

中国房地产研究 丛书 2012年第4卷 (总第50卷)

Chinese Real Estate Studies

基于人口总量、结构变化的 我国住宅产业发展趋势研究

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房地产经济学会



上海社会科学院出版社

题签 宋春华

中国房地产研究 丛书

Chinese Real Estate Studies

2012 年第 4 卷(总第 50 卷)

基于人口总量、结构变化的 我国住宅产业发展趋势研究

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房地产经济学会

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

基于人口总量、结构变化的我国住宅产业发展趋势研究 / 上海社会科学院房地产业研究中心, 上海市
房产经济学会编. —上海: 上海社会科学院出版社,
2013

(中国房地产研究丛书; 2012年; 4)

ISBN 978-7-5520-0417-5

I. ①基… II. ①张… ②上… ③上… III. ①住宅-
房地产业-经济发展趋势-研究-中国 IV.
①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 234685 号

中国房地产研究丛书 2012 年第 4 卷(总第 50 卷)
基于人口总量、结构变化的我国住宅产业发展趋势研究

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房产经济学会

主 编: 张泓铭 沈正超

责任编辑: 张广勇

封面设计: 闵 敏

出版发行: 上海社会科学院出版社

上海市淮海中路 622 弄 7 号 电话: 63875741 邮编 200020
<http://www.sassp.org.cn> E-mail: sassp@sass.org.cn

经 销: 新华书店

印 刷: 上海颀辉印刷厂

开 本: 787 × 1092 1/16

印 张: 12

字 数: 200 千字

版 次: 2013 年 11 月第 1 版 2013 年 11 月第 1 次印刷

印 数: 1-2000

ISBN 978-7-5520-0417-5/F·202

定价: 30.00 元

《中国房地产研究》丛书编辑委员会

顾 问 宋春华 王荣华
谢家瑾 皋玉凤 桑荣林 殷友田

主 任 厉无畏

副 主 任 庞 元 范 伟 周玉升

委 员 (以姓氏笔画为序)

王 锋 厉无畏 印坤华 刘洪玉 李永杰
陈亨利 张永岳 张泓铭 张金鶚 庞 元
范 伟 周玉升 柴 强 顾云昌 曹振良
虞海发

主 编 张泓铭 沈正超

副 主 编 戴晓波

本 期 编 审 张泓铭 戴晓波 顾建发 陈则明

协办单位

复地(集团)股份有限公司
上海中环投资开发(集团)有限公司
易居(中国)控股有限公司
上海弘基企业(集团)股份有限公司
经纬置地有限公司

编辑部地址:中国·上海·淮海中路 622 弄 7 号 530 室 邮编:200020

E-mail: iresass@163.com

电话:0086-21-63858844 传真:0086-21-53065811

CONTENTS

Research on the Development Trend of Housing Industry in China,
Based on the Change of Population Structure.....Cai Derong, Tang Yanqing(1)

Abstract: This paper focuses on the analysis of the characteristics of the population since the founding of our country and its trend of future changes. The population characteristics of interaction determines the basic direction of the housing market. According to the development characteristics of future urban residential market in China and the basic conditions of our country, we put forward the corresponding policy recommendations, to the development of the housing industry and the real estate industry.

China's Housing Market in Rapid Urbanization: Present Status,
Defects and Policy Enlightenment.....Wang Lina(34)

Abstract: The paper analyzes the present status and features of China's housing market in rapid urbanization. In spite of the high investment stimulated by urbanization, the separate urban-rural housing market, dual track and regional differentials strengthened the mismatch and shortage of housing. It analyzes the correlations of housing price with the supply-demand and price formation mechanism under different market conditions. Facing the high-rising housing prices, policy recommendations of increase of affordable housing supply, reform the land system and more transparent, clear information system are strongly advocated.

