

### **III-2.**

#### **住房需求的前景**

## 2. 住房市场周围环境的变化及其对住房需求的影响

### 2-1. 认识住房需求的几个方面

对于认识住房需求的重要方面，在这里提出（1）量的方面、（2）质的方面、（3）对需求的可获性方面（Accessibility）3点。

#### 2-1-1. 住房需求的量

住房需求的量的方面，就如同字面上的意思那样，是以面积和户数来理解住房需求，对此，在后面的“3. 住房需求的未来展望”中还要详细讨论。为了从量的方面理解住房需求，需要从理论上定量地了解住房储备（Stock）是以什么行动计划（scenario）来变化、并促进住房的重建和更新的。

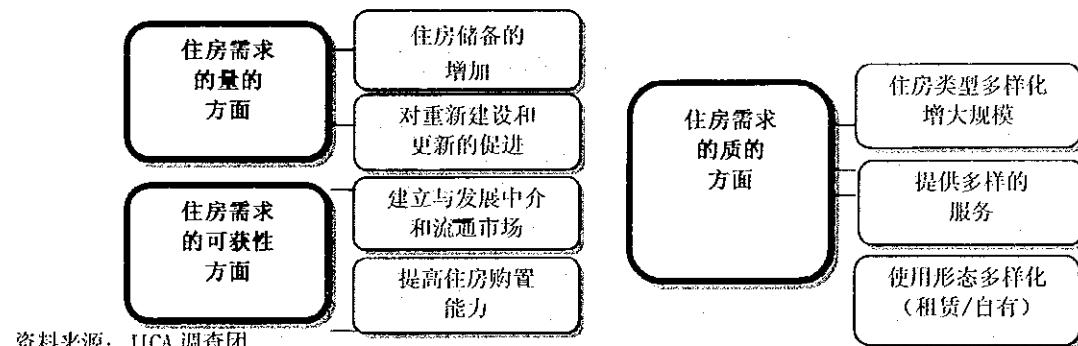
#### 2-1-2. 住房需求的质

为了了解住房需求，不仅要定量地了解其规模、面积、户数等，还需要从质的方面进行了解，如最终用户（End User）的生活者对什么类型（Type）的住房，期望提供具有怎样的附加价值的服务（service）功能，以及如何地使用住房。

#### 2-1-3. 住房需求的可获性（Accessibility）

所谓“住房需求的可获性（accessibility）高”，是指可以尽可能迅速、准确地找到（或更换住房）自己所希望的住房的状态。为此，就必须要建立住房中介和流通市场，并提高生活者自身的、购置住房（或更换住房）所必需的资金筹集能力。

图 2-1 认识住房需求可获性的几个方面

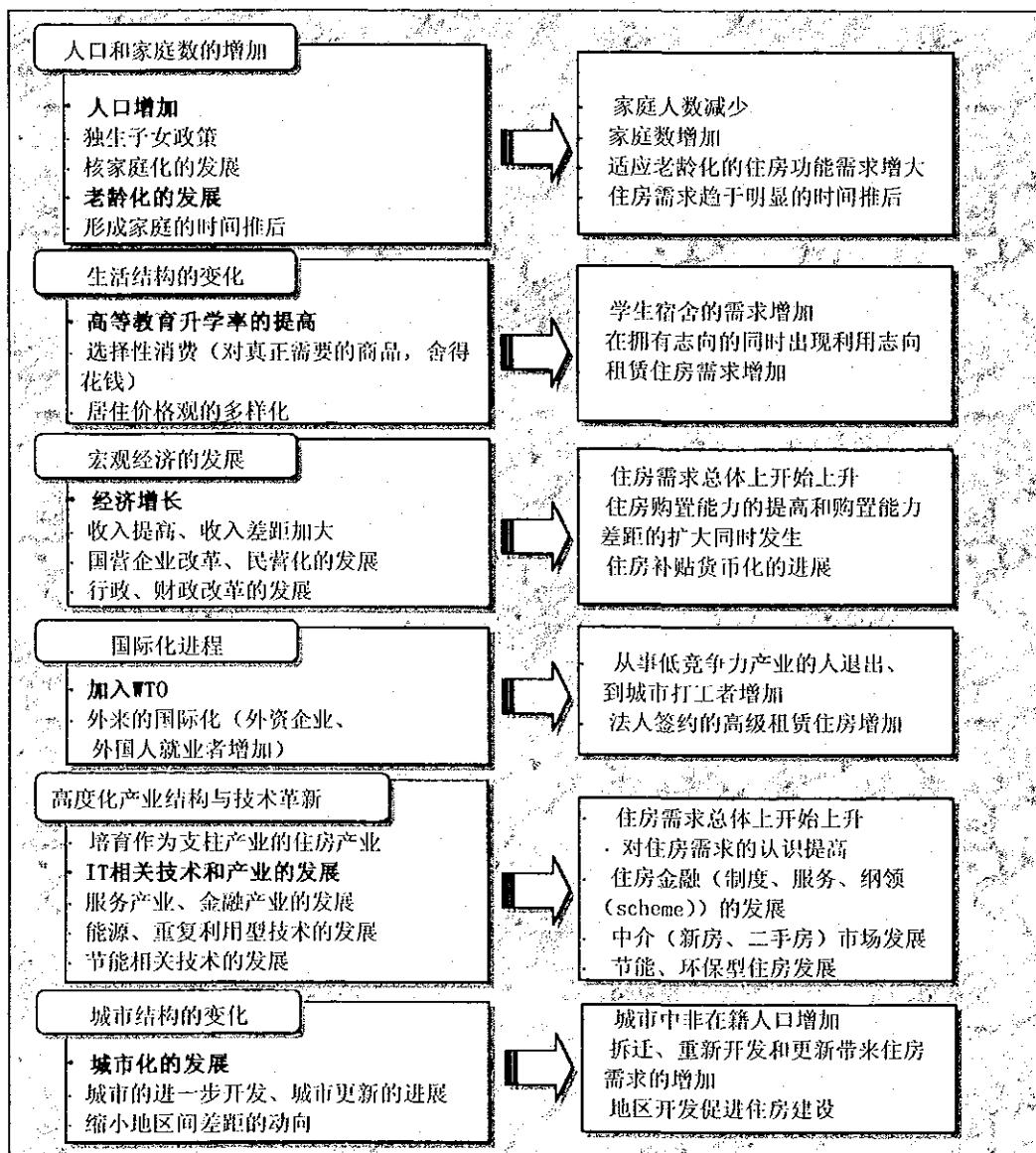


资料来源：JICA 调查团

## 2-2. 住房市场周围环境的变化及其对住房需求的影响

住房市场周围环境的变化，可列出图 2-2 所示的 6 个方面：(1) 人口、家庭数的增加；(2) 生活结构的变化；(3) 宏观 (Macro) 经济的发展；(4) 国际化进程；(5) 产业结构的高度化；(6) 城市结构。从下一页开始，将提及在各种不同的环境变化中，由于其对住房市场的影响，更应该加以重视的因素。

图 2-2 住房市场周围环境的变化及其对住房需求的影响



资料来源：JICA 调查团

## 2-2-1. 人口和家庭数的增加

### (1) 人口的增加

中国的人口预计将由 2000 年的 12.9 亿人，经过 2005 年的 13.2 亿人，增加到 2010 年的 13.8 亿人。年平均增长率为 1.06%，低于世界平均的 1.52%，这是中国独生子女政策的成果。在有关第十个五年计划的党中央提案中也提出“继续严格控制人口数量”，强调要坚持独生子女政策。如果长期持续独生子女政策，预计中国的人口，到 2040 年达到最高的 15.4 亿人后，将出现缓慢的下降。到 2010 年为止的人口预测如下（参见表 2-1）。

表 2-1 全国人口预测

(亿人)

年	中国总人口	劳动年龄人口	60 岁以上的老龄人口	老龄人口比例
2000	12.69	8.61	1.32	10.4%
2001	12.80	8.74	1.34	10.5%
2002	12.91	8.88	1.36	10.5%
2003	13.01	9.01	1.40	10.8%
2004	13.12	9.13	1.43	10.9%
2005	13.22	9.25	1.46	11.0%
2006	13.32	9.36	1.51	11.3%
2007	13.43	9.46	1.55	11.5%
2008	13.54	9.55	1.60	11.8%
2009	13.65	9.65	1.66	12.3%
2010	13.77	9.73	1.73	12.6%

资料来源：“中国人口信息中心”，2000 年

按三个城市分别来看，考虑到各城市过去的都市户籍人口增加率的趋势，假定武汉市的平均增长率为 0.6%、成都市的平均增长率为 0.7%、上海市的平均增长率为 0.3%（参见下表）。常住人口假定武汉市的平均增长率为 1.1%、成都市的平均增长率为 1.3%、上海市的平均增长率为 0.8%。

表 2-2 三个城市的人口预测

(万人)

年		2000	2001	2002	2003	2004	2005
武汉市	户籍人口	746	750	755	760	764	768
	常住人口	831	839	848	856	865	878
成都市	户籍人口	1,020	1,027	1,034	1,041	1,048	1,056
	常住人口	1,140	1,156	1,171	1,188	1,203	1,220
上海市	户籍人口	1,334	1,338	1,342	1,346	1,350	1,354
	常住人口	1,664	1,677	1,691	1,704	1,717	1,729
年		2006	2007	2008	2009	2010	
武汉市	户籍人口	773	778	782	787	792	
	常住人口	889	897	907	916	927	
成都市	户籍人口	1,063	1,071	1,078	1,086	1,093	
	常住人口	1,236	1,252	1,268	1,285	1,300	
上海市	户籍人口	1,358	1,362	1,366	1,370	1,375	
	常住人口	1,742	1,757	1,771	1,786	1,800	

