

第一 部分 总 报 告

第一章 导论

一、住房消费并非住宅建设是国民经济新的增长点

房地产业和汽车、钢铁工业并称为西方国家的“三大支柱产业”。由于历史原因，我国房地产业的发展长期处于低迷状态。近年来，随着市场经济的迅速发展，房地产业才呈现出高速发展的态势。在国民经济发展中，日益显示出其不可替代的促进社会生产和提高居民生活水平的双重功能。发达国家经验表明，消费结构的升级必将使消费热点转向住房和民用汽车，由于客观条件的限制，我国现阶段人民生活处于由温饱型消费结构向小康型结构转变，住房消费比汽车更具现实性和迫切性。1998年召开的九届人大重申房地产业尤其是住宅产业是我国经济的新增长点，同时出台了一系列启动房地产业的积极措施，如实行住房分配货币化、发放1 000亿个人住房贷款额度等，表明刺激住房消费、将房地产业作为我国国民经济的新的增长点已成为人们的共识。

关于房地产业如何成为国民经济的新的增长点，有两种观点：一是强调房地产业是先导产业，应以大量的房地产开发建设投资来带动国民经济的发展；二是认为可以通过活跃住宅消费来带动整个市场的活跃，从而促进国民经济的持续健康发展。我们认为，

通过活跃住房消费市场来促进国民经济的持续健康发展是完全可行的，但是，过于强调房地产业的先导产业作用，不符合房地产经济的发展规律，也不符合我国的实际情况。

首先 应当肯定房地产业对国民经济具有明显的拉动作用 投资乘数效应巨大。据有关部门调查分析，住宅的生产、流通和消费，直接对几百大类、几万个品种的产品提出要求，与近百个部门的经济活动关系密切。据初步测算，我国住房建设每投入 100 元住房资金 可以创造相关产业 170~220 元的需求，住房建设的带动系数为 1.95。

国外一些成功经验也表明 以房地产业为依托 实现一个国家或地区经济持续稳定增长是完全可能的。美国的“ 新经济 ” 的连续强劲增长创造了经济学史上的奇迹 实际上它是一种“ 双轮驱动 ” 经济，一方面源于以网络技术为代表的知识经济的迅猛发展；另一方面，则源于以国内消费为主的产业，特别是房地产业的迅速稳定发展。据统计 1999 年美国国内住房按揭占银行信贷额的 48% 人均住房消费占美国人可支配收入的 70% 左右 而加州的房地产 20 多年来增长了 38 倍。值得一提的是，1990 年代初美国的国际贸易额为赤字，国家经济在很大程度上依赖国内消费，而政府采取彻底化的国内消费政策是美国 1990 年代经济走强的重要因素。

其次，应当注意的是，房地产业整体上滞后于国民经济的发展。从房地产业的经济运行过程来看，房地产发展周期滞后于经济发展周期。房地产的复苏与发展，是经济复苏后，固定资产投资增加的结果。这是因为房地产业开发需要大量投资，仅仅依靠自有资金难以开发大宗项目。据美国储蓄协会联盟的一项调查表明 美国 38% 的住宅所有者花掉了他们 25% 以上的收入来拥有住宅。我国 1992 年全社会固定资产投资达 8 582 亿元，比 1991 年的 5 509 亿元增长 37.6%，1992 年我国占用材林耕地 2 000 万

亩 约为 1991 年的 350 万亩的 6 倍之多 从而导致了房地产热和开发区热。利用景气循环法对我国房地产经济进行分析可知,我国房地产发展周期与经济发展周期基本吻合,除了 1989 年、1990 年外,房地产经济的景气上转点、萧条转折点均滞后于宏观经济(见图 1-1-1)。因此 房地产业作为国民经济的一个系统 其发展进程不仅取决于自身的扩张力,而且更主要地取决于能否与其它产业协同共进 所以 应根据社会经济发展的客观要求 合理控制房地产业的发展规模。

