



中国特色社会主义经济建设协同创新中心

《成果要报》

2016年第1期 （总第19期）

中国特色社会主义经济建设协同创新中心 编

2016年1月5日

关于当前中国住房消费发展现状和应采取的 对策建议

周京奎

【内容简介】目前，我国住房消费规模处于历史高位水平，未来住房消费规模增长速度将放缓。从全国来看，住房消费景气水平较低，城市居民持有较强的观望心理。推动住房消费持续发展，应进一步降低住房消费信贷约束，支持改善型住房消费；建立住房调控自动激活机制，抑制住房价格风险；制定扩大普通商品住宅供给政策；在公积金贷款及还款计划中设立针对中低收入家庭的贷款业务；采取差异化的住房调控政策。

2015年10月24日，南开大学发布了《中国住房消费发展报告》、《中国城市家庭住房消费调查报告》，这两部报告对当前中国住房消费发展现状、未来住房市场走势及可能采取的政策进行了深入讨论。

一、当前中国住房消费发展现状

目前，我国住房消费规模处于历史高位水平，未来住房消费规模增长速度将放缓。从房地产新开工、竣工、施工面积看，2013年以后，房地产开发投资增长速度明显下降，施工面积缓步下行，新开工面积、竣工面积波动下行，尤其是房地产新开工面积在2013年底经历了断崖式下降。尽管2014年有所回升，但整体下行趋势非常明显。其中，2015年5月房地产新开工、竣工面积同比下降10%，这表明当前住房消费增长是以去库存式的缓慢增长为主。

在住房消费信贷风险方面，2008年主要商业银行个人住房贷款不良贷款率在0.82%-1.65%之间，2010年主要商业银行个人住房贷款不良贷款率最高值则达到1.71%，2014年主要商业银行个人住房贷款不良贷款率则下降到0.21%-0.32%之间。这表明，在实施最严格调控政策之后，个人住房贷款不良贷款率明显下降，我国住房消费信贷风险处于较低水平。

在住房消费结构方面，90平方米及以下的住房，其价格在最近五年波动幅度最小，其供给与需求匹配性也最好；在住房特征需求方面，人口规模较大的城市，居民的住房特征需求呈现多元化趋势，如深圳、北京、广州、上海、重庆、天津的住房特征需求综合指数值分别为0.817、0.786、0.746、0.667、0.670、0.632。这表明，上述城市居民对住房特征有较高的需求偏好。

在住房消费能力方面，43个代表性大中城市2005-2014年城

镇居民住房支付能力指数平均值在0.51-0.71之间。从变化趋势来看，住房支付能力指数的平均水平从2005年的0.71开始逐年下降至2008年的0.51，2009年又上升到0.56，2010年回落至0.51，2014年又上升至0.59。此外，随着城市类型级别的降低，居民住房支付能力指数呈上升趋势。这表明从整体上来看，2005-2014年城市居民住房消费能力比较弱，但随着近几年住房调控政策的实施，居民住房消费能力也有了一定幅度提升。

在住房消费偏好方面，南开大学中国城市家庭住房消费调查数据显示，未来家庭住房投资需求意愿较为强烈的家庭占比为9%，购房意愿不太强烈的家庭达到27%，购房意愿一般的家庭则为46%；未来1-2年有购房可能性的家庭仅占10%；对于未来两年内有购房意愿的家庭来说，以改善居住条件为目的的家庭占47%，首次置业的家庭比例为4%，给父母或其他家人居住的比例为22%，而投资需求的比例仅占8%。这表明现阶段我国住房需求以改善型住房需求为主，居民对未来住房市场预期不太乐观，住房投资需求所占比例处于较低水平。

在住房信贷支持方面，南开大学中国城市家庭住房消费调查数据显示，公积金贷款和商业贷款是最主要的银行贷款形式，购买第一套房的公积金贷款比例为36.38%，商业贷款比例为49.69%；购买第二套房的公积金贷款比例为43.57%，商业贷款比例为47.14%；购买第三套房的公积金贷款比例为54.17%，商业贷款比例为29.17%。由于购买第三套房的公积金贷款比例最高，这

一方面表明公积金制度对于提高城市居民住房福利发挥了重大作用，另一方面也表明对于已拥有多套住房的家庭，住房公积金制度对其存在保障过度的问题。

二、住房消费发展核心指数测度与分析

《中国住房消费发展报告》发布的住房价格风险指数主要用于测度住房价格预期外的风险，该指数值越高，表明住房价格出现了预期外的过快增长或下降。如果住房价格出现预期外的剧烈波动，则会对住房市场发展产生全方位影响。

住房价格风险综合指数显示，2011年和2012年二线城市的住房价格风险最大，而2013年、2014年和2015年上半年一线城市的住房价格风险最大。然而，2013-2015年间，各线城市的住房价格风险也有较大差异。2013-2014年，准一线城市、三线城市的住房价格风险高于二线、四线城市，而2015年上半年，住房价格风险则是准一线、四线城市高于二线、三线城市。

