

III-1.

住房需求与其结构

1. 住房需求与其结构

1-1. 三个样板城市住房市场的现状

1-1-1. 住房存量与流量的变化

在中国，住房制度改革的发展和1998年以后作为刺激内需政策的住房投资促进政策相结合，迎来了第一次住房消费高潮。中国的住房市场，由住房制度改革以前，以国营和集体企业作为“基本建设投资”而进行的住房（职工宿舍）建设以及对职工的分房为主，转移到由房地产业进行“商品住宅”的建设和销售，商品住宅销售面积从1991年的2,745万m²大幅度地增加到1999年的12,998万m²（4.7倍，平均每年增加+21.5%）。特别是，1999年个人购买商品住宅的比例达到80%以上，在新建住宅领域里，个人取代了企业部门，“住房消费”的地位得到确定，“住房市场经济化”有了切实的发展。

表 1-1 中国全国的商品住宅销售

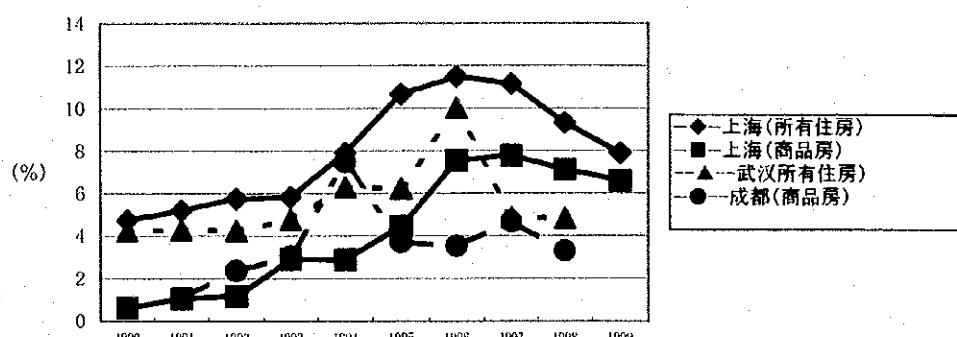
年	销售面积 (万m ²)				销售额	销售单价 (元/m ²)	
		增长率 (%)	个人购买部分 (万m ²)	增长率 (%)			
1991	2,745	7.9%	927	126.8%	33.8%	2,075,979	756
1992	3,812	38.9%	1,456	57.1%	38.2%	3,798,493	996
1993	6,035	58.3%	2,943	102.2%	48.8%	7,291,913	1,208
1994	6,118	1.4%	3,345	13.6%	54.7%	7,305,208	1,194
1995	6,787	10.9%	3,345	0.0%	49.3%	10,240,705	1,509
1996	6,899	1.6%	3,667	9.6%	53.2%	11,069,006	1,605
1997	7,864	14.0%	5,234	42.7%	66.6%	14,075,553	1,790
1998	10,827	37.7%	7,793	48.9%	72.0%	20,068,676	1,854
1999	12,998	20.0%	10,409	33.6%	80.1%	24,137,347	1,857

资料来源：中国统计年鉴 2000

本调查研究的三个样板城市都是大城市，上海在开头提到的中国整个住房改革的过程中一直走在前面，三个城市“住房市场经济化”的趋势都更为明显。从“住房竣工面积对住房存量的比例”来看，各城市住房建设的动向具有如下特点：

- (1) 上海的住房竣工面积对住房存量的比例，在90年代初起，以超过4%的较高数字开始，并保持上升直到1996年，表现出明显的住房建设高潮，97年之后显示出逐渐下降的倾向。这可以理解为一哄而上建设的结果，空屋率上升，因而进行了“调整”，同时，从长期的观点来看，这也表明随着住房存量的充实，市场趋于成熟。
- (2) 武汉和成都，从1994年前后起住房建设高潮开始明显，这种倾向一直持续到现在。但在住房竣工面积对住房存量的比上还没有达到上海的水平。
- (3) 1998年各城市住房竣工面积对住房储备的比例均在4—9%的水平上，这个数值与先进国家的例子相比为一个较高的水平。这表明住房商品化的发展和在此基础之上的住房存量的持续增加，这种趋势今后也可望继续保持。

图 1·1 住房竣工面积对住房储备（现有建筑面积）的比例



资料来源：根据上海市统计年鉴由调查团制作

以下，在逐一归纳三个样板城市有关住房存量和流量的基础指标之上，对住房市场作一个概述。

1-1-2. 上海住房市场的动向

根据统计数值和听取情况介绍等的结果，上海住房市场的动向可归纳如下。

- (1) 上海市在经历了长期的房地产不景气后，自 99 年之后，房地产市场进入上升局面。99 年商品住宅销售面积 (1,243 万 m²) 首次超过商品住宅竣工面积 (1,229 万 m²)，是划时代的一年，这可以认为是至今为止的鼓励住房消费政策取得了重大成果。
- (2) 从 1997 年到 1999 年，商品住宅竣工面积在 1,150 万 m²—1,250 万 m² 间稳步变化。这个数字相当于住房存量（建筑面积）的 6—8%，与此同时，住房存量也显示了稳定的增长。据上海市有关人员讲，“十五”计划中的今后 5 年左右，可望保持目前规模的住房建设流量。
- (3) 商品住宅销售面积自 1997 年之后开始激增。2000 年上半年也保持增长态势，与上年同期相比增加 612 万 m²，增长率为 24.9%。大多数的上海市有关人士认为，住房销售在中短期的前景看好，其根据是：(1) 从国外的实例来看，人均 GDP 超过 3,750 美元时，兴起住房热潮，而上海刚好处于这个阶段；(2) 包括已售公房在内，二手房市场的流通活跃，与民间租赁住房市场的形成相互促进，“更新换代”（通过迁居提高居住水平）使住房市场不断活跃。在上海“住房市场化”中的更新换代系统已发展到了实际发挥作用的阶段。另一方面，经济适用房的销售停留在很少的数量，在住房制度改革，住房市场化领先发展的上海，经济适用住宅的作用很有限。
- (4) 1996—1999 年间，商品住宅销售单价在 3,000 元/m² 前后变化。另据报告，2000 年上半年不仅是上海市，全国的房地产市场情况均缓慢上升，可以认为上海的房地产市场情况基本上处于缓慢恢复阶段。

表 1·2 上海住房存量、流量的变化

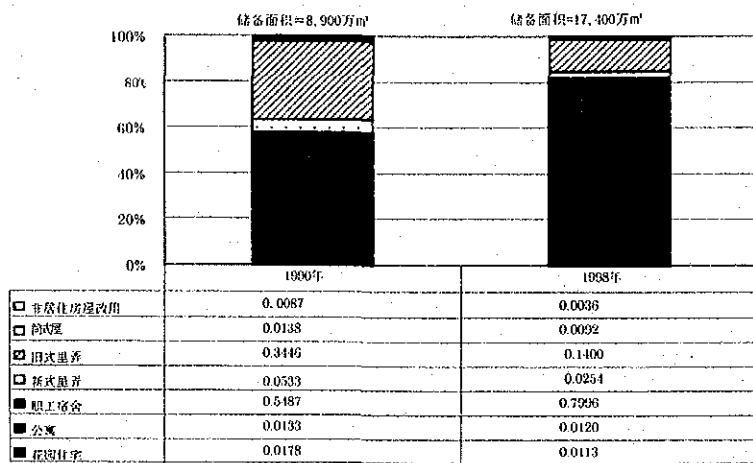
	1996	1997	1998	1999	2000
存量					
建筑面積 (万m ²)	13,135	15,116	17,416	18,587	19,644
存量增加 (上年差)	1,229	1,981	2,300	1,171	1,057
居住面積 (万m ²)	11,319	12,127	12,659	13,580	—
居住面積 / 建筑面積 (%)	86.2%	80.2%	72.7%	73.1%	—
人均居住面積 (m ²)	8.7	9.3	9.7	10.4	—
居住人口 (万人)	1,301	1,304	1,305	1,307	—
空屋面積 (万m ²)	507	729	902	922	—
对建筑面積的比 (%)	3.9%	4.8%	5.2%	5.0%	—
流量					
竣工面積 (万m ²)	1,509	1,684	1,624	1,469	—
上年比 (%)	18.9%	11.6%	-3.6%	-9.6%	—
其中、商品住宅 (万m ²)	992	1,176	1,242	1,229	—
上年比 (%)	87.2%	18.5%	5.6%	-1.0%	—
商品住宅銷售面積 (万m ²)	529	617	1,065	1,243	—
上年比 (%)	-1.3%	16.6%	72.6%	16.7%	—
其中、经济适用住宅 (万m ²)	—	—	—	101	—
上年比 (%)	—	—	—	—	—
市場占有率 (%)	—	—	—	8.1%	—
商品住宅銷售單價 (元 / m ²)	2,968	2,891	3,095	3,102	—
其中、经济适用住宅	—	—	—	—	—

注：由于没有“居住面积”的统计，按“人均居住面积×居住人口”计算

资料来源：根据中国统计年鉴 2000、上海市统计年鉴 1999、上海房地产年鉴 2000 等由调查团制作

另一方面，作为上升趋势中的住房流量的新建住房建设，不仅扩大了住房存量，还以重新开发的形式，通过拆除（消灭）旧房，代之以新建住房，对住房存量“质量的提高”也有所贡献。这种趋势在老式住房和历史性建筑物较多的上海，充分体现在了统计数值上（参见图 1·2）。从 1990 年到 1998 年，上海的住房存量（现有建筑面积）实现了从 8,900 万m² 到 1 亿 7,400 万m²、年增长率 8.7% 的激增，其中“里弄”等老式住房所占比例大大减少，明显是被“职工住房”等新的住房储备所取代。表明上海 1990 年代初开始的住房建设热潮不仅有住房储备数量的扩大，在质量的提高上也取得了成果。

图 1-2 上海住房储备内容的变化



资料来源：根据上海市统计年鉴由调查团制作

像这种拆除老式住房，由新建住房取代的情形，在住房需求预测模型中是重要的因素。遗憾的是，由于无法了解三个样板城市住房储备的不同建造年代住房（vintage）的数量，因此也无法准确地反映到预测模型中。而在制定住房计划、住房政策和住房资金计划上，通过推算作为流量的“消失”量，进行更加细致的住房需求预测，实际上是非常必要的。本次调查中通过对消失量的简单推算，反映到了预测模型上（参见下章），但把握住房存量的不同建造年代的数量，并在此基础上进行准确的推算，对将来中国的住房市场分析、住房需求预测都是一项重要的课题。

1-1-3. 武汉住房市场的动向

根据统计数值和听取情况介绍等的结果，武汉住房市场的动向可归纳如下。

- (1) 武汉商品住宅竣工面积和销售面积均处于上升态势。特别是1998年商品住宅销售面积大增，据估计2000年也达到了400万m²的水平，比1998年的成绩增长约20%，体现了住房制度改革和鼓励消费政策的效果。
- (2) 武汉与上海不同，经济适用房在住房市场占有举足轻重的位置，1998年商品住宅销售面积所占比例（市场占有率）为31%。据武汉有关人士讲，作为经济适用房建设的指导方针，1999年建设流量面积为20%、2000年为16%、2001年之后维持在15%的水平，人们认识到经济适用住宅在提高住房的质量和数量上，今后都具有重要的意义。
- (3) 包括经济适用房单价在内，商品住宅销售单价自1996之后，呈现了不规则的动向。经济适用房的单价变化，是由于至今为止住房市场尚未成熟，如其面积大小和收入限制等有关经济适用住宅的运用方面还存在混乱。另一方面，据说目前的单价水平，一般商品住宅为1,500元/m²、经济适用住宅为1,300-1,400元/m²左右，差别正在缩小，表明在住房市场规范化和市场原理的基础上，住房市场开始趋于成熟。
- (4) 关于武汉住房市场的特点，不少有关人士认为，在大城市中相对而言，住房价格较便宜且面积大的物件较多，并认为住房（建筑）面积在120m²左右的物件的需求和供应较多。