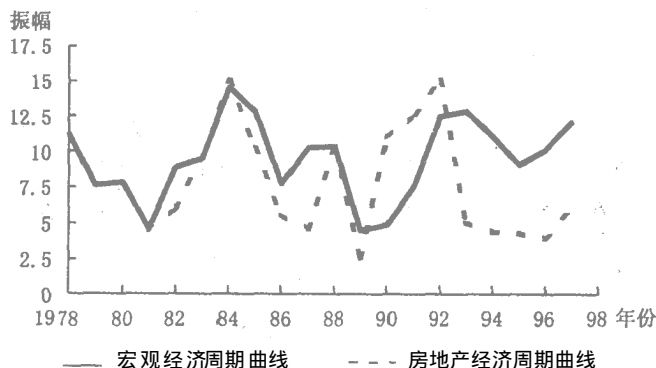


图 1-1-1 中国房地产经济周期与宏观经济周期比较

最后,强调房地产业是我国的先导产业不符合我国的现实情况。我国是社会主义国家,是一个独立自主屹立于世界之林的综合大国 不能把一些有关我国生死存亡的产品 如粮食、能源等交给国际市场去解决 在市场经济尚不成熟的今天 房地产业的发展尤其要注意这一点。以上海为例 人多地少、人地关系紧张是上海的基本特征,人均耕地仅一亩不到的上海难以承受一些不现实的期望。上海每人增加一平方米的住房面积 若农村以二层楼、城镇

六层楼、建筑覆盖率以 50% 计算，则需占用土地面积近千万平方米。而且，建筑业是在基础工业之后的第二大能源和原材料的消耗大户。在维持建筑业生产所投入的物质中，能源、原材料、交通运输所占比重达 72%。因此房地产业的高速增长会对能源、原材料等造成巨大的压力。

因此，过于强调房地产业是先导产业，不符合房地产本身的发展规律，也不符合我国的实际情况。即使将房地产业作为先导产业，它对经济的推动作用也只能是暂时的。从长远看，房地产业的发展并没有改变我国经济的内在矛盾，它所带来的只能是新一轮经济的平面扩张。

但是，在居民储蓄年年增加而存贷款利率不断下降的今天，在衣食住行几大消费领域中，住房消费无疑将成为人们今后消费的热点。利用住房消费带动耐用消费品、装潢材料等的消费，从而拉动整个消费市场的活跃，乃至 GDP 的增长，不失为明智之举。

二、住房金融是住房消费的创造点

住房金融在国外房地产业中起着相当重要的作用。在现代工业化和城市化的发展过程中，许多国家都经历了“房荒”、“贫民区”或“棚户区”的危机。各国政府一致认识到，住宅是一种特殊商品，对住宅问题完全采取市场化的机制是行不通的。因此，各国纷纷建立起有政府参与的住房金融体制，以此作为政府干预住房投资、建设的基本途径。

综观市场经济发达国家的经验，住房金融在一国金融中占有重要地位，尤其是房地产抵押贷款占商业银行贷款的比重一般达 20%~30%。近年来，全球金融一体化和金融深化与发展拓展了住房金融的功能，尤其是不动产抵押贷款这一金融工具的创新，房地产业和住房消费通过抵押证券化融资和各种形式的抵押

贷款使大量资金涌向房地产业尤其是住宅建筑业,由此推进了房地产业的巨大发展,从而也对关联产业产生了深远的波及效果。我国房地产业的迅速发展为金融业积极进行金融创新,以增量资产带动存量结构的渐进式优化、从而实现经济良性运行带来了大好机遇。

世界各国的政府和金融机构均给予居民以适当的住房贷款援助,并通过延长贷款偿还期和提高贷款比率等办法来提高居民的经济承受能力。例如,英国设立了建筑社团、住房金融公司、住房公司等金融机构,吸收以贷款为目的的住房储蓄为私人购房筹集资金,提供一定范围的服务,并将其成批贷给购房者。而日本则建立了住房金融公库,一方面向不动产商和其他组织提供低息贷款,以此来调节住房市场的价格,另一方面向买房者提供长期低息贷款,以鼓励私有住房的发展。美国则是一个典型的以私人住房投资为主的商业经营型的住房市场,住房抵押信贷成为住房流动机制和私人住宅投资的中心。完善和发达的住房抵押信贷系统有力地支持了美国 60% 以上的家庭拥有自己的住房。二战以后,正是由于住房金融机构为居民提供长期住房抵押贷款,使得西方各国住房自有率普遍得到提高,大部分国家达到了 60% 以上,少数国家超过了 70% (见表 1-1-1)。

表 1-1-1 西方七国住房自有与住房贷款情况

国 别	英 国	日 本	美 国	德 国	西班牙	法 国	意大利
住房自有率 (%)	66 (1998)	61 (1988)	64 (1985)	41 (1985)	76 (1985)	54 (1988)	64 (1986)
贷款数额占住房价格 (%)	最高至 100 平均 82	60~98	最高至 95 平均 82.9	合同储蓄 不超过 60	最高 80	最高 80	50
还款期限 (年)	25	25~30	25~30	12~30	10~15	15	10~25

