

中國內地房地產市場基本情況及政策趨勢

中華人民共和國建設部副部長 劉志峰

(2004年2月2日，香港)

各位代表、各位來賓、女士們、先生們：

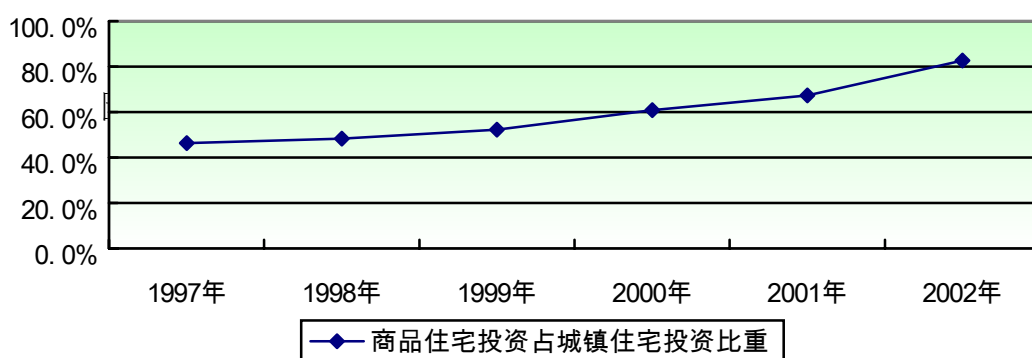
很高興參加「國際房屋會議 2004」，與香港及其他國家和地區房屋建設的決策者、學者、有關方面的專業人士，共同探討住宅發展問題。在此，我謹代表中華人民共和國建設部對會議的召開表示熱烈的祝賀。根據組委會的安排，我介紹一下中國內地房地產市場情況及政策趨勢。

一、關於房地產市場的基本情況

中國改革開放 20 多年來，住房和土地政策發生了重大轉變。計劃經濟體制下，居民住房由政府 and 單位承擔，土地實行無償劃撥。1980 年開始，中國對住房和土地政策進行了改革試點；1994 年，初步確立了住房市場化的改革方向和目標；1998 年停止了住房實物分配制度，逐步建立了住房貨幣分配制度，實現了住房市場化改革的根本性突破。目前，房地產經營性用地已經基本實現市場化供應，80%以上的城鎮可出售公有住房已經出售給職工家庭，城鎮住房產權格局發生根本變化，中國內地城市、鎮私有住房占住房總量的比例，已經分別達到為

84%和 89%。住房二級市場全面開放，房地產市場體系逐步健全，房地產仲介服務業務快速發展。物業管理範圍逐步擴大，物業管理覆蓋面已占物業總量 38%，經濟發達的城市已達 50% 以上。商品住宅投資占城鎮住宅投資的比例由 1997 年的 46.4% 提高到去年的 82.7%（圖一），社會化、市場化供應的比例有較大幅度提高。經濟適用住房建設取得重要進展，城鎮廉租住房制度在大中城市進行了積極探索。從整體上看，原來與計劃經濟體制相適應的，產權公有、實物分配、低租金使用的住房制度，已經轉變為市場配置資源為主的新的住房制度，與中國建立社會主義市場經濟體制的進程基本適應。