资料来源:JICA 调查团(根据后面给出的图表推算)

## (2) 老龄化的发展

中国老龄人口(60岁以上的老人)的增加十分显著,根据维也纳世界老龄问题会议(1982年)的定义<sup>1</sup>,中国在1995年,60岁以上的老龄人口/总人口=9.5%,已成为老年型国家。1996年人口变动抽样调查中,全国有1/3的省为老年型省,特别是上海市等,65岁以上老龄人口对总人口的比例已达到7%以上。预计中国60岁以上的老龄人口比例,将从2000年的10.4%(1.3亿人),增加到2010年的12.6%(1.7亿人)和2020年的16.6%(2.4亿人)。

从三个城市的老龄人口预测来看,老龄化发展速度快的上海,60岁以上老龄人口比例,将从2000年的17.9%(251万人),经过2010年的19.5%(342万人),到2025年达到33%(469万人)。特别是,将不断面临老年赡养系数(60岁以上的退休人口/劳动年龄人口)的上升和高龄老年人比例(80岁以上的高龄老年人人口/60岁以上的老年人口)的上升等问题(表2-3)。此外,根据1997年上海市的调查,上海市到2010年,希望进入养老设施的老人将达到9.1万人,老龄人口的比例将达到3.1%。其中,预计有支付能力的老人为6.4万人,占老龄人口的2.2%。对此,上海将到2010年为止的养老服务建设目标,制定为其需求的70%。另一方面,成都的老龄化发展速度较慢,60岁以上老龄人口比例,从2000年的8.0%(82万人),经过2010年的9.8%(108万人),到2020年将达到14.2%(163万人),位居中国各省的平均值以下。武汉具有传统的重工业,老年和壮年劳动者比较多,老龄人口比例要高于中国各省的平均值,预计将从2000年的11.5%(89万人)上升到2010年的14.5%(120万人)。

<sup>1</sup> 老年型国家是指,60岁以上的老龄人口/总人口=10%以上、或65岁以上的老龄人口/总人口=7%以上的国家。

表 2-3 三个城市的老龄人口预测

年	(万人)					
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
武汉市	89.4	92.1	94.9	97.8	100.7	103.7
(人口比)	(11.5%)	(11.8%)	(12.0%)	(12.3%)	(12.6%)	(12.9%)
成都市	82.0	84.3	86.7	89.1	91.5	95.0
(人口比)	(8.0%)	(8.2%)	(8.3%)	(8.5%)	(8.6%)	(8.9%)
上海市	251.2	260.7	270.7	280.9	291.6	302.7
(人口比)	(17.9%)	(18.2%)	(18.5%)	(18.8%)	(19.0%)	(19.3%)
年	2006	2007	2008	2009	2010	
武汉市	106.8	110.0	113.3	116.7	120.2	
(人口比)	(13.2%)	(13.5%)	(13.8%)	(14.2%)	(14.5%)	
成都市	97.5	100.0	102.6	105.3	108.0	
(人口比)	(9.1%)	(9.2%)	(9.4%)	(9.6%)	(9.8%)	
上海市	310.3	318.0	326.0	334.1	342.5	
(人口比)	(19.3%)	(19.4%)	(19.4%)	(19.4%)	(19.5%)	

资料来源：根据部分目前得到的各城市人口预测值进行推算，由 JICA 调查团制作

表 2-4 上海市老年赡养系数与高龄老年人比例

年	老年赡养系数	高龄老年人比例
1990	26%	9.2%
1995	数据未获	10.2%
2000	数据未获	12.6%
2005	31%	15.5%
2010	39%	16.3%
2015	数据未获	数据未获
2020	70%	数据未获

资料来源：《上海综合经济》，2000 年第 6 期

根据中国的各种社会调查，老龄化造成的问题包括老年人的社会保障费用的大幅度增加、代沟、老人设施的不足和老年人精神上的孤独感等，这些问题也影响到老龄住房的发展方向。这意味着，在住房供应上，需要相对不同住房，如在家庭内赡养老人的大型家庭住房、老年人专用的住房、面向需要看护的老年人的老人之家等采取各种对策。具体来说，就是需要考虑在设计上从 1 户 3 室或 1 户 4 室改变为 1 户（2 室+1 室）或 1 户（2 室+2 室）、提供跃层型住房、以及其他为老年人提供的便利等。面向老年人的住房供应，今后基本上将

不断增加，那时，除开发新建住房外，还可以考虑公司的福利设施的改建、滞销住房的改建、幼儿园和托儿所改为托老所等。

## 2-2-2. 生活结构的变化

### (1) 高等教育升学率的提高

一方面，政府将学生宿舍的建设列入教育基础设施的建设当中，通过发行国债来提供财

政支出，但由于财政不足，大学在学生宿舍的建设方面一直相当困难。另一方面，中高收入家庭的子女，比起学生宿舍来，更希望入住商品房，在今后 10 年里，估计特别是对 1 室 1 人的商品房的需求将增高。

另一方面，政府将学生宿舍的建设列入教育基础设施的建设当中，通过发行国债，提供财政支出。但是，高收入家庭的子女，比起学生宿舍来，更希望有商品房居住。因此，从供应方面来看，目前，滞销的商品房全国有 6,000 万平方米，需要采取措施，将其中一部分转为学生用（如对开发商提供优惠利率融资、减免占住房价格的 35% 的部分国家和地方税）。此外，还需要考虑支持进一步开发大学所有土地的政策。

## （2）高等教育人口的未来展望

预计中国的大学升学率将从 2000 年的 9% 上升到 2010 年的 15%，升入高等教育机构的学生人数，将从 850 万人增加到 1300 万人。对 2010 年总支出增加额的预测如下（参见下表）。

表 2-5 2010 年总支出增加额

学生增加人数	(1300 万人 - 850 万人) = 450 万人
学费	平均 4,000 元 × 450 万人 = 180 亿元
生活费	平均 5,000 元 × 450 万人 = 225 亿元
房费	平均 1,000 元（商品房房租）× 450 万人 × 50%（入住商品房的比例）= 23 亿元 平均 500 元（宿舍费）× 450 万人 × 30%（入住宿舍的比例）= 7 亿元
合计	435 亿元（年平均 44 亿元）

注：房费按 2010 年每人 1 间、商品房入住比例为 50%、宿舍入住比例为 30%、在家居住走读生占 20%，以及 1990 年的价格估算。

资料来源：《上海综合经济》、2000 年第 6 期

对三个城市的高等教育人口的预测如下。这里假设每年随着高等教育人口的增加，住房和宿舍的需求增加，分别为 50% 和 30%，余下的 20% 为在家居住的走读生。

表 2-6 三个城市的高等教育人口预测

年	(万人)					
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
武汉市	18.9	19.7	20.4	21.3	22.2	23.2
(增加数量)		(+0.79)	(+0.80)	(+0.89)	(+0.90)	(+0.93)
成都市	10.8	11.2	11.7	12.2	12.7	13.2
(增加数量)		(+0.45)	(+0.47)	(+0.49)	(+0.51)	(+0.53)
上海市	20.8	21.6	22.5	23.4	24.4	25.3
(增加数量)		(+0.86)	(+0.89)	(+0.93)	(+0.96)	(+0.99)
年	2006	2007	2008	2009	2010	
武汉市	24.1	25.2	26.2	27.3	28.5	
(增加数量)	(+0.97)	(+1.01)	(+1.06)	(+1.10)	(+1.15)	
成都市	13.8	14.4	15.0	15.6	16.3	
(增加数量)	(+0.56)	(+0.58)	(+0.60)	(+0.63)	(+0.66)	
上海市	26.3	27.3	28.3	29.4	30.6	
(增加数量)	(+1.00)	(+1.04)	(+1.07)	(+1.12)	(+1.16)	

资料来源：根据部分目前得到的各城市人口预测值加以推算，由 JICA 调查团制作

## 2-2-3. 宏观经济的发展

### (1) 经济增长

从到 2010 年为止的中国经济的增长来看，由于美国经济出现下滑趋势，世界经济的增长率将降低，与“九五”期间（1996 年～2000 年）的增长力（实际 GDP 的平均增长为 8.3%）相比，将有所减弱。中央政府将“十五”期间（2001 年～2005 年）的实际 GDP 的年平均增长率定为 7% 左右（2001 年 3 月公布），但这是一个相当保守的估计。在朱总理有关“十五”的报告中也指出“计划中的初期目标必须留有余地。”，但并不一定各方面都协调一致，例如地方政府就将各省的“十五”目标定得较高等。本调查中，假定“十五”期间（2001 年～2005 年）的实际 GDP 的年平均增长率为 7.5%～8.0%，第十一个五年计划期间（2006 年～2010 年）的实际 GDP 的年平均增长率为 7.5%～7.0%。