资料来源:《住宅与房地产》第 8 页,1993 年第 5 期。

长期以来,由于重生产轻消费观念的影响,致使我国投资重心一直向生产领域倾斜。随着城镇住房制度改革的深入,住宅已逐渐恢复其固有的商品属性,越来越多的住宅进入了市场流通。在房地产市场的形成与发展过程中,金融业的重要作用越来越明显。住房金融贯穿于房地产开发建设和流通的全过程,不仅促进了房地产供给的不断增加,还促进了房地产需求的不断增加,刺激了住房消费,住房金融已经成为住房消费的创造点。具体表现为以下几方面:

第一,房地产的开发与经营需要住房金融的大力支持。由于房地产开发具有投资量大、建设周期长的特点,在各个环节上都需要注入大量的信贷资金才能运行,仅仅依靠开发商自有资金是难以维持的。资金投入集中而来源分散,资金投入量大而来源量小,这两对矛盾时刻威胁着房地产企业的生存。这就需要金融部门提供相应的信贷支持和配套服务以扶持房地产业的发展。国外不少国家的房地产贷款占到了各种贷款总量的 30% 左右。据 1999 年资料显示,我国房地产企业开发资金中有 70% 以上来自房地产开发贷款,可见,我国房地产开发对金融业有着极强的依赖性。但是,令人担忧的是,我国房地产业存在着巨大的潜在偿债风险,这与 1997 年爆发金融危机前的一些东南亚国家类似,一旦出现金融风波,这种潜在风险势必会起到推波助澜的作用。

第二,住房消费需要金融业提供融资支持。不论是从国外还是从国内住宅商品化发展实践来看,购买住房都不是一件很容易的事。以日本为例,在大阪、神户,买一套 70 平方米到 80 平方米的住宅,至少需要 2 000 万日元,约合人民币 120 余万元。而在上海,2000 年上半年虽然商品房市场价格不断下降,内环线以内的商品房平均价格每平方米仍高达 6 000 元以上,购买一套 60 平方米的住房则需要 40 万元左右。即使充分考虑居民的经济承受能

力，将住房的造价降至较低程度，对于一般的家庭来说，拿出这么多钱来购买住房也是极其困难的。正是住房金融的存在，为购房者备齐这笔资金提供了有利条件。

第三，住房金融的发展有利于促进整个房地产市场体系的发育。我国房地产市场虽然经过了 10 多年的发展，有的年份还曾是国民经济发展的“亮点”，但是整个房地产市场仍很落后，市场体系仍不健全。尽管全国房地产公司开发出了一大批商品房，但有效需求不足，导致了目前全国商品房的大量空置。据国家统计局测算的“全国房地产开发景气指数”结果表明：截止到 2000 年 9 月份，商品房空置面积累计为 8 323 万平方米，其中商品住宅空置面积为 5 715 万平方米。作为房地产业发展所需的基本生产要素之一的资金的严重不足，以及金融业务种类和金融管理手段在一定程度上的落后，直接制约着土地的开发和房屋的建设与消费。发展住房金融，则能够帮助企业运用经济手段融通资金搞开发、建设，能够促进房地产业的发展，健全房地产市场体系。在许多西方国家，住房的一、二级市场同样相当活跃，购房者能够比较容易地买到所需要的住房，出售者能够比较容易地出售住房，一般居民一生中大都几次购房、卖房的经历，这种活跃的房地产市场交易活动如果没有住房金融的有力支持是很难进行的。并且，其住房市场上的交易量和交易价格的波动同住房金融的波动是一致的，这表明其住房消费同住房金融的发展存在着正相关关系。

第四，住房金融业对房地产市场体系的发育起着催化、促进和完善的作用，在支持房地产业发展的同时，也是政府借以进行宏观调控的有效工具。政府一般可以通过调整信贷利率、信贷额度、贴现率和抵押期限等金融工具手段，来调节住房金融市场中的资金余缺，以实现国家的产业政策目标。作为房地产业主要资金来源的金融资本的投入量大小决定房地产业的发展规模，金融投入的

