

《中国住房发展报告 2009-2010》

新闻通稿

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》综合运用微观、宏观、公共经济学等理论，建立了以住房市场为核心，住房市场主体为支撑，住房市场潜力为延展，住房宏观背景为基础，公共政策作保障的住房分析框架。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。

《住房绿皮书》提出了一个有多项指标组成的测量中国住房市场质量、风险和效率等的指数体系。这个体系包括住房上市公司指数、住房支付能力指数、住房真实供求缺口指数、城市土地市场价值指数、住房市场价值潜力指数、住房贷款风险指数、住房市场监管指数、住房社会保障指数等，对涉及住房市场的关键方面的健康程度以及合理性进行评价。

《住房绿皮书》认为，由于全球金融和经济走势于2008年急转直下，中国住房市场在这一年初开始的调整被迫中断，住房产业虽然未被列入国家振兴产业名单但实际上依然被视为GDP止跌回升的主力军。于是，诸种关于住房产业优惠政策的出台、金融机构和金融市场慷慨注入大量的流动性、难以遏制的投机需求和一定的刚性需求集体向住房产业发力，结果是，在2008年底濒临绝境的住房产业绝处逢生，转过难熬的2008年头后，迅速爆发，短短几个月间就吞噬了住房价格在2008年近一年里的下降空间，冲上了一个新的历史峰值。

《住房绿皮书》所展现的2008年以来中国住房市场及其相关的经济、金融和政策图景是：全球经济从深度衰退到逐步回稳；中国宏观经济从急速下滑到触底回升；城市化质量提升明显，中西部地区城市化加快；住房金融市场从紧缩到宽松；住房开发企业由急剧恶化到迅速好转；住房消费、投资和投机意愿几经反复；信贷监管由紧变松，又由松变紧；住房资产与物业市场从回落调整到快速上

涨;住房土地市场从热度下降到逐步回暖;保障性住房建设力度迅速加大,保障覆盖范围有所提高。

《住房绿皮书》预测2010年:全球经济缓慢复苏,但全球住房市场表现不一;中国经济将持续复苏,住房投资作用将进一步增强;城市化规模呈现高峰,城市化区域增长相对均衡;住房市场春暖秋凉、震荡增长;住宅用地市场交易量增加,交易价格上行;住房金融市场温和上行,波动增长。

《住房绿皮书》指出当前住房市场面临严峻的挑战。宏观经济:内生性增长动力不足,通货膨胀压力加大;全球经济:复苏缓慢,贸易保护主义抬头;城市发展:公共支出压力大;开发企业:风险增加,素质下降;资金充裕助长地价、房价上涨压力;需求主体:投资者蠢蠢欲动,消费者缺乏理性,市场面临需求者冲击;金融机构:宽松支持了投机,紧缩抑制了消费,风险防控手段有限;住房市场:价稳量增难以实现,市场波动频繁剧烈;土地市场:土地供给严重不足,土地价格过快上涨;金融市场:大量流动性流向楼市,市场单一导致风险过于集中;市场监管:监管任务更加繁重,监管意愿有所放松;社会保障:保障性住房建设计划难实现。

《住房绿皮书》还梳理了住房市场面临的长期问题。宏观经济:面临波动风险,潜藏泡沫风险,遭遇停滞风险;城市发展:城市化加速度减缓,城市化潜力无法完全释放;开发体系:市场垄断产生高利润,行政管制导致高成本;需求主体:消费心理不成熟,消费观念有障碍,消费者保护和投机者监管体系不健全;土地市场:土地市场垄断,政府经营与监管合一;金融体系:一元化住房的金融体系,过度集中的金融风险;住房体系:商品房和保障房体系都不健全,两者结合不好;住房监管:监督管理制度较粗糙,监督制衡机制不健全;住房调控:调控手段不经济,调控步调不协调。

《住房绿皮书》对2010年住房调控给出了详细的政策建议。指出2010年住房市场调控的主要任务就是促进宏观经济和住房经济的平稳、健康和较快发展。政策目标为即“价稳量增”,具体概括为:“增加销售,扩大投资,调整结构,稳定价格”。即实现价格基本稳定、投资开发与销售量稳步增长,小户型、保障房比例大幅提升。