Relation between the Reform of the Housing System and Urbanization
.....Yao Fengcheng(54)

Abstract: This paper focuses on China's housing system reform after the implementation of the real estate market

achievement. It also points out the disadvantages and the problem of idle housing and vacant, the property of latent rules and real estate pre-sale problem. The paper further points out that the city planning and transportation infrastructure has brought real estate development intention, as well as on the real estate fee information non symmetry and chaos caused by. China's new city should build a new real estate system to improve living city.

The Evolution of the Urban Housing Problem and the Housing Policy in Spain

..... **Deng Ninghua (80)**

Abstract: Spain is famous as "the southern Europe housing model" in comparative housing policy research. But the question of how the situation developed can be answered from the historic perspective. The paper conducted the historic research on Spain and showed that: the Spanish urban housing problem in the early urbanization stage, and Spain was called "the Sick of Europe" for weak governmental intervention; in the middle stage, the housing problem was further dealt with but still remained; only after the late stage did the housing problem be overcome though "the southern Europe housing model" has been shaped. Why Spain has the features of "the southern Europe housing model" was contributed to the three factors: inadequate political stability capacity, inadequate capacity of ruling by law, and inadequate housing policy capacity.

The Feasibility of Replacement of the Purchase Restriction

..... **Hu Zhigang (103)**

Abstract: the purchase restriction has been implemented for more than two years. But price still rises unabated. the social from all walks of life are looking forward to a long-term mechanism to replace the current control means, so as to resolve the control housing market and guarantee the economic growth the irreconcilable contradictions. The author thinks that the increase in supply in the market at the same time, through policy adjustment, the tax and financial and other economic

means and legal system, rewards and punishments, focus on the curb speculation, profiteering and digest the housing stock, to reduce the idle resources, blocked sparse.

Study of Low Income Family Housing Financial Policy System

.....Cui Guangcan (117)

Abstract: The important factor restricts China's housing security is the lacking of low-income family housing financial products. Building low-income housing finance system is the requirements of both financial and housing security policy development. International experience shows that financial support is an advanced form of housing security, including both low-income families purchase support and construction of affordable housing support. It is a good balance between fairness and efficiency. China wants to build low-income family housing finance system, must also consider the housing supply side and the demand side. Government must play a leading role, and there are a large number of financial subsidies. Low-income families housing finance products must to meet the requirements of the financial markets, to ensure profitability and stability, but also to meet the requirements of housing security policies, to improve low-income families housing affordability.

The Investigation on the Shanghai Large Residential Community Management

.....Shi Qiangsheng (140)

Abstract: In the next five to ten years, China and Shanghai will reproduce the scene construction of city major residential development in the 1970's. This investigation report based on the large-scale residential district new visits and research, forming a problem finding and problem solving strategies research, through a large residential area management in Shanghai's case, found a new city in China in large housing communities may face problems, and as soon as possible formation countermeasures.

Research on the Proportion of Industrial Land in City of Zhejiang Province

.....Shi Lei(151)

Abstract: Since reforming and opening up, Zhejiang Province has developed from a small area which only relies on its resources to a prosperous province. Nowadays, Zhejiang Province's social economy is in high speed development. Urbanization and industrialization is developing rapidly, and urban construction land is in great demand. Especially these years, the amount of industrial construction land is increasing, which leads to the urban land use scale expanded constantly. Through the related data of the Zhejiang industrial land scale, this paper takes the industrial structure, industrial land transaction administration and industrial enterprise land form into account to summarize that the proportion of urban industrial land has exceeded the reasonable range of the state, and the urban land-use structure has lost the balance. It also analyzes the reason of these problems. Besides, this paper suggests that we should make full use of market mechanism, strengthen the government's macro regulation and control, update the development concept of industrial enterprises and introduce the mechanism of public participation to improve urban land management.

