国住房发展报告》、《国家竞争力报告》主编；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。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《中国社会科学》、美国《国际事务》（*Journal of International Affairs*）、英国《城市研究》（*Urban Study*）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）。

**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。美国纽约市立大学巴鲁克分校访问学者（2011.12~2012.12）。目前主要从事城市与房地产经济领域的理论研究。近年来在《经济研究》、《财贸经济》、《经济动态》、《光明日报》、《统计研究》等权威核心刊物上发表文章10余篇，作为核心成员参与多项国家级重大课题研究。

**高广春** 经济学博士，现工作于中国社会科学院财经战略研究院。主要研

究领域：住房金融、商业银行经营与管理。在《城市发展研究》、《国际经济评论》、《银行家》、《经济学家茶座》、《学术界》等杂志上发表论文 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的教学与科研工作。曾先后在《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 多项。

**蔡书凯** 副教授，毕业于浙江大学管理学院，获管理学博士学位，中国社会科学院财经战略研究院应用经济系博士后，安徽工程大学经贸系主任。主要研究方向为全域城镇化。

**毛丰付** 经济学博士，中国社会科学院财经战略研究院博士后，浙江工商大学经济学院副教授。主要研究领域为城市经济与住房发展。

**杨 慧** 经济学博士，中国社会科学院财经战略研究院博士后。主要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** 英国圣安德鲁斯大学硕士，现为中国社会科学院财经战略研究院实习研究员，研究助理。

**陈 飞** 经济学博士，首都经济贸易大学城市经济与公共管理学院教师，中国社会科学院城市与竞争力研究中心兼职副研究员。研究方向：城市经济、新经济地理。

**魏劭琨** 国家发展和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：城市经济、房地产政策、产业结构。

**赵英伟** 中国社会科学院博士研究生，中国社会科学院城市与竞争力中心项目组成员，青岛科技大学讲师。研究方向为城市金融与房地产。

**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。

## 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 2012 ~ 2013 年住房及相关市场走势的基础上，预测了 2013 ~ 2014 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；结合城乡一体化的发展趋势，专题分析了城市化进程中的外来人口住房问题，提出了相应解决方案。

2012 ~ 2013 年分析显示：全球房价回升，新兴经济体尤为显著；我国住房市场并非孤立地上涨，但涨幅居前；内生紧缩引致增速下滑，调整充分经济趋于平稳；需求疲弱抑制通胀升势，食品房租再推物价上行；行业集中度进一步提升，企业数量由缓慢上升进入缩减区间；房企经营范围普遍跨度广泛，部分央企依旧涉足房地产市场；地方政府贯彻落实“国五条”，但重点城市多数难完成房价控制目标；自住型需求恐慌入市推动大城市房价飙涨，中小城市楼市出现明显滞胀；租金持续快速上涨，租房压力显著增大；土地市场整体持续向暖，计划供应量、实际供应量和成交量同比均较大幅度上升，住宅用地涨幅明显；房地产开发贷款强劲上扬，个人按揭贷款高位运行；多渠道筹集资金确保城镇住房保障的顺利实施，棚户区改造纳入到住房保障的核心工作；限购政策继续严格执行，政策调控进入平稳转型期；差别化税收政策稳定持续，房产税改革越来越近；城市外来人口占城市人口比重实际上可能超过三成，多数城市外来人口住房的基本情况不容乐观。

2013 ~ 2014 年预测认为：全球经济增速较低，通胀放缓，利率稳定，贸易低迷；全球住房市场预测继续上涨，增速回落；我国经济周期的结构性和阶



段性特征更加突出，中速增长或成常态化；“稳增长”政策目标基本不变，政策力度效果或将有所减弱；房地产行业集中度进一步提高，企业竞争更趋品牌化；房企融资方式逐渐多元化，直接融资比重继续上升；大城市房价短线见顶，中小城市楼市颓势延续；住房租金继续惯性上涨，涨速季节波动较大；土地成交量或进一步放大，土地价格稳中略升；一线城市和核心二线城市土地现相对短缺价格或持续上涨，多数二、三线城市土地价格相对稳定。