表 1-3 武汉住房存量、流量的变化

	1996	1997	1998	1999	2000
存量（武汉市区）					
建筑面积（万m ² ）	5,328	5,568	5,830	—	—
存量增加（上年差）	-6,578	240	262	—	—
居住面积（万m ² ）	2,620	2,762	2,907	—	—
居住面积 / 建筑面积 (%)	49.2%	49.6%	49.9%	—	—
人均居住面积 (m ²)	7.5	7.8	8.1	8.5	—
居住人口（万人）	351	356	359	—	—
空屋面积（万m ² ）	88	94	121	—	—
对建筑面积的比 (%)	1.7%	1.7%	2.1%	—	—
流量（全市）					
竣工面积（万m ² ）	680	717	836	—	—
上年比 (%)	12.2%	5.4%	16.6%	—	—
其中、商品住宅（万m ² ）	266	278	335	—	—
上年比 (%)	14.7%	4.5%	20.5%	—	—
商品住宅销售面积（万m ² ）	93	125	213	—	—
上年比 (%)	—	34.4%	70.4%	—	—
其中、经济适用住宅（万m ² ）	22	20	65	—	—
上年比 (%)	—	-9.1%	225.0%	—	—
市场占有率 (%)	23.7%	16.0%	30.5%	—	—
商品住宅销售单价（元 / m ² ）	1,406	1,757	1,588	—	—
其中、经济适用住宅	1,402	1,160	1,084	—	—

资料来源：根据武汉市统计年鉴1999、武汉房地产年鉴1999等由调查团制作

1-1-4. 成都住房市场的动向

根据统计数值和听取情况介绍等的结果，成都住房市场的动向可归纳如下。

- (1) 商品住宅竣工面积和销售面积均处于上升态势。据推算商品住宅销售面积在2000年为1996年实绩的2倍，达到400万m²的水平。
- (2) 与武汉相同，经济适用房在住房市场中占有举足轻重的位置。1999年、2000年占商品住宅销售面积的比例（市场占有率）均达到了30%左右。估计今后成都的经济适用房在新建住宅的建设和销售中也将占据重要位置。
- (3) 1996年之后，商品住宅销售单价呈逐渐增加的趋势，但经济适用房单价表现出了不规则的变化。据成都有关人士讲，目前成都市区一般商品住宅的单价约为1,800元/m²、经济适用房约为1,600元/m²。可见成都也与武汉相同，在住房市场规范化和市场原理的基础上，住房市场逐渐开始趋于成熟。

表 1-4 成都住房存量和流量的变化

	1996	1997	1998	1999	2000
存量（市区、城区）					
建筑面积（万m ² ）	3,833	4,199	4,549	5,001	—
存量增加（比上年）	378	366	350	452	—
居住面积（万m ² ）	1,889	2,051	2,244	2,459	—
居住面积 / 建筑面积 (%)	49.3%	48.8%	49.3%	49.2%	—
人均居住面积（m ² ）	9.2	9.7	10.4	10.9	—
居住人口（万人）	206	211	216	225	—
空屋面积（万m ² ）	82	122	62	86	—
占建筑面积 (%)	2.1%	2.9%	1.4%	1.7%	—
流量（整个成都市）					
竣工面积（万m ² ）	1,320	1,408	1,232	1,348	1,546
与上年相比 (%)	23.5%	6.7%	-12.5%	9.4%	14.7%
其中，商品住宅（万m ² ）	314	360	304	375	460
与上年相比 (%)	33.6%	14.6%	-15.6%	23.4%	22.8%
商品住宅销售面积（万m ² ）	208	263	311	337	400
与上年相比 (%)	77.8%	26.4%	18.3%	8.4%	18.7%
其中、经济适用房（万m ² ）	70	76	74	105	112
与上年相比 (%)	600.0%	8.6%	-2.6%	41.9%	6.5%
市场占有率 (%)	33.7%	28.9%	23.8%	31.2%	28.0%
商品住宅销售单价（元 / m ² ）	1,308	1,344	1,388	1,614	—
其中、经济适用房	1,060	903	790	1,113	—

资料来源：根据成都市统计年鉴1999、成都房地产年鉴1999等，由调查团制作

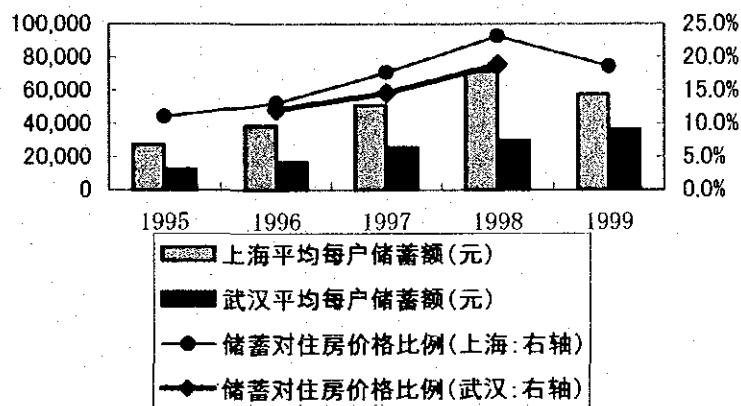
1-1-5. 目前出现住房热的背景

下面来考察上海等三个样板城市中，随着上述住房市场化改革，出现第一次住房消费热的背景和原因。

(1) 求者收入和储蓄增加因素

在中国随着经济增长，家庭收入增加，平均每户的储蓄额也增加。根据城市居民平均每人储蓄额和每户平均人数推算出的平均每户储蓄额，1999年上海约为5.8万元、武汉约为3.6万元，5年间一直保持增长。这个平均每户储蓄额与住宅价格（根据统计求得的商品住宅销售单价（元/m²）乘以标准新建商品住宅面积的100 m²）的比例，1998年上海为23%、武汉达到了19%（参见图1-3）。考虑到中国，在收入和储蓄方面的统计数据不一定充分，同时在购房时、希望得到父母援助的倾向较强，可以认为在准备购房时的首付款方面的购房能力有了相当大的提高。要使潜在的住房需求成为实际，通过经济增长使家庭收入和储蓄增加，以及形成对此的“期待”，是最重要的因素。

图1-3 储蓄和住房价格的变化（上海·武汉）



注1：每户平均储蓄额系按（市区人均储蓄额×平均家庭人数）计算

注2：住房价格按（商品住宅销售单价（元/m²）×100 m²）计算

资料来源：根据中国统计年鉴2000等由调查团制作

(2) 购公房的进展和转卖收益（资产卖出所得）的实现与利用

在三个样板城市中，随着住房制度改革，公房出售进展都较快。上海市在1999年底时，累积出售面积达到6,000万m²左右，占出售对象公房存量9,000万m²的2/3。由于约3,000万m²的住房存量属于旧房，质量较低，需要拆迁或翻修，“不作为出售对象”，所以，到2000年底，实际上已经完成了公房的出售。武汉和成都也都基本上完成了公房的出售。

国有和集体企业职工宿舍出售的面积和价格，根据工作年限和资格等有所不同，但假设以平均200元/m²的单价买下公房，再以1,000元/m²转卖，50 m²的住房就有4万元的转卖收益，100 m²的住房就有8万元的转卖收益，在购买新建商品住宅时可作为首付款的很大部分。实际上，在上海8—10万元的转卖收益（资产卖出所得）是很普通的例子。上海市在建立了已售公房“可马上转卖”的制度的同时，还努力积极运用该制度，“逐步鼓励住房消费”。上海不仅是居住部分，还将公用部分同时出售，一经出售，就“完全私有”，基本上没有住房转卖上的限制。这也是住房三级市场（旧房买卖）发展的动力。

上述国有和集体企业的公房出售，是住宅制度改革带来的资产（国有资产）从政府部门

向个人部门的转移，这些已售公房的转卖或租赁的顺利进行，对实现健康活跃的住房市场，具有非常重要的意义。对包括已售公房在内的二手房的现状和问题将在 2·4 中继续探讨。

(3) 住房消费政策（住房减税）的效果

1998 年之后，作为扩大内需的一个环节，在全国实施了鼓励住房消费的政策。上海市则采取了如下两项政策：①对购房者减免 1998—2003 年的所得税的措施（扣除相当于全部住房价格部分的税额）；②逐步降低以前曾为 6% 的契税，到 99 年下半年以后，降低到 0.75%，以鼓励住房消费。在武汉和成都等其他城市，也都执行了类似的鼓励住房消费的刺激内需政策。

特别是①的“扣除相当于全部住房价格部分的税额”，是非常大的减税措施，其效果应该很大。此外，在购买第二套住房时，虽然程度有所差异，也有一定的减税措施，以投资为目的或租赁为目的购买第二套住房的富裕阶层，和以投资为目的在城市购买住房的非城市户口人口（包括流入人口）也有了相当的规模。

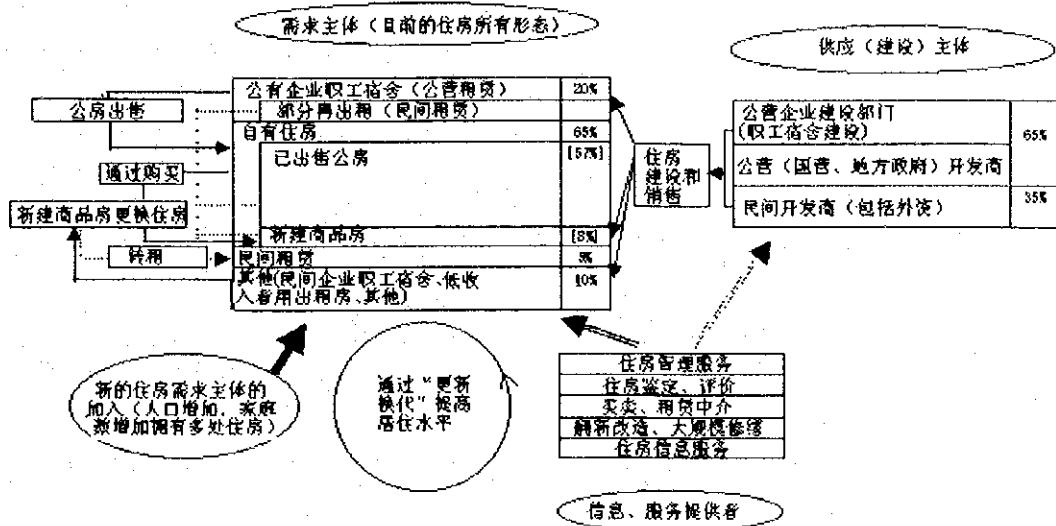
(4) 公积金储蓄额增加

上海市于 1991 年在全国最先开始了住房公积金制度，现在已经过了 10 年。储蓄比例由当初的各 5%（单位和职工双方）提高到各 7%，有些加入较早的人的储蓄额已经相当于 1 年的年收入。武汉和成都也有部分人群，公积金储蓄额达到了一定的程度。在实施了购房减税，住房价格也出现了见底征兆的现在，认为购买新建住房，包括经济适用住宅在内，正是时候，利用首付和贷款购房的消费者行动将有所高涨。