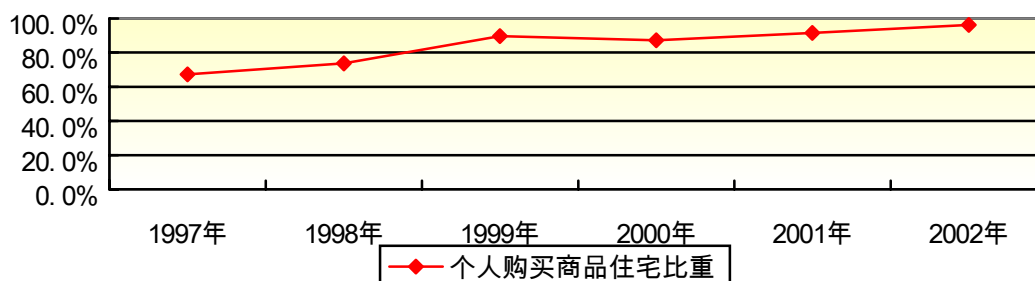
圖一：1997 年—2002 年商品住宅投資占城鎮住宅投資的比重



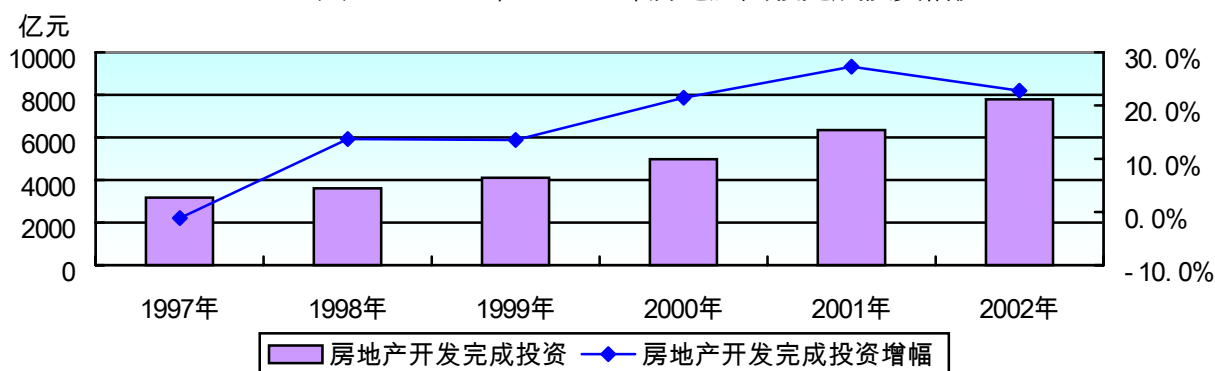
住房政策轉變和國家擴大內需戰略的實施，有效刺激了居民住房消費的積極性，推動房地產市場加速發展。5 年來，個人購買商品住房占商品住房銷售面積的比重，由 1997 年的 54.5% 提高到 2002 年的 96.2%（圖二），成為房地產市場發展的主要動力。房地產開發完成投資由 1997 年的 3178.4 億元，提高到 2002 年的 7736.4 億元，年均增長 19.5%（圖三）；占固定資產投資的比重由 1997 年的 12.7%，提高到 2002 年的