作为今后 10 年的经济展望，产业结构方面将有如下变化。也就是说，随着经济的发展，中国的产业结构比重，将发生第一产业的下降和第三产业的上升，但第二产业的比重到 2010 年为止将基本保持不变（表 2-7）。其原因是由于（1）后面将要提到的加入 WTO，有助于出口对象国的关税下调，进一步扩大缝纫、制鞋、电子元件等劳动力密集型产业的出口。另一方面，（2）机械、汽车、精密电子仪器等资本密集型或技术密集型产业，随着中国加入 WTO，降低进口关税，外国产品的进口将增加，将加剧其在中国国内与中国产品的竞争。因此，机械、汽车、精密电子仪器等，将处于形成取代进口的产业的过程中，生产的增长将稍有减缓，而作为出口产业的正式进展，将出现在跨越这种竞争之后的 2010 年。再有，第三产业，特别是 IT、金融保险、房地产等行业将出现高增长。这样，第二产业和第三产业的增长，将为城市吸收农村剩余劳动力提供岗位，在城市中形成对住房的有效需求。

表 2-7 全国产业结构的变化

年 / 产业结构	构成比例		
	1995 年	2000 年	2010 年
第一产业总产值/GDP	21%	17%	14%
第二产业总产值/GDP	48%	52%	52%
第三产业总产值/GDP	31%	31%	34%
第一产业劳动者人数/总劳动者人数	51%	49%	40%
第二产业劳动者人数/总劳动者人数	24%	24%	27%
第三产业劳动者人数/总劳动者人数	25%	27%	33%

资料来源：《中国 21 世纪经济发展大趋势》、1999 年

下面看一下到 2010 年为止的三个城市的经济增长展望。武汉市从 2000 年以后到 2010 年，是从重厚大型产业到轻薄小型产业的转换期。即 2000 年之后，武汉比重较高的钢铁、石油、烟草等将过渡到稳定增长，同时 2005 年之后，由于加入 WTO 的影响，特别是汽车产业的增长将减缓。另一方面，武汉在中国处于东西南北的中心位置，充分发挥这种地利，光通信产品、激光产品、网络和数字移动通信等以引进外资为杠杆，将可能出现高度增长。考虑到上述情况，武汉市的实际 GDP 预测，（年平均增长率），从 2000 年到 2005 年将为 8.0%，2006

年到 2010 年将为 7.5%。此外，假定三个城市的 GDP 减缩指数均为每年 2.0%。

成都市的实际 GDP 预测（年平均增长率），考虑到随着西部大开发，中央政府将集中投资进行基础设施建设，并且有优惠的投融资政策，在旅游基地、医药品、食品、化学、纺织等方面将有长足的发展，推测其增长率将与武汉持平，从 2000 年到 2005 年为 8.0%，2006 年到 2010 年为 7.5%（参见表 2-8）。

此外，在成都市的“十五”计划（2001 年 2 月公布）及武汉市的“十五”计划（2001 年 1 月公布）中，均将名义 GDP 的年平均增长率定为 10% 以上，由此减去 GDP 减缩指数（2%）后的实际 GDP 预测（年平均增长率）在本调查假定的范围内。

对上海市，考虑到特别是随着加入 WTO，其作为国际金融中心、国际贸易中心、国际信息中心，将有进一步的发展，其实际 GDP 预测（年平均增长率）假定比其他两城市要高一些，从 2000 年到 2005 年为 10.0%，2006 年到 2010 年为 9.0%。在“九五”期间，上海市也比中国全国的实际 GDP 的增长高 2% 左右。此外，在上海市的“十五”计划（2001 年 4 月公布）中，其实际 GDP（年平均增长率）为 9% 到 11%，也在假定的范围内。

表 2-8 三个城市经济增长预测的前提

	实际 GDP		名义 GDP	
	2001~2005 年	2006~2010 年	2001~2005 年	2006~2010 年
武汉市	8.0%	7.5%	10.0%	9.5%
上海市	10.0%	9.0%	12.0%	11.0%

资料来源：根据各种资料及听取情况介绍，由 JICA 调查团制作

三个城市的经济增长预测如下页所示。

表 2-9 三个城市的经济增长预测

武汉市(年)	2000	2001	2002	2003	2004	2005
实际 GDP (亿元)	1,207	1,304	1,408	1,520	1,642	1,773
人均实际 GDP (元)	14,525	15,542	16,604	17,757	19,182	20,194
名义 GDP (亿元)	1,207	1,328	1,460	1,607	1,767	1,944
人均名义 GDP (元)	14,525	15,828	17,217	18,773	20,643	22,141
武汉市(年)	2006	2007	2008	2009	2010	
实际 GDP (亿元)	1,906	2,049	2,203	2,368	2,546	
人均实际 GDP (元)	21,440	22,843	24,289	25,852	27,465	
名义 GDP (亿元)	2,129	2,331	2,552	2,795	3,060	
人均名义 GDP (元)	23,948	25,987	28,137	30,513	33,009	
成都市(年)	2000	2001	2002	2003	2004	2005
实际 GDP (亿元)	1,310	1,415	1,528	1,650	1,782	1,925
人均实际 GDP (元)	11,491	12,240	13,049	13,889	14,813	15,779
名义 GDP (亿元)	1,310	1,441	1,585	1,744	1,918	2,110
人均名义 GDP (元)	11,491	12,465	13,535	14,680	15,943	17,295
成都市(年)	2006	2007	2008	2009	2010	
实际 GDP (亿元)	2,069	2,224	2,391	2,571	2,763	
人均实际 GDP (元)	16,739	17,764	18,856	20,008	21,254	
名义 GDP (亿元)	2,310	2,530	2,770	3,033	3,321	
人均名义 GDP (元)	18,689	20,208	21,845	23,603	25,546	
上海市(年)	2000	2001	2002	2003	2004	2005
实际 GDP (亿元)	4,551	5,006	5,507	6,057	6,663	7,329
人均实际 GDP (元)	27,350	29,851	32,567	35,546	38,806	42,389
名义 GDP (亿元)	4,551	5,097	5,709	6,394	7,161	8,020
人均名义 GDP (元)	27,350	30,394	33,761	37,523	41,706	46,385
上海市(年)	2006	2007	2008	2009	2010	
实际 GDP (亿元)	7,989	8,708	9,492	10,346	11,277	
人均实际 GDP (元)	45,861	40,562	53,597	58,026	62,650	
名义 GDP (亿元)	8,903	9,882	10,969	12,176	13,515	
人均名义 GDP (元)	51,108	56,243	61,937	68,175	75,083	

注: GDP 为 2000 年价格。人均 GDP 的数值, 是以常住人口为除数。

资料来源: 根据各城市的经济计划, 由 JICA 调查团推测

## (2) 家庭收入

三个城市的家庭收入预测(城区部分), 是按 2000 年时的人均工资值(元), 乘以 2000 年 10 月时的平均家庭收入人数(武汉市 1.57 人、成都市 1.43 人、上海市 1.64 人)后, 再乘以各城市的人均名义 GDP 增长率计算的(参见表 2-10)。这样计算的结果, 人均 GDP 的实际值和名义值, 武汉市均比成都市要高两成多。其原因在于, 城区部分与乡镇部分(农村部分)的两者, 武汉市的工业化水平都要高于成都市。另一方面, 每户平均家庭收入(城区部分), 武汉市要比成都市高出一些。上一页的图表和下面的图表, 表面上看来有些矛盾, 但实际上并不是这样。其原因是由于成都市的农村人口比例要高于武汉市。因此, 由于产业向成都市(城区部分)的一极集中的影响, 由工资而不是农产品收入构成的成都市的家庭收入(城区

部分), 略低于武汉市的家庭收入(城区部分)。武汉市具有由武昌市、汉口市、汉阳市这原来的三个城市合并而来的历史, 同时, 构成武汉市的这三个城市, 均位于长江流域, 有海运上的便利条件, 因而较为分散。

表 2-10 三个家庭的家庭收入预测(市区)

(元)

年	2000	2001	2002	2003	2004	2005
武汉市	11,979	13,054	14,202	15,480	17,220	18,258
成都市	12,038	13,061	14,184	15,390	16,714	18,134
上海市	22,498	24,995	27,770	30,852	34,276	37,773
年	2006	2007	2008	2009	2010	
武汉市	19,748	21,526	23,199	25,156	27,219	
成都市	19,603	21,191	22,907	24,740	26,769	
上海市	41,550	45,705	50,276	55,303	60,888	

资料来源: 根据各城市的经济情况, 由 JICA 调查团推算

## 2-2-4. 国际化进程

### (1) 加入 WTO

中国加入 WTO 将对包括房地产业在内的建设行业产生如下的影响。

- 农产品的进口关税下降将带来进口农产品的增加。例如, 没有出口竞争力的棉花栽培、羊毛生产的农户, 有一部分将退出, 并流入城市, 因而城市的租赁住房主体将有需求上的增加, 此外, 还将给建设行业提供劳动力。但是, 由于统计资料上的限制, 目前还无法对三个城市因部分农民从农业退出, 而增加的城市流动人口作出推测。

表 2-11 中国纺织材料的出口竞争力指数

年	毛纺织	棉纺织	麻纺织	丝织	缝纫	化纤
1990	0.08	0.68	0.65	0.70	0.99	-0.67
1991	0.24	0.62	0.73	0.69	0.99	-0.72
1992	-0.05	0.28	0.65	0.59	0.95	-0.77
1993	-0.19	0.36	0.40	0.50	0.94	-0.82
1994	-0.12	0.31	0.52	0.64	0.95	-0.65
1995	-0.12	0.27	0.50	0.68	0.92	-0.68
1996	-0.12	0.12	0.47	0.58	0.92	-0.74
1997	-0.06	0.14	0.37	0.61	0.93	-0.63