1-1-6. 住房市场的结构及其把握方法

结合三个样板城市住房市场的现状，以持续性的居住水平的提高和住房产业的发展为前提，考虑形成和活跃健全的住房市场时，重要的是，在定义形成住房市场的“player（主体）”和“activity（活动）”的基础上，通过其相互关联认识整个市场的结构。下面将提出一个目前中国住房市场的结构图（参见图 1·4），以及通过将来的“更新换代”，实现居住水平的提高的住房市场的结构。

图 1-4 住房市场的主体与市场活动（现状和今后的方向性）



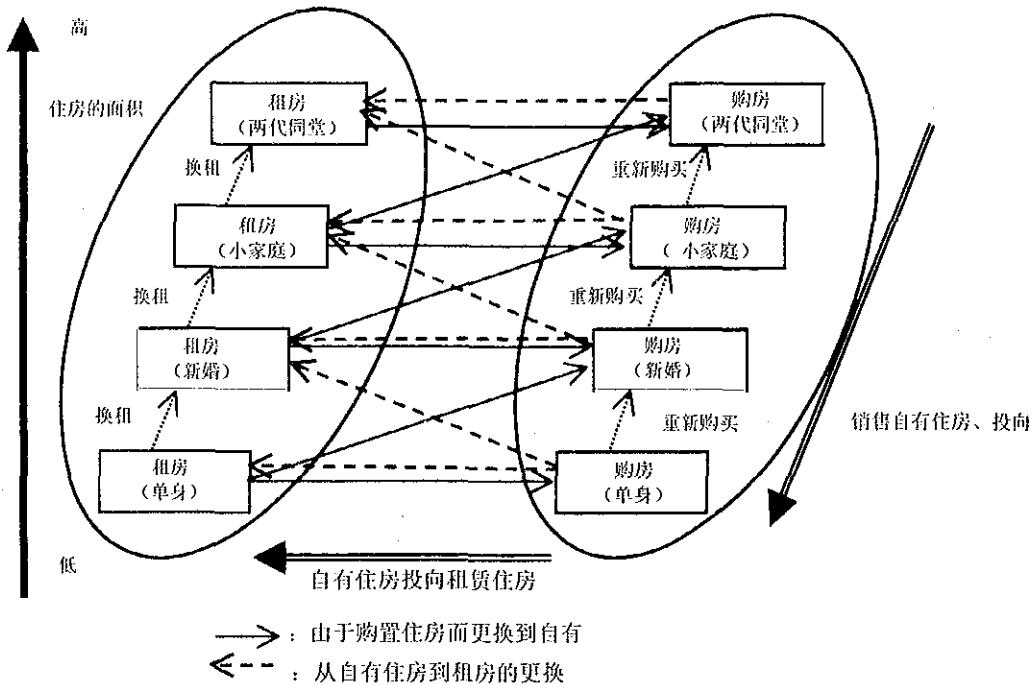
形成住房市场的主体分为三类，即以所有（利用）或租赁的形式“消费”住房的需求主体；规划、建设、销售、租赁商品住宅及租赁住房的供应（建设）主体；分别对需求主体和供应主体提供服务，有时还作为两个主体间桥梁的信息和服务的提供者。

目前，在中国随着住房制度改革，“需求主体”的结构变化十分显著，包括随着公有企业职工宿舍的出售形成自有住房家庭、从（公有）租赁住房或已售公房购置并搬迁到新建商品房的“住房更换”增加、通过公有租赁住房的再租赁以及自有住房（旧房）投入到租赁市场使得民营出租房入住者增加等。由于整体性的人口增加和家庭数量的增加、拥有多处住房的家庭的增加等环境变化因素，需求主体也以新的需求主体参加的形式，发生着自主性变化。

另一方面、供应（建设）主体的结构没有太大的变化。到目前为止，一直以公房建设（基本建设投资）的形式供应住房的公营企业建设部门以及公营（国营和地方政府）开发商，开始了新的商品房供应，但其规划能力、商品开发能力、资金筹集能力等还不能说是已经能充分适应需求主体的需求和结构变化。进而，分别向需求主体和供应主体提供信息传递等各种服务的、信息和服务的提供者，目前还处于草创期，其活动的质和量都还不够。

中国今后由于住房市场主体的活动的进一步活跃和活性化，形成“通过更换住房提高居住水平”的所谓“更新换代系统”的可能性很大。住房市场市场化发展最快的上海，通过二手房和租赁住房市场的形成与利用，更新换代系统实际上已经开始发挥作用。尽管根据收入水平和城市的特点，各城市的“住房市场化”的进程和速度必然有所不同，但在对中国住房市场最终应有的形态有一个概念的基础上，在制度和政策方面最好也应该有鼓励的方法。在明确中国住房市场的现状和未来目标的基础上，设计中国的更新换代系统，并制定支持它的政策和制度，将是十分重要的。

图 1·5 更新换代和自有住房、租赁住房市场



资料来源：JICA调查团进行的问卷调查

1·2. 住房需求主体的特征和住房需求的动向

与上面提到的住房市场的结构有关，下面根据本项调查中实施的对三个样板城市的问卷调查，考察“需求主体”的特征。表 1·5 中归纳了答卷者（需求者）的主要属性。

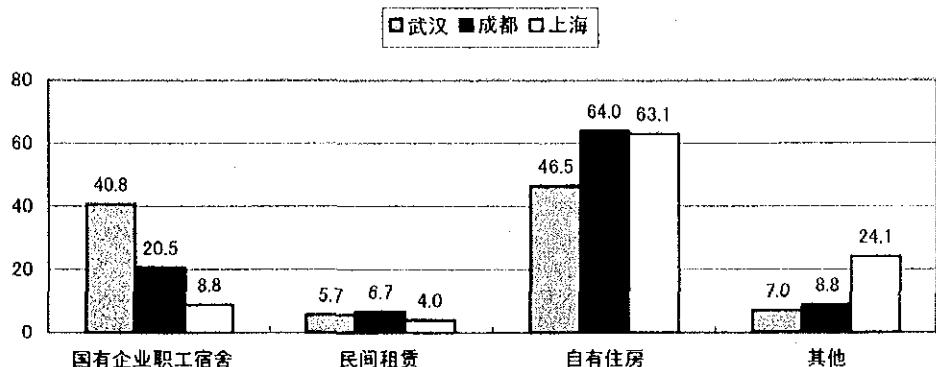
答卷者年龄的加权平均为住房需求逐渐突现的 40 岁到 45 岁以下，家庭人数也与前面看到的宏观统计数字没有多大差距。夫妇和孩子的两代家庭在各城市均占整体的约 2/3，但“没有孩子的夫妇”、“孩子已经独立的夫妇”的家庭也占了相当的比例（整体的 8·20%），体现了核家庭化和老龄化带来的家庭构成的变化。武汉和成都，家庭年收入不到 2 万元的超过整体的 50%；不到 5 万元的，武汉和成都有 90%、上海也有 80%；加权平均武汉和成都为 2.7·2.8 万元，上海为 3.7 万元。自有住房拥有比例武汉略少（48%），但成都和上海约为 2/3，体现了“公房出售”的进展。住房建筑面积（含公用部分）的加权平均为 63·73 m²，考虑到家庭人数的加权平均为 3 左右，估计实际居住面积约为平均每人 10·15 m²。

表 1·5 三个样板城市中需求者（个人、家庭）的主要属性

提问编号、属性	武汉	成都	上海
F2. 回答者年龄（加权平均：岁）	40.2	43.1	43.3
F3. 家庭人数（加权平均：人）	3.38	3.15	3.18
F4. 亲子两代同居比例（%）	66.3	63.2	72.5
F5. 婚后年数（年）	17.2	18.4	15.4
F6. 国营、集体企业职工比例（%）	49.3	39.6	53.8
F7. 家庭年收入（加权平均：万元）	2.8	2.7	3.7
F8. 公积金储蓄额（加权平均：元）	—	5,600	16,400
F9. 自有住房拥有比例（%）	46.5	64.0	63.1
A5. 住房面积（包括共用：加权平均：m ² ）	67	73	63

资料来源：JICA 调查团进行的问卷调查

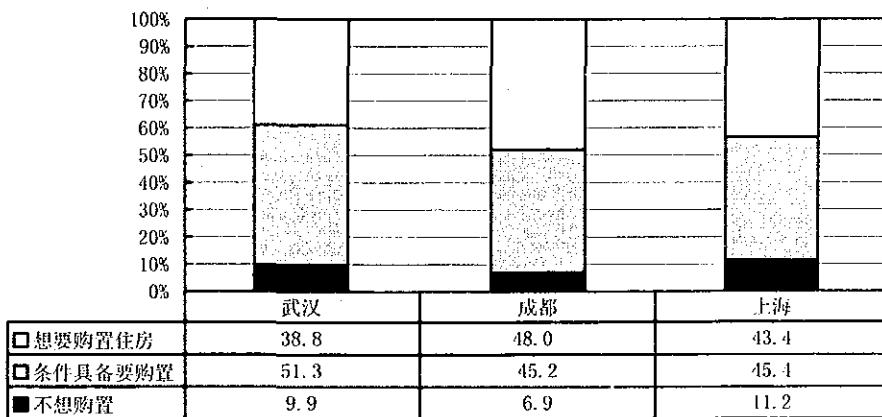
图 1-6 答卷者的住房所有形态



资料来源：JICA 调查团进行的问卷调查

从住房所有形态（参见图 1-7）来看，武汉国有企业职工宿舍的居住者较多，而上海的这一数字则较低。一般来说，重组压力大的国有大企业较多的武汉，公房出售进展缓慢，与其他城市相比有一定差距，但也有可能是因为取样的偏离，还难以判断。“民间租赁住房”的比例三个城市均为一位数，租赁市场起步落后十分显著。住房市场发展最快的上海，民间租赁住房的比例最低，估计与答卷者的职业中“国营、集体企业职工（包括管理人员）”所占比例在三个城市中最大为 55% 有关。