结构、方向、服务方式是房地产业发展的导向，也可利用抵押贷款本身所具有的储蓄功能来拉平经济周期波动和促进住房建筑业的发展。在发达国家居民住房消费多是通过抵押贷款方式进行的，从性质上看，就是一种因借钱买房而产生的负储蓄和强制储蓄。由于这种先消费后储蓄是通过信贷的替代储蓄功能实现的，所以当国民经济处于因需求膨胀而引起过热时，通过抵押贷款的替代储蓄功能，可将居民手中的货币吸引到住房消费方面，降低总消费需求，避免经济发展中因需求变化而导致过大经济波动的发生。因此仅就利用抵押贷款这一金融工具对国民经济发展进行调节这一角度来看，加快培育住房金融体系对完善我国金融市场和促进经济发展具有深远的现实意义。促进金融业对房地产业的渗透，还可以为我国利率的浮动化、市场化找到突破口。

第五 住房金融的巨大作用使居民住房条件得以改善，居住水平得以提高。如美国，不仅从数量上已经能够满足其居民的住房需要，在居住质量上也达到了较高的水平。1999年底，美国抵押贷款二级市场总规模达 79 000 多亿美元，如果没有如此庞大的住房金融支持，美国人均居住面积 55 平方米的居住条件是难以实现的。同样，许多国家过去很多居民无房可住或住房十分拥挤，现已发展到几乎全部居民都有房可住，而且相当多的居民住房较为宽敞，正进一步追求住宅环境的优雅、和谐。这虽然与居民收入水平的提高紧密相关，也与住房金融的不断发展密不可分。实践证明，不仅高收入水平的国家能够发展住房金融，低收入水平的发展中国家只要政策得当、措施得力，也能发展住房金融，而且已有越来越多的发展中国家，如新加坡、巴西、肯尼亚等国家把发展住房金融作为住房发展和住房自有化的中心环节和主要杠杆。

加快发展住房金融是全社会资金运行的大势所趋。金融资本市场在本质上是真正有效配置资源的一种手段。从资金运行的角

度看,随着居民储蓄存款数额的不断增长,这部分资金的流向对整个国民经济正产生着越来越大的影响。据统计,1999 年底我国城乡居民储蓄存款余额达 59 621.8 亿元,比企业存款 37 182.4 亿元高出 1.6 倍。居民储蓄的目的主要是养老、教育、购房。现在对许多居民来说,购房尤为迫切。住房制度改革后,随着居民购房意愿和支付能力的提高,相当一部分存款会用来买房,因而居民储蓄必然会较多地向住房领域分流。全社会资金的这一运行趋势使住房金融的发展显得尤为重要,因为只有用金融的手段才能有效地将全社会可以用于住房的资金吸引到住房金融领域。

三、住房金融安全与风险并存

住房金融一般采用住房抵押的方式,住房按揭还在一级抵押的基础上进行二级担保,所以从一定意义上说,住房金融被公认为安全性较高的信贷业务。国际研究表明,按揭贷款的违约率一般低于万分之二。20 世纪 50 年代以来,以按揭为代表的住房消费信用发展极为迅速。从 90 年代初的统计数据看,主要发达国家,如英、美、德、日等国住房消费信用已占到个人消费信用的 80% 以上。既安全又有良好发展前景的住房金融业务也被我国的各大商业银行看好,被认为是商业银行调整信贷结构的一次机遇。随着 1999 年中国人民银行一系列鼓励住房金融发展政策条例的出台,神州大地掀起了一股“住房按揭热”。国外媒介称 1999 年是中国的住房金融年。从上海看,中国工商银行上海分行、中国建设银行上海分行和上海银行等商业银行已开始全方位拓展住房金融业务。上海的住房金融市场已由建行一枝独秀,发展为“群雄纷起”的竞争格局。在竞争中站稳脚跟,在竞争中扩大规模,已成为上海市商业银行住房金融发展的主要目标。

然而,一方面住房金融是一专业性很强的金融服务项目,住房

信贷资金运行有着自身鲜明的特征，需要协调好资金来源量小与资金投放量大、资金来源分散与资金投放集中，以及资金来源的短期性与资金投放的长期性之间的矛盾。以上矛盾若处理不妥，便会爆发严重的金融震荡，70 年代英国的德比银行事件，80 年代美国坚定住房抵押公司风波和 1995 年日本的住房金融案件（1995 年国际金融第一案）以及 1997 年开始的东南亚金融危机的产生，均与住房金融风险紧密相关，并且都说明了一个事实：即住房金融虽然相对比较安全，但其风险一旦形成，便会迅速扩展，出现大面积的金融风波，危及整个金融市场和国民经济的发展。