注: 出口竞争力指数= (出口-进口) / (出口+进口),

出口竞争力强的有丝织和缝纫; 另一方面, 出口竞争力降低的有麻纺织、棉纺织、毛纺织和化纤。

资料来源: 根据中国纺织信息中心 1999 年的数据, 由 JICA 调查团制作

- 对建筑材料(水泥、玻璃板等)的关税, 将从目前的 30% 减低到 10%。与此同时, 预计建筑材料的价格将降低或趋于稳定。

- 由于对写字楼、饭店和商业大厦的外资投资、以及外资企业的进入，这方面的需求将增加，同时地价上涨。特别是上海市的外滩地区和金融地区预计将出现地价的上涨。
- 随着外资的进入对高级住宅的需求将增长。
- 随着国外建筑公司的进入，住房商品开发将得到提高。
- 汽车进口关税的下降将促进汽车价格的降低，并提高汽车普及率。而这又将带来郊外住房的发展。

## 2-2-5. 高度化的产业结构和技术革新

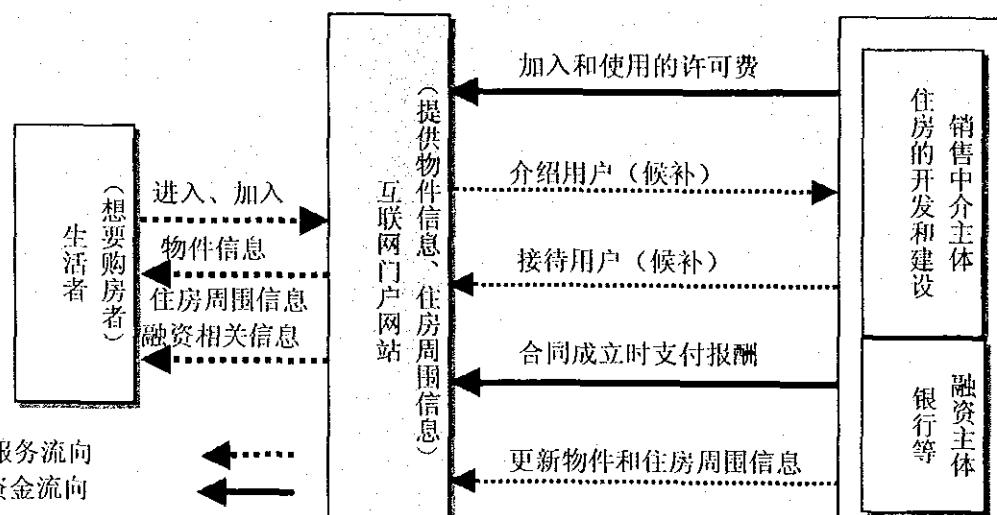
### (1) IT 相关技术和产业的发展

IT(信息通信技术)的发展与普及,使针对想要购房者的需求提供多样化的信息服务成为可能。由此可以期望对住房可获性 Accessibility 的改善和提高。生活者在决定住房时,除住房的价格(房租,出售的价格)外,很多人还要从其地点上加以评价,如住房的周围环境(街道、教育环境、医疗和福利环境以及地区的档次(grade)和身价等等)。因此,即使对住房本身满意,也可以购买,但无法接收其周围的环境而放弃的事情也不少。作为想要购房者的需求,可能的话,最好作为购买候补物业的“准备”,事先获取并推敲有关周围环境的信息,在一定程度上确定重点后再到现场去看。但是,在现实中,请房地产商带路,到了现场,才第一次了解到宣传广告上所看不到的周围环境。因此,假日等时间里,一次能够确认的物业数和跑得过来的区域(area),自然也很有限。

为了改善这种状况,目前正在研究尝试,通过互联网等提供信息服务,使购房者不仅对住房物件,对周围环境信息也可事先进行确认。目前正在逐步建立住房地图信息及与之相应的周围环境信息,例如点击某物件,不仅是该物件自身的房间划分等信息,还可以看到相邻住房的情况等的图象(有时为动画),或下拉(pull-down)并调出有关物件周围的信息(对附近医院儿科的评价、托儿所的工作时间、图书馆的服务内容等),进行模拟体验。

这对住房需求(新建、二手以及租赁市场)及住房可获性产生了戏剧般的改善和提高。

图 2-3 IT(信息通信)相关技术的发展提高“找房”水平的示意图



资料来源: JICA 调查团

## 2-2-6. 城市结构的变化

### (1) 城市化的发展和非在籍人口的增加

城市化的发展不仅促使了在籍人口(即有户口的人口)的增加,还带来了非在籍人口(即无户口的人口)的增加。非在籍人口到目前为止主要是指没有得到政府批准而流入城市地区打工的农民等,属于限制的对象但最近例如上海等地改变了叫法,称之为“民工潮”,今后亦应逐渐将其作为担负市场经济化的某些方面的劳动力,而作出正面的评价。

根据中国人口动态统计上的定义,地区人口包括在籍人口、常住人口、实际人口三项。常住人口为在籍人口与户口不在当地而居住了半年以上的长期流入人口的和。实际人口为加上户口不在当地的、居住了不到半年的短期流入人口,再减去户口在当地的短期非居住者(短期流出人口)后的数值。流动人口是指长期流入人口与短期流入人口相加,在减去短期流出人口,但上述三个城市的住房政策方面,重要的是把握到长期流入人口加上短期流入人口后为止的流动人口。因为流动人口的存在,将对出租房屋构成潜在的需求。

对此,根据《人口学与计划生育》(中国人民大学、2001年2月)报告,对流动人口的特点可整理如下。第一,根据1995年时进行的全国性流动人口调查,年龄构成为15岁到34岁的占了71%。上海更是高达73%。同时,1990年时的全国流动人口中,15岁到39岁的也占了66%。此外,原籍为农业户口的人占了80%。因此,从时间上和地区上来看,从事农业的较年轻者和青年人群是流动人口的主体。第二,根据1998年时江苏省的流动人口调查,其居住场所,37%是居住在工作单位,20%在旅店,16%在租赁房,13%在工地。特别是,长期流入人口中从事商业的比例较高,其居住场所中租赁房占47%,旅店占24%,借住他人房屋的占13%。而短期流入人口中建筑工人的比例较高,其居住场所,50%在工作单位,13%在工地,租赁房占8%。因此,对便宜的租赁房的潜在需求很高。第三,根据1997进行的全国性流动人口调查,人均年收入东部为6,630元、中部为4,454元、西部为4,158元。可推算出东部流动人口的人均年收入,在东部在籍人口的人均年收入的80%的水平。这样,设东部在籍人口的人均年收入为100,则东部流动人口的人均年收入为80,中部流动人口的人均年收入为53,西部流动人口的人均年收入为50。因此,在建设租赁住房时,必须考虑到流动人口的地区性收入差距。

根据中央综合管理委员会提供的数据,全国的流动人口,1997年突破了1亿人,估计到2005年将达到1.3亿人,2010年将达到1.6亿人,每年增加500万人左右。三个城市的人口及流动人口的推测如下。

表 2-12 三个城市的人口及流动人口推测

(万人)

年		2000 年	2005 年	2010 年
武汉市	在籍人口	746	768	792
	半年以上的流动人口	85	110	135
	常住人口	831	878	927
	不到半年的流动人口	55	60	65
	实际人口	886	938	992
	流动人口合计	140	170	200
成都市	在籍人口	1,020	1,070	1,100
	半年以上的流动人口	120	150	200
	常住人口	1140	1220	1300
	不到半年的流动人口	80	100	120
	实际人口	1,220	1,320	1,420
	流动人口合计	200	250	320
上海市	在籍人口	1,334	1,354	1,375
	半年以上的流入人口	306	350	400
	统计误差	24	25	25
	常住人口	1,664	1,729	1,800
	不到半年的流入人口	81	100	120
	实际人口	1,745	1,829	1,920
	流动人口合计	387	450	520

注：迁出人口没有公布，但 2000 年上海市估计为 14 万人左右。

2000 年的数值为 2000 年 11 月 1 日记载的全国人口普查的结果。

但武汉市和成都市，到 2001 年 4 月时尚未公布，为推测数值。

另外，2005 年和 2010 年的各数值，是根据听取三个城市的人口问题专家的介绍进行的推测。

资料来源：根据各种资料及听取情况介绍，由 JICA 调查团制作

## 2-3. 住宅需求预测的目的

本调查研究中住房需求预测的目的，第一是确立定量掌握有关未来住房需求展望的方法（建立与应用模型（Model））。第二是：①建立与完善住房公积金等各种住房金融制度；②掌握促进租赁住房供应、普及二手房市场、促进经济适用房供应等的政策选择（option）与住房需求关系的结构，通过长期的开展过程，评价政策引导的效果。第三是在这些研究过程的基础上，提出为了持续掌握信息而需要的住房（统计）信息项目。对此在最终报告中还要与住房政策及住房金融政策的开展一起进行详细探讨。

## 2-4. 对住房需求的认识方法和需求预测模型（Model）的结构

### 2-4-1. 构成住房需求的主要原因

在此，根据“人口和家庭数量因素”、“行政区划线因素”和“重建、再开发因素”这三个因素，定量地了解住房需求。

#### (1) 人口和家庭数量因素

住房需求由于人口的增减（自然增减、社会性增减、流动人口增减等）和家庭分化（子女的独立等为主要原因）而产生。特别是城市地区，来自郊区和外地的流动人口明显增加，发生了新的住房需求。在此，根据三个对象城市对流动人口采取的对策进行探讨。