图 1-7 购置住房意向



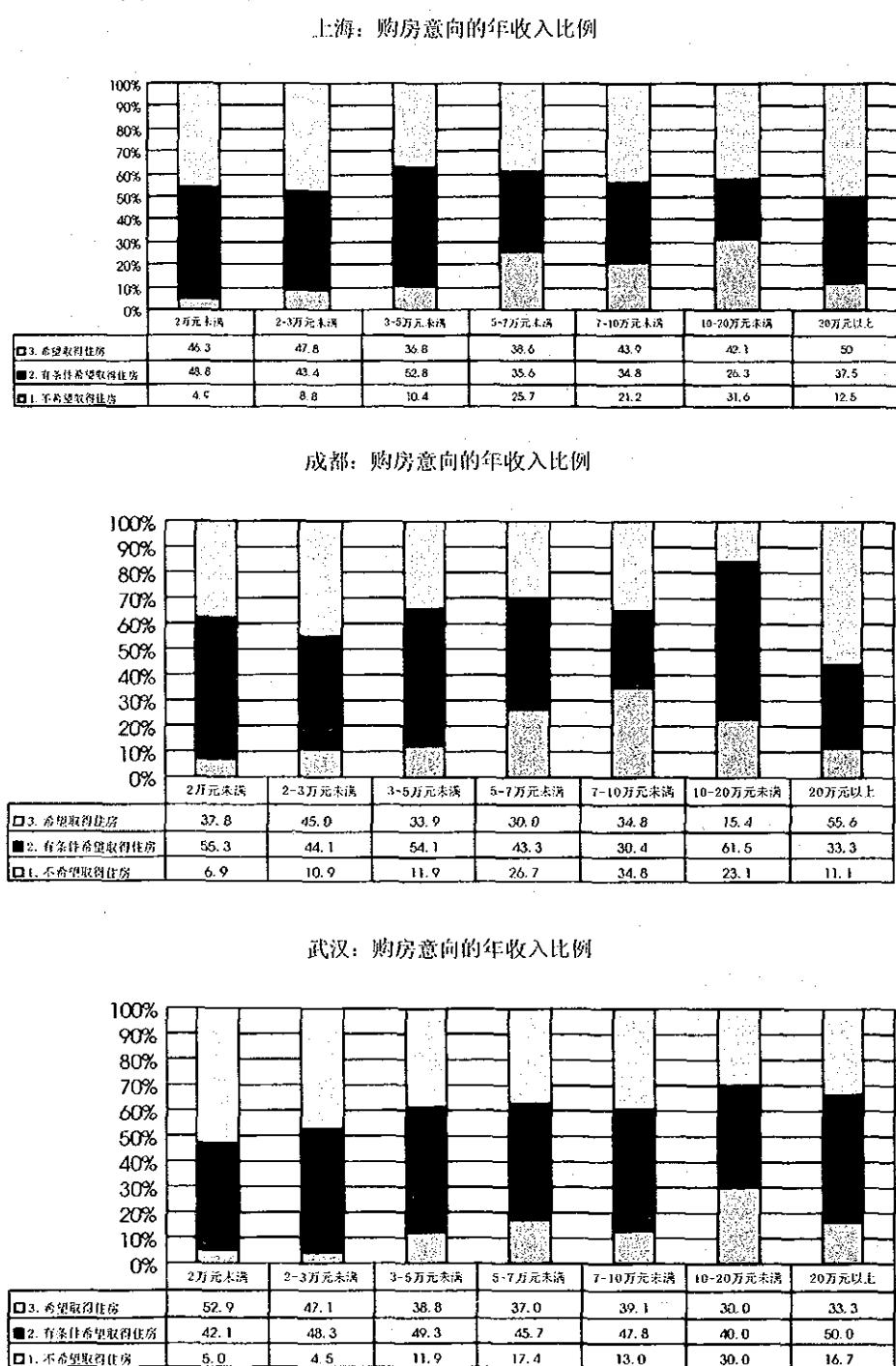
资料来源：JICA 调查团进行的问卷调查

另一方面，在“购置住房意向”中，回答“想要购置住房”的，最多的上海也只有 11%，其余大多数回答是“条件具备的话想要购置”或“不想购置”。各城市的购置意愿都十分慎重，这可以认为是前面提到的“自有住房保有率高”的反映。公房出售的实施，满足了最低限的住房需求，可以假设目前的住房热潮不会持续很长。下一次明显的住房需求在于挖掘“依条件而定”的那部分人，如果不是具备了相当的条件，也可能不会出现新的明显的住房购置需求。关键在于要通过建立住房市场和住房金融制度，形成相应的机制，促使住房的潜在需求者的需求得到具体体现。

“想要”购置住房或“依条件而定”的人中的大多数（80-90%）希望在 5 年以内购置。

主要理由大多回答为“想要有更好的住房”、“制度方面和经济环境方面适合于购置”，显示了潜在需求的基础之上，需求者方面对目前的住房需求刺激政策等制度上因素的敏感反应。但是从不同年收入阶层的购房意向来看（参见图 1-8），实际购房意向较高的阶层，上海和武汉为年收入 5—20 万元的家庭，成都为 10—20 万元的家庭。而平均年收入 2.5—4.0 万元左右的家庭主要包括了“有条件的话想要购房”的阶层，提高这个阶层的购房能力，使潜在的需求得到体现，对住房市场的持续活跃至关重要。

图 1-8 不同年收入的购房意向



资料来源：JICA 调查团进行的问卷调查

对想要购置的住房的类型和面积，三个城市间以及各城市的居民之间有所不同（参见表1-6）。整体上，所需面积的加权平均，武汉为94.5 m²、成都为101.4 m²，而上海较小，只有86.3 m²，表现出上海市民针对较高的住房价格，持有较现实的购房意向。此外，上海想要购置二手房的人群占整体的14.5%，高于武汉的4.0%、成都的10.5%，而想要购买二手房的人比要购置新建住房的人，在购房意向上需求的面积小，这也是压低整体的所需面积的原因之一。可以认为住房市场经济化发展最快的上海，需求主体将二手房和面积较小的住房也纳入视野，具有考虑自身的购房能力的现实的购房意向。

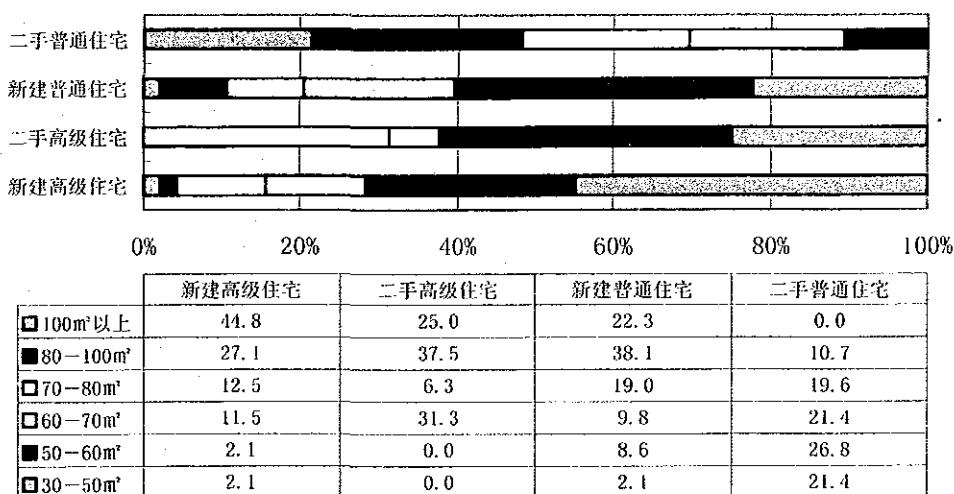
表 1-6 希望购置的住宅面积 (m²、加权平均)

	武汉	成都	上海
新建住宅	95.6	101.9	89.3
高级住宅	104.6	108.1	96.9
普通住宅	90.0	98.2	87.3
二手房	86.0	85.1	67.8
高级住宅	99.3	95.9	88.8
普通住宅	71.4	71.7	61.6
合计	94.5	101.4	86.3

资料来源：JICA 调查团进行的问卷调查

这里有一个事实非常重要，即需求主体有着多种多样的需求，不仅局限于面积大的住房，如上海希望购置不到80 m²的较小住房的人群，不仅在二手普通住宅中占89.2%，在新建普通住宅占39.5%，在新建高级公寓中也占了28.2%（参见图1-9）。

图 1-9 上海不同类型住房的希望购置面积



资料来源：JICA 调查团进行的问卷调查

对于想要购房者的购房计划的意识，从资金计划方面来看，大多数人设想的比例是：“首付（自筹资金）30-40%”、“公积金贷款30-50%”、“商业贷款20-30%”，表明他们考虑的是“以贷款为前提”的十分现实的资金计划。以前据说中国“住房贷款的思想还没有渗透（有借款过敏）”，但实际上可以说考虑购房的人已经是以贷款为前提在安排计划。这也与通过其他提问项目而明确了的相对于住房价格“首付金（自筹资金）不足”有关。

进一步地从想要购房者的经济背景来看，主要理由是：“存了不少公积金”、“由于公房出售有了首付金”、“公积金贷款利率低”、“国家的补贴”等，可见公积金制度和最近的住房需求刺激政策等政策性因素，起到了一定的刺激作用。此外，对于首付款的资金来源，列举了“旧房等不动产的出售资金”的，武汉为13%、成都为22%、上海为22%，引人关注。表现出对已售公房等住房作为资产的认识的提高，以及对于住房资产流动性的期待，今后，如何促进住房市场多样化和成熟化关键在二手房的流通，通过“更换住房”来提高居住水平将成为一个课题。

从购房计划上的问题来看，前几位的理由是：“自有资金少”、“经济不景气使收入下降”、“对借贷长期贷款的不安”、“对利率上升的不安”、“经济不景气使就业不稳定”等。现出对以目前，以及未来的就业、收入环境为背景的住房获得（偿还贷款）能力还有较大的不安。此外，在购买住房上的问题也有同样的倾向，最大的理由被列为是“没有购买住房的经济上的余力”。可见，需要努力形成对稳定的经济增长和就业、收入环境的提高的“期待”，提高住房作为“资产价值”的认识和实际，进而通过确保住房贷款商品的灵活性来减轻实际的资金负担率，并减轻对购买住房和通过住房贷款购置住房的不安全感。

表 1·7 住房购置计划上的问题（前 5 位：回答%）

	武汉	成都	上海
1. 自有资金少	23.5	24.5	17.7
2. 经济不景气使收入下降	19.9	17.6	19.6
3. 对长期贷款的不安	15.9	18.2	15.0
4. 对利率上升的不安	14.2	14.6	14.4
5. 经济不景气使就业不稳定	14.8	10.1	11.9

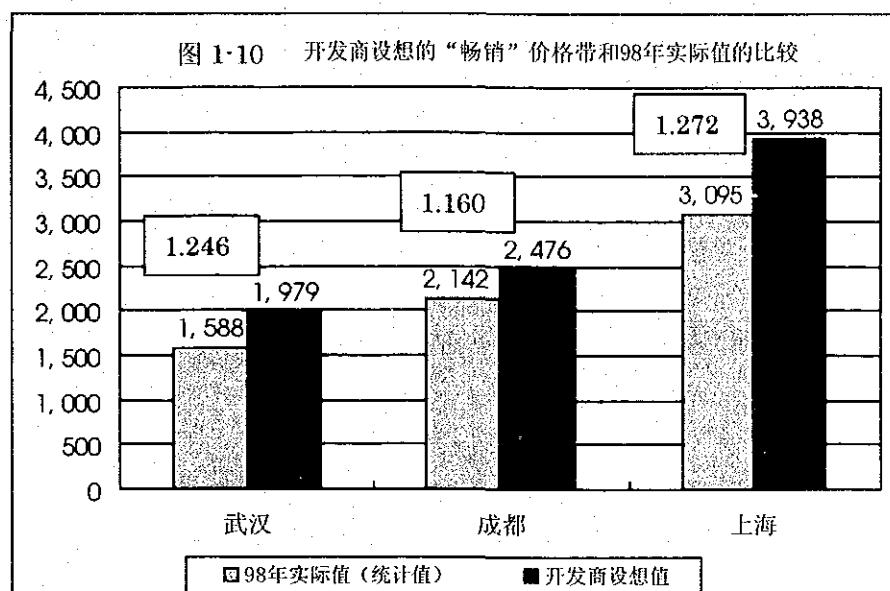
注：顺序按各城市合计百分比高的顺序

资料来源：JICA 调查团进行问卷调查

1-3. 住房供应、流通主体（开发商 / 企业）的特征和住房供应的动向

根据在三个样板城市进行的问卷调查，住房供应主体（开发商）是构成住房市场的重要主体，从其属性来看，包括外资在内民间企业约为 40%，包括国营企业在内的公营企业约为 60%。可以看出需求者的住房购置形态与 90 年代相比有了很大变化，但供应方的结构至少从资本构成方面来看，却没有多大变化。

开发商所考虑的“市场需求最多的住房面积”的加权平均，三个城市均为约 100 m²。“市场需求最多的价格带”的加权平均，最低的武汉约为 2,000 元/m²、最高的上海约为 4,000 元/m²。销售单价的数值与 1998 年商品房销售实际值相比，均为从 16%（成都）到 27%（上海）的较高数字，考虑到过去两年间住房价格的降低，看来开发商正在设想一条到目前为止的销售战略的延长线上的，或者更高级的战略。



