

易居研究

我国房地产业中长期发展目标研究

作者介绍

本文由上海易居房地产研究院发展研究所《我国房地产业中长期发展目标研究》课题组完成。执笔人李战军、孙懿。

关键词

我国房地产业 中长期 发展目标

目录

- 一、关于制定房地产业中长期发展目标背景分析的研究结论
- 二、未来十年我国房地产发展的指导思想和定性目标
- 三、未来十年我国房地产发展的定量目标
- 四、实现上述目标的路径对策

主 编：李战军

执行主编：朱 光

主 办：房地产发展研究所

印发日期：2010年1月26日

电 话：021-60868898

地 址：上海市广延路383号
文武大楼5楼

邮 编：200072

Email: zhuguang@ehousechina.com

欢迎投稿 承接研究

我国房地产业中长期发展目标研究

一、关于制定房地产业中长期发展目标背景分析的研究结论

1、世界经济总体趋向稳定。尽管世界经济回暖还不平衡、经济运行还不稳定、经济前景还不确定，但毕竟在 2009 年度过了世界经济最困难的时刻。依照当前世界主要经济发达国家的状况，基本可以认定到 2010 年世界经济将总体实现稳定，到 2011 年将在新的经济格局下进入新一轮成长期。

2、中国经济需用新思维、新方法解决新矛盾。中国各项主要经济指标的谷底和反弹都在 2009 年一季度呈现出来，在各国当中率先使经济迈入回暖复苏的新阶段，成为拉动世界经济重新增长的最大亮点。中国的现代服务业，中国的车市、股市和楼市，成为稳定和拉动中国经济的先锋和中坚力量。预计从 2011 年（“十二五规划”实施的第一年）开始，中国经济与世界经济都将进入全新的发展时期，中国经济将继续保持较高的增长态势。

3、中国发展模式面临重大调整转型。未来十年，“转型”、“调整”和“发展”将是中国的主旋律，将使中国的经济能级、产业结构、发展质量和社会稳定再上新台阶。目前困难的是处于经济体制转型中的我国社会，利益主体、投资主体、价值取向都呈现多元化的状态，在一些领域长期不能够形成社会理解和共识，譬如中国的房地产业已经成为我国民众争论最大的产业。中国的房地产业在今后十年发展历程中，将承担更多的促进经济增长、解决居住民生和提高生活品质的社会责任。同时在推动经济转型过程中发挥独特的作用。

4、中国房地产业发展问题成为全社会关注的热点。很不幸，中国房地产业目前已经成为我国各种社会分歧矛盾最具有代表性的聚焦平台，承担了许多它不应承担也承担不起的社会责任。同时又很幸运，在制定我国房地产业中长期发展目标的时候，可以听到更广泛的不同声音，从而便于比较、便于选择。研究制定我国房地产业中长期发展的规划，有利于纠正当前房地产调控政策频发、短期化和缺乏连续稳定性的现象，有利于科学制定房地产业发展的年度计划和五年计划，

更有利于保障这一产业在国民经济中的支柱产业地位和长期健康发展的历史要求。

5、中国房地产业现阶段的四大主要特点。一快：发展速度快；二大：开发规模大、交易规模大；三低：进入门槛低、专业化产业化低、产业运行素质低；四弱：技术创新能力弱、产业管理能力弱、资源集约能力弱、抗风险能力弱。

6、中国房地产业还处于培育成长阶段。近二十年的历史表明，由于中国房地产业的存在和发展，这一时期是中国城市史上形态和功能变化提升最大的二十年，这一时期是中国老百姓改善自己住房需求又好又快的二十年。这一切都来源于中国实行了土地经济制度改革和住房经济制度改革，都源于房地产业实现了高度开放和充分竞争。改革为中国房地产业长期稳定健康发展提供了强大的动力，改革又是中国房地产业唯一正确出路。