从住房价格风险综合指数值排序来看，2015年上半年住房价格风险最大的城市为深圳、北京、上海、牡丹江、广州，2014年住房价格风险最大的城市为南宁、三亚、泸州、北京、西宁，2013年住房价格风险最大的城市为韶关、常德、贵阳、南宁、杭州，2012年住房价格风险最大的城市为金华、温州、杭州、宜昌、昆明，2011年住房价格风险最大的城市为温州、武汉、平顶山、兰州、福州。就2015年上半年来看，深圳具有最大价格风险，这与2015年上半年深圳过快增长的房价基本一致。

住房价格风险分指数显示，2015年上半年二手住宅价格风险分指数排名前三位的分别是深圳、北京、牡丹江，新建商品住宅价格风险分指数、新建住宅价格风险分指数排名前三位的均是深圳、上海、锦州。上述分指数排序表明，深圳的新建住房价格和二手房价格波动均超过了市场预期，这将对住房市场稳定发展带来极大的负面影响；北京和上海的住房价格风险存在较大的市场类型差异，新增住房供给下降是导致北京二手房市场出现过热的主要诱因；牡丹江、锦州均为四线城市，其住房价格风险分指数排名较高，表明我们应该警惕中小城市的住房市场风险问题。

此外，以南开大学中国城市家庭住房消费调查数据为基础计算得到的32个城市的住房消费景气指数显示，洛阳、遵义、庆阳、秦皇岛、石家庄、衡阳、呼和浩特这7个城市的家庭户成员，对住房消费市场比较乐观，其住房消费景气指数均大于临界值100；而剩下的25个城市的家庭户成员，则比较悲观。通过加权计算，得到全国平均住房消费景气指数为86.32，低于临界值100。

从按地区分布来看，东部地区住房消费景气指数为85.05，中部地区为86.79，西部地区为86.79，整体呈现从东向西住房消费景气指数逐渐增加的趋势。从按城市类型来看，一线城市住房消费景气指数为78.88，准一线城市为83.80，二线城市为86.41，三线城市为89.35，四线城市为92.10，五线城市为98.76。整体呈现随着城市类型级别的下降，住房消费景气指数呈现逐渐增加的趋势。从按城市群划分来看，京津冀城市群住房

消费景气指数为82.55，而其它城市为88.15。

上述数据表明，从全国层面来看，住房消费景气水平较低，城市居民持有较强的观望心理。从地区层面看，东部地区较高的住房价格是导致住房消费景气指数低于西部地区的主要原因。从城市类型层面看，虽然四线城市住房价格风险指数要高于二、三线城市，但其较低价格水平使得该类型城市居民仍然持有较好的住房消费预期。从城市群层面看，京津冀城市群明显低于其它城市，其中很大一个原因是北京过低的住房消费景气指数，其景气指数值仅为78.88。

三、推动住房消费持续发展的建议

1. 进一步降低住房消费信贷约束，支持改善型住房消费。南开大学住房消费调查数据显示，改善型住房消费占比接近50%，而在未来有购房意愿的家庭中，有39.17%的家庭希望能够降低贷款利率，22.32%的城镇居民希望下调二套首付比例，9.61%的居民最希望提高贷款额度。因此，近期要加大改善型住房消费信贷支持，重点是制定合理的利率优惠政策。

2. 建立住房调控自动激活机制，抑制住房价格风险。住房价格风险持续走高，表明住房价格出现预期外的剧烈波动。为使住房价格波动可控，可建立调控自动激活机制，即在价格风险持续处于较高水平时，自动激活房地产税调控机制、住房信贷调控机制、限制购房套数调控机制。在具体实施上可根据风险水平选择设定不同调控机制的实施顺序和组合。

3. 制定扩大普通商品住宅供给政策。现阶段我国住房市场供求非均衡问题依然存在，其中较为突出的问题是，中等户型以上住宅的市场供给规模最大，但其销售比例远低于中小户型销售比，这种供给与需求的非匹配现象不仅降低房地产企业资金的流动性，同时也使得中低收入家庭的住房需求难以得到满足。因此，应在土地供应及融资等方面制定有针对性的优惠政策，以此鼓励房地产企业增加中小户型普通商品住宅供给。

4. 为解决住房公积金制度的社会保障功能缺位问题，我们建议在公积金贷款及还款计划中设立针对中低收入家庭的贷款业务，对中低收入家庭的公积金贷款和还款提供利率及期限上的优惠。同时，对拥有多套住房家庭的公积金贷款采取利率市场化政策，所获得的额外利息收入可用于支持中低收入家庭的住房贷款。

5. 采取差异化的住房调控政策。我国城市发展水平有较大差异，其住房消费能力、住房消费偏好、住房价格风险水平、住房消费景气水平都有很大不同。因此，各类型城市应根据本地区的住房消费发展实际，针对住房消费偏好与消费能力、市场风险类型与程度、消费景气水平，制定相应的调控政策。此外，地方政府应把调控的重点放到供给结构与需求结构的匹配上。

【作者简介】

周京奎，南开大学经济学院教授、博士生导师，中国特色社会主义经济建设协同创新中心研究员。