

<<中国住房发展报告>>

图书基本信息

书名：<<中国住房发展报告>>

13位ISBN编号：9787509740088

10位ISBN编号：7509740088

出版时间：2012-12

出版单位：社会科学文献出版社

作者：倪鹏飞

页数：322

字数：348000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<中国住房发展报告>>

内容概要

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；

<<中国住房发展报告>>

(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。

<<中国住房发展报告>>

作者简介

倪鹏飞

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任，中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产研究室主任，研究员，博士生导师。

主要致力于城市经济学、房地产经济学、空间金融学、城市竞争力及国家竞争力等方面的理论与实证研究。

《中国城市竞争力报告》《中国住房发展报告》《国家竞争力报告》主编，联合主编《全球城市竞争力报告》（与美国学者彼得·卡尔·克拉索教授），联合研究《世界城市：联系度指数》（与英国皇家社会科学院院士彼得·泰勒教授），联合国人居署《世界城市状况报告（2012）》重要撰稿者，联合国开发计划署“中小企业改革和发展”项目评估专家（2000）。

世界银行集团与中国社会科学院《中国营商环境报告》中方负责人（2008）。

香港中文大学、华中科技大学、北京师范大学、东南大学、西南财经大学、韩国科学技术大学的兼职教授，全球城市竞争力跨国项目秘书长。

为中国近20个省市政府进行案例、战略和对策研究，发表12部案例专著。

在美国《国际事务》（Journal of International Affairs）、英国《城市研究》（Urban Study）等国内外权威杂志上发表论文数十篇。

代表作《中国城市竞争力报告》获中国经济学的最高奖孙冶方经济学著作奖（第十一届）。

高广春

现工作于中国社会科学院财经战略研究院。

主要研究领域为住房金融、商业银行经营与管理。

姜雪梅

2008年毕业于日本东北大学并获得信息科学博士学位。

中国社会科学院财政与贸易经济研究所助理研究员。

专业特长是城市经济学和房地产经济学，主要以现代经济学理论模型研究分析中国的房地产市场和房地产政策。

郭宏宇

外交学院国际经济学院副教授，2006年毕业于中国社会科学院研究生院获经济学博士学位。

主要研究方向为宏观经济运行、财政金融理论与政策。

<<中国住房发展报告>>

书籍目录

总报告

- 1 第一章 中国住房发展：总体报告
 - 一 2011年第四季度以来的国内外宏观经济环境
 - 二 2011年第四季度以来的住房形势
 - 三 2011年第四季度以来住房市场走势的成因
 - 四 2012年住房市场调控目标审视与政策问题
 - 五 2013年的总体趋势与调控的有利条件
 - 六 2013年的主要风险与调控的不利因素
 - 七 2013年住房市场调控的政策建议
- 2 专题一 辽宁棚户区改造的成功模式：政府主导、市场运作
宏观背景
- 3 第二章 中国宏观经济形势分析与预测
- 4 第三章 中国城市化的进程与趋势分析
- 5 第四章 世界经济与住房市场形势分析与预测
- 6 专题二 住宅投资、房地产业与经济增长
市场主体
- 7 第五章 中国房地产企业形势分析与预测
- 8 第六章 中国住房需求主体形势分析与预测
- 9 第七章 中国住房金融机构形势分析与预测
- 10 专题三 地方政府在房地产发展中的角色
市场体系
- 11 第八章 中国住房市场形势分析与预测
- 12 第九章 中国土地市场形势分析与预测
- 13 第十章 中国房地产金融市场形势分析与预测
- 14 专题四 构建“商业性与政策性相融合”的三重住房金融体系
公共政策
- 15 第十一章 中国住房市场监管形势分析
- 16 第十二章 中国住房社会保障形势分析
- 17 第十三章 中国住房宏观调控政策分析
- 18 专题五 农民工住房问题

<<中国住房发展报告>>

章节摘录

3.住房租赁市场管理混乱，监管缺失严重 中国住房租赁市场是监管缺失最为严重的领域。租赁权益的保护还不到位，出租方的话语权远大于承租方。中介机构在住房租赁市场中处于垄断地位，掌握大量市场资源，出租方租期不稳定，缺乏对出租方违约的有效惩处机制。

尽管各地市均有住房租赁法律法规，但是由于登记备案率严重不足，导致住房租赁市场游离于监管体系之外，监管部门难以深入其中对住房租赁欺诈、毁约现象实施有效监管，导致住房租赁市场管理混乱，监管缺失严重。

4.保障房缺乏有效监管主体，“纸上监管”影响建筑质量 2012年是1000万套保障性住房建设收官之后第一年。

据媒体披露，北京、包头、南京、武汉、杭州、广州、深圳等多个城市的保障房建设此前都出现过质量问题。

目前，尽管多数城市均有保障房质量监管机构，但是多数机构存在“纸上监管”的情况。

某市城建委总工程师曾说：“按规定，质量验收是业主组织进行的，管理部门审查程序。

我们的监管主要是监管程序的合法化，只要程序合法，我们就认可。

”除质监站外，住建局、城建委等监管机构也只是对程序进行监管、备案。

也就是说，“真正对房屋质量进行把关的原则上只有监理公司”，而监理公司由开发商雇用。

5.监管部门缺乏协调机制，监管存在片面性、短期性 由于住房市场监管涉及部门多，影响因素复杂，各监管部门间协调机制尤为重要。

而目前，一方面，住房市场各个监管部门互相独立，各自制定政策、实施监管时缺乏互相沟通和信息共享机制，甚至在缺乏更高级机构进行协调时存在政策“打架”的情况；另一方面，住房市场各个监管部门职权不同，对住房市场的监管存在很强的片面性，难以全面看到住房市场问题并对之进行有效监管。

此外，部分地方监管部门存在重审批、轻监督的情况，只要审批程序走完就算合法，缺乏后续长期监督，住房售后监督单纯依靠购房居民举报，造成住房市场监管的片面性、短期性。

.....

<<中国住房发展报告>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>