中国现代房地产从产品阶段真正走入商品阶段不过十年时间；房地产开发企业刚走上跨区域和专业化的发展阶段；房地产行业管理还处在行政管理为主阶段；房地产经济体制还未进入成熟定型阶段；房地产市场尚处于增量房主导阶段。

7、改革开放以后中国房地产业的发展模式。坚持走“土地”、“住房”制度改革的道路；坚持走“市场化”、“商品化”产业推进的道路；坚持走“开放”、“竞争”的行业发展道路；坚持走“专业化”、“产业化”、“跨区域”企业发展的道路；坚持走“三级市场联动”市场培育的道路；坚持走“新城拓展”和“旧城改造”相结合空间拓展的道路；坚持政策保障住房建设、分配和管理政府主导的道路；坚持“分级”、“分职”、“分责”政府管理的道路。

8、中国房地产业发展的总体评价。我国房地产业各地发展阶段不同，存在着较大差异，东部地区大大领先于中部地区和西部地区，但总体上还处在发展的中级阶段。

我国房地产业在发展速度和发展规模上处于世界上的较高阶段；在产业改革、企业开发能力和市场联动发展上处于世界上的中等水平；在产业管理、专业化产业化、资源集约能力等方面处于世界上的较低阶段。

现代中国房地产业是伴随着中国三十年的国力提升和城镇化进程发展起来的，其推动力是土地和住房制度的改革，还有开放带来的竞争，其基本路径是市场化商品化。

房地产业的发展有利于我国城市功能提升和产业结构优化调整，已经成为中国国民经济中的支柱产业和经济增长点。

房地产业的发展基本满足了我国人民群众不断改善自己居住条件的旺盛需求，大大提升了我国人民群众财产性收入占整个家庭财富的比重。

二、未来十年我国房地产发展的指导思想和定性目标

1、房地产发展主线和指导思想。“改革”、“开放”、“和谐”和“稳定”是贯穿我国房地产中长期发展目标研究的一条主线。其基本思想包括：以我国仍然处于社会主义初级阶段作为发展房地产业的基本依据；以我国社会主义市场经济作为发展房地产业的根本条件；以实现全面小康社会作为我国房地产业发展的社会目标；以保障我国社会和国民经济长期稳定、健康发展作为房地产业的经济目标；以满足我国日益增长的城乡居民居住需求和城乡产业发展需求作为房地产业的基本任务。

2、产业组织目标。推动企业间良性竞争，提倡企业间联合兼并，构建良好的产业组织微观基础；尊重价值规律和供求关系，推进行业市场化进程，形成有效的市场平台；鼓励商品房产业化和技术创新，促进行业整体效率效益的提高；发展和规范房地产业中介服务业，降低交易成本，提高服务质量；建立并完善中央和地方分层次的产业监管职能，提高行业发展的有序性；减少行政性干预，发挥行业协会作用，增强产业发展的活力；完善房地产金融体系，降低风险，壮大房地产金融服务业。

3、产业结构目标。企业结构—提高大企业市场占有率和产业集中度；产品结构—采用新技术新材料，提高建筑适用性和平均寿命期；资金结构—优化产业资金来源结构，建立多元化融资渠道；市场结构—满足市场有效需求，服务城市

产业功能发展。

4、产业发展目标。稳定占据国民经济支柱产业地位；逐步实现房地产业发展方式的转变；坚持集约和节约的产业化发展道路；提倡梯度改善，完善住房保障，提高居住水平；优化房地产业运行环境，增强企业规避风险能力，努力实现房地产业持续、平稳、健康的发展；以信息化推动产业化；拓展房地产业的发展空间。

三、未来十年我国房地产发展的定量目标

1、人口规模。现阶段，我国人口呈现出总量多、增幅逐年走低的特点。按照此趋势，本课题组预测到 2020 年我国人口总数规模将达到 13.97 亿人。

2、城镇常住人口的城镇化率。研究预计到 2020 年我国按照城镇常住人口计算的城镇化率将达到 57.69%左右，城镇常住人口总数约为 8.06 亿左右。即未来十年平均每年将新增 1600 万城镇常住人口。