中国住房市场健康均衡发展所面临的主要问题与挑战是：部分行业产能过剩依然严重，局部金融风险隐存；房企经营管理欠规范，财务粉饰、寻租现象突出；大型房企争相出海，投融资风险不容忽视；房贷在银行金融机构各项贷款中的比重依然处于较高位，房地产贷款的信用风险隐患未除；差别化房贷难以落地，保障房金融支持机构体系缺失；地方政府财政金融风险累积，征地过程中矛盾激化；行政管控扭曲市场，供求矛盾长期存在；房价租金携手飙涨，租房家庭与有房家庭的贫富差距加大；租房家庭无法享受自有住房同等权益，租房中介服务市场管理混乱；土地市场寡头垄断日益加剧，推高地价的意愿强烈；住房金融市场过度集中于间接融资市场，住房信贷市场板块的强劲走势给房地产调控政策带来压力；闲置土地监管力度不足，工程质量监管亟待加强；保障性住房管理层次不清晰，住房保障资格审查机制不健全、档案管理工作存在纰漏；保障性住房的分配机制不健全，住房公积金制度保障范围不足及使用上存在漏洞；调控问责制度仍然没有兑现，住房长效机制仍然是“只闻其声不见其人”。

报告建议：维持政府主导投资的适度规模，继续推行稳健的货币政策；完善法律法规与政策制度，规范房企经营行为；扩大合作性住房金融机构生存和发展的空间，探索建构有效的保障房融资机构支持体系；重构地方政府财政分权体系，优化政绩考核体系；弱化行政管控，深化市场改革；完善住房租赁市场，维护租赁者合法权益；适当增加一线城市和热点二线城市土地供应，减少三、四线城市土地供应；有效扩大住房直接融资市场比重，借助证券化技术有效防控房地产资金风险；住房监管应长期稳定并全面覆盖，不能“热胀冷缩”和“重买轻租”；建立保障房档案系统，完善住房公积金制度；重构“安居、康居、乐居”的住房供应体系，尽快推出住房市场长效调节机制；改革当前土地市场制度和住房市场制度，运用多种手段增强城市外来人口的住房支付能力。

## Abstract

This report gave a comprehensive and systematic analysis, prediction and assessment of China's housing market, and put forward the policy proposals from five aspects: macroscopic background, market players, market system, public policy and topic of the year.

The 2012 – 2013 analysis reveals that: global housing prices rose, particularly in emerging economies; China's housing market grew rapidly; endogenous retrench slowed growth rate and the economy tended to be stable after sufficient adjustment; weak demand restrained the inflation and food price together with house renting price pushed up the general price level; industrial concentration was further enhanced and the number of firms started to decrease after growing; the operating range for housing firms were generally wide and some centrally controlled enterprises were still involved in the real estate market; local governments implemented “the five national real estate regulations” but most key cities can hardly achieve the regulatory objectives; owner-occupied demand entered the market in a panic with housing prices pushed up dramatically for metropolis but small and medium cities showed stagflation; rentals kept growing rapidly and renting pressure increased significantly; the land market continued to rebound, planned supply, actual supply and trading volume increased dramatically on a year-on-year basis, residential land price rose notably; real estate development loans rose significantly, individual mortgage loans kept running at high levels; various channels of fund raising ensured the smooth implementation of affordable housing policies, renovation of shantytowns was included as a core objective of housing security; house sales quota policy continued to be implemented strictly and housing market regulations entered a stable and smooth transition phase; differentiation taxation policy was stable and continuous, property tax reform is imminent; immigrant population as a percent age of urban population might be over 30% , and the situation for most of them leaves much to be desired.

For 2013 – 2014 we forecast that: global economic growth rate will be low with



slowing inflation, stable interest rate and slumping trade; global housing market is expected to growth continuously at lower speed; cyclical, structural and periodic characteristics of China's economy will be more significant, moderate growth will be the norm; "steady growth" policy will remain basically unchanged but the effectiveness of regulatory policies will be weakened; real estate industry will concentrate further and companies will focus more on competition in branding; housing firms fundraising via a variety of approaches and proportion of direct financing will continue to increase; housing price of metropolis may peak and in small and medium cities declining tendency will be sustained; rents will increase by momentum with large seasonal variations; land trading volume may rise further with higher and stable prices; there could be land shortage for first-tier and key second-tier cities, so land price tends to increase continuously while remaining stable for the majority of second-tier and third-tier cities.

