

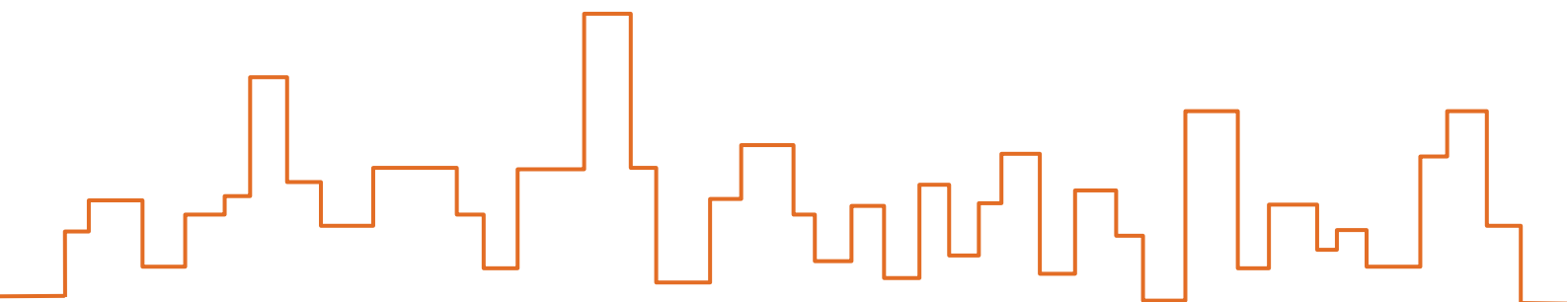
中国住房发展报告（2014-2015）

主编：倪鹏飞

副主编：邹琳华 高广春



中国社会科学院城市与竞争力研究中心
Center for city and competitiveness (CASS)



G.1

第一章

中国住房发展分析与展望 (2014 ~ 2015)

倪鹏飞

一 形势判断：2014年住房市场经历 逐步加深的三重调整

2013年中国住房市场经历了在疯狂上涨中隐现调整迹象。从2014年第一季度开始进入调整状态，2014年第三季度进入全面调整期。

2013年1~12月，中国商品住房销售面积为115723万平方米，同比增长17.5%；商品房销售额为67695亿元，同比增长26.6%；2014年1~2月，中国城镇商品住房的销售额开始下降，并快于销售面积的下降，意味着新建商品住房价格开始总体下降；2014年1~9月，中国商品住房销售面积为67669万平方米，同比下降10.3%；商品房销售额为40516亿元，同比下降10.8%。销售量与销售额均出现较大负增长。

2014年，大中城市楼市房价由全线快涨逐步转变成普遍下跌，房价下跌城市个数迅速增加。2013年12月，70个大中城市中，房价环比上涨的有65个，持平的有3个，环比下降的仅2个。到2014年9月，环比下降的城市急增至69个。

2014年下半年开始，房价跌幅增大，多数大中城市房价开始跌破2013年同期价格。2013年12月，70个大中城市中，房价同比下降的城市仅1个。到2014年9月，房价同比下降的城市增加至58个，但仍有10个城市房价高于上年同期价格。