目 录

基于人口总量、结构变化的我国住宅产业发展趋势研究·····	蔡德容 唐艳青(1)
一、人口、城市化与住宅需求·····	(2)
二、我国人口总量、结构变化状况分析·····	(4)
三、我国人口总量、结构的预测分析·····	(11)
四、我国住宅产业发展趋势预测·····	(22)
五、对我国住宅产业中长期发展的政策建议·····	(26)
六、结 论·····	(30)

中国城市化进程中的住宅市场

——现状、问题及政策启示·····	汪利娜(34)
一、住宅市场的现状及基本特征·····	(35)
二、住房价格与供需关系·····	(42)
三、构建维系住宅市场健康发展的长效机制·····	(49)

住房制度改革与中国城市化·····姚凤城(54)

一、推行房地产市场化的重要意义·····	(54)
二、房地产业发展的目的性·····	(56)
三、城市(镇)化视角下的土地与住房·····	(59)
四、房地产的信息不对称问题·····	(65)
五、建立新的住房制度·····	(68)

西班牙城市住房问题和住房政策的演进

——从“欧洲病夫”到“南欧住房模式”·····	邓宁华(80)
一、引 言·····	(80)
二、早期城市化阶段的社会历史背景、 住房问题和相关政策行动(1860~1910年)·····	(82)
三、中期城市化阶段的社会历史背景、	

住房问题和相关政策行动(1911~1959 年)·····	(86)
四、晚期城市化阶段的社会历史背景、	
住房问题和相关政策行动(1960~1985 年)·····	(91)
五、进一步讨论和总结·····	(97)
 关于替换限购政策的路径及可行性研究·····	胡志刚(103)
一、限购政策概述·····	(104)
二、限购政策的弊端·····	(105)
三、限购政策替换路径·····	(106)
四、限购政策替换的可行性分析·····	(114)
 中低收入家庭住房金融政策体系研究·····	崔光灿(117)
一、研究背景和意义·····	(117)
二、主要国家和地区中低收入家庭住房金融政策比较·····	(118)
三、我国中低收入家庭住房金融支持现状·····	(125)
四、我国发展中低收入家庭住房金融的重点和难点·····	(130)
五、我国中低收入家庭住房金融支持发展的主要思路·····	(133)
六、我国中低收入家庭金融支持可采取的主要政策与形式·····	(136)
 关于上海大型居住区社区管理的调研报告·····	施蒿生(140)
一、调研背景·····	(141)
二、基本概况·····	(142)
三、对策思考·····	(144)
 浙江省城市工业用地比重研究·····	时 磊(151)
一、研究背景·····	(151)
二、国内外城市工业用地研究进展·····	(152)
三、研究的相关理论基础·····	(156)
四、研究方法及技术路线·····	(157)
五、浙江省城市工业用地比重分析·····	(157)
六、完善城市土地管理的政策设想·····	(160)

基于人口总量、结构变化的 我国住宅产业发展趋势研究

蔡德容 唐艳青

[摘要与告白] 本文从人口因素角度出发,重点分析了新中国建立以来的人口特征及其未来的变化趋势,将人口因素细分为人口总量和人口结构,并进一步细分人口结构为城乡人口结构、家庭结构和人口年龄结构三个部分。这些人口特征相互作用共同对住宅市场发挥作用,决定了住宅市场的基本发展方向,大致可以概括为:受人口总量波动式增长趋势的影响,住宅需求相应表现出波动式的增长趋势;在城市化和婚龄期人口的刺激下,住宅市场刚性需求增加;家庭规模小型化和人口年龄结构老龄化会对住宅市场提出多样性要求;总体来看,未来一段时间内人口因素仍将是我国城镇住宅需求的强劲推动力。文章针对我国未来城镇住宅市场的发展特征和我国的基本国情,提出了相应的政策建议,以期对住宅产业及房地产业的发展起到一定的借鉴作用。

住宅是人类赖以生存和发展的基本物质资料,是提高人们生活水平、改善生活质量的关键环节。与此同时,住宅产业具有较强

作者简介:蔡德容 湖南大学经济与贸易学院教授。

唐艳青 湖南大学经济与贸易学院研究生。

的产业关联度,其需求的增加会大大刺激其他相关产业的发展。发展住宅产业不仅关系到民生建设,也关系到整个国民经济的发展。住宅需求是以满足人的基本需要为存在依据的,需求作为一种主观意愿,会受到多种因素的影响,具有一定的不确定性,而人口特征的变化则具有相对稳定性。因此,把人口因素作为研究住宅市场发展趋势的基本视角,进而得出城镇住宅市场发展的相关政策建议具有较强的可行性。

