

世紀之交的中國住房和住房市場

顧雲昌

中國房地產業協會副會長

中華人民共和國

一、住房發展狀況

1.1 每人每年新建住房 1 m^2 。

1979年中國推行改革開放政策以來，住房建設速度明顯加快。近兩年，中國城鄉新建住房每年達11-12億 m^2 人均每年新建住房近 1 m^2 建築面積。1998年全國城鎮（包括660多個城市和18000多個建制鎮）新建住房4.76億 m^2 ，達歷史最高水平。其中，非農業居民建房3.6億 m^2 。

建國50年，中國城鎮共新建住房40.4 m^2 （未含1999年）。其中，1979年到1998年的20年中新建35.1億 m^2 ，為前20年建造量的6.6倍。建國後建造的住宅佔現有城鎮住宅的2/3多。

1.2 城鎮居民人均住房建築面積近 20 m^2 。

據有關統計資料顯示，城鎮居民人均住房居住面積（指臥室淨面積）1978年時為 3.6 m^2 ，1998年底提高到 9.3 m^2 ；折合人均住房建築面積1998年底約為 19 m^2 ；今年底可達 20 m^2 。農村居民人均住房建築面積約 25 m^2 。

1.3 70%的城鎮家庭住進成套住宅。

城鎮成套住房（指獨門獨戶並有獨用廚房和衛生間的住宅）在1985年時佔住房總量的24%，目前已提高到70%左右。1985年成套住房建築面積平均為 56 m^2 。近幾年新建住房均為成套住房，平均每套80多 m^2 。

1.4 城鎮家庭自有住房率達60%以上。

1985年時城鎮家庭自有住房率不足17%。進入九十年代後，隨着城鎮住房制度改革的推進，越來越多的居民購買新建住房和已租賃的公房，使自有住房率不斷上升，目前已超過60%。形成了以自有產權為主，多種產權形式並存的住房產權格局。

二、住房市場現狀

2.1 住房投資和建設規模巨大，商品住房佔住房竣工總量的四成。

城鎮住房竣工面積1996年和1997均超過了3億 m^2 ，1998年達3.6億 m^2 ，建房總量居世界第一。城鄉住房建設投資佔GDP的比例和每千人每年建住房的套數，中國已名列前茅。以1996年和1997年為例，我國城鄉住房建設投資為GDP的7.5%多（其中城鎮住房投資佔GDP的4%以上），而世界各國一般為3-6%。城市每千人每年建住房為13.5套（按每套住房建築面積 80 m^2 計），而世界各國一般在10套之內。

1997年竣工商品住房1.25億 m^2 ，佔當年全國城鎮住宅竣工面積3.12億 m^2 的40%。其餘40%左右為單位自建住房，20%左右為個人建住房。這意味着新增住房可以進入住房市場交易的不足總量的四成，因為在商品住房中還有部份屬王統代建和拆遷安置用房。

2.2 商品住房佔據房地產市場的八成，寫字樓、商業營業用房總量供應明顯大於需求。

1997年商品住房銷售面積7779萬 m^2 ，為各類商品房總銷售面積9171萬 m^2 的84.8%；商品住房實際銷售額1417億元，為各類商品房屋銷售總額1850億元的76.6%。

1992年以來，各地加大寫字樓、商業營業用房的投資力度和建造規模。目前在沿海大城市明顯出現了供大於求的現象。如1997年底，全國城鎮空置面積比上年增加50%，商業營業用房空置面積比上年增加18%。

2.3 個人購買商品住房比列逐年增加。

個人購買商品住房佔當年商品住房佔當年商品住房銷售面積的比列1996年為53%，1997年為64%，1998年達到73.7%。但個人購買商品住房佔當年城鎮住房竣工總面積的（3-3.5億 m^2 ）比例仍不足四分之一。

2.4 近幾年商品住房價格相對平穩，各地房價差異大。

全國城鎮新建商品住房平均售價，1996年為1667元/m²，比上年提高3.3%；1997年為1822/m²，比1996年上升9.3%；1998年為2002元/m²，比上季上升9.8%；1999年上半年房價與去年同期相比稍有回落。不同物業也有不同情形，據一份調查，北¹的住房價格自1997年一季度以來，普通住房基本穩定，公寓住房趨降，別墅價格趨升。

2.5 商品住房空置面積呈逐年增加。

全國城鎮空置商品住房面積1996年為4662萬m²，1997年為5202萬m²，1998年為6146萬m²。按前三年平均計，空置商品住房面積與當年新建商品住房面積比例為16%。城鎮住房空置面積與城鎮現有存量住房總面積之比為1%左右。空置住房集中在南方沿海城市。1998年廣東、上海、江蘇、浙江、海南、遼寧六省市空置的商品住房佔全國總量的六成多。

