

《住房绿皮书》发布会暨 2009~2010 年住房形势与政策研讨会 专题新闻稿

中国社会科学院发布住房绿皮书《中国住房发展报告（2009-2010）》

宏观经济形势分析与预测：从急速下滑到触底回升

11月16日，由中国社会科学院财政与贸易经济研究所和社会科学文献出版社联合主办的“《住房绿皮书》发布会暨 2009~2010 年住房形势与政策研讨会”在北京举行，会议分析了 2008 年至 2009 年中国住房市场运行状况，预测了 2010 年中国住房市场的发展趋势以及所面临的主要问题与挑战，提出了促进中国住房市场健康发展的政策建议，并正式对外发布由中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室完成的首份住房绿皮书：《中国住房发展报告（2009-2010）》。

《住房绿皮书》分析了 2008-2009 年的宏观经济形势。

在宏观经济运行方面，紧缩程度逐步减轻，回稳中渐呈复苏迹象。经济增长急剧下滑趋势已止，“拐点”悄然显现。城镇登记失业率有所上升，但就业形势依然严峻。物价下行压力减小，大宗商品和资产价格止跌回升，通货膨胀预期隐现。住房市场调整中断，宏观经济企稳诱使快速反弹。

在社会需求方面，投资需求强劲增长，消费需求低位缓慢回升，净出口波动趋减。社会固定资产投资增幅持续扩大，政府万亿投资作用明显。消费需求有所回升，但仍处于相对较低水平。进出口降幅较大，贸易顺差有所减少。

在金融市场运行方面，货币信贷增长迅速，资本市场明显回暖，流动性供给充足。货币信贷快速增长，但渐趋紧缩。存贷款利率维持低位水平。境内外币存贷款利率继续下行。受国际金融市场利率持续走低影响，外币贷款利率逐月下降。人民币兑美元稳中趋升，对欧元和日元有所贬值。宽松的货币信贷政策助力，住房市场价量急速反弹。

《住房绿皮书》预测了 2009-2010 年宏观经济形势。

总体来说，2009 年世界经济将是徘徊寻底的一年，2010 年将是恢复性增长的一年，2011 年将有望开始真正意义上的复苏，2012 年将步入正常发展轨道。

在社会需求方面，投资维持快速增长，消费继续回升，净出口缓慢恢复。政府投资增速略有回落，但社会民间投资将逐渐增加。消费稳中有升，将缓慢步入上升通道。进出口降幅减缓，对外贸易缓慢恢复，但顺差快速增长短时期。

在物价水平方面，居民消费价格止跌回升，大宗商品和资产价格震荡不改上行趋势，通货膨胀概率增加。居民消费价格增长加快，助推通货膨胀预期。工业品出厂价格止跌回升，未来将小幅上行。原材料、燃料和动力购进价格回升趋势基本确立，未来震荡上行。

在经济增长方面，工业增加值增速有所加快，国内生产总值快速增长。工业生产增速稳步增加。国内生产总值增长加快。宽松的信贷政策和市场形势诱致住房投资快速增加。信贷政策总体上会依然维持宽松的局面，加之住房价格基本在高位维持稳定，吸引政府供给土地和开发企业投资住宅开发。

未来宏观经济调控目标及其实现面临的问题和挑战如下。

宏观调控目标：扩大就业，促进增长，调整结构，稳定物价。实现 2010 年经济目标所面临的问题：内生性增长动力仍显不足，通货膨胀压力将至。实现 2010 年经济目标所面临的挑战：世界经济复苏缓慢，贸易保护主义抬头。

针对面临的问题与挑战，绿皮书给出了相应的宏观政策调控的政策建议。

1. 继续执行经济刺激政策，但重点由总量扩张转向结构调整；2. 逐渐弱化政府主导型投资，大力加强社会民间投资政策引导；3. 继续深化社会保障改革，从根本上刺激消费需求长期增长；4. 继续执行积极财政政策，合理调整支出和收入结构，适度控制赤字规模；5. 总体上执行“适度宽松”的货币政策，但须密切关注经济变化适时政策微调；6. 加强国际贸易政策协调，深化调整外贸结构，转变出口导向型贸易方式；7. 实施积极的就业政策，加强宏观调控政策的就业导向；8. 加强住房市场调控，注重制度性调节，预防价格泡沫形成。

（参见《中国住房发展报告（2009-2010）》中第三章 宏观经济形势分析与预测，社会科学文献出版社 2009 年 11 月出版）

中国社会科学院发布住房绿皮书《中国住房发展报告（2009-2010）》

2010 年我国住房市场将呈现春暖秋凉、价稳量增

11 月 16 日，由中国社会科学院财政与贸易经济研究所和社会科学文献出版社联合主办的“《住房绿皮书》发布会暨 2009~2010 年住房形势与政策研讨会”在北京举行，会议分析了 2008 年至 2009 年中国住房市场运行状况，预测了 2010 年中国住房市场的发展趋势以及所面临的主要问题与挑战，提出了促进中国住房市场健康发展的政策建议，并正式对外发布由中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室完成的首份住房绿皮书：《中国住房发展报告（2009-2010）》。