17.9%；占 GDP 的比重由 1997 年的 4.3%，提高到 2002 年的 7.6%（圖四）。

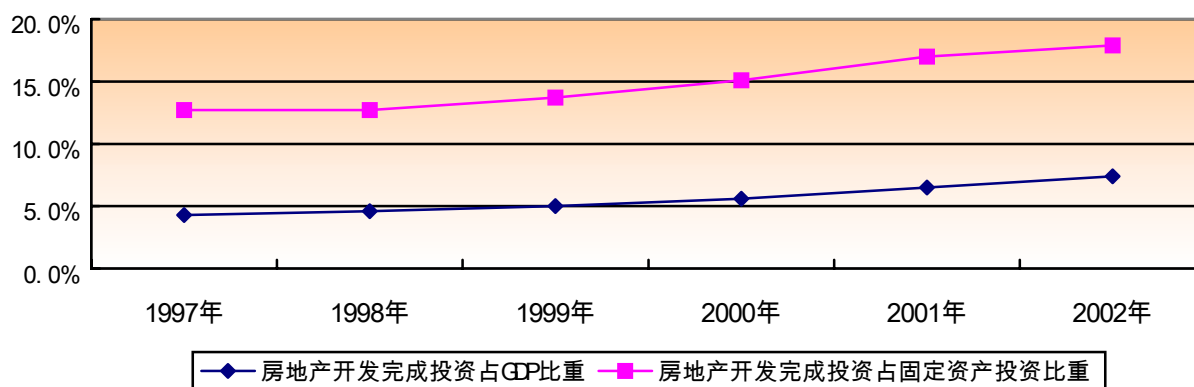
圖二：1997 年—2002 年個人購買商品住宅的比重



圖三：1997 年—2002 年房地產開發完成投資情況

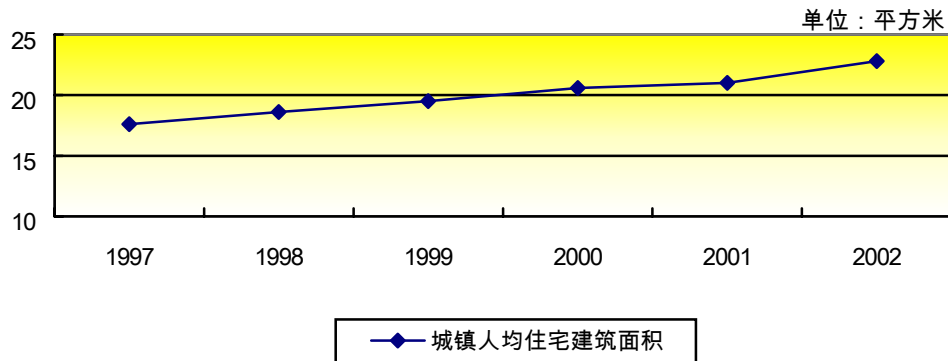


圖四：1997 年—2002 年房地產開發完成投資占固定資產投資、GDP 比重情況



城鎮住宅建設規模不斷擴大，5 年累計竣工面積 34 億平方米，年均 6.8 億平方米。城鎮人均住宅建築面積達到 22.8 平方米（圖五）。住宅工程質量、功能質量有較大提高，配套設施、居住環境有較大改善。

圖五：1997年—2002年城鎮人均住宅建築面積



剛剛過去的 2003 年，中國內地房地產市場繼續保持持續快速發展。1-11 月份，房地產開發完成投資 8285 億元，同比增長 32.5%。商品房竣工面積 2.1 億平方米，同比增長 29%；其中商品住宅竣工 1.76 億平方米，同比增長 28.2%。商品房銷售面積 2.0 億平方米，其中商品住宅銷售面積 1.8 億平方米，同比增長 31.6%。商品住宅銷售面積略大於同期竣工面積。商品房價格同比增長 4.7%。與此同時，住房二級市場進一步活躍，存量住房銷售快速增長，不少城市存量住房銷售面積已經大於新建商品住房，住房“梯度消費”的格局初步形成，成為推動新建商品住房持續增長的新動力。總體看，2003 年房地產市場供求總量基本平衡、結構基本合理、價格穩中有升，與相關產業發展基本協調，繼續呈現出持續健康的發展態勢。

去年 8 月份印發的《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，根據住房市場化進程加速的新形勢，針對局部地區市場發展中出現的“過熱”苗頭，比如投資增幅過大、房

價增速過快、供求結構失衡等問題，明確了改革重點，提出了加強宏觀調控、完善住房保障制度等有關政策措施。近幾個月來，各地加快了住房市場化改革步伐；宏觀調控意識明顯增強，上海、杭州等城市結合實際實施了一系列調控措施，調控能力逐步提高；經濟適用住房建設和廉租住房制度建設受到高度重視。這些政策措施，對於保持房地產市場持續健康發展，以及進一步提高居民住房水平將會起到積極的促進作用。

二、關於促進房地產市場發展的基本政策方向

當前，中國已經進入全面建設小康社會、加快推進社會主義現代化的新的歷史時期。工業化和城鎮化進程加速，居民生活水平不斷提高，為房地產業發展提供了巨大的市場空間，同時也帶來了新的挑戰。目前，中國內地居民住房水平特別是居住質量，與發達國家、與居民要求還有較大的差距。預計到 2020 年，中國內地城鎮需要新建約 130 億平方米住房，才能滿足城鎮化發展、改善和提高居住條件的要求；但城鄉住宅建設還處於粗放型發展階段，工業化程度、成套技術集成運用程度、勞動生產率以及住宅的綜合質量較低，能源等資源消耗較高。另外，中國內地的住房新體制建設任務仍很艱巨，房地產市場化程度需進一步提高，市場體系、市場機制還需要進一步健全，政府宏觀調控和市場監管能力需進一步增強；如何妥善解決低收入家庭的住房問題，防止一些國家城鎮化過程中“貧民窟”的大量湧現，促進城鎮化的健康推進和社會政治安定，還需要加大制度創新的步伐。因此，必須按照統籌城鄉發展、統籌區

域發展、統籌經濟社會發展、統籌人與自然和諧發展、統籌國內發展和對外開放的要求，不斷深化改革，為房地產市場持續健康發展提供有力的體制保障；堅持以發展為中心，在發展中解決房地產市場存在的問題和矛盾。