注：方框内的数值为（开发商设想值/98 年实际值的比）

资料来源：JICA 调查团进行的问卷调查

另一方面，对今后住房供应计划的重点，回答为“商品住宅”、“普通住宅”的较多，可见住房需求者的范围有所扩大（参见表 1-8）。但即使如此，以上海为主，回答为“高级公寓”的企业仍较多，可以认为，瞄准有购买力的高收入阶层的销售战略指向依然在继续。另一方面，“经济适用房”和“租赁住房”的开发热情低，由于利润较低（经济适用房）和资金回收速度慢（租赁住房）等财务上的原因，体现出一种“以好卖的商品房建设为主体，尽量迅速销售，回收资金”的姿态。

表 1·8 开发商今后住房供应计划的前 5 位 (回答%)

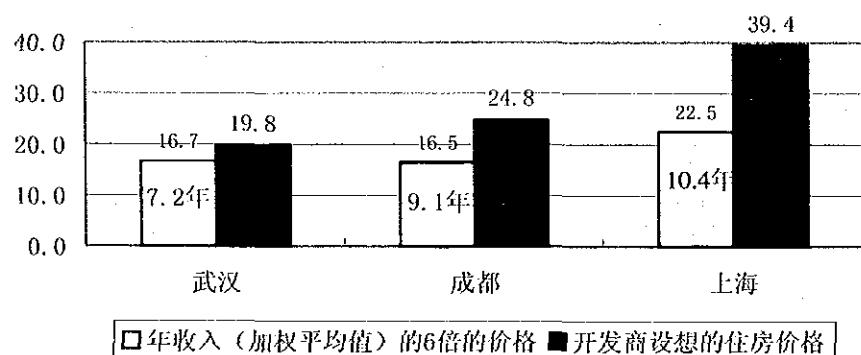
重点商品	武汉	成都	上海
1. 商品住宅	31.0	25.6	25.4
2. 普通住宅	21.8	20.7	21.9
3. 高级公寓	12.6	9.9	18.4
4. 在郊外开发	6.9	19.0	11.4
5. 在市中心开发	14.9	9.9	9.6
(参考) 经济适用房	8.0	11.6	5.3
(参考) 租赁住宅	1.1	0.8	2.6

注: 排名按三个城市回答的合计

资料来源: JICA 调查团进行的问卷调查

三个城市中开发商的住房销售战略和需求主体的年收入有怎样的关系, 可与面向个人的问卷中年收入的加权平均值进行比较(参见表 1·11)来看。“开发商设想的住房价格”, 是按照开发商回答的“市场需求最多的住房面积”的加权平均, 即 100 m^2 , 乘以同为开发商回答的“市场需求最多的住房价格带”的数字而计算得来的。图中还表示了三个样板城市“年收入加权平均的 6 倍”的数值。“年收入的 6 倍”是从先进国家的例子来看, 按可以购置的住房价格的上限值而设定的。如图所示, 开发商设想的住房价格比年收入的 6 倍高 17% (武汉) 到 75% (上海) 左右。如果使用另一种指标来看, 则开发商的设想价格是武汉的年收入水平的 7.2 倍, 是上海的 10.4 倍。这表明, 虽然开放商方面说要考虑普通住房等面向一般家庭的住房销售, 但其实际的设想销售价格却不能说是符合这一阶层的年收入的实际情况。

图 1·11 问卷中体现的年收 6 倍水平与开发商希望销售的住房价格的背离



注: 方框内的数值为: 为满足“开发商设想的住房价格”的年收入倍数

资料来源: JICA 调查团问卷调查由调查团制作

实际上, 将开发商方面的问卷中所反映的、到目前为止的普通商品住宅购置者的年收入分布, 与需求者方面的年收入分布相对照, 则可知, 占大多数的年收入不到 3 万元的家庭, 并不是购买商品房的主要部分, 购买人群偏向高收入阶层(右侧)。购买普通住房的人群的家庭年收入(加权平均值), 武汉为 4.5 万元、成都为 7.6 万元、上海为 7.0 万元。这个数字与开发商考虑的住房最多价格带相比较, 住房最多价格带为购置人群年收入的 4·6 倍, 在一定意义上这不是一个合理的数字。

图1-12(1). 调查显示的家庭年收入分布与购买普通住宅家庭年收入的差距
(武汉)

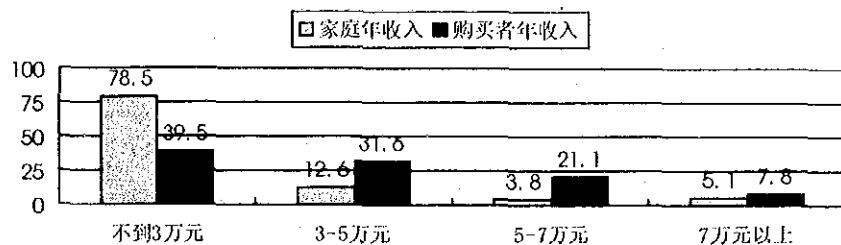


图1-12(2). 调查显示的家庭年收入分布与购买普通住宅家庭年收入的差距
(成都)

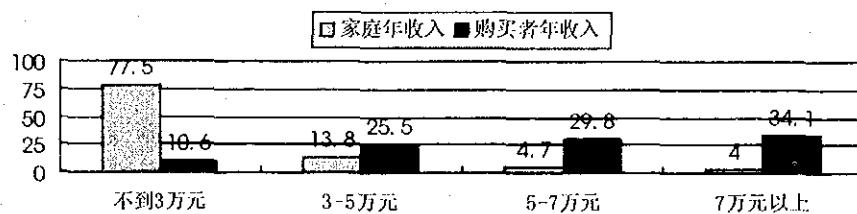
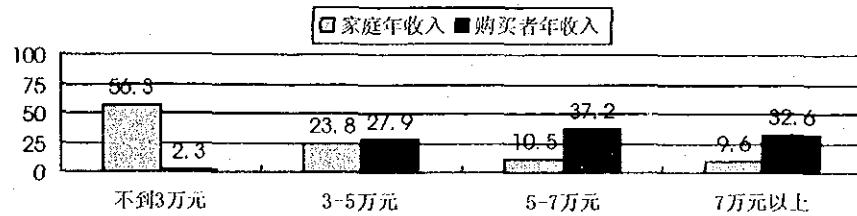
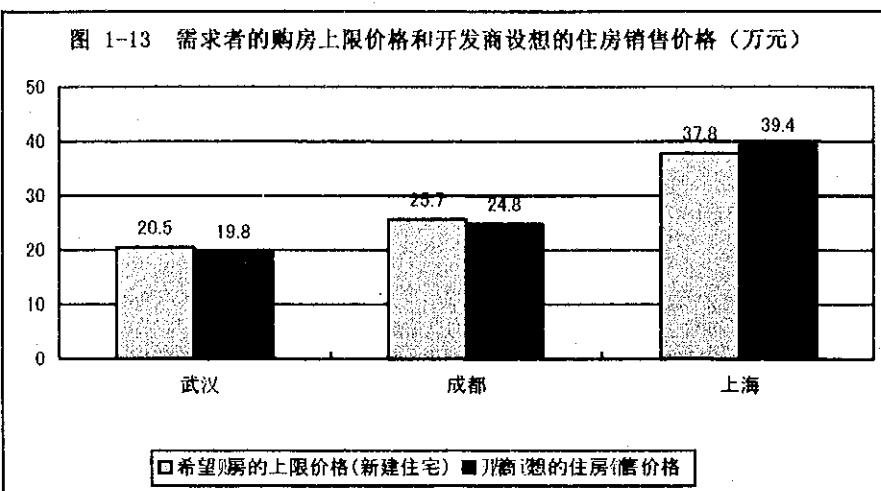


图1-12(3). 调查显示的家庭年收入分布与购买普通住宅家庭年收入的差距
(上海)



资料来源：JICA 调查团问卷调查由调查团制作

另一方面，不少人认为上面提到的“年收入的6倍的价格是可购买的住房价格上限”的论点在中国并不成立。其主要理由是，实际的储蓄和收入水平要比统计得到的数值高，而且独生子女的一代可望从父母那里得到相当数额的援助。再有，应该考虑到住房制度改革中出现的已售公房，其销售带来的资产卖出所得的效果也会一时间存在。对问卷调查结果中的家庭收入水平，各城市的专家的意见是认为基本合理或稍低（10—20%左右）。对问卷调查中年收入等的提问，有可能回答得较为保守，将这一点也考虑在内的话，则可以判断：对于图1-11中的住房销售价格，需求者方面的需求和供应者方面的设想并没有太大的背离。事实上，问卷调查的想要购房者中，打算购买新建住房的人回答的购买上限价格与各城市开发商所设想的住房销售价格基本上平衡（参见图1-13）。

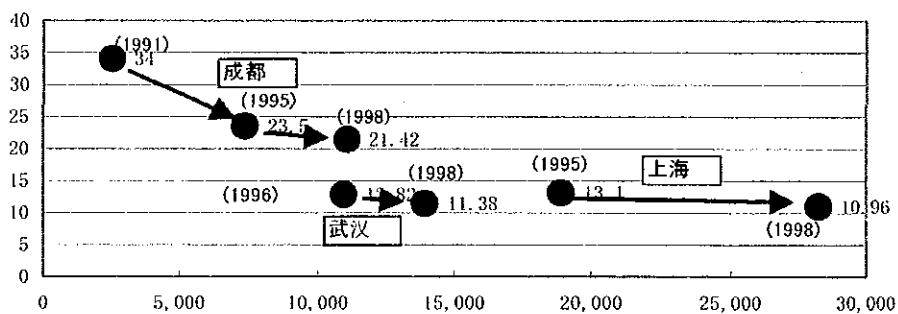


资料来源：JICA 调查团进行的问卷调查

从已售公房的销售收益、父母的援助、储蓄等构成的自有资金和年收入的两方面来考虑，在中国，“购房能力限度的年收入倍数换算系数”至少要超过作为一般世界标准的 6 倍，如图 1-11 所示，估计将达到接近 7—10 倍的水平。因此，如何发掘在这一限度上的购房潜在需求者，使住房需求持续实现，是一个重要的课题。同时，这一论点并不排除通过住房供应者方面降低住房价格，从而提高需求者的购房能力的重要性，形成诱发住房供应者方面进一步降低价格的机制，同样也是一个重要的课题。

实际上，三个样板城市的商品住宅价格与人均 GDP 相比，尽管已相对地有所降低，但与平均收入水平的背离依然较大（参见图 1-14）。

图 1-14 人均 GDP 与住房价格指数*的变化

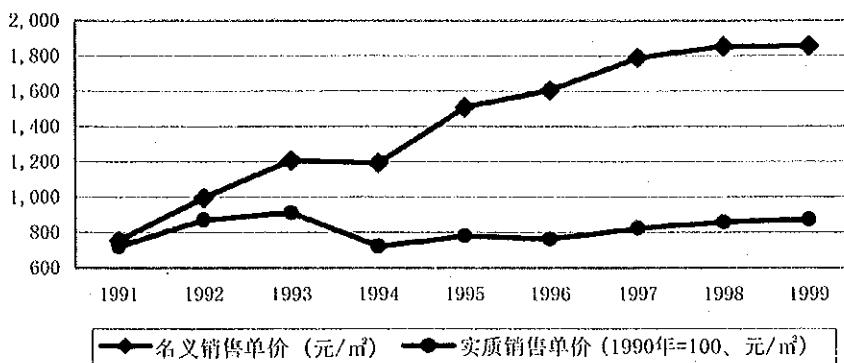


(注)“住房价格指数”系按 (商品房销售单价(元/m²)×100 (m²)) / 人均 GDP 计算

资料来源：根据 JICA 调查团进行的问卷调查等由调查团制作

此外，从将商品住房销售单价（名义值）按城市 CPI 上升率进行标准化后的实质销售单价（元 / m²）的变化来看，1991 年之后到 1999 年基本持平或有渐增趋势（参见图 1-15）。由于住房销售单价中包括与土地使用价格及住房质量有关的部分，不能一概而论，但通过提高劳动生产率，即供应者方面提高开发、设计、建筑、销售的效率，来进一步降低销售单价，从而促进潜在的购房需求的实现是一个重要的课题。