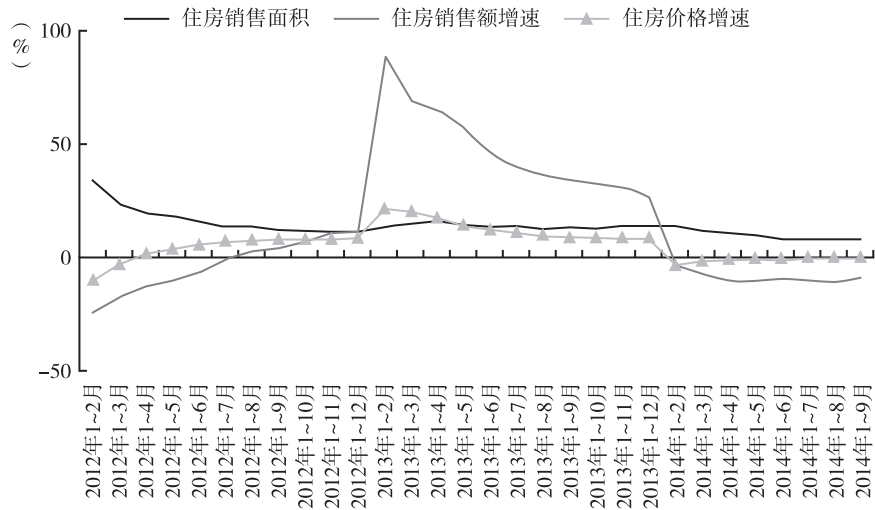


图 1-1 中国城镇商品住房价格、销售面积、销售额增长率变化

数据来源：国家统计局。

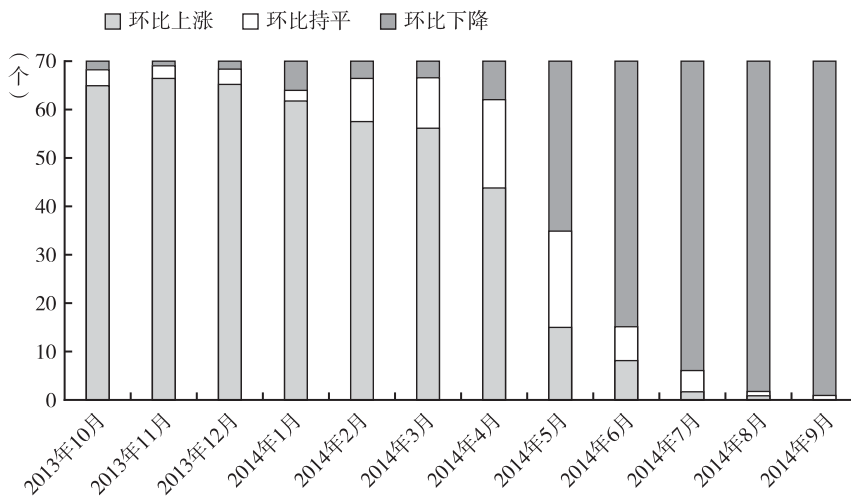


图 1-2 中国 70 个大中城市新建商品住宅价格环比上涨、持平与下降个数

数据来源：国家统计局。

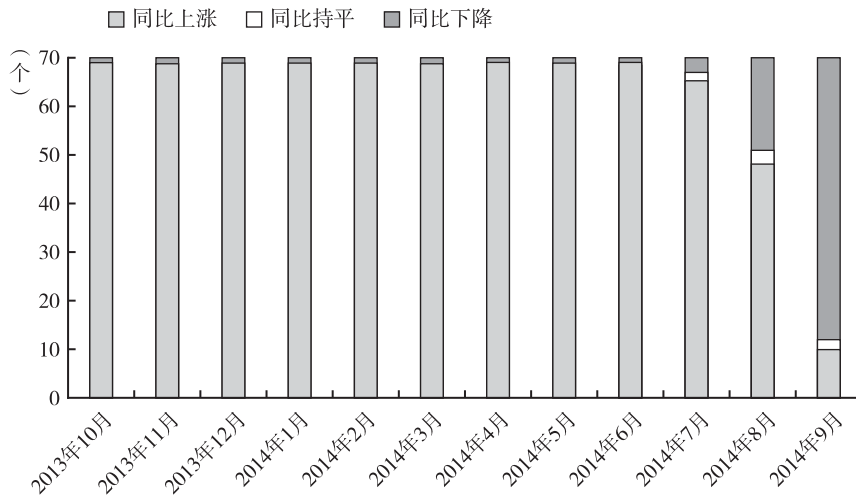


图 1-3 中国 70 个大中城市新建商品住宅价格同比上涨、持平与下降个数

数据来源：国家统计局。

这次调整与此前相比具有：性质上一次性由正转负，规模上缓步下行，程度上逐步加深，范围上逐步扩大等特点。这是在新的宏观背景下，在住房市场发展关键阶段，各方主体通过市场相互博弈而进行的一次自发调整。

本次调整宏观背景与 2008 年、2011 年及以前几次调整有许多不同。

第一，中国经济步入“新常态”。在经历 30 多年 10% 左右的高速度之后，中国经济开始进入增长平稳、经济结构优化、经济驱动力转换的新常态。宏观经济与住房发展的关系或将发生悄然变化。

第二，保障房建设取得实质性进展。2008~2013 年城镇保障性住房面积积达 1400 万套。2014 年 1~9 月底，全国城镇保障性安居工程已开工 720 万套，基本建成 470 万套。到 2014 年 9 月底，已累计解决 4000 多万户（1.2 亿人）城镇家庭的住房困难。

第三，改革全面深化与治理经济理念转变。党的十八大和十八届三中全会后，全面深化改革获得实质性快速推进，治理经济的理念转向充分发挥市场的决定作用，政府宏观调控转为区间调控。

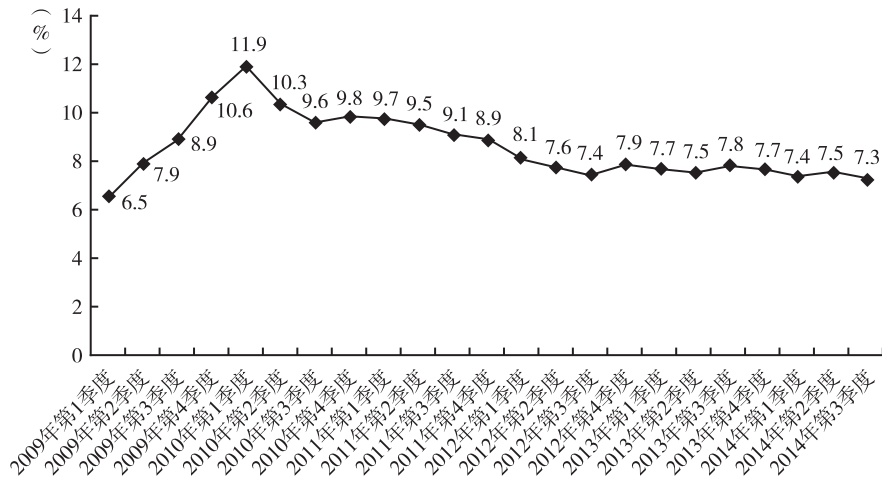


图 1-4 2009 年第 1 季度至 2014 年第 3 季度国内生产总值季度同比增速

资料来源：国家统计局网站 (<http://www.stats.gov.cn>)。

第四，国际经济与住房形势有了新的变化。2013 ~ 2014 年，全球经济继续放缓，但是经济增速不再下降。与之前年份相比，2013 ~ 2014 年全球住房市场已经反弹至新的高峰（如图 1-5）。2013 年，“莱坊”全球住房价格指数的年度增长率达到 8.4%，不但远高于 2012 年 4.6% 的增长率，也是 1995 年以来的最高值^①。进入 2014 年，住房市场的增速仍然较高，第一季度同比增长率达到 7.1%，第二季度下降为 5.2%，仍处于较高水平^②。