第二章 我国住房金融发展现状与问题分析

从新中国成立之日起到改革开放前，由于我国实行的是严格的计划经济和住房无偿分配制度，住房金融失去了其存在和发展的条件，住房金融关系和房地产交换行为处于一种停顿状态。在 1978 年以后，为了与我国经济改革进程相适应，随着我国房地产业的逐步恢复和发展，住房金融业也日见活跃，与房地产业的结合也日益紧密，并在房地产业发展过程中发挥出举足轻重的作用。

第一节 我国住房金融发展现状分析

一、住房金融体系基本成型

目前，我国承办住房金融信贷业务的主要金融机构有商业银行的房地产信贷部、住房储蓄银行和住房合作社。

1. 商业银行的房地产信贷部是从事住房金融业务的主体机构。1988 年按国务院 11 号文件规定，中国建设银行（以下简称建行）和中国工商银行（以下简称工行）率先设立了房地产信贷部，兼营政策性与经营性住房金融业务。目前各专业银行的房地产信贷部正从最初的房改金融业务向全面的不动产金融业务发展。以建

设银行为例 目前已有 2 000 多家房地产信贷部, 从业人员达 4 万多人 至 1994 年底全行住房金融信贷部存款余额就达 1 002 亿元, 住房贷款余额达 707 亿元, 占全国住房金融业务市场份额的 70% 以上。

、商业银行房地产信贷部参与房地产业务的主要方式有: (1) 开办商品房流动资金贷款; (2) 开办城镇居民购建住房专项贷款, 实行住房储蓄、住房信贷和住房抵押相结合的方法, 开展住房按揭业务; (3) 采取独资、联营、合资、股份制、委托经营等方式 参与房地产的开发与经营; (4) 开办商品房贷款和住房消费贷款; (5) 发行房地产股票和债券, 尤其是商品房定向开发债券; 利用各种渠道筹集房地产建设资金。

2. 住房储蓄银行。1986 年 4 月 蚌埠、烟台等城市被确定为住房制度改革试点城市, 为配合改革方案的实施, 经国务院同意, 人行于 1987 年批准成立蚌埠、烟台住房储蓄银行, 其性质为地方性股份制房地产专业银行, 受中国人民银行和地方政府的双重领导, 其经营实行自筹资金、独立核算、自主经营、自负盈亏。近年来, 我国又有数十个城市成立了住房储蓄银行, 其职能也有所拓展。由于采取企业化经营, 并在政府规定的优惠政策下运行, 发展迅速 以蚌埠住房储蓄银行为例 截至 1997 年 各项存款达 5.52 亿元 存贷比为 73%, 住房性质的贷款由成立时的 26% 提高到 65%, 资本利润率年平均达到 11% 人均年实现利税 10 万元以上 截至 1998 年 5 月 已累计向蚌埠市 175 家的住户发放了住房抵押贷款 向 100 多个企事业单位发放近 2 亿元购建房贷款。在理顺住房基金引导居民住房消费、信贷资金的自求平衡、存贷利息逆差的自我消化等方面的作用逐渐显现出来。

但是进一步组建、发展住房储蓄银行的必要性越来越受到怀疑。第一 烟台、蚌埠的住房储蓄银行运行的 10 年间 业务运营早

已偏离了单一经营住房金融的宗旨，为生存需要，不得不走多元化的路子；第二，住房问题关系到千家万户，政策性强、资金需要量大，如果要建立遍布全国的住房银行网络，初期的投入成本过大；第三，目前构成中国住房金融市场运行主体的几家国有商业银行拥有雄厚的实力、成熟的管理经验和遍布全国的分支网络，随着向现代商业银行的转轨，其住房金融业务尚有很大的发展潜力，完全有能力承担目前的政府金融业务，所以现阶段政府和人行政策选择应集中到对现有商业银行住房金融业务的引导、培育、规范及发展上来。

3. 住宅合作社。我国的城市住宅合作社是城镇住房制度改革中出现的，是在政府和单位的扶持下，坚持国家、单位和个人三者合理负担的原则，由城镇居民、职工为改善自身的住房条件自愿组建的不以营利为目的的公益性合作建房组织。实践表明，这是解决城镇中低收入居民住房问题的一条有效途径，具有自愿、互助、民主、平等合作的共同属性。其基本特点为：以改善社员自身住房条件为目的，具有非营利性和群众公益性；入社社员一般是自愿参加 需要解决住房问题的中低收入居民、职工 住房造价低，比较适合中低收入家庭的经济承受能力。