《住房绿皮书》指出，2009 年第四季度至 2010 年第四季度住房增量市场与住房存量市场将呈现春暖秋凉、价稳量增的发展态势。在没有出现新的重大外部冲击的条件下，受前三季度销售量与价格增长过快及开发企业资金压力较小的综合作用，2009 年第四季度住房市场可能有一个销售量回落和价格小幅调整的过程，投资开发则将继续保持上升。2010 年从整体看可能呈现先扬后抑、价稳量增的态势。具体而言，2010 年第一季度销售量可能出现缓降，而价格基本保持平稳；第二季度受通货膨胀预期或政府可能出台新政策的影响，销售量回升、价格上涨及开发投资上升的概率较大；第三、四季度价格与销售量可能稳定或出现下降，开发投资上升或保持稳定。

《住房绿皮书》分析 2009 年第四季度至 2010 年第四季度预测的有以下四个方面的依据：

第一，从供给方面看，开发企业资金面决定短期供给变动。由于信贷政策宽松及 2009 年商品住房销售业绩良好，开发企业普遍资金较充裕，短期内大幅度扩大供给或降价促销的概率较小。

第二，从消费需求方面看，近期经济下滑可能对真实住房需求有一些影响，但政府采取的一些鼓

励住房消费、降低城市化门槛的措施如买房送户口等又可以在一定程度上抵消其作用，总体上真实住房需求不会出现太大的波动。

第三，从投机需求方面看，住房投机行为是造成现阶段住房市场波动的需求方面的主要原因，它受通货膨胀率、融资成本与融资杠杆比率、交易成本等因素的影响。其中通胀预期是否会转化为现实通胀压力还有待于进一步观察，融资成本、融资杠杆比率及交易成本大小则主要取决于政府住房信贷与税收政策。

第四，从投资方面看，由于经济复苏尚不稳固、经济增长对住房市场的依赖仍较大，因而政府短期内并没有大力抑制住房投机的政策空间，甚至在经济增长低于预期时，政府还可能进一步加大住房需求刺激力度。

此外，《住房绿皮书》还选取了全国 35 个大中城市为样本城市来研究住房价值潜力，根据指标体系和各级指标的权重，测算出住房价值潜力的综合排名结果依次是：深圳、上海、北京、广州、天津、南京、杭州、武汉、厦门、成都、大连、青岛、重庆、沈阳、宁波、济南、西安、郑州、长沙、哈尔滨、福州、太原、南昌、合肥、石家庄、昆明、长春、兰州、西宁、乌鲁木齐、银川、呼和浩特、贵阳、海口和南宁。

（参见《中国住房发展报告（2009-2010）》，社会科学文献出版社 2009 年 11 月出版，P14~P15，P366~P370）

中国社会科学院发布住房绿皮书《中国住房发展报告（2009-2010）》

2010 年我国土地价格或将提升，上海、北京、杭州土地价值潜力稳居三甲

11 月 16 日，由中国社会科学院财政与贸易经济研究所和社会科学文献出版社联合主办的“《住房绿皮书》发布会暨 2009~2010 年住房形势与政策研讨会”在北京举行，会议分析了 2008 年至 2009 年中国住房市场运行状况，预测了 2010 年中国住房市场的发展趋势以及所面临的主要问题与挑战，提出了促进中国住房市场健康发展的政策建议，并正式对外发布由中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室完成的首份住房绿皮书：《中国住房发展报告（2009-2010）》。

《住房绿皮书》指出，监测显示，到 2009 年 9 月，全国土地市场交易活跃，住房用地成交量连续 8 个月呈增长态势，2009 年前三个季度的累计成交量首次超过了上年同期水平，且成交总价普遍较高，土地的交易已经有了回暖的新迹象。这一态势在北京、天津、重庆三个直辖市比较明显。从第一到第二季度，北京购置的土地面积从 19 万平方米上升到了 67 万平方米，增幅达 253%；天津的购置土地面积从 28 万平方米上升到了 146 万平方米，增幅达 421%；重庆也从 138 万平方米上升到了 186 万平方米，增加了 35%。四个直辖市中，只有上海的购置土地面积有所下降，降幅为 50%。在土地交易较为热络的情况下，土地交易价格也有所上升。国家统计局 2009 年 10 月 15 日发布的数据显示，2009 年第 3 季度全国 70 个大中城市土地交易价格同比上涨了 4.7%。