2013 ~ 2014 年的中国住房市场与全球房地产市场联系紧密，并且已经与海外局部地区住房高端市场形成竞争格局，海外置业的高速增长分流了国内高端住房市场的需求，也抑制了房地产企业的住房建设投资。

本次调整是住房市场三期调整的重合，也决定中国住房市场从“卖方市场”进入“买方市场”时代。

① 参见 Knight Frank 《2014 年第一季度全球房产价格指数研究报告》 (<http://www.knightfrank.com/research/global-house-price-index-q1-2014-2059.aspx>)。

② 参见 Knight Frank 《2014 年第二季度全球房产价格指数研究报告》 (<http://www.knightfrank.com/research/global-house-price-index-q2-2014-2331.aspx>)。

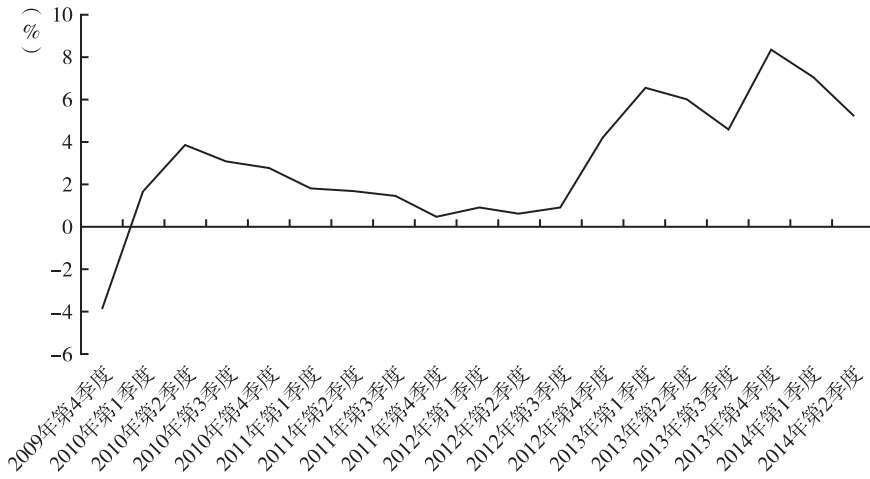


图 1-5 从 2009 年第四季度至 2014 年第二季度莱坊 (Knight Frank) 全球房价指数 12 个月累计增长率

资料来源: Knight Frank Residential Research。

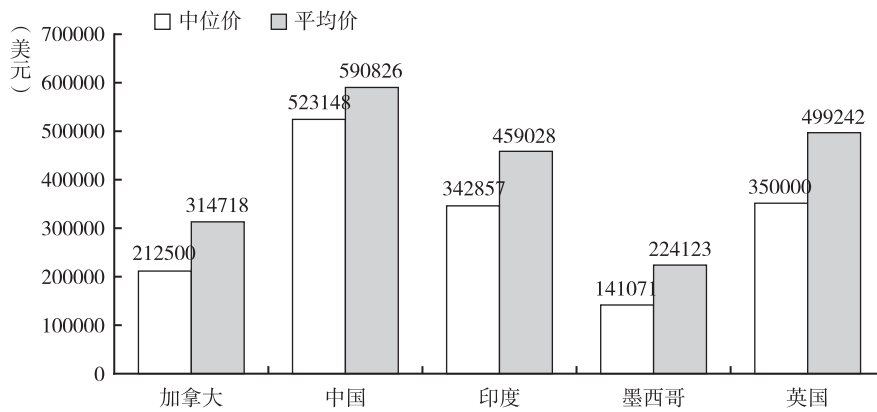


图 1-6 2013 年 4 月至 2014 年 3 月主要国家居民在美国所购住房的均价

资料来源: <http://www.realtor.org/>。

第一，这是一个长期走势的调整（长周期衰退）。按照国际经验，2013 年将成为中国住房市场由规模扩张向质量提升的转折期。从存量供给看，城镇居民住房 2013 年人均达到 33 平方米，户均达到 1:1，中国住



房短缺的时代结束。从增量需求看，2010~2015年是中国人口结构拐点发生期，劳动力人口、城镇人口及婚龄人口的变化导致住房需求的变化，共同促成国内房地产在长周期上出现向下拐点。住房市场发展，将由高速增长到中速增长、加速增长向减速增长，从“卖方市场”到“买方市场”转变。

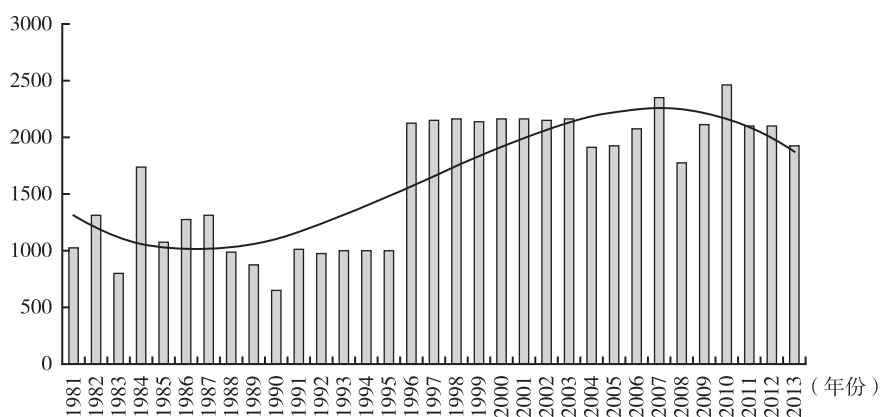


图 1-7 中国城镇新增人口的变化

资料来源：国家统计局网站 (<http://www.stats.gov.cn>)。

第二，这是一个中期波动的调整（中周期衰退）。是一次延迟了 5 年房地产中周期的调整。从国际经验看，房地产存在着 10 年左右一次的中周期。自改革开放以来，中国存在一个 10 年左右一次的中周期。第一个周期：1978~1989 年；第二个周期：1990~1997 年；第三个周期已经在 1997~2008 年初步发生，遇到世界金融危机，政府大规模的刺激政策打断了市场调整的过程，并由衰退迅速转向高涨，从而使这一周期延长至 2013 年。