提出2010年细化调控办法。供给管理:对高档物业提供者,实施重税;对

普通商品房开发适当优惠,对保障房开发实施奖励和补贴政策;需求管理:实施“抑制投机、引导投资、鼓励消费和扩大保障”差别化的需求管理政策;空间管理:重点监控一线城市的国际游资的冲击和炒作,重点监控一线、二线城市的国内投机客的炒作。根据经济发展和收入水平及其变化,采取区别对待措施,指导不同区域和城市的供求政策;时间管理:针对2010年四个季度可能出现不同的市场表现,金融、土地、财政等尤其是金融部门提前做出预案,把握节奏,采取适度的松紧政策。具体在一季度加大土地和保障性住房,适度降低一贯的贷款高增长率;第二季度,加大措施,刺激供给,同时加大保障房供给力度,适度从紧消费支持,第三、第四季度,加大消费刺激的政策;预期管理:针对根据宏观经济和住房市场形势产生预期,政府采取适当的、并且不断变化的应对措施,通过预期管理,打击市场投机行为,引导供需双双回归理性。

提出调控的政策原则。坚持“定量宽松,精确投放;抑扬有别,重拳出击;多策组合,时空匹配;长短结合,标本兼治”的政策原则。“定量宽松,精确投放”。主要指住房信贷(也包括土地等)要坚持数量明确的宽松政策,并进一步将投放对象加以细化,准确投放到供需对象中;“抑扬有别,重拳出击”。就是对待保障、消费、投资和投机采取不同的政策,并且进一步强化。即采取进一步的政策措施,更有效地抑制投机、引导投资,更进一步地鼓励消费和扩大保障;“多策搭配,时空组合”就是要综合利用土地、金融、财税和监管手段,协同作战并根据空间和时间不同,不断调整;“长短结合,标本兼治”。就是在将完成2010年的目标和长期目标结合起来,将解决眼前的目标问题和长远的根本性问题结合起来,结合具体措施的推出,不失时机地改革制度、体制和机制。

提出调控的政策措施。宏观经济:微调宏观政策,刺激内生性增长,防控通货膨胀;城市发展:挖掘城市化的潜力,提高城镇化的质量;开发企业:公布住房参考价格,提高城镇化的质量;需求主体:鼓励住房消费,引导住房投资,抑制住房投机;住房市场:完善住房市场体系,鼓励住房消费;土地市场:扩大住房用地供应规模,提高用地效率;金融机构:严控投机性房贷,刺激真实住房需求;市场监管:规范市场准入条件,从严市场行为监管;住房保障:落实保障房建设计划,切实扩大保障房供给。

针对2008年以来出台的住房优惠政策的问题,报告提出“方向不变,适度

微调，从严监管，强化抑扬”的建议。

《住房绿皮书》还提出解决住房长期问题的对策建议。提出住房发展的总体目标是：“确保稳健发展，力争持续繁荣，促进经济增长，实现住有所居”的住房发展总体目标。着力解决国民经济中的结构性问题，重新确立住房在国民经济中的战略定位；建立促进住房稳健均衡发展的长效机制。构建三维一体的住房发展体系。重构住房市场化和保障性相结合的住房生产体系，市场化和保障性相结合的产品体系，住房发展的制度、战略、政策、监管、调控的制度体系。

具体有以下措施：完善社会保障制度体系建设，扩大保障性住房建设规模；改善城市发展的制度环境，挖掘城市化的潜力；创新房地产制度，建立完善可靠的法制体系；建立顺畅得力的监管体系，反对住房市场领域的垄断；改进政府参与市场的方式，提升政府的服务质量；建立公平合理的税费体系，实现住房分配的转移支付制度；设立住房政策委员会，建立统一灵活的调控体系；建立商品性与政策性差异化结合的分层次的住房体系；建立住房再生产各环节、商品性和保障性结合的住房体系。

《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！