过去二十年，中国一线城市是人口导入的集中区域，其次是省会城市、计划单列城市，再次是地级市、县级市，最后是存在行政中心的建制镇。非行政中心建制镇发展并不算成功。我国人口城镇化存在着严重的不均衡性。

以大城市为中心形成的城市群，依然将是未来城镇化的基本模式和主要载体，是我国人口集中区域。代表城市群将会是京津冀城市群、长三角城市群、珠三角城市群；我国未来新的城市群主要是山东半岛、辽中南、中原、长江中游、海峡西岸、成渝、关中等。

3、2011-2020 年期间我国城镇住宅竣工面积需求。未来十年我国城镇住宅竣工面积理论需求思路：将住宅需求分为刚性需求和改善性需求，其中刚性需求由每年的新增城镇人口产生，改善性需求由存量城镇人口产生。研究预计未来十年我国城镇住宅刚性需求理论值为 55.81 亿平方米，改善性需求理论值为 22.65 亿平方米，即住宅总需求的理论值为 78.5 亿平方米左右，平均每年需竣工 7.85 亿平方米左右。

考虑到城镇郊区农民带房进城及每年住宅拆迁问题，对上述理论值做出相应修正。预计未来十年我国城镇住宅竣工总量约为 55.2 亿平方米左右，平均每年需竣工 5.5 亿平方米左右。

可以将理论值作为今后十年住宅需求总量的高限，将修正值作为住宅需求总量的低限。需要指出的是，这里的竣工面积需求同时视做市场成交面积。

4、未来十年我国房地产开发面积预测。依据 1998-2009 年 12 年期间各项具体指标的年均比例关系，以前面已经测算的 2010-2020 年住宅竣工面积为依托，预计未来十年城镇房屋开工面积总量为 85 亿平方米左右，房屋施工面积总量为 206 亿平方米左右，房屋竣工面积总量为 68 亿平方米左右，住宅开工面积总量为 69 亿平方米左右，住宅竣工面积总量为 55 亿平方米左右。

5、房地产投资规模、增长幅度、占固定资产投资比重。根据 GDP、全社会固定资产投资、房地产开发投资、住宅建设投资间的关系，并在 GDP 增长幅度为 9% 的测算基础上，预计 2020 当年我国全社会固定资产投资额将达到 584114 亿元左右，房地产开发投资将达到 99299 亿元左右，住宅建设投资将达到 82418 亿元左右。

6、房地产业增加值及其占 GDP 比重。根据现阶段我国房地产业增加值、GDP 增长及占 GDP 比重情况，假设未来十年我国房地产业增加值增长率为 13% 和 12%，预计到 2020 年我国房地产增加值将达到 62000 亿元左右，GDP（按 9% 的增幅预测）约为 865000 亿元左右，占 GDP 的比重为 7.2%。

7、房地产业贡献率。根据前面我国房地产业增加值和 GDP 增加值的预测，测算出到 2020 年我国房地产业对 GDP 的贡献率将达到 9.35%。

8、房地产业集中度。随着我国房地产业的不断成熟，预计房地产业集中度速度仍会逐步加快。预测到 2015 年我国房地产 10 强开发企业的销售总额占全国市场份额比重约为 15% 左右，2020 年将达到 18% 左右。预测到 2015 年前十强的市场代理销售份额能够达到 35% 左右，到 2020 年为 40% 左右。

9、城镇人均住宅建筑面积。根据《十一五规划纲要》与小康住宅指标的要

求，到 2015 年我国城镇人均住宅建筑面积为 33.5 平方米；2020 年为 35 平方米左右。

10、城镇住房私有率。研究预计 2015 年和 2020 年将继续维持较高的住房私有率，分别达到 84% 和 85% 左右。主要原因是我国正处于经济快速发展的过程中；中国人民传统性的置业观念根深蒂固；人们对家庭财产性收入保值增值的追求；产权商品住房的供应总体能够满足市场需求。