第三，这是一个短期波动的调整（短周期衰退）。自 1998 年以来，中国房地产市场每 3 年左右会出现一次周期性波动过程（见图 1-8），分别是：1998~2001，2001~2004，2004~2008，2008~2011，2011~2014 年共 5 个短周期。

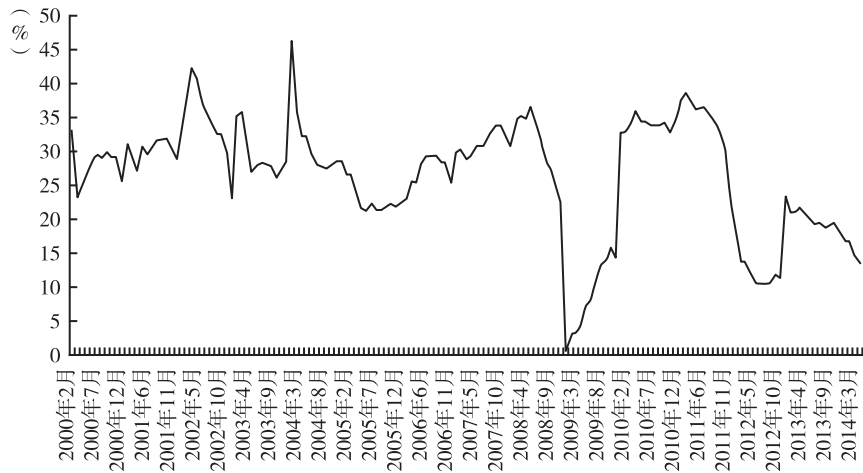


图 1-8 中国房地产住宅投资—累计增长

资料来源：国家统计局网站（<http://www.stats.gov.cn>）。

这是开发商行为、消费者行为、地方政府行为、金融机构行为、中央政府行为的博弈结果，是一次住房市场自发的调整。最主要的原因有三个

第一，基本原因：供给过度。2013年中国房地产几乎达到疯狂的程度。一是需求得到过度释放：2013年1~12月，中国商品住房销售面积为115723万平方米，同比增长17.5%，其中，期房销售面积99549.24万平方米，同比增长17.8%；商品房销售额为67695亿元，同比增长26.6%；二是供给在最近几年获得过度增加：2013年1~12月，中国商品住宅开发投资额为58951亿元，同比增长19.4%，由此带来了供大于求。2013年12月底，中国新建商品住房待售面积32403万平方米，同比增长37.2%。到2014年9月底，中国新建商品住房待售面积增加至37676平方米，同比增长28.5%。

第二，关键原因：预期改变。宏观背景的变化以及三期调整的重合，尤其在2014年初，受传言影响，市场预期迅速发生重大变化。2014年初开始，市场预期发生改变。在住房市场上，就购房者整体而言，受预期影响，购房意愿急剧下降，同时刚性需求和改善性需求在2013年获得提前释放，



开发商投资信心下降，住房新开工面积出现负增长。2014年1~9月，中国商品住宅新开工面积为91754万平方米，同比下降13.5%。与此同时，至2014年9月，租金指数同比上涨2.6%，较上年末涨幅下降2.1个百分点。在土地市场上，房地产企业购地热情下降，地方政府面对收入锐减的压力，增加优质地块出让比例。这导致土地市场价升量跌。2014年1~9月，中国房地产开发土地购置面积为24014万平方米，同比下降4.6%。中国房地产开发土地成交价款为6781亿元，同比增长11.5%。

第三，直接原因：资金紧缩。住房金融同时连着房地产的供给与需求。在金融市场上，金融机构预期的改变，一方面导致开发商资金来源紧张，影响住房投资；另一方面导致抵押贷款下降，影响住房需求，最终也影响住房开发投资。2013年1~12月，房地产开发企业到位资金同比增长26.5%，个人按揭同比增长33.3%，而2014年1~9月份，则为2.3%和-4.9%。

表 1-1 房地产开发企业本年资金的增速

指标	绝对量(亿元) (2014.1~9)	同比增长(%) (2014.1~9)	绝对量(亿元) (2013.1~12)	同比增长(%) (2013.1~12)
房地产开发企业到位资金	89869	2.3	122122	26.5
其中:国内贷款	16288	11.8	19673	33.1
利用外资	430	9.9	534	32.8
自筹资金	37535	11.5	47425	21.3
其他资金	35616	-9.1	54491	28.9
其中:定金及预收款	21582	-11.1	34499	29.9
个人按揭贷款	9794	-4.9	14033	33.3

数据来源：国家统计局。

面对逐步转向深度和全面的调整，地方政府陆续采取一些应对政策，中央政府：一方面，不再采取行政或经济调控救市措施，另一方面，借助市场发生变化的机遇，允许地方政府和金融机构解除行政性限购和限贷政策，稳定住房消费。尽管如此，受预期影响金融机构住房资金供给增速依然在逐步下滑。