与人口和家庭人数相关，家庭成员数量（平均每户人口）和人均住房面积，能反映住房质量（大小和宽敞程度）。这些都对住房需求有很大影响，需要就目前的动向和未来展望进行探讨。

##### 1) 行政区划线因素

随着城市的成长和经济活动的开展，城市的行政区域发生着变化。郊外地区在城市规划中纳入“市区部分”而不断扩大。但是，这并不一定与创造新的住房需求有直接联系。这是因为仅仅是“到昨天以前还不属于市区部分的地区，在行政手续上、统计数据上，从今天开始编入市区部分”，而并没有产生新的住房需求。因此，仅在表面上来看，由于“城市规划上编入市区部分”，使统计书上的人口和家庭数量有所增加，这样在统计数据上，似乎有助于住房存量（stock）的增加，但需要注意实际上并没有对住房需求的创造有所贡献。

##### 2) 重建和再开发因素

另一方面，重建和再开发虽然对住房储备（stock）的增加没有贡献，但作为形成住房需求的重要因素，需要加以注意。

由于原来的住房已经老化，或属于再开发对象地区等原因，将部分住房拆除后，再重新建设住房时将产生住房需求。特别是在城市地区进行的再开发，由于土地（容积率）利用程度提高，新建的住房面积大都要比以前的住房面积有所增加（住房面积增加率为

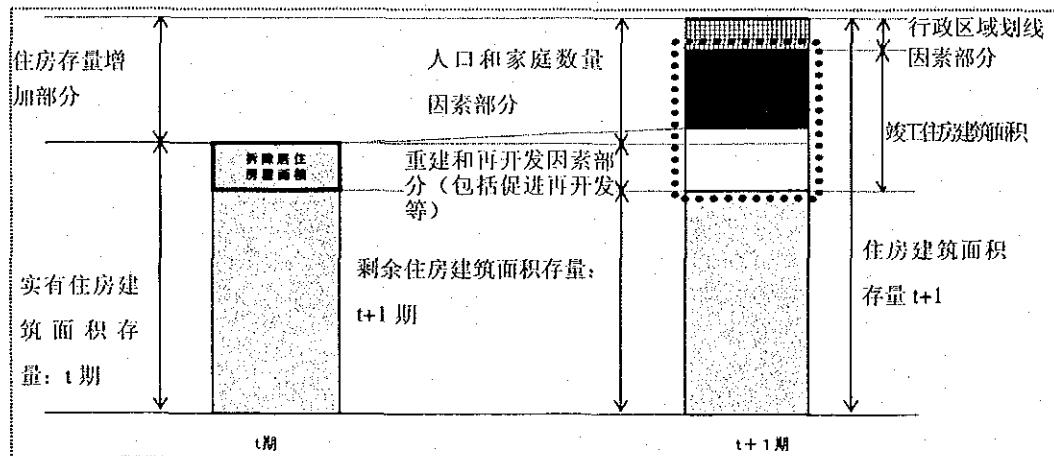
1.0 以上)。

## 2-4-2. 住房需求的定义

在这里采用上述构成住房需求的主要因素，对住房需求作如下定义(参见下图)。

住房需求=人口和家庭数量增加因素+重建、再开发因素  
人口和家庭数量增加因素=住房储备增加部分-行政区划线因素

图 2-4 住房需求的构成因素



资料来源：JICA 调查团

因此，为了明确住房需求的未来展望，需要在有限的信息中尽可能准确地描绘上述各项人口和家庭数量增加因素、行政区划线因素、重建和再开发因素的未来展望。

## 2-5. 各别因素的处理与未来展望

### 2-5-1. 人口和家庭数量

#### (1) 全市人口的变化与未来预测

预测对象的三个城市全市人口的变化和未来预测，采用“II-1. 认识住房需求的几个方面”、“住房市场周围环境的变化及其对住房需求的影响”中的在籍人口(参见下表)。2010 年各城市的全市人口，预计上海为 1357 万人、成都为 1093 万人、武汉为 792 万人。

表 2-13 三城市全市人口的变化与未来推算值（转抄）

年	1985年	1986年	1987年	1988年	1989年	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年	(万人)
	上海	1,217	1,232	1,250	1,262	1,276	1,283	1,287	1,289	1,295	1,299	1,301	1,304	1,305
成都	863	875	887	899	909	920	928	937	947	960	972	981	989	
武汉	608	620	629	642	653	670	677	685	692	700	710	716	724	
年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	
上海	1,307	1,320	1,334	1,338	1,342	1,346	1,350	1,354	1,358	1,362	1,366	1,370	1,375	
成都	997	1,004	1,020	1,027	1,034	1,041	1,048	1,056	1,063	1,071	1,078	1,086	1,093	
武汉	732	739	746	750	755	760	764	768	773	778	782	787	792	

资料来源：根据各种资料由 JICA 调查团制作

## (2) 市区人口的变化

市区人口的变化，1985 年之后市区人口的变化如下表所示。

表 2-14 三城市市区人口的变化（转抄）

年	1985年	1986年	1987年	1988年	1989年	1990年	1991年	1992年	(万人)
	上海	698	710	722	733	778	783	786	793
成都	258	264	269	274	278	281	284	288	
武汉	384	394	402	410	417	425	429	433	
年	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年		
上海	948	953	957	961	1,019	1,071	1,109		
成都	293	301	308	317	322	326	330		
武汉	438	444	450	517	524	530	—		

资料来源：根据各城市统计年鉴等由 JICA 调查团制作

## 2-5-2. 平均每户人口（平均每户住宅家庭成员数）和人均住房面积（实有建筑面积）

### (1) 人均住房面积（实有建筑面积）的变化

三个城市的人均住房面积（实有建筑面积）的变化如下表所示。人均住房面积（实有建筑面积）反映了近年来的经济增长、和通过行政手段实施的提高住房质量的政策，三个城市均大致呈现增加的趋势。

表 2-15 人均住房面积（实有建筑面积）的变化

年	1985年	1986年	1987年	1988年	1989年	1990年	1991年	(m <sup>2</sup> /人)
	上海	9.23	10.34	10.68	11.04	10.97	11.36	11.68
成都	7.79	8.13	8.43	8.76	8.88	9.14	9.18	
武汉	7.92	9.32	9.43	9.53	9.80	10.01	10.26	
年	1992年	1993年	1994年	1995年	1996年	1997年	1998年	
上海	11.92	10.81	11.59	12.45	13.67	14.84	16.27	
成都	10.30	10.18	10.02	11.22	12.09	13.04	13.95	
武汉	10.43	10.53	10.89	11.31	10.30	10.62	11.00	

资料来源：根据各城市统计年鉴由 JICA 调查团制作

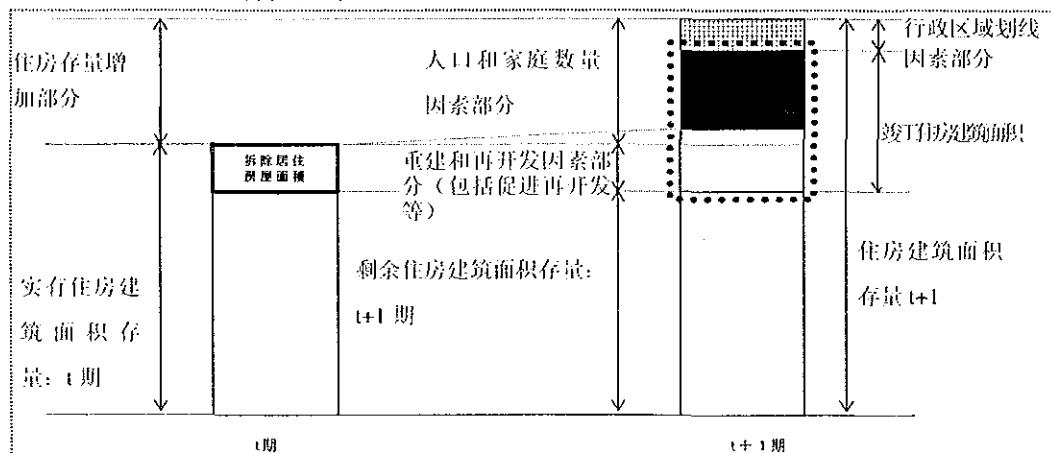
1.0 以上)。

## 2-4-2. 住房需求的定义

在这里采用上述构成住房需求的主要因素，对住房需求作如下定义（参见下图）。

$$\begin{aligned}\text{住房需求} &= \text{人口和家庭数量增加因素} + \text{重建、再开发因素} \\ \text{人口和家庭数量增加因素} &= \text{住房储备增加部分} - \text{行政区划线因素}\end{aligned}$$

图 2-4 住房需求的构成因素



资料来源：JICA 调查团

因此，为了明确住房需求的未来展望，需要在有限的信息中尽可能准确地描绘上述各项人口和家庭数量增加因素、行政区划线因素、重建和再开发因素的未来展望。

## 2-5. 各别因素的处理与未来展望

### 2-5-1. 人口和家庭数量

#### (1) 全市人口的变化与未来预测

预测对象的三个城市全市人口的变化和未来预测，采用“II-1. 认识住房需求的几个方面”、“住房市场周围环境的变化及其对住房需求的影响”中的在籍人口（参见下表）。2010 年各城市的全市人口，预计上海为 1357 万人、成都为 1093 万人、武汉为 792 万人。