一、人口、城市化与住宅需求

我国住宅产业的形成和发展离不开城市化的推动,现阶段住宅产业存在的问题也需要在城市化的背景下予以解决。城市化使得人口在一定范围的大量聚集,为城市(城镇)提供劳动力的同时,也对该地区的生产、生活、消费、就业等构成压力,同时对住宅产业提出需求,促进城市住宅产业的发展。

(一)人口与城市化

城市化过程是社会、经济、人口、生态文明全面转化的动态过程,是随着工业化的发展而出现的。由城市人口(非农人口)所占总人口比重来衡量城市化水平体现了城市化最基本的特征,也是目前国际上使用最广泛衡量标准。1979年,美国城市地理学家 Ray M. Northam 提出了城市化发展的一般规律,指出各国城市化的发展轨迹可以概括为一条平缓的 S 型曲线。城市化的发展具有明显的阶段性特征,一般可分为三个阶段:首先,城市化水平低于 30% 时的城市化初级阶段,工业水平不发达,物质尚不丰富,人们生活质量和生存环境较差;其次,城市化水平处于 30%~70% 时的城市化快速发展阶段,社会经济基础逐渐雄厚,大量农村人口向城市聚集,城市的空间集聚和扩散效应加强;最后,城市化水平超过 70% 时的城市化缓慢发展阶段,此时社会经济发展渐趋成熟,城市人口保持平稳,一般在此阶段的后期,“逆城市化”的现象将会出现。

城市化是我国社会经济发展的大背景,决定着我国的城乡人口结构。新中国建立以来,我国的城市化水平由 1949 年的 10.64% 上升到 2011 年的 51.27%,提高 40 个百分点。总的来看,60 余年间我国的城市化水平有了大幅度的提高;根据不同阶段的特点,可将我国城市化进程划分为四个阶段。第一阶段,1949~1957 年,第一个五年计划顺利实现,多项城市重大工业发展项目的实施以及此时推行的城市对农村的开放政策,使得很大一批农

村劳动人口进入城市,至1957年年末,我国的城市化水平达到15.39%。第二阶段,1958~1978年,城市化水平呈现“N”型曲线走势,城市化率由1958年的16.25%上升到1960年的19.75%,接着下降到1963年的16.84%,之后反弹到1964年的18.37%。而在此之后(1965年到1978年),我国的城市化进程基本处于停滞状态,至1978年我国的城市化水平为17.92%。第三阶段,1978~1995年,农村经济体制改革、城市经济体制改革、沿海城市的开放大大刺激了经济的发展,同时也使得我国的城市化进程开始加速,城市化率由1978年的17.92%增长到1995年的29.04%,平均每年上涨0.65个百分点。第四阶段,1996~2011年,城市化率由1996年的30.48%提高到2011年的51.27%,年均提高1.38个百分点。按照S型城市化曲线的特征,我国城市化率在1996年超过30%,进入城市化迅速发展阶段。2011年,我国的城镇人口首次超过乡村人口。