三、政府加大住房市場調控力度

3.1 中央政府提出要把住宅建設作為新的經濟增長點和新的消費熱點。

亞洲金融風波後，中國經濟保持適度快速增長，把重點放到擴大內需，拉動國內市場上。住房建設可以從投資和消費兩個方面拉動經濟。加之，住宅業在中國具有巨大的潛在需求，又是一個蓄勢待發的新型產業，在國民經濟增長動力不足的經濟環境下，發展住宅產業對於促進消費結構升級優化，推動經濟增長具有特別重要意義。如何才能使住宅建設規模，用投資來拉動經濟增長；二是加大住宅建設的科技含量，用高質量、高品位的住房吸引人們購房，同時通過增加單位面積含金（資金）量，來拉動消費。

3.2 進一步擴大住宅建設規模的潛力主要在城鎮，所遇到的問題首先是住房有效需求乏力的問題。可以分三個層次分析：

第一，供求關係。現在，中國城鎮住房已不同於七、八十年代和1992年、1993年時的供不應求。進入市場經濟後，不僅住宅建設投資佔GDP的比例及每千人每年建住宅套數在國際領先，而且出現了愈來愈多的商品住房積壓。中國城鎮住房市場的容量還有多大？

第二，體制問題。中國城鎮一直實行“住房福利制”，職工居民住房主要靠政府和企事業單位的實物分配。改革開放二十年，政府和企業的財力已無大的作為。

第三，個人購房能力。據上分析，使住宅建設成為新的經濟增長點，應着重不啟動居民個人的住房投資和消費。居民購買能力如何？一是在住房實物分配的體制下，房租太低，買房遠不如租房，在觀念上，居民不具備買房的“能力”。二是在許多大中城市房價偏高，房價收入比在6倍甚至10倍以上，廣大工薪階層在經濟上缺乏購房能力。

3.3 進一步發展城鎮住宅，遇到的第二個問題是住房有效供給不足問題。

中國的住宅建設規模最大，但中國的住房質量（是住房工程質量、功能質量、環境質量、管理質量的整合）還不高，品種也不多，品位也不夠，不能滿足居民不斷增長的住房需求，特別是不能滿足居民個人買房的各種“口味”，更不能激起人們購買新房的衝動。深層次的問題是中國住宅產業的素質不高，存在著較為嚴重的“三低”：勞動生產率低、科技含量低，市場開拓能力低。

3.4 政府宏觀調控的主要措施。

針對中國城鎮住房市場上有效需求乏力與有效供給不足並存的癥結，中央政府及其有關部門在一年多來採取了若干重大政策措施，以“有形的手”調控和影響住房市場。主要政策措施有：

- 1998年6月召開全國房改工作會議，7月發布了《國務院關於進一步紓化城鎮住房制度改革，加快住房建設的通知》。《通知》進一步提出要以促使住宅業成為新經濟增長點為指導思想，同時提出了深化改革的重點。
- 國家建設部於1998年11月召開全國住宅建設工作會議。此會主要圍繞加快推進住宅產業現代化，提高住房質量問題，制訂了《關於推進住房產業現代化，提高住房質量的若干意見》。
- 國家開始實施經濟適用住房計劃。1998年分三批下達經濟適用住房計劃，總建設規模為2.12億m²，總投資計劃1703億元。1999年的經濟適用住房的建設投資計劃為施工面積2.44億m²（其中上年轉結續建1.09億m²），年底投資規模為1901億元。

- 1998年5月中國人民銀行頒布《個人住房貸款管理辦法》。1999年4月，國務院頒布《住房公積金管理條例》。主要目的在於規範住房公積金的管理和使用，加快發展中國的住房金融，以服務於住宅建設成為新的經濟增長點。
- 1999年7月財政部、建設部頒發發展住房二級市場和調整房地產市場稅收政策的文件，以加快啟動房地產市場。

3.5 關鍵在於讓人民群眾自己買房子。

一年多來，國家在住宅建設和住房市場上採取的一系列政策，總括起來是：增加有效需求，改善有效供給，激活住房流通。集中到一點是：“讓人民群眾自己買房子”（朱鎔基總理在1998年人大會議期間記者招待會上的講話）。一是“自己買房子”，而不是長期以來的靠單位買房子、建房子，然後分房子；二是廣大“人民群眾”買房子，而不是少數有錢人買房子。

如何“讓人民群眾自己買房子”呢？在新出臺的政策措施中有四個重點：

一是改革住房分配體制。停止住房實物分配，實行住房分配貨幣化。全國城鎮在1998年底前一律停止住房實物分配，即再不允許單位買房、建房後無償分配給職工、居民，而要由職工、居民自己掏錢買房。在房價收入比超過4倍的城鎮，由單位給無房和少房的職工發給住房補貼。