图1-15 中国全国商品住宅销售价格单价的变化



注：“实质销售单价”系按（销售单价/城市CPI（1990=100））计算

资料来源：根据中国统计年鉴 2000 等由调查团制作

再有，目前无论是需求者方面还是供应者方面都较为“推崇面积更大的住宅”，但随着住房市场成熟化和需求多样化的发展，将出现对面向单身和夫妇家庭的50—80 m²左右的高质量和附加价值的商品住宅需求，为了在价格、面积、质量三个方面不要发生需求与供应的“不匹配”，需要充分注意跟踪住房市场的动向。为了住房市场范围的扩大和持续活跃，今后需要在促进住房价格进一步下降的同时，通过扩充和灵活地运用住房金融制度，促进中低收入层购房者的“购房能力”的提高，并开发和投入符合需求者要求的多种多样的商品。

根据问卷调查，对于“住房开发的刺激因素（incentive）”，开发商回答的主要因素是“经济景气”、“房地产流通市场的活跃”、“购房者收入因素的提高（稳定）”等。除此之外，资金筹集能力和国家、地方政府的方针等也被列为重要因素，可见住房开发商的开发热情，受中央及地方政府的政策、指导方针、限制和鼓励等的影响较大。今后，从供应方面的住房市场活性化的观点出发，在中期的制度、政策方面，明确指出有关“根据所有中期住房政策、规划，促进以怎样的需求层为目标的商品房开发和建设”的指导方针，并开展具体的措施是十分重要的。

表 1-9 开发商提出的住房开发刺激因素前 5 位（回答%）

	武汉	成都	上海
1. 经济状况（经济景气）	16.9	24.2	20.0
2. 房地产流通市场的活跃	19.1	24.2	17.0
3. 购房者收入因素的提高（稳定）	10.1	16.8	13.0
4. 国家政策动向	11.1	12.6	12.0
5. 能进行充分的资金筹措	13.5	8.4	8.0
6. 地方政府的动向	10.1	2.1	9.0

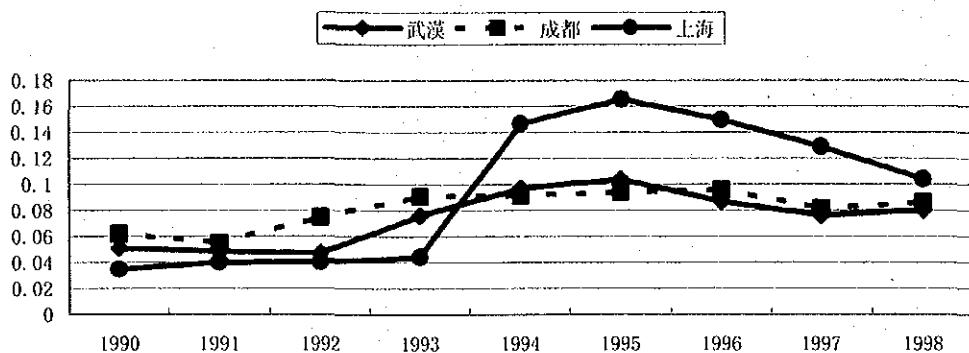
注：顺序按三个城市合计百分比

资料来源：JICA 调查团进行问卷调查

在这个前提下，中国整体上，以及各城市需要明确在经济增长方面住房投资的位置。三个样板城市住房投资占名义GDP比例均由1990年代初的4—8%上升到90年代后半期的8—11%的水平（参见图1-16）。同时房地产业占名义GDP的比例，成都、上海也都上升到了4—6%（图1-17参照）。可以说住房制度改革的发展，和作为内需刺激政策的住房需求

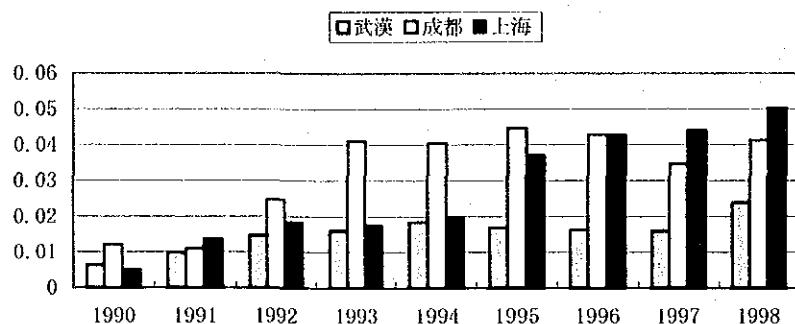
的杠杆作用，通过房地产对住房开发建设的促进，体现在了宏观数字上。今后，在有关住房投资的宏观引导目标下，为了促进上述符合住房需求人群实际情况的“购房人群范围的扩大”，应考虑面向新的开发商的加入、促进竞争、准确掌握市场需求以及促进在此基础上的商品开发等的制度和政策。作为其中一环，当然应该设计金融制度方面的支持对策。

图 1-16 住房投资(额)占名义 GDP 比例的变化



资料来源：根据上海市统计年鉴由调查团制作

图 1-17 房地产占名义 GDP 的比例



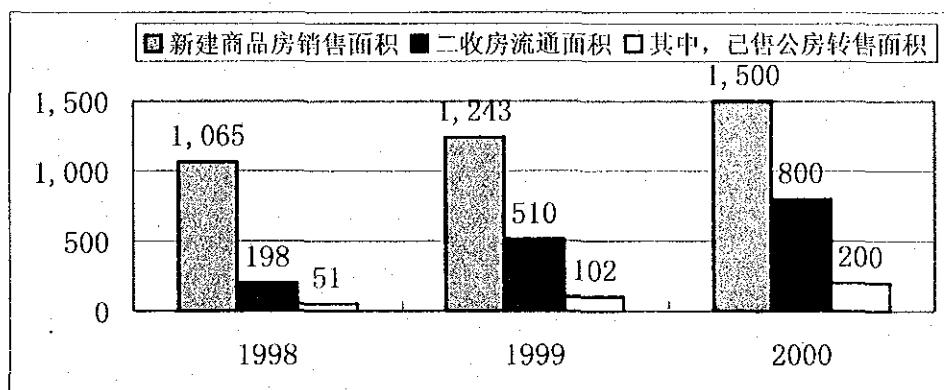
资料来源：根据上海市统计年鉴由调查团制作

1·4. 住房市场中二手房、经济适用房、租赁住宅的现状

1·4·1. 二手房的现状与课题

三个样板城市在新建住房的建设和销售向好的方面变化的同时，二手房的销售和流通面积也在增长。包括已售公房在内的二手房的流通活跃，是通过更新换代促进住房市场活跃的不可缺少的因素。上海 1998 年二手房销售（流通）面积还仅占新建住房销售面积约 18%，到 1999 年之后就增加到新建住房销售面积的大约 50%，两年间交易量增加了约 4 倍。其中，已售公房的转售面积占了二手房销售面积的 25—30% 左右，可见已售公房的转卖行动，促进了二手房市场，进而又促进了新建住房市场交易的活跃（参见图 1·18）。

图 1·18 上海市二手房流通量（万 m²）



资料来源：根据上海市不动产统计年鉴和采访由调查团制作，包括部分推算

实际上，据报告称：上海市 1999 年转卖的已售公房为 19,771 户，增加到上一年的约 2 倍。销售总额达 22.3 亿元，即每户平均 51.4 m² 的住宅以 11.3 万元售出（出售单价大约为 2,200 元 / m²）。转卖者的 90% 以上又购买了新建住宅，平均增加支出 17 万元（合计 28 万元），平均增加了 41.5 m² 的住房面积（购买了 92.9 m² 的住宅）。

武汉和成都二手房销售看来也在住房市场中占据着重要的位置（参见表 1·10）。但是，武汉和成都还难以得到包括已售公房在内的有关二手房流通的详细数值的统计结果，说明对于住房市场中二手房流通环境，今后需要完善的课题还较多。

表 1·10 二手房销售在住房市场的定位

	武汉 (2000 年)	成都 (1999 年)	上海 (2000 年)
二手房买卖面积(万 m ²)	154	205	800
m ² 单价(元/m ²)	1,000	1,256	1,600
其中，新建住房	1,790	1,309	—
其中，旧房	200	367	—
住房储备比*	2.4%	4.1%	4.1%
新建住房销售面积比**	—	—	53.3%

注：* 住房储备比—二手房销售面积/住房建筑储备面积

** 新建住房销售面积比—二手房销售面积/新建住房销售面积

资料来源：根据各城市市统计年鉴和采访由调查团制作，包括部分推算

国家统计局城市社会经济调查队对全国城市居民家庭 15 万户进行的抽样调查的结果，55.7%的家庭购置了住房，其中购买公房的占 86.9%、购买商品住宅的占 9.7%、其他住宅的占 3.3%，城市住宅的 65.8% 已为个人所有（李学分：中外房地产导报 2000/1 期）。已售公房在全国约达 10 亿 m²，假设出售单价为 100 元/m²，则为 1,000 亿元，如果这些均以 1,000 元/m² 转卖，则个人部门将可能获得高达 9,000 亿元的转卖收益，可与中国的名义 GDP 的约 10% 相匹敌。并不是所有的已售公房都是 100% 自己所有，且有不少质量较差不适宜转卖，但从提高自有住房者对转卖收益和租赁的可能性的“期待”，刺激消费这一点来看，其效果非常之大。通过出售公房，国有资产从政府部门转移到个人部门，得以利用资产卖出所得的实现来达到刺激内需的目的。另一方面，这一事实可能一时“动摇”住房市场本来自发的持续增长性。高达名义 GDP 的 10% 的国有资产转移到个人部门，以及资产卖出所得的实现，在 5—10 年左右，将出现推动住房需求的效果，但在此期间确立一定的机制，使住房市场得以按自身的规律发展，是十分重要的。

目前购买新建商品住宅的主要是一些中高收入阶层，购买了质量较好流通性高的公房的人群，将其转卖后，又可以购买质量更高的新建住宅。多数已售公房在面积和质量上不适合于二手房流通，同时还有共用部分的所有权转移的问题，有人担心已售公房的转卖和流通，到一定时候就会从顶峰开始下滑。另一方面，不进行转卖而将已售公房出租给流入人口等的所有者也开始增加，随着城市化的发展，预计以流入人口为主的租赁需求将增加，促进包括租赁在内的已售公房（已有住房存量）的流动是一个重要课题。此外，新建商品住宅的建设和销售一直保持好的态势，估计今后这些质量较高的住房存量将作为二手房投入市场，并不断增加。根据调查团对住房需求主体的问卷，想要购房的人不一定局限于购置新建住房，只要面积、价格、地段等具有优势，想要购买二手房的人群也不少。为了形成更新换代能顺畅发挥作用的住房市场结构，今后也需要充分考虑完善新建住房、二手房的所有权登记、过户等手续，建立包括租赁住房在内的住房市场和供求信息并有效地提供给需求主体的结构和支持体制。