《住房绿皮书》预测，在宏观经济趋好、房地产业政策和信贷政策放宽、发展规划大量推出、地方政府出台大量优惠条件积极推地、房地产市场总体回暖的背景下，伴随着房地产开发商的乐观市场预期及其资金压力的缓解、购地能力和购地意愿的提升，下一阶段土地市场需求回升的态势应会得到延续。供给方面，由于地方政府追求土地收入，寄希望于通过房地产业拉动本地经济增长，以及完成土地供给计划的压力，下一阶段各地土地供给的力度应会进一步加大。在上述土地市场供给与需求两方面都趋升的力量作用下，土地市场的交易面积会有所增加，土地价格可能会出现一定程度的上升。

此外，《住房绿皮书》还选取了全国 35 个大中城市为样本城市来研究土地价值潜力，根据指标体系和各级指标的权重，测算出 5 年后土地价值潜力。总体来看，东南、环渤海、东北处于第一阵营，它们的土地价值潜力都高于全国平均水平，而中部、西南、西北则处于第二阵营，其土地价值潜力低于全国平均水平。其中，排名前十的分别是上海、北京、杭州、深圳、广州、天津、宁波、青岛、大连、厦门。土地价值潜力以银川最小，后 10 名大都是西南和西北的城市，分别是：郑州、海口、昆明、乌鲁木齐、重庆、南宁、贵阳、西宁、兰州、银川。

（参见《中国住房发展报告（2009-2010）》，社会科学文献出版社 2009 年 11 月出版，P291~P313，P392~P393）

中国社会科学院发布住房绿皮书《中国住房发展报告（2009-2010）》

我国弱势群体住房问题依然严峻，住房保障任重道远

11 月 16 日，由中国社会科学院财政与贸易经济研究所和社会科学文献出版社联合主办的“《住房绿皮书》发布会暨 2009~2010 年住房形势与政策研讨会”在北京举行，会议分析了 2008 年至 2009 年中国住房市场运行状况，预测了 2010 年中国住房市场的发展趋势以及所面临的主要问题与挑战，提出了促进中国住房市场健康发展的政策建议，并正式对外发布由中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室完成的首份住房绿皮书：《中国住房发展报告（2009-2010）》。

《住房绿皮书》指出，2008、2009 年保障性住房建设力度加大。2009 年上半年全国保障性住房用地供应 5.6 万亩，同比增加 36.3%。截至 2009 年 6 月底，中央已下达补助资金 548 亿元，地方已到位资金 415 亿元，中央投资补助项目已经开工 5434 个、占计划的 80%，开工面积 6360 万平方米、占计划的 60%，完成投资 388 亿元、占计划的 30%。2009 年上半年，各地新开工经济适用住房 3388 万平方米、48 万套，完成投资 468 亿元。2009 年廉租住房制度建设共投入 354 亿元，是 2007 年投入资金的 3.7 倍。2008 年中央财政共安排廉租住房补助资金 143 亿元包括第 4 季度追加的资金。2009 年中央财政用于各地廉租住房建设的总资金投入将达到 330 亿元。截至 2009 年上半年，全国已开工建设廉租房 105 万套，占全年建设计划的 59%，计划完成投资 1048 亿元，已完成投资 310 亿元，占 30%。全国新增租赁住房补贴 150 万户。

绿皮书指出，虽然我国住房市场体系发展迅速，住房供应结构已呈多元化，已经构建了多层次的

住房保障体系。但是，面对一般收入家庭、中低收入家庭、低收入家庭的各项住房保障制度不够细致，配套政策与措施不到位，可操作性差，可控制性差，很难保证住房保障政策的有效实现，易出现政策的预期目标和实施效果的错位问题。但目前我国住房市场体系还存在以下五大问题：

第一，公积金制度建设尚未完善，保障范围小，保障偏离度大。与新加坡的公积金制度相比，我国的公积金覆盖率非常低，公积金缴存对象范围窄，公积金运用效率低。职工提交的公积金根据缴存比例、应付工资、公积金最高上限额来确定，且不计入所得税收入范围。因此，工资越高公积金越高，避税额度越大，所享受的住房货币保障程度越高。而在低收入群体中，没有纳入公积金缴存范围的家庭也不少，即使享受公积金制度，所受到的住房货币保障很有限、远低于高收入者。目前的公积金制度，倾向于高收入者，实际上拉大了贫富之差。

第二，经济适用房制度监管和退出机制不完善。经济适用房供给政策在缓解住房供需矛盾、抑制房价方面做了一定贡献，但是因监管不到位、退出机制不完善也遗留了很多问题。比如，经济适用房面积过大、分配不均、一人拥有多套经济适用房、通过经济适用房操作获取暴利等问题，政策的实际效果与预期目标相差甚远。