（一）健全市場體系，完善市場機制，更大程度上發揮市場在資源配置中的基礎性作用。加快土地等要素價格市場化，規範土地市場。完善住房分配貨幣化政策，提高職工住房支付能力。不斷加大商品住房占城鎮住房供應的比例，逐步實現多數家庭購買或租賃普通商品住房。搞活住房買賣二級市場，規範發展房屋租賃市場，進一步擴大市場規模。規範發展房地產金融，創新金融品種，發展多樣化的房地產金融工具。按照獨立、公正、規範運作的原則，大力發展仲介、物業管理、裝飾裝修專業化等市場服務，建立健全統一的房地產市場體系，提高市場自我調節能力。

（二）以普通居民的住房需求為導向，推動住房供應結構的合理調整，優化供應結構。認真分析市場有效需求總量和結構，充分考慮廣大普通居民的住房支付能力，合理確定房地產開發供應總量和供給結構，並加強宏觀調控和政策引導以保證其實施。繼續把加快住宅建設、改善居民住房條件作為房地產市場發展的重點，採取措施扶持中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設，增加其在商品住房供應中的比例。控制高檔寫字樓、別墅、高檔公寓和大戶型項目建設。

（三）加快住房保障制度建設，保障低收入家庭的基本住

房權利。完善廉租住房制度，合理確定保障範圍和標準，健全保障方式，建立以公共財政安排為主的資金來源，逐步擴大覆蓋面。加強經濟適用住房的建設和管理，加大政策支援力度，科學設計戶型，保證建設質量，嚴格審定銷售價格，合理確定供應物件，建立健全管理制度。擴大住房公積金制度覆蓋面，增強職工自我保障能力，發展政策性住房金融。適應中國特色城鎮化要求，積極探索解決進城務工人員住房問題的途徑。

（四）大力推進住宅產業現代化，走新興工業化道路，促進人與自然協調發展。制定和完善推進住宅產業現代化的經濟、技術政策，健全推進機制，貫徹“節能、節地、節水、節材和治理污染”的方針，鼓勵和支持新材料、新技術、新設備、新工藝在住宅建設中的應用，積極推廣先進適用的建築成套技術、產品和材料，努力提高住宅產業的科技含量，加快改善居民居住質量。注重住宅區生態環境建設和住宅內部功能設計，做好配套設施建設。加強對農村建房規劃設計和施工技術指導，加大對農村基礎設施建設投資力度。

（五）強化宏觀調控，加強市場監管。正確處理調控和發展的關係，因地制宜地解決市場發展中的問題，努力實現市場供求總量基本平衡、結構基本合理、價格基本穩定、與相關產業發展相協調的調控目標。完善調控手段，提高調控能力。制定房地產業發展和住宅建設規劃，嚴格城市總體規劃和近期建設規劃管理，嚴格土地規劃和計畫管理，發揮金融的調控作用。加快建立房地產市場訊息體系和預警預報體系，完善資訊

披露制度，引導理性投資和消費。結合城鎮建設稅費改革，研究推進房地產稅費改革，條件具備時對不動產開徵物業稅，更好地發揮稅收調節作用。加強房地產市場主體的准入管理，加強對房地產開發專案的管理和監督檢查，規範市場秩序，優化市場環境，保障公平競爭。

各位代表、各位來賓、女士們、先生們：

房地產市場的發展，對於提高居民住房水平，保持國民經濟持續快速健康發展，擴大社會就業，實現全面建設小康社會的宏偉目標都具有重要作用。促進房地產市場的持續健康發展是中國政府的重要方針。房地產市場的對外開放，是中國對外開放的重要組成部分。按照市場經濟和世貿組織規則要求，中國正加快內外貿一體化進程，進一步提高貿易和投資的自由、便利程度，不同所有制企業在投融資、稅收和對外貿易等方面將享受同等待遇。2003年6月，中央政府已經與香港特別行政區政府簽署了“中國內地與香港更緊密經貿關係安排”。真誠歡迎香港同仁參與到內地房地產市場的發展中去，真誠歡迎其他國家的同仁參與到我國房地產市場的發展中去。

謝謝大家！