1-4-2. 经济适用房的现状与课题

对于到目前为止作为住房政策支柱之一的经济适用房，其占商品房销售面积的比例（面积比），上海市相当低为 8%；武汉（整体、1998 年）、成都（整体、1999 年）均为 31%，依然在住房需求流动方面占有较大位置。从经济适用房的销售单价（元/m²）的成绩来看，武汉和成都两市均为一般商品房的 70% 左右的水平，可以认为弥补需求主体的住房需求与开发主体的供应需要间的差距（购买力差距）具有一定的效果。此外，中国全国经济适用住宅在住房市场的地位（市场占有率）在住宅完成投资额、住宅开工面积、商品住宅销售面积方面均为约 20%，占有重要的位置。

表 1·11 中国全国经济适用房建设的情况
(房地产开发中的住房开发部分)

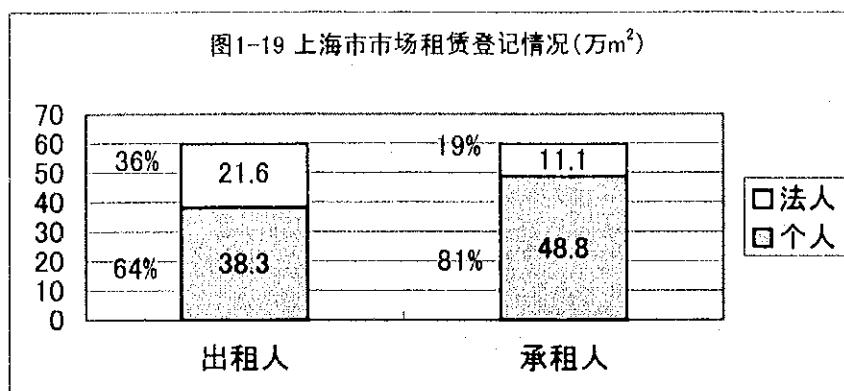
	1997	1998	1999
住宅完成投资额 (亿元)	1,539	2,082	2,638
其中、经济适用房	186	271	437
占有率 (%)	12.1%	13.0%	16.6%
住宅完工面积 (万m ²)	10,997	16,638	18,798
其中、经济适用房	1,721	3,466	3,970
占有率 (%)	15.6%	20.8%	21.1%
商品住宅销售面积 (万m ²)	7,864	10,827	12,998
其中、经济适用房	1,212	1,667	2,701
占有率 (%)	15.4%	15.4%	20.8%
商品住宅销售单价 (元/m ²)	1,790	1,854	1,857
其中、经济适用房	1,097	1,035	1,093

资料来源：中国统计年鉴 2000

但是，对开发商的问卷结果表明，由于利润率受到一定限制，开发主体提供经济适用住宅的愿望极低。从上海的例子来看，完全自由的、并且市场化发展到一定以上程度的住房市场中，经济适用房的自主的供应和消费将变得困难起来。经济适用住宅作为对中低收入阶层购置一般商品住宅的支援（鼓励）政策，应该针对其今后的发展方向，以收入水平较低的城市为主，充分评价其效果，将其放在整个住房政策中，重新研究建立包括用鼓励居住租赁住房等来替代的政策在内的、符合该城市特性的制度。

1-4-3. 租赁住房市场的现状与课题

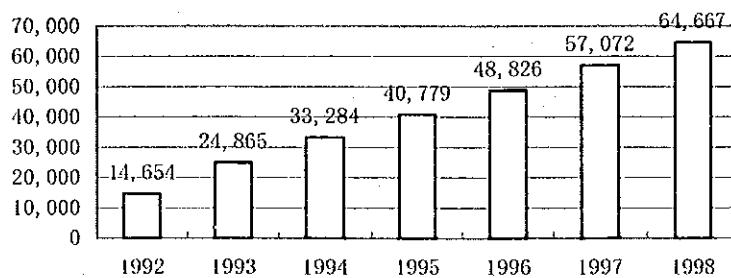
在今后的中国住房市场中将占据重要位置的民间租赁住房，目前正处于市场形成期。由于住房开发商没有进行租赁住房的开发，同时没有经营租赁住房的大型公司存在，目前中国的民间租赁住房的提供者是拥有该住房的个人或法人。根据上海的数据，已登记的市场租赁住房约 60 万m²中，大约 64% 为个人房主、38% 为法人房主（参见图 1·19）。但上海据称有约 8 万所已登记的租赁住宅，如果这个数字正确，则租赁住房市场上的住宅，平均每所只有 7.5 m²，面积很小。可以推测，实际上并不可能这么小，但一般而言，给人印象较深的是，中国的租赁住宅面积小、质量差。同时，估计还有和已经登记的 8 万所相同数量或更多的地下租赁住房，租赁市场的透明性和健全性即使在上海也还没有得到确立。另外，武汉市公房再租赁的户数，每年增长 10% 以上，1998 年达到了约 6 万 5 千户（参见图 1·20）。这个数字是武汉市家庭总数的约 3%、武汉市区家庭数的约 4%。



资料来源：根据上海房地产统计年鉴由调查团制作

另一方面，调查团进行的面向住房需求家庭的问卷中，答卷者的4—7%回答说想要租房。由于对公房换房和再租赁的规范化，以及对住房进入市场租赁时的登记的促进政策等，市场租赁也逐渐开始了规范化。成熟的住房市场中二手房市场和租赁市场的透明性是必不可少的因素，上海市为了促进尚未得到普遍执行的租赁住宅登记，谋求租赁市场的规范化和活跃，公布了《住宅租赁条例》(2000年7月)，将住宅租赁制度化，同时采取了对租赁收入征税的减税措施。也是由于这些措施的实施，上海市的平均房租从公房时代的3.2元/m²上升到30.6元/m²，称得上是租赁商品化的一个成果。登记(申报)租赁的好处在于，出租人和承租人均可受到法律保护，但虽说有所减轻，登记成本和各项征税使得以500—700元/月的低价格租赁住宅为主，没有登记的依然较多。

图1-20 武汉市公有住宅再租赁户数(累积)



资料来源：武汉统计年鉴1999

在各个城市，都在讨论针对无法购房的低收入阶层的“廉租房”的必要性和提供方法。目前中国的住房政策中有三个主流，即：“中高收入阶层购置新建商品住宅”、“中低收入阶层购置经济适用房”、“为极低收入阶层提供廉租房”，今后，在一般市场性租赁住宅的同时，还需要明确廉租房在整个住房制度和住房市场设计中应有怎样的定位。

根据调查团问卷的结果，对自有住房和租赁更喜欢哪一方，大体上由于“能形成资产”、“面积大设备好”、“地点好”等理由，更倾向于自有住房，但如果“希望的物件能符合价格条件”、“有便宜的物件”、“能满足希望的面积”等条件具备的话，也有自有住房和租赁都可

以的倾向，表现出对于“家”的极其现实的想法。但在目前，以民间租赁为前提的开发商开发的住房，除了面向外国人或高收入阶层的部分高级公寓和部分一居公寓外，几乎等于零。可见，对多样化的租赁需求，供应方的开发体制、以及包括支持它的金融在内的制度性框架的建立还较为落后。此外，以中低收入阶层为对象的租赁住宅有一种“卖不出去的住宅”、“面积小、质量差的住宅”的负面影响，需要在承认民间租赁住宅是“形成住房市场的优质住房存量”的基础上，从评估、流通、提供信息等方面，培育健全的民间租赁市场。特别是，为了将目前个人所有的住宅主要由个人房主出租的状况，转变为可由规模经济起作用的企业部门开发利用租赁住房的状况，需要探讨这方面的制度。包括日本在内的先进国家，住房市场中租赁住宅占有稳固的地位，并通过顺畅的更新换代促进了住房市场的活跃（参见表1-12）。中国由于国有和公有住房同时出售，住房的所有权集中到个人部门，其中部分个人所有住房投入到了租赁市场等，发生了“一时的摇摆”（参见表1-12）。今后，为了进一步活跃住房市场，重要的是要努力培育能提供高质量租赁住宅，发挥规模经济的商业性租赁市场。

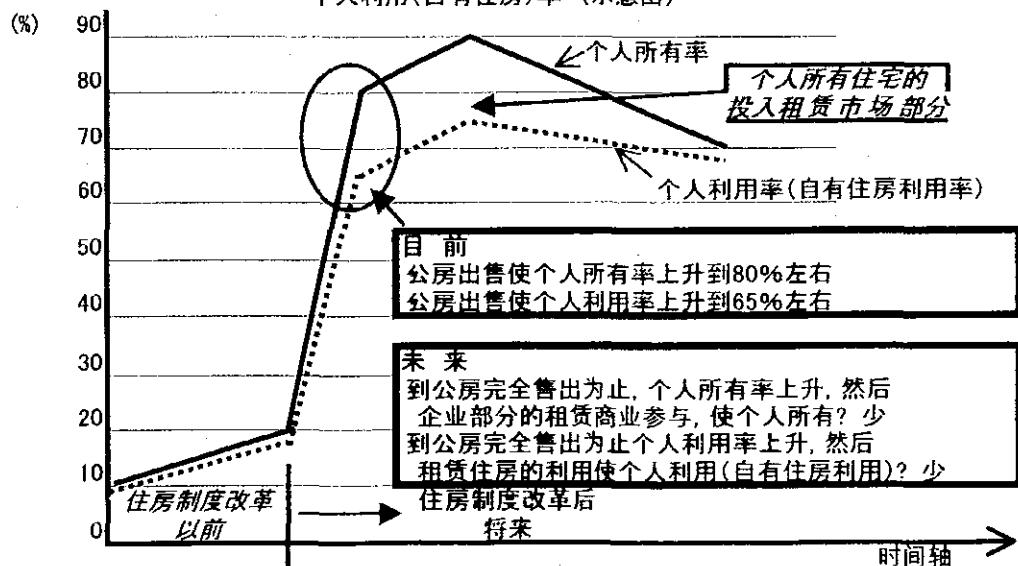
表1-12 先进国家中租赁住房的地位（%）

	日本	美国	英国	法国	德国
自有住房	59.8	58.3	67.7	54.3	38.0
租赁住房	38.5	30.3	32.3	39.7	60.4
民间租赁	26.5	—	—	—	—
公营住宅	7.0	—	—	—	—
公营法人住宅	8.0	—	—	—	—
民间公司宿舍	5.0	—	—	—	—

注：数字为不同所有形态户数占住房存量（按户数计）的比例

资料来源：海外住宅Data-Now 2001、住宅金融公库

图1-21 中国住房存量中的个人所有率和
个人利用(自有住房)率(示意图)



资料来源：JICA调查团

另一方面，根据面向作为以前的职工宿舍提供主体的企业问卷，“今后考虑向职工提供租赁住房（职工宿舍）”的企业很少，但却也有不得不“保留部分出租的职工宿舍（维持现状）”的倾向，表明了完全实施公房出售的难度。包括用于承接流入人口的租赁住房需求，

以及对低收入阶层及社会的弱者的福利性住房政策的发展方向的问题在内，需要就剩下的企业职工宿舍（公有租赁住房）由谁、怎样所有和管理，又继续租给哪个阶层等。在这里，对维修和改装等已有职工宿舍质量的提高、所有权转让及房租补贴的课题等，需要在整个住房政策的范围内进行制度设计的基础上，探讨通过进一步充实和有效利用已有住房存量，促进良好的住房市场形成和发展的对策。