第三，廉租房制度建设缓慢，保障范围小，资金缺口大。到 2007 年 6 月底，586 个城市建立了廉租房制度，占 89.3%。截至 2006 年底，通过廉租房制度改善居住环境的低收入家庭有 54.7 万户，占 2008 年底目标的 5.5%。大部分城市，没有把进城务工的农民工，单亲家庭和日益增多的老龄群体中的空巢家庭纳入廉租房政策的保障范围内。1998 年至 2006 年全国累计用于廉租房建设的资金仅为 70.8 亿元，2007 年 1 月至 11 月全国投入资金仅为 83.2 亿元，远远没有满足“十一五”期间每年近 500 亿元的廉租房资金需求。

第四，住房保障形式单一，与人均收入分布不匹配。普惠性的公积金覆盖率低且倾向于高收入者，限价房、经济适用房和廉价房均有门槛收入，而各种保障性住房之间的门槛值不连续、差值较大，并且保障形式单一，导致夹心层的住房困难。

第五，缺乏住房普查统计数据，住房保障缺乏长期规划。目前，我国不仅缺乏城市居民收入分布的统计数据，而且还缺乏住房普查数据。因此，很难准确地把握住房困难的实际情况而做相应的举措，也很难做长期规划。

（参见《中国住房发展报告（2009-2010）》，社会科学文献出版社 2009 年 11 月出版，P409，P425～P427）

中国社会科学院发布住房绿皮书《中国住房发展报告（2009-2010）》

2009 至 2010 年我国住房金融市场温和上行，信贷市场利率总体保持低位

11 月 16 日，由中国社会科学院财政与贸易经济研究所和社会科学文献出版社联合主办的“《住房绿皮书》发布会暨 2009～2010 年住房形势与政策研讨会”在北京举行，会议分析了 2008 年至 2009 年

中国住房市场运行状况，预测了 2010 年中国住房市场的发展趋势以及所面临的主要问题与挑战，提出了促进中国住房市场健康发展的政策建议，并正式对外发布由中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室完成的首份住房绿皮书：《中国住房发展报告（2009-2010）》。

《住房绿皮书》指出，2009 年下半年至 2010 年间的住房金融市场将不会延续上半年疯狂的上行走势，更可能展现一种温和上行的走势。从住房金融市场的结构看，住房间接金融市场即信贷市场相对于直接住房金融市场强势地位将会依然延续，但结构占比可能会有所下降。相应的，直接住房金融市场特别是二级直接住房金融市场的地位或有一定提升，但提升比重不会太高。

绿皮书还指出，2008 年以来的住房金融市场，依然是信贷市场维持着难以撼动的垄断地位，经调整的国内贷款在住房开发企业中的资金来源中平均占比达 49.54%，绝大多数月份更是延续着 50% 以上的水平，2009 年 4 月、5 月、6 月、7 月、8 月和 9 月的比重分别为 59.1%、55.7%、54.9%、56.8%、50.49% 和 48.33%。

绿皮书预测，2009 年第 4 季度至 2010 年这段时间里，中国经济继续在回稳的路径上行走，尽管 2009 年上半年过快、过多释放的流动性引发了通货膨胀预期，但是从目前全球和中国经济态势和未来走势看，经济的回稳能力还需要继续提高，所以决策层不太可能公开做出紧缩流动性的决策，更可能的态势是“内紧外松”，即在继续实施宽松的货币政策的前提下，包括银行机构在内的金融体系内部“悄悄”紧缩流动性；但总的利率水平很可能不会轻易上调，而是继续在较低的水平上运行。对于住房开发和消费贷款利率的总体水平也会大致如此。但是由于流向住房领域的流动性可能大量进入了投机渠道，引发了房地产价格的迅速攀升甚至泡沫，为此针对住房领域的信贷利率很可能进行结构性微调。一是对住房开发贷款利率，在金融机构一般性商业贷款利率的基础上进行不同程度的上调，特别是对于豪华住房开发将会提升上调比例；二是对住房消费贷款利率则是强调严格执行银行业监管机构所确立的二套房贷利率、多套房贷利率上调比例的要求，同时对首套房贷继续实行 7 折优惠利率。

（参见《中国住房发展报告（2009-2010）》，社会科学文献出版社 2009 年 11 月出版，P323~P331）

中国社会科学院发布住房绿皮书《中国住房发展报告（2009-2010）》

住房开发企业境遇：从逐步恶化走向好转

11 月 16 日，由中国社会科学院财政与贸易经济研究所和社会科学文献出版社联合主办的“《住房绿皮书》发布会暨 2009~2010 年住房形势与政策研讨会”在北京举行，会议分析了 2008 年至 2009 年中国住房市场运行状况，预测了 2010 年中国住房市场的发展趋势以及所面临的主要问题与挑战，提出了促进中国住房市场健康发展的政策建议，并正式对外发布由中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室完成的首份住房绿皮书：《中国住房发展报告（2009-2010）》。