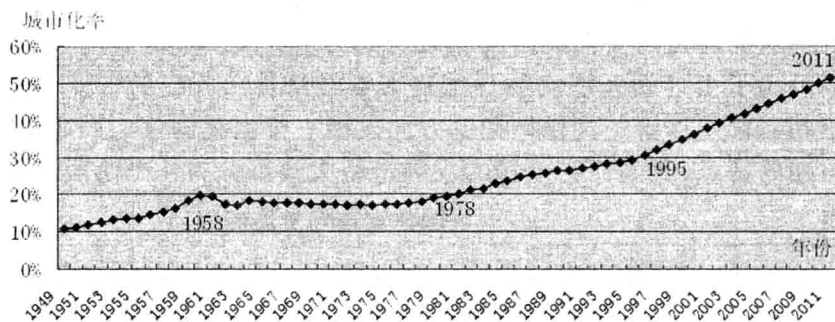


图1 我国的城市化进程

数据来源:根据统计年鉴相关年份的资料整理绘制。

(二)人口与住宅需求

住宅需求受到多种因素的影响,包括人口因素、收入水平、住宅价格、利率水平、调控政策、预期等。人口因素是住宅需求最基本的影响因素,人口总量决定了潜在的住宅需求总量,人口结构决定了基本的住宅结构。

住宅需求按性质可分为以下几种类别:

第一,按住宅需求的时效划分为有效住宅需求和潜在住宅需求。有效住宅需求是指综合考虑各种影响因素后,在当前就可实现的住宅需求,是实际的市场需求数量,是决定市场的真正动力。潜在住宅需求是指能够在未来某一时期逐渐形成的住宅需求,建立在经济平稳、政策调整幅度不大等基本假设之上。通常情况下,随着时间的推移和居民收入水平的提高,潜在住宅需求得以转化

为有效住宅需求。本文预测的住宅需求为潜在住宅需求。

第二,按住宅需求的性质划分为消费性住宅需求和投资性住宅需求。消费性住宅需求以解决自身“住”的需求为目的,是目前我国住宅市场上需求的主体部分。投资性住宅需求是消费者基于心理预期与投资投机心理,为了保值增值,增加收益而产生的住宅需求。在住宅市场运行机制不完善的情况下,过多的投资性需求必定会加剧市场供需失衡,挤占和压缩消费性需求,引发房地产泡沫等不良后果。本文将以上两种需求分开考虑,并对消费性需求进行了更具体的划分。

第三,按住宅需求的弹性划分为刚性住宅需求和弹性住宅需求。刚性住宅需求是相对于弹性住宅需求来说,是住宅商品供求关系中受价格影响较小的需求。如婚龄期人口对住宅的需求就属于刚性需求。但若房价上涨超过人们承受范围时,刚性住宅需求也会转化为弹性住宅需求。

有别于其他一般商品的需求,它具有商品和福利的双重属性,其供求的均衡需要借助市场和政府的力量共同实现。我国住宅市场经历了由计划经济实物分配到市场经济货币分配的转变,现在正朝着稳定房价、优化结构的方向发展。根据我国住宅产业不同时期的特点,我国住宅市场的发展过程大致可分为4个阶段。

表 1 我国住宅市场发展历程

阶段	计划经济阶段	初级发展阶段	快速发展阶段	完善与调控阶段
时间	1949~1978 年	1978~1998 年	1998~2003 年	2003 年至今
目标	居者有其屋	改革住宅分配制度,增加住宅供给量	住宅分配市场化,拉动经济增长	优化住宅供应结构
特征	以租养房,福利分房	提租补贴,三改四建	住宅货币化、市场化	建立住宅保障体系
市场表现	政府统一分配	双轨制分配结构	市场分配为主	市场与调控并行
问题	住房条件差,分配效率低下	财政压力大,住宅供需矛盾突出	投资增长过快,市场逐渐失衡	房价迅速上涨,供求结构性失衡

二、我国人口总量、结构变化状况分析

人口特征的变化包括人口总量变化和人口结构变化两个方面。人口总量的变化可以用人口增长速度和人口规模来衡量,人口结构的变化则表现为人口城乡结构、家庭结构和人口年龄结构的变化。我国是世界上人口最多的国家,又是城市化、老龄化快速

发展的国家,准确把握我国人口特征的变化规律将是探讨住宅市场发展趋势、住宅产业发展趋势乃至房地产业发展趋势的基本依据。

(一)我国人口总量变化状况分析

人口的增长及规模对住宅需求具有基础性的决定作用。一般情况下,人口规模与住宅需求成正比。

根据《2011 年国家统计局年鉴》的概念,人口自然增长率是指在一定时期内(通常为一年)人口自然增加数(出生人数减死亡人数)与该时期内平均人数(或期中人数)之比,用千分率表示。计算公式为:

$$\text{人口自然增长率} = \frac{\text{本年出生人数} - \text{本年死亡人数}}{\text{年平均人数}} \times 1000\text{‰} = \text{人口出生率} - \text{人口死亡率}$$