如果“十五”计划中明确给出了 2005 年的目标值，在未来值中将有所反映。但根据对一直从事这方面工作的有关人士及市场方面人士等的采访，2005 年之后人均住房面积（实有建筑面积）的增长将比“十五”计划期间逐渐缓慢。以下具体地，对各城市按如下思路假定未来值。

（上海）：根据 1980 年～1998 年的人均实有建筑面积和人均居住面积的实际数值，建立将人均居住面积换算为人均住房实有建筑面积的函数。用该函数将“十五”计划中 2005 年的人均居住面积（目标） $14.00 \text{ m}^2 / \text{人}$ 换算为人均住房实有建筑面积，得到  $22.06 \text{ m}^2 / \text{人}$ 。根据对有关人士及市场方面人士的采访，计算出 2010 年的人均居住面积数值为  $17.00 \text{ m}^2 / \text{人}$ （人均住房实有建筑面积的换算值  $26.57 \text{ m}^2 / \text{人}$ ）。同时假定人均居住面积增加率的峰值出现在 2005 年，之后面积增加率将逐渐减少，到 2010 年人均居住面积增加到  $17.00 \text{ m}^2 / \text{人}$ 。

（成都）：根据 1980 年～1998 年的人均实有建筑面积和人均居住面积的实际数值，建立将人均居住面积换算为人均住房实有建筑面积的函数。用该函数将“十五”计划中 2005 年的人均居住面积（目标） $14.30 \text{ m}^2 / \text{人}$ 换算为人均住房实有建筑面积，得到  $20.20 \text{ m}^2 / \text{人}$ 。根据对有关人士及市场方面人士的采访，计算出 2010 年的人均居住面积数值为  $16.70 \text{ m}^2 / \text{人}$ （人均住房实有建筑面积的换算值  $24.05 \text{ m}^2 / \text{人}$ ）。同时假定人均居住面积增加率的峰值出现在 2005 年，之后面积增加率将逐渐减少，到 2010 年人均居住面积增加到  $16.70 \text{ m}^2 / \text{人}$ 。

（武汉）：根据 1980 年～1998 年的人均实有建筑面积和人均居住面积的实际数值，建立将人均居住面积换算为人均住房实有建筑面积的函数。用该函数将“十五”计划中 2005 年的人均居住面积（目标） $14.00 \text{ m}^2 / \text{人}$ 换算为人均住房实有建筑面积，得到  $16.10 \text{ m}^2 / \text{人}$ 。根据对有关人士及市场方面人士的采访，计算出 2010 年的人均居住面积数值为  $17.30 \text{ m}^2 / \text{人}$ （人均住房实有建筑面积的换算值  $18.74 \text{ m}^2 / \text{人}$ ）。同时假定人均居住面积增加率的峰值出现在 2005 年，之后面积增加率将逐渐减少，到 2010 年人均居住面积增加到  $17.30 \text{ m}^2 / \text{人}$ 。

表 2-16 人均住房面积（实有建筑面积）的未来预测

( $\text{m}^2 / \text{人}$ )

年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
上海	18.07	18.99	19.96	20.98	<b>22.06</b>	23.08	24.06	25.01	25.88	<b>26.57</b>
成都	16.28	17.19	18.15	19.15	<b>20.20</b>	21.24	22.20	23.00	23.65	<b>24.05</b>
武汉	13.09	13.75	14.47	15.25	<b>16.10</b>	16.72	17.28	17.80	18.28	<b>18.74</b>

资料来源：JICA 调查团

此外，需要注意这里求得的人均住房面积（实有建筑面积）为包括已有住房在内的整体的总平均值。

## （2）每户人口（平均每户住宅家庭成员数）的变化

三个城市的每户平均人口的变化如下表所示。由于家庭分化（核家庭化的发展），每户平均人口近年来有减少的趋势，特别是上海等大城市，许多家庭都低于 3.00 人 / 户（1998

年的数值为 2.83 人 / 户)。成都也有相同的趋势，但 1999 年时还在 3.19 人 / 户的水平。武汉 1998 年时为 3.41 人 / 户的水平。

表 2-17 市区平均每户人口（平均每户住宅家庭成员数）的变化（实际数值）

年	(户/人)									
	1980 年	1981 年	1982 年	1983 年	1984 年	1985 年	1986 年	1987 年	1988 年	1989 年
上海	3.81	3.77	3.73	3.69	3.63	3.54	3.44	3.34	3.24	3.18
成都	3.94	3.95	3.90	3.85	3.78	3.74	3.71	3.65	3.59	3.51
武汉	4.23	4.11	4.03	3.96	3.88	3.82	3.77	3.69	3.65	3.58
年	1990 年	1991 年	1992 年	1993 年	1994 年	1995 年	1996 年	1997 年	1998 年	
上海	3.13	3.03	2.98	2.98	2.94	2.90	2.86	2.85	2.83	
成都	3.46	3.44	3.39	3.39	3.36	3.32	3.27	3.22	3.19	
武汉	3.53	3.43	3.40	3.38	3.38	3.39	3.44	3.43	3.41	

资料来源：根据各城市统计年鉴由 JICA 调查团制作

市区平均每户人口（平均每户住宅家庭成员数）的今后展望，按如下思路假定未来值。

根据 1980 年～1998 年的平均每户实有建筑面积的实际数值，以及对有关专业人士及市场方面人士的采访，并参照 2001 年～2010 年间出现的、每户住宅实有建筑面积新的需求动向，设定各年的数值。

在此注意到使 2001 年之后的住房需求（面积、户数）流量将以 2005 年为顶峰，之后每年需求增加率逐渐减少。

表 2-18 市区平均每户人口（平均每户住宅家庭成员数）的未来预测

年	(人/户)									
	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年
上海	2.71	2.67	2.64	2.60	2.56	2.53	2.49	2.46	2.42	2.39
成都	3.05	3.04	3.02	3.00	2.98	2.97	2.95	2.93	2.92	2.90
武汉	3.33	3.30	3.28	3.25	3.23	3.20	3.17	3.15	3.12	3.10

资料来源：JICA 调查团

### 2-5-3. 行政区划线因素部分的处理和市区人口的未来预测

#### (1) 对行政区划线因素的认识方法

对于市区人口，除自然增减（出生和死亡）以及社会性增减（迁入 / 迁出）以外，还需要考虑上述行政区划线因素。下表列出了三个城市市区人口和市区面积的多年变化。由表可知，上海和武汉，市区面积增加的明显时期与市区人口对上一年增长率大的时期大致相同。

对此，可解释为由于行政区的划线，此前还是市区外的地区被编入市区（结果使市区面积大大增加），因而在统计上市区人口有了大的增长。但是，行政上新编入市区的人口，已经有住房居住，其编入市区与新的住房需求之间没有直接联系。

表 2-19 市区人口和市区面积的变化

年	上海	市区人口	市区人 口对上 年增长 率	市区面 积	市区面 积增加	成都	市区人 口	市区人 口对上 年增长 率	市区面 积	市区面 积增加	武汉	市区人 口	市区人 口对上 年增长 率	市区面 积	市区面 积增加
		万人	%	k m <sup>2</sup>	k m <sup>2</sup>		万人	%	k m <sup>2</sup>	k m <sup>2</sup>		万人	%	k m <sup>2</sup>	k m <sup>2</sup>
1980 年	601					1980 年	228		1,450		1980 年	384		1,557	
1981 年	613	2.0%				1981 年	243	6.3%	1,450	0	1981 年	394	2.7%	1,610	53
1982 年	625	1.9%				1982 年	247	1.8%	1,450	0	1982 年	402	-2.1%	1,610	0
1983 年	639	2.3%		230		1983 年	251	1.3%	1,450	0	1983 年	410	2.0%	1,610	0
1984 年	688	7.7%		349	119	1984 年	254	1.4%	1,450	0	1984 年	417	1.7%	1,610	0
1985 年	698	1.5%		351	2	1985 年	258	1.7%	1,382	-68	1985 年	425	1.7%	1,610	0
1986 年	710	1.7%		375	24	1986 年	264	2.3%	1,382	0	1986 年	429	1.0%	1,627	17
1987 年	722	1.6%		375	0	1987 年	269	2.0%	1,382	0	1987 年	433	1.0%	—	—
1988 年	733	1.5%		749	373	1988 年	274	1.6%	1,382	0	1988 年	438	1.0%	2,718	—
1989 年	778	6.2%		749	0	1989 年	278	1.5%	1,382	0	1989 年	444	1.4%	2,718	0
1990 年	783	0.7%		749	0	1990 年	281	1.1%	1,382	0	1990 年	450	1.3%	2,718	0
1991 年	786	0.3%		750	1	1991 年	284	1.2%	1,382	0	1991 年	517	15.1%	4,727	2,009
1992 年	793	0.8%		793	43	1992 年	288	1.4%	1,382	0	1992 年	524	1.3%	4,727	0
1993 年	948	19.6%		2,057	1,264	1993 年	293	1.8%	1,382	0	1993 年	530	1.2%	4,727	0
1994 年	953	0.3%		2,057	0	1994 年	301	2.8%	1,382	0	1994 年	—	—	—	—
1995 年	957	0.4%		2,057	0	1995 年	308	2.1%	1,382	0	1995 年	—	—	—	—
1996 年	961	0.5%		2,057	0	1996 年	317	3.0%	1,382	0	1996 年	—	—	—	—
1997 年	1,019	6.0%		2,643	586	1997 年	322	1.5%	1,418	36	1997 年	—	—	—	—
1998 年	1,071	5.1%		3,249	606	1998 年	326	1.3%	1,418	0	1998 年	—	—	—	—
1999 年	1,109	3.6%		—	—										