二是建立新的住房供應體制。對不同收入家庭採取不同的住房供應政策，大力發展經濟適用住房。最低收入家庭由政府或單位提供廉租住房；中、低收入家庭購買經濟適用住房；高收入家庭入租市場調劑價商品房。經濟適用住房是由政府劃撥土地，採取政策扶植，控制開發利潤的商品房。大力發展經濟適用住房的重要目的是平抑過高的房價，讓廣大工薪家庭買得起。

三是健全住房市場體系。重點是開放和規範住房二級市場。允許並鼓勵居民將已購的公房和經濟適用住房上市交易，通過減免有關稅費（免交營業稅和契稅減半等），促使有房者以小房換大房，以舊房換新房，擴大住房消費和投資。

四是發展住房金融。重點是發展住房公積金的政策性貸款與銀行的商業性貸款相結合的組合貸款，降低貸款利率，延長貸款期限，改進住房抵押貸款的服務，幫助居民用未來的錢圓今天的住房夢。

四、住戶市場前景分析

4.1 世紀之交，中國住宅產業面臨大變革。

綜上所述，當前中國住房產業在承擔著為社會提供足夠的住房的同時，還擔當著經濟增長點的重任。恰恰在此時，住房本身也正經歷著前所未有的大變革，具體體現在以下“三轉”：

一是轉制。城鎮住房制度正由實物分配轉為貨幣分配。這是個歷史性的轉變，意味著在中國大陸存活了半個世紀的“住房福利制”將壽終正寢。中國城鎮住房新體制的建立將對下一世紀的中國住房發展帶來巨大、深刻的影響。

二是轉軌。住房市場由出現以來賣方市場形態轉軌到買方市場形態。即由過去的供不應求變為供求平穩或供大於求；由開發商、投資決定市場變為由消費者、消費決定市場。買方市場的出現，在廣東、上海等沿海發達地區約在1996年前後，而在內地城市是近一、二年的事。這一轉軌對行業發展至關重要。

三是轉型。中國城鎮住房已告別短缺時代，住房產品由長期以來的安置型轉向康居型。八十年代對住房的要求是“住得下，分得開”，平均每套住房建築面積為50-55m²。現在要求是“方便、舒適、環境好”，市場上最好銷售的是80m²左右的兩房兩廳和120m²左右的三房兩廳，而且人們越來越注意室內設施和室外環境。

4.2 市場發展機遇好、潛力大、空間大。

由於住宅產業具有市場需求量大、產業關聯度高，既可以拉動投資，又可以啟動消費，還能擴大就業的顯著特徵，處在增長趨緩的中國宏觀經濟要求住宅產業快馬加鞭。為促進住房投資和居民住房消費的增長，中央政府出臺了一系列鼓勵政策和優惠措施，使中國住房市場的發展遇到了前所未有的良機。

所謂潛力大，一方面是指中國城鎮居民的住房水平比發達國家和一些發展中國家仍有很大差距。現在尚未完全實現每戶一套住房，離每人一間房的目標水平更遠。從城市居民消費結構看，食品支出佔消費支出的比重，已從1992年的52.9%降到1997年46.4%，居民開始進入以滿足“住”和“行”為核心的結構升級換代的劇變期。在此過程中，居民將從“衣”、“食”、“用”支出下降的60%轉化到居住支出上來。從而，有可能使住宅的巨大潛在需求轉化為巨大的現實需求。另一方面是指中國正處於城市化進程的加速期。1998年中國城鎮居民約佔30%，現有七、八千萬農民已形成“流動大軍”或在城鎮投資，或在城鎮打工，他們中的多數在城鎮沒有像樣的住房。如城市化以每年1%的速度推進，每年還會在12000萬人進入城鎮，他們將對未來的住房市場產生很大的需求。所謂空間大，是指“年青”的中國住房市場，不僅在住房開發的一級市場有很大的發展空間，而且存量住房的交易的二級市場更有待培育和發展，還有中介服務市場剛剛興起，物業管理市場方興未艾。

4.3 產業發展速度取決于制度創新進程。

制度創新是指住房體制的改革和創新。在舊體制下，住房市場上的購買主體是集團（單位）。以北為例，1997年之前，集團購買商品住房佔商品住房銷售量的9成，1998年為8成。而住房制度改革走在較前的廣州、上海等市，近兩年的集團購房只佔2成或2成以下，80%以上已轉由居民個人購買。在新體制下，大中城市無房或缺房居民在買房時一般都能享受單位發放的住房補貼；中低收入家庭可以購買價格合理，質量合格的經濟適用住房；人們可通過開放的住房二級市場，賣掉舊房買新房，賣掉小房買大房；購房職工可領取積存的個人住房公積金，並可借到公積金管理中心和銀行提供的住房抵押貸款。建立住房新制度的一個主要目的在於保持政府和單位原有住房投資量的同時，挖掘居民個人住房消費的潛能，也就是說，住宅產業發展的動力在於調動政府、單位、個人三方面積極性，特別是居民住房消費積極性。