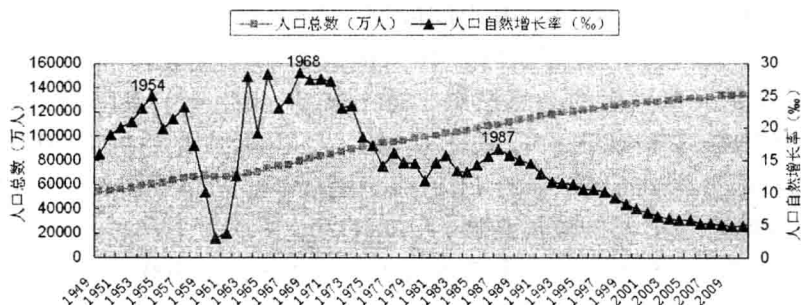


图2 新中国建立以来我国人口总量变化情况

数据来源:1980年以前的数据来源于《中国人口统计资料汇编1949~1985》,中国财政经济出版社,1988年;1980年以后的数据来源于相关年份《中国统计年鉴》。

从人口自然增长率可以看出一个国家在一定时期人口增长的能力。由图2可以看出,我国人口总量一直保持增长的趋势(1959~1961年除外),大致出现过三个人口高峰期,分别为20世纪50年代的第一次人口高峰期、20世纪60年代中后期的第二次人口高峰期与20世纪80年代后期的第三次人口高峰期。

我国人口的第一次高峰期出现在新中国建立以后不久,这跟国家政治稳定、经济建设起步、人们生活信心饱满是分不开的。新中国建立初我国仅有54167万人,人口出生率为36‰,人口死亡率20‰;之后到1954年人口出生率上升到38.19‰,而人口死亡率下降到13.18‰,自然增长率为25‰。这段时间我国处于“高出生率、低死亡率、高自然增长率”的阶段,人口膨胀较快。

1959~1961年,我国经济受到三年自然灾害的影响,人口死亡

率大幅度上升,自然增长率也跟着出现大幅下降。1960 年人口出生率 20.86‰,死亡率 17.91‰,自然增长率仅为 2.95‰,成为新中国建立以来最低值。三年自然灾害过后,经济形势逐渐好转,人口死亡率稳定下降,同期补偿性生育政策的实行使人口出生率迅速回升,人口增长进入了新中国建立以来前所未有的高峰期,并一直持续到 20 世纪 60 年代末,即我国人口的第二次高峰期。这段时期我国人口自然增长率由历史最低值 1960 年的 2.95‰上升为历史最高值 1968 年的 28.49‰,总人口达到 78534 万人。

进入 20 世纪 70 年代后,我国政府开始重新审视人口高速增长带来的压力,中国人口发展出现了根本性转变。我国从 20 世纪 70 年代开始实行计划生育政策,1978 年后计划生育政策更是成为我国的一项基本国策,之后我国人口高出生、高增长的势头得到有效控制。

80 年代中后期时,由于间隔时间短,前两次人口出生高峰期出生的人口都在生育期内,共同造成了第三次人口高峰期的出现,这是人口生育的必然结果。这一时期,出生率的下降使得人口自然增长率呈现出阶段式的递减,人口自然增长率由 1970 年的 27.47‰下降到 1980 年的 11.87‰,1981 年开始出现上涨,于 1987 年达到第三次人口增长高峰,人口自然增长率为 16.61‰。1968 年至 1987 年,我国总人口由 78534 万人增加到 109300 万人,年均增加 1535 万人。