资料来源：根据上海统计年鉴、成都统计年鉴、武汉统计年鉴由 JICA 调查团制作

为此，在研究住房需求的未来预测时，需要除去行政区编入因素部分进行考虑。

## (2) 考虑了行政区编入因素的市区人口的未来预测

在此，按如下设想，对三个城市考虑了行政区编入因素的市区人口作了未来预测。

(上海)：

首先，2000 年～2010 年全市人口的未来数值，采用前面的 2-5-1 之(1)。然后推算“今后不再发生行政区编入时的市区人口”。具体地，根据过去的情况，假设没有行政区编入时（没有市区面积的大幅度增加时）的市区人口的增长率为 0.5%，以最近的人口为基数，按 0.5% / 年的增长率计算 2000 年～2010 年的人口。随后设定“市区人口占全市人口的比例”的未来值。在这里，全市人口的未来值 × 市区人口占全市人口的比例所得到的数值，理解为将来列入行政区编入计划的市区人口。但对于上海市，目前没能得到足够的信息，因此根据以前的趋势 (trend)，假定 2010 年时全市人口的 85% 为市区人口，并据此对过程中间的数据作了插补。从这样求得的“将来列入行政区编入计划的市区人口”中，减去“今后不会发生行政区编入时的市区人口”，就可得到“由于行政区编入而增加的人口”。

(成都)：

对成都，根据过去的情况，到目前为止没有进行大规模的行政区编入（市区面积的大幅度增加）。根据过去的实绩，假定今后 2000 年～2010 年间，市区人口以 2.0% 的增长率增长，并据此求得了“今后不会发生行政区编入时的市区人口”。但是，考虑的其作为西部大开发等的基地城市的发展等，在今后城市发展的同时，将可能出现将郊外编入市区的情况。因此，设定“市区人口占全市人口的比例”的未来值时，根据《成都市城市总体规划（成都市人民政府 1999 年 7 月）》，将 2010 年的值设定为 48.6%，并据此对过程中间进行插补，求得了“将来列入行政区编入计划的市区人口”。与上海相同，从“将来列入行政区编入计划的市区人口”中，减去“今后不会发生行政区编入时的市区人口”，就可得到“由于行政区编入而增加的人口”。

（武汉）：

对武汉市，根据过去的情况，假设没有行政区编入时（没有市区面积的大幅度增加时），2000 年～2010 年间的市区人口增长率为 1.1%，并据此求得了“今后不会发生行政区编入时的市区人口”。然后，根据《武汉市城市总体规划（武汉市人民政府 1999 年 2 月）》等的资料，以 2010 年市区人口占全市人口的比为基础，设定 2010 年的值得为 75.0%，并据此对过程中间进行插补，求得了“将来列入行政区编入计划的市区人口”。与上海、成都相同，从“将来列入行政区编入计划的市区人口”中，减去“今后不会发生行政区编入时的市区人口”，就可得到“由于行政区编入而增加的人口”。

表 2-20 考虑了行政区划因素的市区人口的未来预测

上海	全市人口	不考虑行政区划线时：市区人口 0.5% 增长率	市区人口比例：设到 2010 年前为 75%(98 年 = 81.9%)	考虑行政区划线时的市区人口（全部）	(其中)由于行政区划线而编入市区的人口
年	万人	万人	%	万人	万人
1999 年	1,320	1,076	82.2	1,085	9
2000 年	1,334	1,081	82.4	1,100	19
2001 年	1,338	1,087	82.7	1,107	20
2002 年	1,342	1,092	83.0	1,113	21
2003 年	1,346	1,098	83.2	1,120	22
2004 年	1,350	1,103	83.5	1,127	24
2005 年	1,354	1,109	83.7	1,134	25
2006 年	1,358	1,114	84.0	1,141	26
2007 年	1,362	1,120	84.3	1,148	28
2008 年	1,366	1,125	84.5	1,155	29
2009 年	1,370	1,131	84.8	1,161	30
2010 年	1,375	1,137	85.0	1,169	32

成都	全市人口	不考虑行政区划线时：市区人口 2.0% 增长率	市区人口比例：设到 2010 年前为 48.6%(99 年 = 32.9%)	考虑行政区划线时的市区人口（全部）	由于行政区划线而编入市区的人口
年	万人	万人	%	万人	万人
1999 年	1,004	330	32.9	330	0
2000 年	1,020	337	34.1	348	11
2001 年	1,027	344	35.3	363	19
2002 年	1,034	351	36.6	378	28
2003 年	1,041	358	37.9	395	37
2004 年	1,048	365	39.3	412	47
2005 年	1,056	362	40.7	430	58
2006 年	1,063	379	42.2	448	69
2007 年	1,071	387	43.7	468	81
2008 年	1,078	395	45.3	488	93
2009 年	1,086	403	46.9	509	107
2010 年	1,093	411	48.6	531	121

武汉 年	全市人口 万人	不考虑行政区划线时：市区人口 1.1%增长率	市区人口比例：设到 2010年前为75%(98年 =72.5%)	(其中)由于行 政区划线而编入 市区的人口 万人	
				%	万人
1999 年	739	536	72.7	637	1
2000 年	746	542	72.9	544	2
2001 年	750	548	73.1	548	0
2002 年	755	554	73.3	554	0
2003 年	760	560	73.5	560	0
2004 年	764	566	73.7	566	0
2005 年	768	572	73.9	572	0
2006 年	773	579	74.1	579	0
2007 年	778	585	74.4	585	0
2008 年	782	591	74.6	591	0
2009 年	787	598	74.8	598	0
2010 年	792	605	75.0	605	0

资料来源：根据各种资料由 JICA 调查团制作

根据以上设想，推算了对住房需求有贡献的各城市未来 stock 人口。计算的结果是，上海将从 2001 年的 1107 万人，增加到 2010 年的 1169 万人，在 10 年间增长 62 万人；成都将从 2001 年的 363 万人，增加到 2010 年的 531 万人，在 10 年间增长 168 万人；武汉将从 2001 年的 548 万人增加到 2010 年的 605 万人，在 10 年间增长 57 万人。

#### 2-5-4. 住房面积存量(实有建筑面积)及住房户数存量的未来预测

##### (1) 与人口和家庭数量相关的住房面积存量(实有建筑面积)的未来预测

用 2-4-2 中探讨的 2001 年～2010 年的人均住房面积(实有建筑面积)与 2-5-3 中探讨的不考虑行政区划线因素时的市区人口相乘，求得了与人口和家庭数量因素相关的住房面积(存量)的未来值。预测结果表明：对住房需求有贡献的“没有行政区划线时的住房面积”，上海将从 2001 年的 1 亿 9642 万 m<sup>2</sup> 增加到 2010 年的 3 亿 0201 万 m<sup>2</sup>，10 年间增长约 1 亿 0559 万 m<sup>2</sup>；成都将从 2001 年的 5595 万 m<sup>2</sup> 增加到 2010 年的 9876 万 m<sup>2</sup>，10 年间增长 4281 万 m<sup>2</sup>。武汉将从 2001 年的 7170 万 m<sup>2</sup> 增加到 2010 年的 1 亿 1329 万 m<sup>2</sup>，10 年间增长 4159 万 m<sup>2</sup>。

表 2-21 住房存量面积(实有建筑面积)的未来预测

上海	没有行政区划线时的住房面积	考虑行政区划线时的住房面积(全部)	(其中)由于行政区划线而编入市区的住房面积		成都	没有行政区划线时的住房面积	考虑行政区划线时的住房面积(全部)	(其中)由于行政区划线而编入市区的住房面积		武汉	没有行政区划线时的住房面积	考虑行政区划线时的住房面积(全部)	(其中)由于行政区划线而编入市区的住房面积
	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>			万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>			万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>
年	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>		年	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>		年	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>
1999年	17,548	17,770	151		1999年	4,817	4,817	0		1999年	6,379	6,389	10
2000年	18,601	18,220	319		2000年	5,193	5,361	168		2000年	6,758	6,779	21
2001年	19,542	20,001	359		2001年	5,826	5,908	313		2001年	7,170	7,173	3
2002年	20,744	21,145	402		2002年	6,027	5,907	421		2002年	7,613	7,619	0
2003年	21,211	22,339	449		2003年	6,488	7,165	576		2003年	8,106	8,106	0
2004年	23,145	23,845	499		2004年	6,983	7,885	902		2004年	8,636	8,636	0
2005年	24,434	25,009	554		2005年	7,513	8,683	1,170		2005年	9,214	9,214	0
2006年	25,716	26,327	511		2006年	8,059	9,523	1,464		2006年	9,877	9,877	0
2007年	26,940	27,808	869		2007年	8,392	10,391	1,739		2007年	10,111	10,111	0
2008年	28,141	28,870	729		2008年	9,081	11,228	2,147		2008年	10,530	10,530	0
2009年	29,269	30,057	789		2009年	9,521	12,046	2,525		2009年	10,933	10,933	0
2010年	30,201	31,054	853		2010年	9,876	12,774	2,898		2010年	11,329	11,329	0