《住房绿皮书》中的住房开发企业的分析着重从基本素质、生产要素、生产经营、住房产品、管理制度、社会责任的情况及其变化展开，以期能够对住房企业的基本现状做出描述，并对住房企业的

发展潜力做出挖掘。其中既有对住房开发企业总体情况的分析，也有对上市企业的指数构建与分析。

在基本素质方面，2008—2009 年，中国住房开发企业基本由逐渐恶化趋势走向好转。住房企业数量由大幅减少到缓慢上升；一度萎缩的住房销售数量开始出现缓慢上升；而国有企业中的住房业务随着央企要求主辅业务分离出现缩减；住房开发作为主营业务的企业从大幅减少到快速增加。

在生产要素方面，基本是由全面困顿走向抢手。融资由全面受阻到全面回升，2008 年住房企业普遍遭遇资金的窘境，资本市场融资全面受阻，随着国家应对金融危机措施的出台，以及市场的回暖，进入 2009 年资金获得状况开始好转；土地由“烫手山芋”成“香饽饽”，土地的购置面积在 2008 年下降，并且地方政府土地出让频现流拍，而 2009 年却变成了“香饽饽”，各地“地王”频现，土地纷纷溢价出售；人才由相对过剩到需求旺盛和流动加剧。

在生产经营方面，由逐渐走向困境到有所回升。开发经营规模由下降到依旧低迷，2008 年一度下降的开发规模并未随楼市销售的回升大幅上升，处于依旧低迷状态，在近期逐渐呈现加速扩张趋势；住房销售增幅由显著下降到快速上升，2008 年住房销售出现从 2003 年以来的首次下降，商品房销售面积同比增长-19.7%。进入 2009 年上半年，中国房地产市场逐步回暖，1-8 月，全国商品房销售同比增长 42.9%。企业重组并购由基本停滞到 2009 年的显著加快，沪深两市并购重组股中以转型后行业划分，房地产占比最高，超过 20%。

在住房产品方面，质量随价格一起下跌，品牌随时间经历考验。2008 年随着住房价格的下跌，质量问题也跟随曝光概率提高了，有关房地产质量的法律纠纷激增，一些大企业也因质量问题上了黑名单。进入 2009 年，住房质量问题因“壁炉门”、“楼脆脆”、“墙脆脆”等再次成为人们关注的焦点。住房产品的设计方面，在人多地少的中国，产品设计必须符合我们的国情，日益重视环保和节能。而品牌塑造方面，住房开发企业往往重视品牌建设，缺乏品牌维护。

在管理制度方面，新的制度、文化建设涌现，但是管理水平仍需提升。长期以来，住房开发企业在制度建设上取得了一定的成就，但仍长期落后于住房发展速度；2008 年受危机的影响，上市企业的新股东文化建设成为企业文化建设一道靓丽风景；对于公司管理，很多住房企业，尤其是中小企业仍不够重视，公司组织结构不合理，过于简单化，职权规定不合理不充分，预算管理不清晰。在公司战略上大多数住房企业还缺乏系统性和可持续性。

在社会责任方面，住房企业的所承担的责任仍然与其所处行业地位极不对称，但是已向好的方向转化。随着政府、金融机构、消费者、媒体等对资信的关注，住房企业也更重视资信建设；税收仍然与住房企业在行业中的地位很不相称，2008 年由于房地产经营受到挑战，房地产的税收情况也因此大幅下滑，税收百强企业中房地产企业只有万科一家；慈善意识虽总体有所觉醒，但是企业间差距仍较大；对于环保建设和保障性住房建设，一些品牌企业所起的带头作用较突出。

参考福布斯全球领先企业排行榜所用四项指标：主营收入、利润、总资产和总市值。住房上市企业指数选取 2009 年之前上市总资产排名前 100 位的住房企业进行分析，对各上市住房企业的四项指标采用 EXCEL2003 软件中的 PERCENTRANK 函数，合成住房上市企业指数。结果表明：1、总体比较发现：一线城市住房企业占据优势，国有住房企业强于民营企业。2、销售收入比较发现：两极差距较大，国有企业收入较强。3、利润总额比较发现：优秀企业占据利润份额较大。4、资产总额比较发现：资产