11、我国城镇房屋保有量及其结构。根据历年我国城镇房屋和住宅保有量增长情况，预测到 2020 年末城镇住宅建筑面积将达到 211 亿平方米左右，城镇房屋建筑面积为 315 亿平方米左右，住宅占房屋保有量的比重约为 67%。

12、户均套数。研究预计到 2020 年，将实现住房由满足生存需求向舒适性的转变，全国城镇能达到户均一套房，人均一间房的住房目标。

13、住宅成套率。考虑到我国的经济实力和住房发展水平，预测到 2020 年很难实现 100% 住宅成套率的标准，但可以达到 95% 以上的目标。

14、房屋空置量。研究预测到 2015 年我国的商品房屋市场空置量为 1.5 亿平方米之内，到 2020 年控制在 1.6 亿平方米之内。

15、商品房销售面积。自 2005 年以来，商品房年度销售量开始大于年度竣工量。从长期看，商品房屋的销售量和竣工量应该保持 1:1 的对等关系。因此，在做未来十年商品房销售面积预测时，采取了两者一致的预测表述。预计未来十年商品房销售面积总量达到 67.53 亿平方米左右。

16、政策保障住房投资。研究预计未来十年随着我国经济的发展，住房保障覆盖面将有所扩大，我国保障性住房投资能够达到当年房地产开发投资额的 5% 左右。因此，预测到 2015 当年我国政策保障性住房投资约为 3215 亿元，2020 当年将达到 4852 亿元左右。

17、房屋销售价格指数。由于 2008 年美国次贷危机所引发的世界经济危机给中国的经济发展带来了一定的影响，预计今后十年我国 GDP 年均增长 9%。而房屋销售价格指数也应维持在一个稳定的水平，总体上应稍微低于 GDP 增长率，其

价格指数每年基本维持在 105-108 区间水平。

18、产品结构。产品投资额结构预测，未来随着经济的发展，现代服务业对写字楼和商业营业用房需求增加，住宅投资比例会有所降低，写字楼与商业营业用房的比重会相对有所上升。住宅投资和非住宅投资未来十年全国大致会保持在 7: 3 水平。产品销售面积结构预测，未来非住宅销售比重将有所提高，达到 10% 以上的水平。

19、竣工产品优良率

根据目前我国住宅产业化程度以及东西部房地产发展差异，预测到 2015 年竣工产品优良率达到 80%左右，到 2020 年达到 85%左右。

20、装修房占商品住房比重

预测到 2015 年，销售住宅实现 50%一次性装修；2020 年，销售住宅实现 100%一次性装修。

21、建筑产品节能水平

根据我国目前全面提高房地产产业化水平的要求，今后将大力推广节能建筑产品，预计到 2010 年实现建筑节能 50%的目标，到 2020 年达到建筑节能 65%的目标。

22、开发企业量及从业人员

在未来激烈竞争中，一批中小房企将被淘汰出局，中国的房地产业将不是在企业数量上做出增长，而是在实力和信誉上做出提高。房企数将呈下降趋势，但从业人员会略有增加。预测到 2015 年房企数约 7.7 万家，从业人员约 260 万；到 2020 年房企数约 7 万家，从业人员约 300 万。

23、开发企业年均投资额。预测到 2010 年我国房地产开发企业年均投资额为 4545 万元，到 2015 年约为 8310 万元，到 2020 年约为 13887 万元。

24、开发企业年均开发面积。预测到 2015 年我国房地产开发企业年均开发面积为 2.64 万平方米左右，到 2020 年为 3.19 万平方米左右。

25、行业平均利润率。预计房地产行业平均利润率预计将保持在 15%—25%

之间。

26、企业资产负债率。过高容易导致风险加大，过低容易使资金使用效率低，因此在未来十年我国房地产企业资产负债率应维持在绿灯区 60%—80%合理区间。

四、实现上述目标的路径对策

1、完善法律法规，规范市场行为，建立我国房地产法律体系。继续完善《土地管理法》、《城市房地产管理法》和《物权法》；尽快制定《房地产法》，将投资开发、租赁交易、服务管理等方面完全纳入到法律规范；努力尽早形成中国特色的房地产法律体系。