进入 20 世纪 90 年代以后,我国人口自然增长率持续稳步下降,总体表现为“低出生率、低死亡率、低自然增长率”的状态。2010 年,我国人口出生率为 11.9‰,死亡率为 7.11‰,人口自然增长率 4.79‰,在人口变动类型上进入现代型国家的行列。

从我国中小学历年招生人数的变化上,也可以看出我国人口增长的变动趋势。相较于国家高考政策的变化,中小学的招生政策相对稳定,其招生人数大致可以反映出当时的人口状态。由图 3 可以看出,第一次的招生高峰期在 1975~1978 年间,且小学、初中和高中的招生高峰大体一致,原因是当时国家正从一场巨大的变革中走出,教育的重要性重新被认识到,此时人们接受教育主要是根据自身的教育水平,这与年龄大小不十分相关。我国在 1986 年颁布的《义务教育法》,实行九年义务教育,适龄儿童必须就近接受正规教育。因此,我国的第三次人口高峰期在 1994 年左右进入小学,2001 年左右进入初中,2004 年左右进入高中,与图 3 的趋势十分吻合。

此外,还可以看出,我国的青少年人数呈现逐渐下降的态势,

相应的新生人口出生率也在下降。根据第三次人口高峰期的时间,笔者预计我国将在 2012~2017 年间进入下一次的人口高峰期,到 2020 年左右小学招生人数将出现相对高峰期,但不会超过 1994 年的水平。

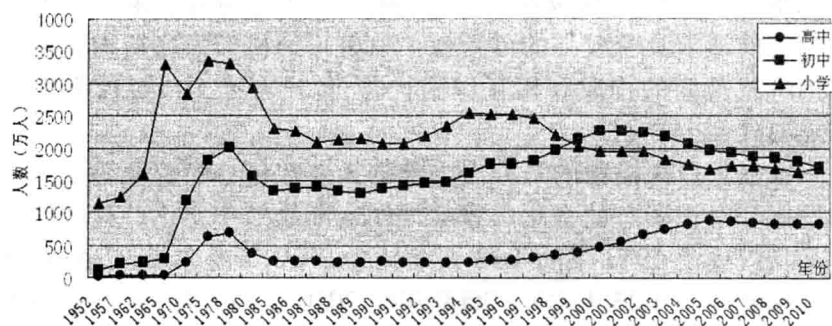


图3 我国中小学历年招生人数变化情况

数据来源:1978年前的数据来源于《1999年中国统计年鉴》;1978年后的数据来源于《2011年中国统计年鉴》。

(二)我国人口结构变化状况分析

人口结构,又称人口构成,通常用来反映一定时点、一定地区人口总体内部不同范畴的数量比例关系。一般包括性别结构、年龄结构、城乡结构、民族结构、收入结构、家庭结构,等等。本文主要分析的是与住房需求密切相关的城乡人口结构、家庭结构以及年龄结构。

1.城乡人口结构变化状况

国际上普遍认为当一个国家的城市化率达到 30% 的时候,这个国家将进入城市化快速发展的时期。1995 年之前,我国城市化率小于 30%, 其年增长速度普遍低于 1 个百分点;而 1995 年之后,我国开始进入城市化高速发展的时期,城市化率增长速度大大超过 1%,城镇化进程快速发展。前文已对我国城乡人口结构发展的四个阶段作了相关分析,这里不再赘述。

城镇人口数量的变化来源于城镇人口的自然增长和迁移人口两个方面。两者对于住宅市场的影响具有较大的差异。前者对住宅市场产生潜在性需求,新生人口大约要在 20~30 年后才会有购房的意向,晚婚晚育政策的实施可能将这一时期延长到 25~30 年之后。而后者会对住宅市场形成现实性需求,推迟时间一般不会超过 5 年。国家人口计生委发布的《中国流动人口发展报告 2012》中指出,当前中国的城镇人口比重超过 50%,2011 年中国流动人口总量已接近 2.3 亿,占全国总人口的 17%。由城市化带来的迁移人口的庞大数量和迅速扩张的趋势,决定了迁移人口对住宅