集中明显，国企强于民营。5、总市值比较发现：一线城市优秀企业更容易获得资本市场认可。

（参见《中国住房发展报告（2009-2010）》中第六章 住房开发企业，社会科学文献出版社 2009 年 11 月出版）

中国社会科学院发布住房绿皮书《中国住房发展报告（2009-2010）》

中国城市化的进程不断加速，已经并将持续成为中国经济增长的基本动力

11 月 16 日，由中国社会科学院财政与贸易经济研究所和社会科学文献出版社联合主办的“《住房绿皮书》发布会暨 2009~2010 年住房形势与政策研讨会”在北京举行，会议分析了 2008 年至 2009 年中国住房市场运行状况，预测了 2010 年中国住房市场的发展趋势以及所面临的主要问题与挑战，提出了促进中国住房市场健康发展的政策建议，并正式对外发布由中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室完成的首份住房绿皮书：《中国住房发展报告（2009-2010）》。

《住房绿皮书》指出 2008-2009 年中国城市化发展对城市住房产生了巨大的影响，城市化进程中住房的真实需求得到释放，同时，全国总体用地规模大幅增加，也为住房供给创造了条件。从区域来看，经济欠发达地区城市的建设力度仍然在不断加大，相对于东部发达地区而言，中西部地区城市的住房需求和供给整体上呈现“双加速”态势。

绿皮书认为，2009-2010 年中国城市化发展的宏观背景仍然向好，中国城市化进程会继续推进，2010 年将成为我国城市化发展的重要转折年。1、城市化规模呈现高峰，城市化质量明显提升，城市化区域增长格局相对均衡。根据预测，2010 年我国城镇人口将达到 64729 万人，城镇人口将首次超过总人口的一半；中国城市人口的内部迁移以及城镇之间的人口迁移也将迅速加强，城市化质量明显提升，城市化区域增长格局相对均衡。2、城市化地域结构继续扩张。用地规模继续增长，产业用地恢复增长，基础设施用地增加，住房用地扩大，二线城市和落后地区用地量扩大。3、城市化体系演化的大都市、集群化趋势延续。城市大都市化趋势将继续延续，城市空间形态越来越呈现集群化的发展态势。4、城市化政策变革深入。战略规划密集制订，行政体制试点扩大，基本制度创新继续探索，综合改革实验进一步深化和扩大。

2009-2010 年中国城市化发展将对住房产生进一步影响，将创造更多真实需求，进一步改善住房供给的条件，进一步刺激大城市住房需求，同时，伴随着中国整体经济形势的不断好转，中西部地区的住房需求仍然将保持较为旺盛的态势，而东部地区住房需求将得以恢复。

绿皮书指出中国城市化进程不是割裂的和孤立的，而是历史的，发展的。战略和制度决定中国城市化的进程。绿皮书对中国城市化进程进行了历史回顾，将中国城市化进程分为了三个阶段并对其特征加以概括，即：1、重农偏好和封建制度导致历史上中国城市化的长期徘徊。2、重化战略和计划体制导致建国后的城市化严重滞后。3、开放战略和制度约束导致改革开放以来的城市化相对滞后。

绿皮书还提出了未来城市化的发展对住房的影响，即：中国城市化步伐的不断加速必然不断创造

住房需求，未来城市发展趋向高级化将需要更高质量的住房条件。城市化地域结构的集约化发展使得现有城市基础上的住房开发变的更加重要。城市大型化、城市集群化、城市网络化的城市化体系演化将进一步刺激大都市房地产的需求，同时促使交通沿线房产的价值不断提升。未来城市的发展将不断梯度推进和动态演化，一、二、三线城市，东部，中部，西部城市的住房需求和价格也将呈现相同的变化趋势。未来城市发展将呈个性化和多样化，那些基础条件好的宜居城市的住房需求将进一步提升。未来城市发展将更加开放和全球化，这将使得中国城市房地产价格尤其是顶级城市核心区的住房价格将与其世界城市相一致，由全球市场定价，无论是中国房地产的需求、供给还是价格都要和全球接轨。同时，中国城市住房的供给、需求、价格、周期波动受国际市场的影响程度也会越来越大。未来城市多层次化和非均衡发展将进一步凸显住房分布和住房价格的差异性，一般来看，现在发展的城市在未来可能会更好，这些地方高端房地产的投资潜力可能会更大。同时，由于城市发展具有层次性，满足中低收入者住房需要的中低端房地产的潜力也很巨大。城乡一体化发展将不断深化城乡二元体制制度创新，进一步推动城乡住房市场的统一，农地和城市土地同地同价将成为一种趋势，并将对住房市场产生巨大影响，也会有助于舒缓大部分城市土地供给瓶颈，影响住房价格水平。