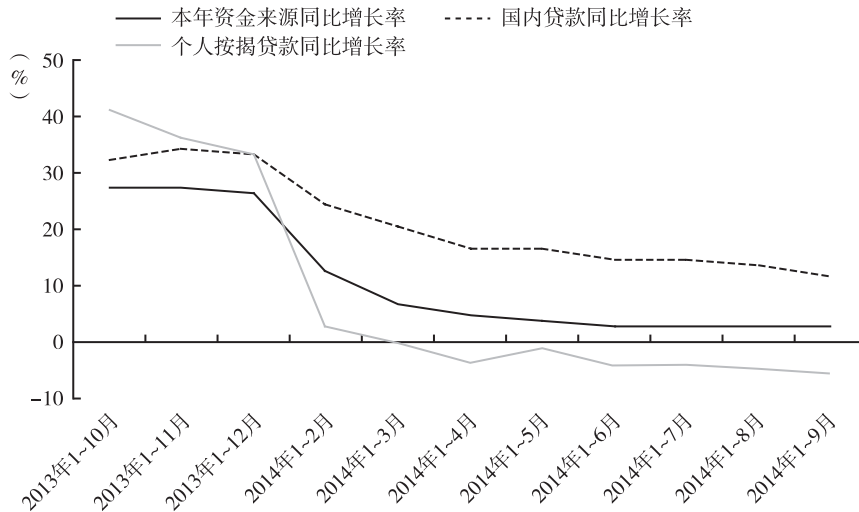


图 1-9 房地产开发企业本年资金来源增速

数据来源：国家统计局。

二 问题与风险：结构性问题突出， 局部性风险加大

1. 住房市场：潜在性供给过剩严重，结构性失衡突出

第一，潜在供给过大。过去几年竣工面积快速增加，尤其 2011、2012、2013 年均接近 20 亿平方米，人均住房面积迅速提升，住房短缺时代提前结束。按照每年城镇人均 1 平方米的快速增长，每年住房总增长 8 亿平方米左右，加上拆迁重置，每年不应超过 12 亿平方米。但若按照过去几年每年增加 20 亿平方米左右的增长，未来住房存在严重的潜在过剩。

与此同时，从 2005 年开始，住房施工面积高速增长：2013 年超过 60 亿平方米，是竣工量的三倍多，不少地方已经出现了竣工缓慢、长期不完工和烂尾的现象。

第二，区域性结构失衡。一、二线大城市行政级别高，基础设施和公共

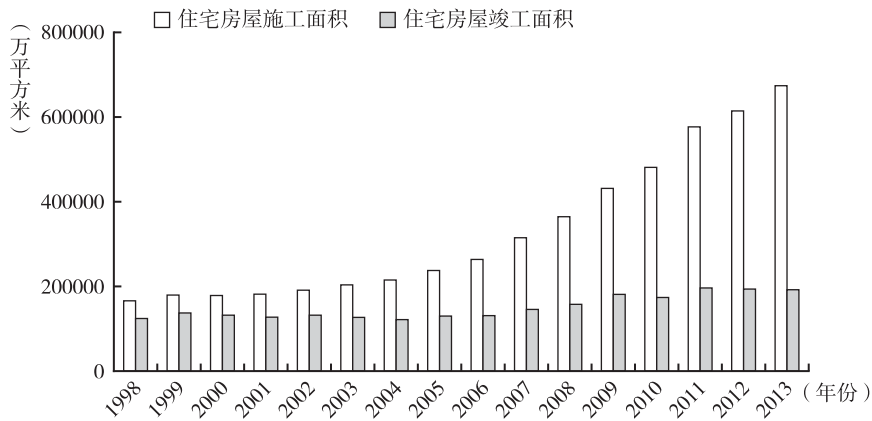


图 1-10 中国住房房屋施工与竣工量 (1998 ~ 2013)

服务好，人口聚集势头猛，住房需求旺，但是这些城市土地供应量相对紧张，住房供给相对滞后；三、四线城市小城镇，行政级别低，基础设施和公共服务差，人口聚集速度相对较慢，甚至下降，住房需求小，但这些城市土地供应大，住房供给相对过剩。从实际情况看，一些地方的鬼城、空城现象比较严重。

第三，阶层性结构失衡。根据第六次人口普查数据及本文估算：2010年4.4亿城市非流动人口中的2.2亿基本解决了住房问题，其中，19.1%两套房以上，3.5%三套房以上。2.2亿城市流动人口中的0.88亿基本解决住房，2.2亿流动人口的1.32亿存在严重的问题。

总体上，住房结构市场问题具有必然性也是总体可控的，这些问题主要是市场发挥不够和政府保障不足造成的。

2. 住房金融：结构失衡加剧，风险概率增大

第一，房地产融资在全社会融资中的比重不降反升。第二，房地产融资市场的集中度过高。中国银行业房地产贷款占总贷款的20%左右，其中，个人购房贷款占到整个房地产贷款的67%左右。第三，个人按揭贷款余额规模巨大（接近10万亿元），面临期限错配、利率和房价下跌恶意断供风险。资产证券化约束条件多。第四，高成本、经济下行和信托人的债权刚性



对付，使房地产信托违约风险加大。第五，销售不畅、资金紧张、融资成本高，使开发企业资金链断裂和违约风险加大。

3. 住房用地：供大于求，价升量跌

第一，过去10年地价远高于房价上涨。2003~2013年全国商品住房成交价涨幅为145%，但全国主要城市的居住地价涨幅达到了332%。第二，2014年前三季度房价下降，地价上涨。2014年前三季度在土地成交面积减少24%的情况下，楼面地价上涨达5%，一线城市成交面积减少31%，地价增长57%。第三，全国土地市场总体供大于求。2014年1~9月，全国300个城市共推出住宅类用地面积34594万平方米，同比减少20%。1~9月，全国300个城市共成交面积26605万平方米，同比减少28%。

