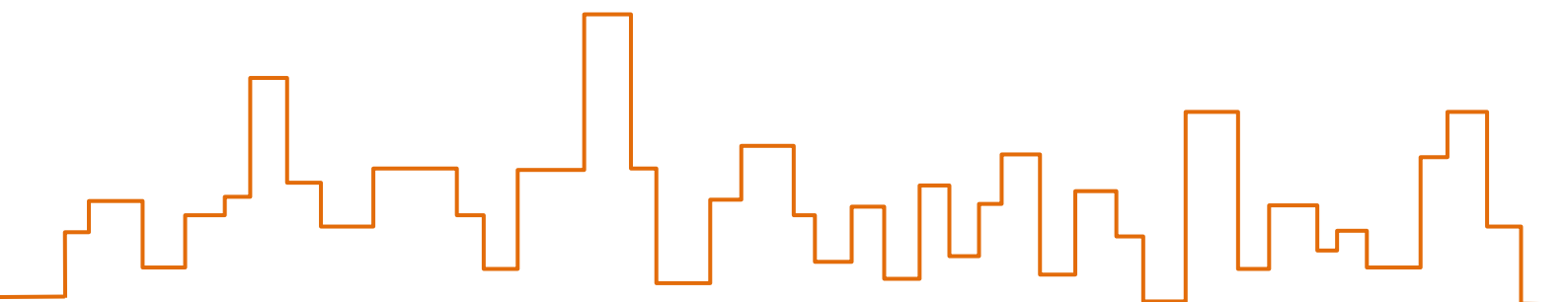


《中国住房发展报告（2013-2014）》

倪鹏飞主编



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



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；地方政府落实贯彻“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。

(详见《中国住房发展报告（2013-2014）》，社会科学文献出版社，2013年12月版。)