《住房绿皮书》还分析了中国城市化进程面临的问题与挑战，即 1、城市化水平偏低；2、城市化质量不高；3、城市容积率整体较低；4、城市体系不够合理。进而研究了产生上述问题的城乡制度分割、规划不健全、行政体制不合理、道路选择偏差等政策原因，并在此基础上提出了相应的政策建议，即 1、实施均衡发展的经济社会战略；2、全面协调推进城市化；3、制定面向 2030 年的城市体系发展规划；4、改善城市发展的制度环境；5、完善行政管理体制。

（参见《中国住房发展报告（2009-2010）》中第四章 中国城市化的进程与趋势，社会科学文献出版社 2009 年 11 月出版）

中国社会科学院发布住房绿皮书《中国住房发展报告（2009-2010）》

土地价值潜力：从完全没有显现逐步发展到价值快速增长阶段

11 月 16 日，由中国社会科学院财政与贸易经济研究所和社会科学文献出版社联合主办的“《住房绿皮书》发布会暨 2009~2010 年住房形势与政策研讨会”在北京举行，会议分析了 2008 年至 2009 年中国住房市场运行状况，预测了 2010 年中国住房市场的发展趋势以及所面临的主要问题与挑战，提出了促进中国住房市场健康发展的政策建议，并正式对外发布由中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室完成的首份住房绿皮书：《中国住房发展报告（2009-2010）》。

《住房绿皮书》认为地价和地均 GDP 高度相关。地价对房价有着重要的意义，研究中国的土地价值是研究住宅的基础。城市地均 GDP 显示了竞争主体的经济租金和经济收益以及城市单位空间上的经济收益，它比较的是城市创造和聚集财富的密集度，并反映了不涉及生产率的要素禀赋，通过价格优势带来经济收益，和涉及生产率的生产技术带来的经济收益的综合。因此城市地均 GDP 和地价高度相

关。在此基础上，绿皮书衍生出以下假设：土地价值潜力=地均 GDP-土地价格/70。

绿皮书通过对全国土地价值潜力分析得出随着市场化程度的提高和经济社会发展，中国土地市场价值从完全没有显现价值阶段逐步发展到价值快速增长，个别超前显现阶段。未来中国土地市场将呈现以下特征：

从总体来看，预计在 5 年后，耕地将达到 18 亿亩底线，全国的征用面积将降低到 500 平方公里以下。土地总的供给将保持不变，土地需求的满足只能来自于现有城市用地的再开发，土地的价值也将由需求决定。

从区域来看，东部地区因其得天独厚的地理位置和良好的经济基础，其土地市场价值依然将保持快速增长。中西部的那些交通便利，地理环境优越的区域中心城市其土地价值潜力将有较大增长。

从不同的城市等级来看，将出现两级分化的过程，好的更好。二、三级城市的土地市场价值虽然也会有一定增长。但是一级城市的土地价值增长更快，并将迅速拉开与二三级城市的差距。

城市土地市场价值指数主要用来预测一个城市土地市场价值未来上涨的空间大小。该指数利用居住用地市场价值潜力及其影响因素建立回归模型，预测了 5 年后即 2012 年土地市场价值的增值潜力，35 个大中城市 2012 土地价值潜力及其影响因素结果如下：

2012 年土地价值潜力前 10 个城市依次是：上海、北京、杭州、深圳、广州、天津、宁波、青岛、大连、厦门。经济发展前 10 个城市依次是：上海、北京、广州、重庆、深圳、天津、南京、杭州、宁波、沈阳。土地供给前 10 个城市依次是：乌鲁木齐、银川、南宁、呼和浩特、昆明、重庆、海口、哈尔滨、长春、宁波。综合区位前 10 个城市依次是：上海、北京、广州、天津、重庆、杭州、哈尔滨、长春、沈阳、南京。国际化程度前 10 个城市依次是：上海、北京、深圳、广州、杭州、天津、成都、昆明、青岛、厦门。居住环境前 10 个城市依次是：深圳、厦门、大连、杭州、上海、宁波、青岛、昆明、北京、南宁。

（参见《中国住房发展报告（2009-2010）》中第十三章 土地价值潜力，社会科学文献出版社 2009 年 11 月出版）

中国社会科学院发布住房绿皮书《中国住房发展报告（2009-2010）》

住房市场监管：监管任务更加繁重，监管意愿有所放松

11 月 16 日，由中国社会科学院财政与贸易经济研究所和社会科学文献出版社联合主办的“《住房绿皮书》发布会暨 2009~2010 年住房形势与政策研讨会”在北京举行，会议分析了 2008 年至 2009 年中国住房市场运行状况，预测了 2010 年中国住房市场的发展趋势以及所面临的主要问题与挑战，提出了促进中国住房市场健康发展的政策建议，并正式对外发布由中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室完成的首份住房绿皮书：《中国住房发展报告（2009-2010）》。