4. 宏观经济：经济下行压力大，结构调整与短期增长有冲突

第一，阶段性问题。中国经济处在衰退还未见底状态中：产能过剩，需求不足，物价下降（见图1-11），企业倒闭，失业率上升。自2012年以来，实际在岗的城镇就业人员增加数目开始减少，2014年前三季度乃至全年，城镇就业人员增加数相比上年同期仍然会继续减少。第二，结构性问题。结构调整内在动力不足，经济新的增长点正在形成。第三，体制改革、

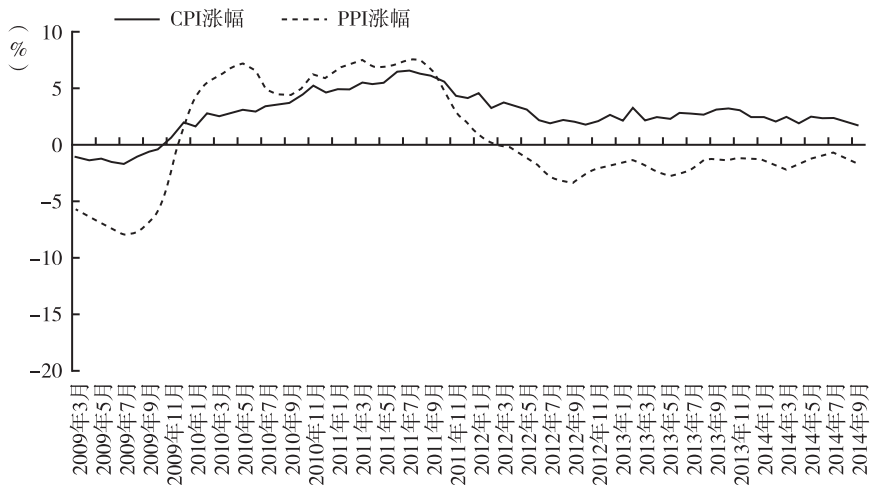


图 1-11 CPI 与 PPI 月度涨幅



结构调整与短期增长的矛盾。改革红利释放有个过程，体制改革与结构调整对短期增长具有收缩效应。

5. 宏观政策：宏观政策面临两难，政策引导预期遭遇挑战

第一，货币供应难以有效传到实体经济尤其是中小企业。当前，一方面，货币供给余额超过百万亿，利率和法定准备金率偏高，货币供给增长率偏低：2014年9月底，广义货币（M2）余额120.21万亿元，同比增长12.9%，比上年末低0.7个百分点；社会融资规模增长较慢，2014年前三季度社会融资规模为12.84万亿元，比上年同期少1.12万亿元，中小企业融资难、融资贵十分严峻。房地产抵押贷款和开发融资也面临难与贵的问题。

第二，经济下行和房地产下行导致政府收入减少，但支出仍要增加。经济下行导致财政收入下降，房地产市场调整，尤其是地方政府的房地产税和土地出让金大幅增加。而刺激经济增长、增加住房等社会保障支出增加，政府一般性支出面临挑战，长期实施扩张性的财政政策更是压力巨大。

第二，政府宏观政策对社会预期的有效引导面临挑战。过去十年，中央在住房市场的调控中拥有相当的主动性，即市场主体对中央的调控政策具有敏感性，也即政府政策能够很有效引导市场预期。未来随着买方市场时代的到来，以及此前调控政策效应在市场主体中反复体验，中央政策有效引导市场预期面临一定挑战，政策不仅难以得到市场主体的积极回应，甚至可能产生逆向选择。此前一些地方政府解除限购政策，以及9月30日央行出台贷款放松的政策，没有达到预期的效果即是例证。

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

1. 有利影响：促进未来住房市场健康发展，促进经济转型和结构调整

本轮调整是住房市场自发调整，是前期过度高涨后的周期性衰退和调整，具有必然性与合理性，调整总体上比较温和，风险可控，无论对房地产、宏观经济和社会民生都具有一定的积极意义。



第一，有利于实现住房市场的供求平衡。短期内，价格和销售面积下降，引致投资增速下降，开工面积和土地购置面积负增长，进而导致未来减少和消化库存，实现供求再平衡。长期内，有利于认清未来趋势变化，调整预期，降低投资增速，减少施工面积，降低住房的潜在供给。第二，有利于主要通过市场解决居民的住房问题。通过市场解决大多数人的住房问题既公平又有效率，但是过去住房短缺导致的价格增长远高于收入增长，影响居民住房问题的解决。住房进入买方市场，住房适当过剩及其调整，有利于价格下降和平稳增长，减轻居民购房压力。第三，通过危机和衰退，有利于淘汰落后房企，优化资源配置和提高经济效益。第四，有利于经济结构调整。住房市场调整，房地产投资的利润下降、竞争加剧和风险增加，有利于改变长期以来资源向房地产领域集中的局面，增加了市场主体经济结构调整的动力。第五，有利于促进居民自主创业。前期的住房投资虽然抑制了前期的创业，但是提前拥有住房资产，抵押贷款融资，也有利于大众后续的创业。

2. 不利影响：拖累了短期经济增长，增加系统性金融风险

第一，降低了经济增长和就业。在宏观经济下行压力大的背景下，住房投资下降降低经济增长。初步测算：2014 年房地产投资对宏观经济增长（7.4%）直接贡献为 0.48 个百分点，比 2013 年对经济增长（7.7%）的直接贡献下降了 0.35 个百分点，可以说经济增长下降的百分点主要是由房地产投资下降贡献的。房地产投资相关产业属于劳动密集型产业，投资下降也影响就业的增加。