2、坚持市场化商品化为主导的产业发展道路。优化房地产业运行的外部环境；坚持深化土地制度和住房制度改革；继续实行产业开放的方针大计。

3、用产业化推动我国节地、节材、节能、节水型商品房开发。通过规划和建筑设计从源头上引导产业集约化和节约化；完善住宅建筑体系，集成和整合建筑成套技术；对商品房采用新材料、新技术、新设备提供政策倾斜；发挥企业在住宅产业化中的主体作用，依靠示范来推进住宅产业化现代化；建立国家和地方两级公共性的新材料、新技术、新设备的认证、推广中心。

4、推动房地产三个层级市场联动发展。将整顿房地产市场秩序的重点放在土地一级交易市场；土地与房屋供应的数量、结构和分布取决于城市功能定位、产业布局、人口增长和市场有效需求；用三级市场的活跃和发展补充二级市场的供应不足，形成新的市场价格定位机制。

5、通过房地产行业内部的良性竞争提高产业集中度。给予不同所有制、不同规模、不同类型的房地产企业相同的土地、金融和税收政策待遇；鼓励开发企业实行跨区域经营，鼓励管理服务企业面向全社会；鼓励具有规模化和品牌优势的企业之间建立战略合作或企业整合。

6、在房地产大市场中形成相对封闭的政策保障住房体制机制。建立政策保障住房和商品住宅的协调发展新格局；政策保障住房覆盖面宜采取先小后大的策

略，集中优势资源率先解决双困户的住房问题；政策保障住房是房地产大市场当中的有机组成部分。

7、改革和调整房地产税制、税种、税率。向宽税基、少税种、低税率的方向靠拢；建立配套完备的房地产估价体系和房籍地籍管理体系；实施区别化的税收政策。

8、建立适合中国国情的住房建设模式和消费模式。明确我国住房建设的目标要求；建立和完善节能省地型住房建设的技术政策；完善节能省地型住房建设的经济政策；建立健全节能省地型住房建设的推进机制；加强舆论引导，倡导正确消费观念，抓好示范带动作用；发展存量房屋租赁业务，鼓励居民租房居住；构建鼓励居民住房梯度消费的政策体系。

附表

表1 中国城镇常住人口变化与房屋住宅新开工、竣工、销售面积关联实证

单位：亿人、万平方米

年份	城镇常住人口数	城镇净增人口	房屋新开工面积	房屋竣工面积	房屋销售面积	住宅新开工面积	住宅竣工面积	住宅销售面积
1997	3.94	0.21	14027	15820	9010	10997		7864
1998	4.16	0.22	20388	17567	12185	16638	14126	10827
1999	4.37	0.21	22579	21411	14557	18798	17641	12998
2000	4.59	0.22	29583	25105	18637	24401	20603	16570
2001	4.81	0.22	37394	29867	22412	30533	24625	19939
2002	5.02	0.21	42801	34976	26808	34719	28525	23702
2003	5.24	0.22	54708	41464	33718	43854	33775	29779
2004	5.43	0.19	60414	42465	38232	47949	34677	33820
2005	5.62	0.19	68064	53417	55486	55185	43683	49588
2006	5.77	0.15	79253	55831	61857	64404	45472	55423
2007	5.94	0.17	95402	60607	77355	78796	49831	70136
2008	6.07	0.13	97574	58502	62089	79889	47750	55886
2009	6.23	0.16	115400	70200	93713	-	57700	80420