The main problems and challenges for the balanced development of China's housing market are; excess production capacity is still very serious in some industries and there are potential local financial risks; housing firms operate irregularly with problems such as window dressing, rent-seeking, etc; big housing firms invest and finance abroad over-aggressively and face huge risks; mortgage still accounts for a big proportion of loans provided by financial institutions, credit risk still exists; differentiated mortgage is difficult to implement and financial institution for affordable housing absent; financial risks for local government accumulate and conflicts are intensified in the land acquiring process; administrative controls distort the market and imbalance between supply and demand exists in the long-term; housing price soar together with rents and income gap between house-renting families and house-owning families expands; house renting families cannot enjoy the same rights as the home owners and rental agent market is chaotic; oligopoly in the land market becomes more severe and land price is forced to increase; housing financing overly concentrates on indirect financing market and strong performance of housing credit market puts pressures on regulatory policies; supervision on idle land is inadequate and construction quality control should be strengthened; affordable housing system is unclearly layered and the affordable housing qualification mechanism is incomplete and there are loopholes in the file management; affordable housing allocation system is incomplete as well, housing provident fund has inadequate coverage and loopholes;

accountability mechanism remains unfulfilled and long-term housing regulating mechanism is yet to be established.

Therefore, the report recommends: maintain appropriate scale of government-led investment and moderate monetary policy; improve the legal and political system, regulate operational behavior of housing businesses; establish the appropriate environment for cooperative housing financial institutions and explore to build effective supporting systems for financing of affordable houses; reconstruct central-local government fiscal system; optimize the performance evaluation systems; weaken administrative control, deepen economic reform; improve the housing rental market, guarantee the legitimate rights of tenants; increase land supply appropriately in first and second-tier cities while reducing it in third and fourth-tier cities; expand the direct housing financing effectively and prevent and control financial risks by securitization technologies; housing regulation should be sustainable and have comprehensive coverage, should not blow hot and cold nor just emphasize buyers while neglecting tenants; build up affordable housing file management system, complete housing provident fund system; reconstruct “basic, moderate and content” housing supply system, establish long-term housing regulatory system as soon as possible; reform current land and housing market institutions, use multiple approaches to enhance housing affordability for migrant population.

# 目 录



## Gr I 总报告

Gr.1 第一章 中国住房发展：总体报告 .....	倪鹏飞 杨 慧 / 001
一 2012 年第 4 季度以来的住房形势分析 .....	/ 001
二 2012 年第 4 季度以来住房市场走势的成因 .....	/ 010
三 2012 ~ 2013 年住房市场调控目标审视与政策问题 .....	/ 013
四 中国住房制度存在的问题 .....	/ 016
五 2013 ~ 2014 年住房市场总体判断与展望 .....	/ 018
六 2013 ~ 2014 年住房市场调控的政策建议 .....	/ 020
七 未来住房制度改革方向的建议 .....	/ 023

## 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 / 033
Gr.3 第三章 中国宏观经济形势分析与预测 .....	吕风勇 / 062

## Gr III 市场主体

Gr.4 第四章 中国房地产企业分析与展望 .....	刘尚超 / 081
Gr.5 第五章 中国住房需求主体分析与预测 .....	杨 慧 / 108



- Gr.6 第六章 中国房地产金融机构分析与预测 ..... 高广春 / 120
- 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 / 137

## 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 / 154
- Gr.9 第九章 中国住房租赁市场形势分析与预测 ..... 邹琳华 / 172
- Gr.10 第十章 中国土地市场形势分析与预测 ..... 张慧芳 / 186
- Gr.11 第十一章 中国住房金融市场形势分析与预测 ..... 高广春 / 205

## Gr V 公共政策

- Gr.12 第十二章 中国住房市场监管 ..... 刘伟 杨杰 / 228
- Gr.13 第十三章 中国住房社会保障 ..... 赵英伟 董振兴 / 246
- Gr.14 第十四章 中国住房宏观调控 ..... 魏劭琨 / 262

## Gr VI 年度主题

- Gr.15 第十五章 城市化进程中的外来人口住房问题 ..... 毛丰付 / 286
- Gr.16 第十六章 城市棚户住宅区改造 ..... 陈飞 / 302



# CONTENTS



## Gr I General Report

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

## Gr II Macroeconomic Background

- Gr.2 Chapter 2 Global economy and international housing market / 033  
Gr.3 Chapter 3 Analysis and forecast on macroeconomic status / 062

## Gr III Participants in Chinese Housing Market

- Gr.4 Chapter 4 Housing developers / 081  
Gr.5 Chapter 5 Demand side of housing market / 108  
Gr.6 Chapter 6 Housing financial institutions / 120  
Gr.7 Chapter 7 the role of local government in housing industry  
development / 137

## Gr IV Chinese Housing Market System

- Gr.8 Chapter 8 Housing market / 154  
Gr.9 Chapter 9 Rental market / 172