住宅合作社目前主要有四种类型：(1) 社会型住宅合作社 社员主要由本区域内的居民组成；(2) 危改型住宅合作社，由有关机构组织危改区的居民成立；(3) 单位型住宅合作社，由各单位自行组织本单位的职工参加；(4) 系统型住宅合作社，由主管的机构组织所属单位的系统内部职工参加。各种合作社的业务内容为：向入社的单位和个人筹集住房基金，同时争取国家的财政补贴和银行的低息贷款，减少中间环节，降低建筑成本，待住房建成后组织实施向社员进行分配。据不完全统计，到 1999 年底 北京市已有住宅合作社 60 多个 个人社员 2 万余人 单位社员 300 多个 先后

筹资 10 亿多元为近万户职工家庭提供了廉价的住房。

我国的住宅合作社 80 年代中期才兴起，总的来说，数量还不多，规模不大，影响较小，尚未形成能够独立融通资金的合作性金融组织，合作住宅建设在我国房地产建设总格局中尚处于次要地位，且地区间发展也不平衡。主要原因有三点：决策部门对其重要性认识不够，地位尚未明确，发展条件有限，在发展中亟待解决如下问题：法律法规问题、计划控制问题、政策优惠问题等。理论研究和舆论宣传的引导作用不够。应借鉴英、德等国的成功经验，逐步在全国范围内形成独立的资金融通系统。

4. 非银行住房金融机构。这些非银行住房金融机构基本不开展广泛吸收存款业务，而是靠取得贷款或自有资金或从关联银行等获得资金开展业务。目前主要有信托投资公司、从事房地产业咨询服务活动的中介金融机构和保险公司等，其中房地产信托投资发展较快。主要有三个方面的功能：一是通过把自身业务活动所获得的资金投入住房金融市场，从事债券、股票、抵押债权等的买卖活动，为住房金融市场提供资金；二是以保险、抵押担保等方式，为住房金融贷款的安全性提高保障；三是从事各类中介业务，推动住房金融资金的良性循环。国际经验表明，一个完备的住房金融系统，除了要有在一、二级市场上从事融资活动的金融机构外，发达的房地产业咨询代理、评估与保险的金融机构也是必不可少的。

二、我国现行住房金融筹资与信贷机制

在我国市场经济体制不断确立与形成的现阶段、经济主体多元化格局下，住房金融发展中呈现出政府、企业、机构投资者和个人共同参与的特点。目前我国住房金融运行体系与世界上大多数国家一样包括政策性与经营性两个基本范畴。其政策性特征是由

房地产业在国民经济中的地位和社会保障制度所决定的；经营性特征是由市场原则和金融活动的内在规律决定的，是各类金融经济实体在房地产业领域从事活动的客观要求。现分述如下：

（一）政策性房地产融资机制

政府政策性房地产融资的特点主要表现为政府在融资过程中的主体地位，其资金的最终来源是国民物质生产部门创造的剩余部分，其额度将通过社会积累率来确定。政府储蓄从来源上表现为自愿专项储蓄与强制储蓄两种。

1. 自愿房地产专项储蓄。它是随着房地产制度改革运行、深化而出现的新的存储形式，其主要内容集中在住房金融领域，亦即住房储蓄。我国从 80 年代中期开始试办住房储蓄存款业务，它以城镇居民为主要对象，实行“存款自愿、取款自由、先存后贷、存贷结合”的原则。我国的住房储蓄实质上是一项与住房制度改革相匹配的存贷结合的银行业务，目的是以解决住房问题为契机，调整居民消费结构、引导消费基金流向住房消费以支持住房制度改革，促进住房资金的良性循环。

近年来，我国各地陆续开办了住房储蓄银行，并为住房消费筹集了部分资金。1997 年人民银行确定在上海、成都、太原三个城市进行引入德国住房储蓄银行机制的试点，利用已有专业银行的人员和网点，储蓄者在自愿参加、互利互助、国家鼓励的基础上形成封闭性的融资体系；由参加者与银行签订契约，储户先存款达到一定时期和数额后，由银行给储户 1:1 的贷款用于购建住宅，同时国家对中低收入的储户根据储蓄额进行奖励，以引导和支持居民自力更生解决住房。从整体上来看，我国住房储蓄还存在一些问题：一是整体规模不大，与我国居民储蓄总量迅速增长的势头相比，住房储蓄虽有增长，但占储蓄总量的比例据估计不超过 2%，而发达国家一般在 35% 以上；二是市场化程度不高，多以政策目