

摘要

本报告从宏观背景、市场主体、市场体系和公共政策四个方面，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 2011 ~ 2012 年住房及相关市场走势的基础上，预测了 2012 ~ 2013 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。

2011 ~ 2012 年分析显示：经济增速下滑，但物价与就业状况比较乐观；城市化发展模式从黑色发展为主转向城市绿色化与绿色城市化并重的阶段；全球经济复苏继续减缓，失业压力仍大，全球贸易恶化；全球住房市场整体下行，早期金融危机国家强劲反弹；龙头房企持续领跑，风险控制成为企业发展核心导向；住房的需求主体开始出现明显的分化，刚性需求得到一定程度的释放且改善型需求有所回升，但投资性购买者基本被强制性地挤出了一线城市的房地产市场；房价降中有升，投资依旧低迷；2011 年第四季度以来，土地市场基本处于量跌价滞、供需两不旺态势，成交量出现较大幅度的下降；房地产企业资金来源以信贷为主，房地产信托先降后升，债券主导的房地产一级资本市场由降转升；限购成为监管重点，加大闲置土地监管力度，强化保障房分配管理；保障性住房在建规模达到历史高位，绿色建筑成为保障性住房的新亮点。

2012 ~ 2013 年预测认为：短期调控效果存在冲突，房地产业的政策压力将会有所减轻；投资快速回升，净出口小幅回升；物价水平先小幅下降，之后出现较大反弹；全球经济增速回落，通胀压力增加，全球贸易出现下降；全球住房市场总体低迷，债务危机国家继续下降，避险地区走势良好；住房企业集中度会进一步加强，中小企业的市场份额继续降低，区域平衡发展布局更受重视；全国城市的改善性住宅需求将会稳中有升，而一线城市的上升幅度将会大

于二、三线城市；各项贷款保持温和上升的态势；房价根据调控政策松紧状况延续反弹或盘整震荡，投资依旧低迷；全年的房贷增长起码会保持2012年的水平，统计贷款同比增速将进一步温和增长的概率较大。

住房上市公司指数、个人按揭贷款月度偿付率指数、住房金融市场指数、住房市场监管指数和住房社会保障指数七大指数显示：规模较大的企业在成长性和效率因素方面都发挥着自己独特的竞争力；北上广深四大一线城市月度偿付率高，房价达到了本市居民无以承受的地步；房地产融资过于集中于间接金融机构，必然会影响资产负债结构和风险结构；高强度监管总体延续但略有波动，审批监管强于监督；北京、新疆、天津、甘肃、湖北、重庆和江西等地区的经济适用房政策效果指数较大。

中国住房市场健康均衡发展所面临的主要问题与挑战是：（1）供需之间的市场博弈加剧，资金链安全考验房地产企业生存；（2）房地产贷款的信用风险加大；（3）政策性住房金融机构依然虚位以待；（4）住房交易成本过高，存量利用效率偏低；（5）住宅市场结构单一，供给效率较为低下；（6）土地市场买卖双方“双垄断”问题越来越严重；（7）住房金融市场过度集中于间接融资市场，住房金融市场风险犹存；（8）保障房融资市场板块资金支持堪忧；（9）预售监管缺乏力度，监管主体缺失；（10）住房租赁市场管理混乱，监管缺失严重；（11）住房保障仍然以户籍人口为主，部分保障性住房分配遭冷遇；（12）房产税改革较为迟缓，住房信息系统建设没有完成。

报告建议：（1）“开源节流”保障企业现金流安全；（2）降低对房地产贷款的信用依赖度并推进房地产贷款资产证券化，有效防控房地产贷款风险；（3）尽快建构有效的政策性住房金融机构支持体系，以匹配大规模的保障房建设和消费的需求；（4）降低住房交易税费，增进存量住房配置效率；（5）放松住房开发管制，增强开发市场竞争；（6）长期着眼于破解“土地财政”难题，逐渐降低土地市场买卖“双垄断”的程度；（7）借助证券化技术有效防控房地产资金风险；（8）探索建构有效的保障房融资支持体系；（9）建立地方“警示牌”，强化地方监督；（10）加强行业自律，建立有效自律机制；（11）推广以货币补贴为主、无户籍限制的住房保障模式，建立



公平的住房保障体系；（12）加快房产税改革试点工作和个人住房信息系统建设。

此外，本报告还对房地产市场一些重要问题进行了深入的专题研究，如住宅投资对经济增长的影响、地方政府在房地产发展中扮演的角色、住房金融体系和农民工住房问题等，并得出了一系列有价值的结论和政策建议。