1-5. 目前的住房市场所面临的课题（政策课题）

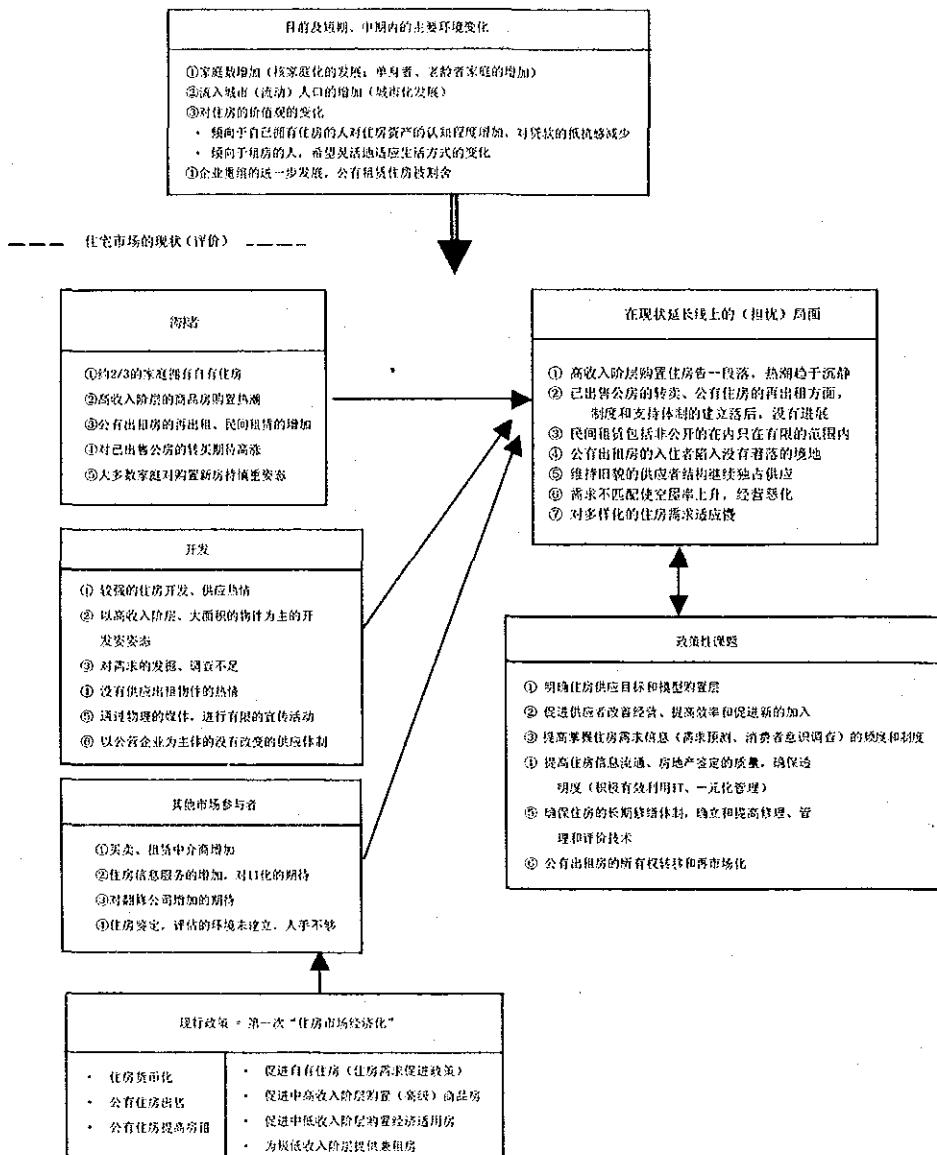
对目前中国住房市场周围主要的“环境变化”、“政策”、以及作为其结果的住房市场的现状（评价）的归纳如图 1-22 所示。在可以说是第一次住房市场经济化的目前的住房政策下，以高收入阶层为主，出现了商品房购置热潮，与此同时，已售公房的转卖和出租、公房的再租赁和民间租赁物件增加，住房市场的多样化开始有了进展。对此有促进作用的环境因素包括由于向城市的人口流入、核家庭化和单身者及老龄者家庭的增加等带来的家庭数量的增加，以及对住房的价值观的变化等。对于住房市场，需求者、开发商、其他市场主体（player），分别进行着反映这些环境变化和政策因素的新的活动和行动。

假如目前的环境变化因素和政策今后短期内仍将持续，中国的住房市场是否将面临令人担忧的因素？在对目前的住房市场进行评价的基础上，下面就试着研究一下这种可以说是在现状延长线上的可能发生的“令人担忧的”局面，并提出相应的政策课题。

(1) 高收入阶层购置住房告一段落，热潮趋于沉静

目前的商品房价格，除经济适用房外，依然与大多数中低收入阶层能够购买的价格带有较大背离。作为扩大内需政策的住房消费刺激政策的效果和高收入阶层购置住房告一段落，则有由于公房出售而眼下拥有了住房的中低收入阶层不会兴起新的住房消费热潮，住房市场将趋于冷却的担心。为了刺激中等收入家庭的持续性住房消费，使潜在的住房需求得以实现，需要建立中长期的住房计划和住房供应计划的目标，并明确典型（model）购买群。

图 1-22. 住房市场的现状和课题



资料来源：JICA 調査團

(2) 已售公房的转卖和公房再租赁的进展受制度和支持体制进展的影响而停止不前

在三个样板城市中，已售公房的转卖和公房再租赁看起来进展顺利，但也可以看出，目前已售公房的转卖属于质量较好、流动性较高的物件，在高收入阶层购买新建商品房热潮之中，先期发生，大多数平均的质量的已售公房，能否保持现在的速度在住房市场中作为二手物件流通，还有疑问。同样，对于公房的再租赁，需要进一步建立制度的支持体制，使得当新建商品房和二手房的销售量等整个住房市场的动态每况愈下时，公房的再租赁可作为民间租赁的一部分，而提高其流动性。将难以出售的公有租赁的所有权移交给租赁住房供应公社这样的政府机构，在此基础之上，根据流动人口等租房人的收入水平，通过财政援助进行房租补贴等也是政策选择之一。

(3) 对民间租赁，包括不公开的在内，限定在一定范围内

民间租赁住房以补充住房消费热潮的型式增加，已开始了制度上的规范化，但由于大量逃税现象的存在，依然没有在住房市场中确立稳固的地位。供应方的开发商对租赁需求的增加也不敏感，制度方面也没有鼓励购房政策下的对租赁住房需求活性化的支持政策。

(4) 公有租赁住房承租人陷于不知何去何从的境地

以国有企业为主的企业重组压力增加的形势下，彻底实施公房（职工宿舍）出售是企业的一大课题。另一方面，目前还没有完成出售的职工宿舍，其背后存在入住者的就业、收入因素等社会问题，在企业重组压力增大的同时，在住房问题上不知何去何从的人群增加，令人担心。

(5) 住房供应者的结构依旧

除一部分大城市的外资开发商外，大多数住房开发商都是国有和集体的旧式企业在问卷调查的结果中，对住房销售方法，也是大都采用报纸、室外广告、住房展销会等直接的媒介手段，在房地产交易市场提供信息的只有全体的 20%，可见，在了解需求者的要求、以及市场信息的流通等方面，在住房供应方还有不少需要改进的地方。重要的是要有更多的新的供应者参加，以加强他们之间的竞争和合作，如通过引进新的设计和建筑技术等以及提高生产率来进一步努力降低成本等，应建立制度框架。

(6) 对多样化的住房需求应对迟缓，供求的不匹配造成空屋率上升、经营恶化

如前所述，现在的购房热潮起源于高收入阶层的需求，中低收入阶层的住房购置能力还很低。此外，开发商一方也致力于面向高收入阶层的开发，没有开始针对新的需求的开发，如符合中低收入阶层需求的物件的开发以及租赁等。高收入阶层的购房热潮告一段落后，市场的供求差距将浮出水面，有导致空屋率上升和市场低迷、开发企业的经营恶化的危险。

(7) 作为住房资金供应系统核心的公积金制度陷入僵局

对于以中低收入阶层为首的大多数想要购房的人来说，购房资金筹集（储蓄及贷款的设定）的核心，也是最大的手段的公积金系统，要设定一个让这些阶层能够购置住房的用于首付款的储蓄和贷款，看来还很难。需要建立某种机制，通过扩充和灵活运用公积金制度，来减少需求者的负担率，提高其购置住房的能力。

1-6. 住房市场的未来展望

1-6-1. 今后的中国住房市场必须具备的条件

在中国，为了在中长期内持续地搞活住房市场，需要图 1-22 中归纳的各主体积极地开展活动，通过平稳的更新换代，提高需求主体的居住水平。为了实现这一点，住房市场需要具备如下条件。

- (1) 有关需求主体的要求、供应主体的要求的双方向信息没有差距：供应主体需要充分掌握对于住房的所有形态（自有或租赁）、面积、居室布局等具体的住房需求，不同需求主体相应于年代和收入的差距，有着怎样不同的要求。而需求主体则需要能够简单地找到并保存有关供应主体（开发商）的自有住房及租赁住房的商品开发动向，以及各个企业的规划能力、技术能力、价格等的信息。这就需要增强有关市场信息的搜集、流通、传播等服务，特别是房地产中介商是支持活跃的住房市场的重要主体，更需要加强。以利用 IT 为背景，上海等地住房信息（物件及价格信息）服务正在快速发展。住房的住宅的供应商和流通商今后怎样才能建立起相应的机制，使公正恰当的市场信息得以迅速流通，而消费者（购房者）方面又通过怎样的手段才能获得满意的信息，进而有利于住房市场的活跃，今后围绕着住房市场的这些“信息基本建设”的探讨和完善将是十分重要的。
- (2) 需求主体应能够入住符合其要求和购置能力的住房： 需要根据①中所述的需求主体的不同的住房居住需求和购房能力或租房能力等，在质量和数量两个方面，向市场提供商品住宅、出租房、不同的地点、面积、格局等各种各样的住房。
- (3) 公开有关风险的信息、提高回避风险和基于自身责任的风险消化（risk take）的自由度：重要的是对从住房的所有权（登记信息）、质量、未来的地区开发构想等基本信息、物件介绍开始，到买卖合同的过程中的有关权利与风险的信息、有关购房时的金融商品（贷款）的权利和义务等，需求主体应拥有足够的信息，其基于自身责任的消化风险的自由度应得到保证。同样，对租房的情形，应建立相应的环境，使出租方和承租方的双方，都能根据自己的意志作出判断。
- (4) 逐步放松限制（平时行政干预少）： 建立了中长期的住房计划、法规、制度后，重要的就是在其范围内充分放松限制，使（住房）市场的市场机制能够自主地发挥作用。如果中央或地方的政府不时地改变制度或进行行政干预，那么，需求主体、供应主体、信息和服务的提供者就都无法对市场的自主成长过程作出正确的判断，也就无法期待通过市场主体实现中长期的活跃。

1-6-2. 面向搞活住房市场的应对思路

为了实现上述活跃住房市场的任务，今后的应对思路有如下几点：

- (1) 培养信息和服务人员、建立利用 IT 的信息共享及传播系统
- (2) 建立提高开发商的商品开发能力、提高住房质量的制度以及认证体系，鼓励建设不同居住形式（租赁住房、老年人住房等）的住宅

- (3) 明确注册登记、住房建设、地区开发构想、所有权、买卖合同信息等信息公开的规定，通过 IT 等实施信息公开，确保信息的透明性
- (4) 明确并公布中长期制度、法规，促进放宽限制

特别是应该力求搞活以建立、有效的运用二手住房市场及民间租房市场为中心的，中长期性可持续的住房市场。为此进行设计及研究相关的制度是极为重要的。