制度創新帶動產業發展可以從上海的情況得到佐證。1999年上半年上海的房地產交易出現超高速增長，預售量比去年同期增加64%，為1999年上半年的7.9倍；銷售量比去年同期增加84%，為1996年上半年的5.5倍。房改進程較快，住房二級市場開放較早的四川成都、山東青島、江蘇南通等城市也都出現了住房交易量快速提升的現象。

4.4 市場的開拓與佔領取決于技術創新的力度。

中國住房發展已從數量為主轉向數量與質量並重。居民不斷增長的住房需求迫切要求住房產品更新換代。八十年代蓋的小套型住房，功能布局不合理，特別是小廚衛和小起居廳已不適應現代生活需要。從促進住房消費要求，也需要開發新的住房產品來刺激人們購買。住房產品的更新換代要靠技術創新。

用技術創新實現住房產品的升級提檔，用技術創新去開發質量上乘，價格合理，適銷對路的住房產品，去開拓和佔領未來的住房市場。中國住房市場正在塑造一批精品和名牌，但目前還不多。

中國的房地產開發企業，已經經歷了由少到多的過程。1986年時僅1704家，1995年達33428家；現在正在經歷由多到精的過程。這將通過激烈的市場競爭，優勝劣汰，通過企業聯合、兼並等來實現。企業是技術創新的主體。未來，誰的技術創新力度大，誰就能站住市場。否則將被淘汰。

4.5 中國的住宅產業還將興盛二、三十年。

中國的住宅產業已經歷了改革開放后二十年的快速發展。從未來中國經濟適度快速增長，城鎮住房體制的創新，城市化進程的加快以及城鎮居民不斷增長的住房需求等因素，可以預見，中國的住宅產業起碼還將興盛二十年，甚至三十年。那麼，未來的中國住房市場等別是世紀之交的住房市場將會怎樣？試作以下預測分析：

一、**供求趨向。**從總體看，全國住房市場供大於求，在沿海城市尤為突出。中西部地區城市多數為供求平穩狀態。隨着大規模經濟適用住房的建造上市，這一局面將持續下去。但因單位建房（現佔年住房建造量的4成）的日趨減少，職工入市住房量將會明顯增長。因此，總量調控得好不至於出現商品住房供求之間太大的差距。

我們看到這樣的現象：在商品住房積壓較多的城市（如上海），同樣有許多熱銷的樓盤，也同樣還有不少人一時買不到適合他的住房。這就需要政府部門和開發商共同注意：既要調控好住房發展的總量，又要注意住房需求的差異性；必須根據不同消費群體，開發、供應不同住房檔次、品位、規格和不同價位、地段的住房。

二、**價格走勢。**在供大於求的市場下，房價一般為穩定或趨降。這在上海、廣州等市得到證實。

大規模開發經濟適用住房，也會導致住房總體價格趨降，因為經濟適用住房要擠掉房價構成中的“水份”（不收土地出讓金，取消不合理的收費，減少開發利潤等等），這在1999年上半年的住房銷售中已體現出來。今年上半年全國商品住房的銷售面積比去年同期增長9.8%，而銷售額比去年同期減少1.7%。可以預料，近一、二年房價總體水平不大會上升並可能有所回落。實際上，這也是對過去高房價（相對收入）和房價構成不合理的一種“糾正”。但這種“糾正”在中小鎮作用不明顯，因為那裡的房價本來就不太高，房價中的“水份”也不多。

然而，從長遠發展看，在中國住房供求平衡或供略大于求的情況下，中國住房價格將隨着經濟發展、物價指數上揚而出現逐步穩定上升的趨勢。但是價格上升的趨勢也不可能再出現過去二十年每年平均上漲15—20%的情形。

三. 租售關係。為了加快經濟增長，中央政府出臺的房改新政策規定，新建的經濟適用住房只售不租，要求有購房能力的都要買房；抓緊開放住房二級市場，激勵居民賣房、買房。這意味著中國城市正在大力推行住房自有化。

然而，在注重住房銷售市場的同時，不能低估了住房租賃市場的潛力。因為中國存在著幾千萬“流動大軍”，目前他們的住房問題還沒有引起各地的重視，甚至是起碼的重視。但他們必然成為未來城市住房市場的消費群體。他們的住房不能全靠“買”來解決，恐怕主要靠“租”來解決。中央政府有關部門正在進一步制訂降低租賃稅費，規範住房租賃市場的政策，相信未來的住房市場必然是租售並舉，租售兩旺的市場。

©1999 顧雲昌，中華人民共和國

版權所有，不得轉載或翻印。