第二，影响了政府收入增加。目前房地产税收与土地出让收益占政府尤其是地方政府收入中的比重较大。不少地方政府的房地产税收占地方税收的 40% ~ 60%，土地出让金收入也接近地方税收收入规模，住房市场调整使许多地方政府面临入不敷出的压力。

第三，增加系统性金融风险。库存增加，空置严重，结构失衡，房价下跌，政府收入减少，增加抵押贷款恶意断供、开发企业资金链断裂、政府还贷违约等风险。这些情况如果出现并蔓延，将面临系统性金融风险。其中，开发商资金链断裂和政府债务违约风险最高。

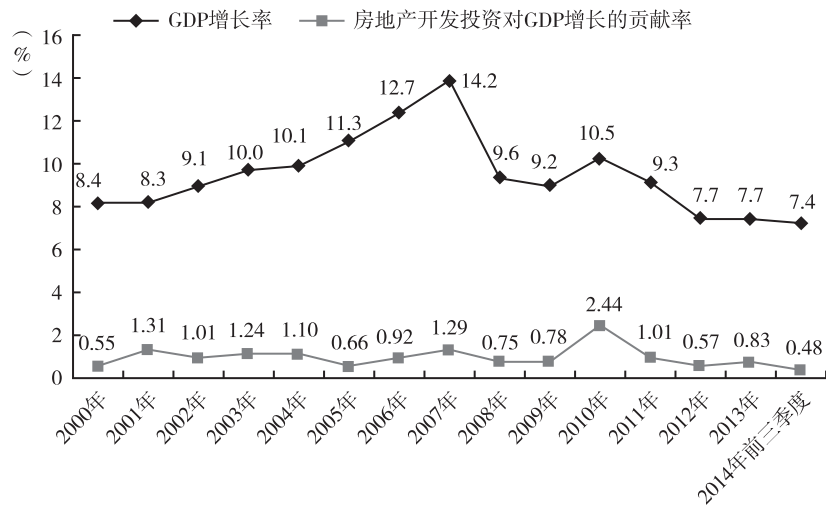


图 1-12 GDP 增长率与房地产开发投资对 GDP 增长的拉动点数

四 未来预测：2015年住房市场走势双重分化

四大宏观背景，三期调整重合以及“买房市场”的到来，决定本次住房市场调整与此前相比：第一，调整（衰退与复苏）时间更长、速度更慢、程度更深；第二，不同层级的城市调整时间、速度和程度也不同。一线城市需求旺、消化快、时间短、程度深。三四线城市需求弱、消化慢、时间长、程度浅。第三，未来住房市场将进入中速增长的常态，中国房地产进入“白银时代”。2015年的住房市场走势：整体延续衰退，一二线城市2015年下半年、三四线城市2016年下半年复苏。

金融市场：2014年第四季度，住房市场受到宏观政策放开行政措施以及稳定消费政策正向影响，住房抵押贷款和土地开发融资将有所改善。但受到整体预期的影响，金融机构资金供应会持续谨慎，首套住房抵押贷款的利率优惠有限。

住房市场：2014年4季度销售总量和价格有所回升。2015年，住房销



销售量回升幅度不会太大。主要基于以下几方面的正反向因素作用：第一，库存规模大，市场预期难以较大改观。第二，世界经济与住房市场的持续复苏，美国等量化宽松货币政策的退出，以及境外置业的成本不断下降，导致资本外流，海外置业增加。第三，产能过剩严重局面没有根本改变，社会需求总体不足，经济增长进一步放缓。但是，第一，居民收入增长仍然较快，城镇化积极推进，刚性需求继续释放。第二，房地产投资过快下滑威胁经济增长底线，中央政府将继续采取正向调控政策。在此背景下，市场走势二重分化：第一，短期波动周期由衰退转向复苏，中长期波动周期仍处在衰退调整中；第二，一、二季度市场需求不振，开发商以价换量，市场将继续走弱。三季度以后，一、二线城市有望逐渐转暖回升，三、四线城市将继续面临调整，整个调整将在 2015 年难以走向复苏。但是，住房租赁市场表现相对温和增长。

住房投资：受季节因素影响和住房保障投资任务完成影响，2014 年 4 季度，投资、开工、施工和竣工将继续下降。2015 年，投资、开工、施工和竣工将有所改善，投资保持在 10% 的增幅水平。

土地市场：开发商资金缓解购地意愿有所增强，地方政府积极作为，一、二线城市土地市场 2014 年 4 季度将逐步好转，三、四线城市前期供地过多，市场复苏将延至 2015 年下半年。

表 1-2 2013 年全国房地产开发和销售情况

指标	2013 年 绝对量	比上年 增长 (%)	2014 年 1 ~ 9 月绝对量	同比增长 (%)	2015 年绝 对量(预测)	比上年增长 (%)(预测)
GDP	568845	7.7	419908	7.4	654317	7.2
房地产开发投资(亿元)	86013	19.8	68751	12.5	105968	10
住宅开发投资(亿元)	58951	19.4	46725	11.3	65435	9
住宅施工面积(万平方米)	486347	13.4	479017	8.1		7
住宅新开工面积(万平方米)	145845	11.6	91754	-13.5		-8
住宅竣工面积(万平方米)	78741	-0.4	43269	5.1	80000	0.1
土地购置面积(万平方米)	38814	8.8	24014	-4.6	37261	0
土地成交价款(亿元)	9918	33.9	6781	11.5	10909	10