世界银行集团的营商环境报告主要调查激励或阻碍商业活动的政府规制的范畴以及形式，实际上

中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室

其测度的就是政府的市场监管问题。《住房绿皮书》借鉴世界银行的研究思路和方法，结合住房市场的状况和中国的特点，建立了中国住房市场监管的分析框架。从住房企业的设立到住房的形成以及管理，将中国住房市场划分为六大标准环节：企业开办，住房土地，住房开发，住房销售，住房租赁和物业管理。分别从住房企业的设立，住房开发土地的获取，住房土地的开发过程，住房销售过程，以及住房售出以后的住房租赁和物业管理过程来考察住房市场监管。同时，按照政府在住房市场中的不同监管措施，又从审批、监督与服务三方面来考察住房市场的每个环节。

绿皮书分析了中国住房市场监管存在的问题与挑战，在审批、监督与服务三方面的表现如下：

1、审批效率低下，行政审批制度不完善。住房市场的行政审批涉及的部门多，步骤繁，时间长。行政审批不透明、不规范和不简洁导致关系审批、金钱审批和准入歧视。监管部门自由裁量的空间很大，这为部门设租寻租创造了条件。

2、政府监督缺失，住房市场秩序不规范。住房市场政府监督缺失，住房质量差，价格不合理，“捂盘惜售”现象时有发生。住房市场秩序不规范，法制不完善、不具体，诸多环节监管无法可依；监管部门监督不力，责任追究机制不健全，执法不严，违法不究，以罚代管。

3、服务意识淡薄，信息披露机制不健全。监管部门服务意识淡薄，信息披露不充分、不及时，住房产权产籍，公房供给，住房需求，住房交易，住房价格等信息都没有进行及时、准确的公布。

利用住房市场监管的理论框架，绿皮书构建了一个住房市场监管指数，用于测度不同城市在住房市场监管中的优劣势，为中国城市确定住房市场监管的努力方向。结果显示：

住房市场监管指数前二十名的城市依次是北京、天津、成都、广州、上海、沈阳、南京、深圳、郑州、福州、青岛、石家庄、南昌、长沙、合肥、重庆、厦门、杭州、济南和长春。排名第一的北京住房市场监管指数为 0.671，排名最末的呼和浩特为 0.293，监管指数相差悬殊，排名靠后的城市的住房市场监管水平亟待提升。

区域比较发现：环渤海、东南地区表现最佳，西北地区监管水平较弱。前二十名中，环渤海地区城市有五位，且前两名均为来自环渤海地区的城市；东南地区有七个城市入围，且其中有五个是在前十名；中部地区虽有四个城市入围，但仅郑州排在前十；东北地区和西南地区各有两个城市入围前二十，而西北地区无城市进入前二十名。

分析发现：全国中心城市的住房市场监管水平领先于其他城市。四个直辖市中除重庆排在第 16 以外，其余均进入了前十名。环渤海中心的北京和天津，西南中心之一的成都，长三角中心的上海、南京，珠三角中心的深圳、广州也均排在了前十名。

针对中国住房市场的特点以及监管方面存在的问题，绿皮书给出了相应的政策建议。1. 完善行政审批制度，提高审批效率。住房市场监管是一个多方面、全局性的问题，需要各个职能部门通力协作，建立一套完善且长期有效的住房市场行政审批制度。规范、简明企业开办、住房开发、住房土地、住房销售、住房租赁和物业管理等各环节的各种审批，简化审批程序，缩短审批时间，提高审批效率，从严审批制度。

2. 健全市场监督制度，规范市场秩序。健全市场监督制度，务使对违反市场规则的行为予以及时有效的制止和更正；规范市场秩序，为市场主体充分竞争创造良好条件。制定房地产规划、设计、开

发、销售内容的标准，使房地产开发、销售、售后等整个过程，在一个科学有序的管理和统一标准的监督之中进行。

3. 建立信息披露制度，改善信息服务。各地政府的首要任务应该建立、完善住房市场的信息披露制度，改善信息服务。加强住房各市场的信息披露制度的构建：建立、规范住房市场术语和统计指标，统一信息披露的内容和程序，统一信息披露的主体和时间；完善市场主体的信用档案的建设，加强各行政职能部门的信息共享和沟通；坚持公告、公示制度，保证公告、公示内容的完全性、时效性。

（参见《中国住房发展报告（2009-2010）》中第十五章 住房市场监管，社会科学文献出版社 2009 年 11 月出版）

《中国住房发展报告（2009-2010）》报告对各级政府尤其是城市政府部门、国内外企业、有关研究机构、社会公众具有重要的决策参考意义和研究借鉴价值。

查询电话：中国社会科学院财贸所城市与房地产研究室 解慧珍 010-68063478

电子通讯稿及更多的信息请登录：www.gucp.org，转载请注明！