资料来源：国家统计局统计年鉴、统计公报、国家发改委投资所研究报告

表2 1997-2009年全国房地产开发及住宅建设投资实证 单位：亿元、%

年份	固定资产投资情况		房地产开发投资情况			住宅建设投资情况			
	投资额	增长率	投资额	增长率	占固定资产比重	投资额	增长率	占固定资产比重	占房地产开发投资比重
1997	24941	8.8	3178	-1.2	12.7	3320	-0.2	13.3	104.5
1998	28406	13.9	3614	13.7	12.7	4311	29.9	15.2	119.3
1999	29855	5.1	4103	13.5	13.7	5051	17.2	16.9	123.1
2000	32918	10.3	4984	21.5	15.1	5435	7.6	16.5	109.1
2001	37213	13.1	6344	27.3	17.1	6262	15.2	16.8	98.7
2002	43500	16.1	7791	22.0	17.9	7249	15.8	16.7	93.0
2003	55567	27.7	10154	30.3	18.3	8625	19.0	15.5	84.9
2004	70477	26.8	13158	29.6	18.7	11010	27.7	15.6	83.7
2005	88774	26.0	15909	20.9	17.3	12826	16.5	14.5	80.6
2006	109998	23.9	19423	22.1	17.7	16306	27.1	14.8	84.0
2007	137324	24.8	25289	30.2	18.4	21238	30.3	15.5	84.0
2008	172291	25.5	30580	20.9	17.8	25989	22.4	15.1	85.0
2009	224846	30.5	36232	18.5	16.1	-	-	-	-

资料来源：谢家瑾《房地产这十年》P243；住房和城乡建设部政策研究中心《中国房地产业发展目标与规划实施研究》2009年3月；国家统计局《2009年全国房地产市场运行情况》；占房地产开发投资比重由课题组整理得出

表 3 1991-2007 年房地产业及相关产业占 GDP 的比重实证 单位: 亿元、%

年份	房地产业			建筑业	金融业	交通 运输业	批发 零售业
	增加值	增长率	比重				
1995	2354	23	3.87	6.13	4.60	5.34	7.86
1996	2618	11	3.68	6.16	4.51	5.31	7.87
1997	2921	12	3.70	5.85	4.57	5.25	8.01
1998	3435	18	4.07	5.91	4.38	5.52	8.19
1999	3682	7	4.11	5.77	4.26	5.77	8.35
2000	4149	13	4.18	5.57	4.12	6.21	8.22
2001	4715	14	4.30	5.41	3.97	6.27	8.32
2002	5346	13	4.44	5.37	3.83	6.23	8.31
2003	6173	15	4.54	5.52	3.67	5.83	8.22
2004	7174	16	4.49	5.44	3.37	5.82	7.79
2005	8244	15	4.50	5.53	3.44	5.91	7.39
2006	9664	17	4.56	5.59	4.01	5.89	7.30
2007	11854	23	4.75	5.62	4.43	5.85	7.28

资料来源: 住房和城乡建设部政策研究中心《中国房地产业发展目标与规划实施研究》2009年3月; 房地产业增加值摘自《中国统计年鉴2008》

表 4 1992-2007 年房地产业及相关产业对 GDP 贡献率实证 单位: %

年份	房地产业	建筑业	金融业	交通运输业	批发零售业
1992	6.56	7.78	4.86	5.23	11.09
1993	3.31	10.12	4.32	5.77	4.89
1994	4.12	5.43	4.39	4.77	7.44
1995	3.53	6.07	4.47	3.62	7.98
1996	2.54	6.34	3.98	5.18	7.91
1997	3.89	3.00	5.07	4.70	9.33
1998	9.46	6.71	1.67	9.44	10.79
1999	4.69	3.53	2.25	9.75	10.96
2000	4.90	3.67	2.83	10.34	7.00
2001	5.42	3.92	2.56	6.79	9.20
2002	5.91	5.00	2.43	5.83	8.20
2003	5.33	6.62	2.43	2.71	7.58
2004	4.16	5.00	1.68	5.78	5.34
2005	4.58	6.17	3.92	6.56	4.63
2006	4.95	5.98	7.60	5.73	6.75
2007	5.82	5.75	6.83	5.65	7.18

资料来源: 住房和城乡建设部政策研究中心《中国房地产业发展目标与规划实施研究》2009年3月