续表

指标	2013 年 绝对量	比上年 增长(%)	2014 年 1 ~ 9 月绝对量	同比增长 (%)	2015 年绝 对量(预测)	比上年增长 (%)(预测)
商品住宅销售面积(万平方米)	115723	17.5	67669	-10.3	98364	0
商品住宅房销售额(亿元)	67695	26.6	40516	-10.8	57540	0
商品住宅房待售面积(万平方米)	32403	37.2	37676	28.5	48941	20
房地产开发企业到位资金 (亿元)	122122	26.5	89869	2.3	145162	11.4

五 对策建议

应针对住房发展趋势，解决房地产存在的问题，化解房地产问题所带来的风险，促进房地产健康持续发展，进而有利于“稳增长，调结构，惠民生，促改革”宏观目标的实现。2015 年政策建议如下。

1. 完善政府调控住房市场的政策与方法

第一，采取区间调控政策。通过研究，选择关键指标，利用科学方法，制定标准界定住房市场的预警区间，实施风险提示、政策调控或行政管制。在合理的绿色景气区间（例如：房价涨跌低于 15%，存销比在 6~12 个月之间，经济增长率 7%~8% 之间），采取中性经济政策；超出合理区间，在比较热或冷的黄色景气区间（例如：房价涨跌介于 15%~30%，存销比小于 6 个月或者 12~18 个月之间，经济增长率 7%~8% 之间），采取逆向调控经济政策；在过热或过冷的红色景气区间（例如：房价涨跌大于 30%，存销比小于 6 个月或大于 18 个月，经济增长率 6%~10% 之外），可采取行政性管制措施。第二，分类或定向调控的政策。按照区间调控的标准，针对不同城市，实行中央指导、各城市差别调控的办法。

2. 取消若干行政性管制措施，让市场在调整中发挥决定性作用

住房周期性波动是住房市场的自然现象，也有利于住房市场健康发展。过去十年住房短缺和制度不完善，导致住房市场投机盛行和房价暴涨，对住



房地产市场实施必要行政管制是正确的，但是也给市场带来了许多问题。本次调整具有必然性，也是第一次市场自发的调整，调整的幅度比较温和，多数城市的各项指标均在可控的范围之内。第一，政府应抓住供需环境宽松的良机，解除或减少政府行政管制，退出对市场的直接干预，让市场在调整中发挥决定性作用。通过住房市场机制，削减住房价格泡沫，消化新增住房库存，降低住房存量空置，实现住房总量和结构的动态均衡。第二，目前不应再出台新的行政性管制措施。

3. 采取必要的刺激政策，以稳定住房消费

在经济下行压力加大、住房需求仍然是长期客观存在的背景下，住房市场需要调整，但是应将调整的时间延长、幅度减小，确保一定幅度的住房投资增长，有利于居民住房需求的满足，也有利于经济的平稳增长。为此，第一，合理引导市场预期。通过信息发布、风险提示等措施，引导形成住房市场将进入中速增长和买方市场时代的稳定、谨慎、乐观的预期，金融机构规范供给资金，居民稳定住房消费，开发商以量换价。第二，在宏观经济下行压力大和物价增幅较低、融资成本过高以及稳定住房预期的背景下，适当降低利率，增加流动性，有利于增加住房需求，减少库存，稳定价格。

4. 加快改革，为市场发挥决定性的调节作用创造环境

没有完善的制度体系，市场不仅无法完成自发调节的任务，还很有可能使问题更加尖锐，尤其在住房短缺时代，这是当时行政管制的原因，在告别住房短缺时代，改革并完善住房市场制度，既有必要也具备了条件。2015年应在住房及相关制度改革上取得实质性重大进展。第一，完善住房保障制度体系，推行“共有产权住房”制度；第二，完善房产税制度，建立直接面向个人的房产税征管制度，扩大物业税开征试点；第三，改革集体土地转换国有的制度，改革完善土地的储备、交易、收益分配等制度。第四，建立新的住房财政制度，增加中央政府对住房公共服务的分担份额，扩大地方政府税费收入的分成比重；第五，完善住房金融制度体系。首先，中央政府新建或改造国家开发银行，建立国家住房发展银行。其次，改革公积金制度，建立中国住房公积金储蓄银行集团，建构统一的全国性的住房公积金管



理和运作平台。再次，建立住房抵押贷款证券化制度，建立抵押贷款的二级市场。第六，建立和完善住房租赁制度，建立商品房的“承租者保护，承租者市民待遇”的制度。

5. 培育新增长点，继续发挥房地产对经济增长的促进作用

必须认识住房对整个宏观经济的影响将逐步减弱，因为 GDP 的规模越来越大，住房需求未来将是减速的增长，所以它有一个逐步减速的过程。发挥房地产对经济增长的带动作用应挖掘新的增长点。第一，加快保障房建设。住房保障具有改善民生和促进经济增长的双重作用，棚户区改造投资对宏观经济正面影响也是很积极的。第二，促进旅游、文化、养生、商业地产的发展。随着人民收入水平的提高，旅游、文化、养老、医疗、教育、体育等消费及服务进入快速发展期，相关的地产也面临巨大的发展潜力和空间，政府应适应居民需求结构的变化，采取政策措施，促使相关产业发展。首先，编制科学的相关产业发展规划，引导产业有序发展。其次，创造相关产业发展的环境和条件。这些产业既涉及私人住房设施和服务又涉及公共基础设施和服务，应创新相关地产的融资模式、开发与经营模式，探索“PPP”模式的多种表现形式。一方面，发挥政府在提供公共基础设施供给方面的优势，另一方面，鼓励民营企业与民间资金参与这些产业的投资、融资、开发和经营。第三，促进互联网与房地产业融合。用互联网改造房地产业，并通过互联网促进房地产融资、开发、消费和服务，带动经济增长。