资料来源：JICA 调查团

## (2) 与人口和家庭数量相关的住房户数(存量)的未来预测

用 2-5-3. 中探讨的市区人口的未来值除以 2-5-2. 中探讨的平均每户人口(平均每户住宅家庭成员数)，可算出与人口和家庭数量因素相关的住房户数(存量)。预测结果表明，上海将从 2001 年的 401 万户增加到 2010 年的 476 万户，10 年间增长 75 万户；成都将从 2001 年的 113 万户增加到 2010 年的 142 万户，10 年间增长 29 万户；武汉将从 2001 年的 165 万户增加到 2010 年的 195 万户，10 年间增长 30 万户。

表 2-22 住房户数的未来预测

上海	市区人口(不考虑行政区划线因素)	市区户数(不考虑行政区划线因素)	市区平均每户人口		成都	市区人口(不考虑行政区划线因素)	市区户数(不考虑行政区划线因素)	市区平均每户人口		武汉	市区人口(不考虑行政区划线因素)	市区户数(不考虑行政区划线因素)	市区平均每户人口
	万人	人/户	人/户			万人	人/户	人/户			万人	人/户	人/户
1999 年	1,076	386	2.79		1999 年	330	107	3.09		1999 年	536	158	3.38
2000 年	1,081	393	2.75		2000 年	337	110	3.07		2000 年	542	162	3.36
2001 年	1,087	401	2.71		2001 年	344	113	3.05		2001 年	548	165	3.33
2002 年	1,092	409	2.67		2002 年	351	116	3.04		2002 年	554	168	3.3
2003 年	1,098	416	2.64		2003 年	358	118	3.02		2003 年	560	171	3.28
2004 年	1,103	424	2.6		2004 年	365	122	3		2004 年	566	174	3.25
2005 年	1,109	433	2.56		2005 年	372	125	2.98		2005 年	572	177	3.23
2006 年	1,114	441	2.53		2006 年	379	128	2.97		2006 年	579	181	3.2
2007 年	1,120	449	2.49		2007 年	387	131	2.95		2007 年	585	184	3.17
2008 年	1,125	458	2.46		2008 年	395	135	2.93		2008 年	591	188	3.15
2009 年	1,131	467	2.42		2009 年	403	138	2.92		2009 年	598	191	3.12
2010 年	1,137	476	2.39		2010 年	411	142	2.9		2010 年	605	195	3.1

资料来源：JICA 调查团

## 2-5-5. 考虑重建和再开发因素的住房面积流量及户数流量的未来预测

### (1) 重建面积的确定

有关重建和再开发因素的统计信息中，特别是有关再开发（考虑了容积率等所带来的增长率）的信息，此次很难获取。另一方面，根据对建设部的采访（hearing），据说根据经验来看，重建和再开发面积（flow）为上一年度实有建筑面积（stock）的 2%左右。但据说象上海那样已有存量规模巨大的城市，还不到 2%（1.5%左右），因此，在这里将对住房需求有贡献的“没有行政区划线时的住房面积存量”预测值的 1.5%作为重建和再开发面积流量。同样，对成都和武汉，将“没有行政区划线时的住房面积存量”预测值的 2.0%作为重建和再开发面积流量。

### (2) 重建面积和再开发面积的未来预测

按照以上的思路计算出的各城市重建和再开发面积（flow）的未来预测结果如下表所示。上海将从 2001 年的 229 万 m<sup>2</sup>/年增加到 2010 年的 439 万 m<sup>2</sup>/年，10 年间增长 210 万 m<sup>2</sup>；成都将从 2001 年的 104 万 m<sup>2</sup>增加到 2010 年的 190 万 m<sup>2</sup>，10 年间增长约 92 万 m<sup>2</sup>；武汉将从 2001 年的 135 万 m<sup>2</sup>增加到 2010 年的 230 万 m<sup>2</sup>，10 年间增长 84 万 m<sup>2</sup>。

表 2-23 重建和再开发面积的未来预测

	上海 万 m <sup>2</sup> /年	成都 万 m <sup>2</sup> /年	武汉 万 m <sup>2</sup> /年
1999 年	261	91	117
2000 年	264	96	128
2001 年	279	104	135
2002 年	295	112	143
2003 年	311	121	152
2004 年	329	130	162
2005 年	347	140	173
2006 年	367	150	184
2007 年	386	161	194
2008 年	404	172	202
2009 年	422	182	211
2010 年	439	190	219

资料来源：根据各种统计及对建设部采访，由 JICA 调查团制作

### (3) 平均每户住房面积

为了将前面的由于重建和再开发因素的住房面积换算为户数，用“人均住房存量面积（实有建筑面积）”，乘以“每户平均人口”，计算了“每户平均住房面积”。注意这个面积为包括已有住房在内的整体的平均值。

表 2-24 每户平均住房面积的未来预测值

	上海	成都	武汉
	m <sup>2</sup> /户	m <sup>2</sup> /户	m <sup>2</sup> /户
1999年	45.6	45.0	40.2
2000年	47.3	47.3	41.8
2001年	49.0	49.7	43.6
2002年	50.8	52.2	45.4
2003年	52.6	54.8	47.4
2004年	54.5	54.5	49.6
2005年	56.5	60.3	51.9
2006年	58.3	63.0	53.5
2007年	60.0	65.5	54.9
2008年	61.5	67.5	56.1
2009年	62.7	69.0	57.1
2010年	63.5	69.7	58.1

资料来源：JICA 调查团

#### (4) 考虑重建和再开发因素的住房户数流量的未来预测

用如上计算出的由于重建和再开发因素的住房面积，除以前面的每户平均住房面积，得到了考虑重建和再开发因素的住房户数（flow）的未来值。据此，上海由于重建和再开发因素，有 5.6~6.9 万户/年的住房需求；同样地，由于重建和再开发因素成都有 2.0~2.7 万户/年、武汉有 2.9~3.8 万户/年的的住房需求。

表 2-25 考虑重建和再开发因素的住房户数流量的未来预测

	上海	成都	武汉
	万户/年	万户/年	万户/年
1999年	5.7	2.0	2.9
2000年	5.6	2.0	3.0
2001年	5.7	2.1	3.1
2002年	5.8	2.1	3.2
2003年	5.9	2.2	3.2
2004年	6.0	2.4	3.3
2005年	6.1	2.3	3.3
2006年	6.3	2.4	3.4
2007年	6.4	2.5	3.5
2008年	6.6	2.5	3.6
2009年	6.7	2.6	3.7
2010年	6.9	2.7	3.8

资料来源：JICA 调查团

## 2-6. 住房需求面积和住房需求户数的未来展望（总结）

### 2-6-1. 需求预测结果（基准情形）

在上述研究过程的基础上，总结了三个城市到 2010 年为止的住房需求面积和住房需求户数的未来预测，结果如下页之后的表所示。

上海市 2001 年～2010 年，大约有 1 亿 5179 万  $m^2$ 、约 145 万户的住房需求；成都市 2001 年～2010 年，大约有 6144 万  $m^2$ 、约 56 万户的住房需求；武汉市 2001 年～2010 年，大约有 6346 万  $m^2$ 、约 68 万户的住房需求。

此外，用上海需求面积流量 1 亿 5179 万  $m^2$  除以需求户数流量 145 万户，得到  $105 m^2 / \text{户}$  的数值。另外，上述“每户平均住房面积”的 2010 年值预测为  $60.7 m^2 / \text{户}$ ，这是包括已有住房在内的整个存量的平均值。

这表明，要使 2001 年全部存量的平均值为  $47.8 m^2 / \text{户}$ （人均居住面积换算值为约  $10 m^2 / \text{人}$ ），到 2010 年前达到全部存量平均值  $60.7 m^2 / \text{户}$ （人均居住面积换算值为约  $16 m^2 / \text{人}$ ），在 2000 年～2010 年间按建筑面积计需要实现平均  $105 m^2 / \text{户}$  的住房需求流量。

此外，根据对开发商的提问，得知从近 1 年间公寓销售实绩来看，各城市都是高级公寓均住房面积在  $100 m^2 \sim 120 m^2$ 、普通住宅面积在  $90 m^2$  左右的住房需求最多，可见上述需求预测结果反映了当前的市场动向。

表 2-26 住房需求面积及住房需求户数的未来预测（上海）

上海	全市人口	考虑行政区划线时的市区人口(全部)		(其中)不考虑行政区划线时的市区人口		每人平均住房存量面积(实有建筑面积)	考虑行政区划线时的住房面积(全部)	(其中)不考虑行政区划线时的住房面积		重建和再开发面积流量	市区每户平均人口(假定持续80~98年的-1.64%)	考虑行政区划线时的市区住户数	(其中)不考虑行政区划线时的市区户数		重建和再开发住户数流量	住房需求面积流量	住房需求户数流量
		万人	万人	万人	万人			万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>				万户	万户	万户	万户	万户
1985年	1,217					9.2					3.54						
1986年	1,232					10.3					3.44						
1987年	1,250					10.7					3.34						
1988年	1,262					11.0					3.24						
1989年	1,276					11.0					3.18						
1990年	1,283					11.4					3.13						
1991年	1,287					11.7					3.03						
1992年	1,289					11.9					2.98						
1993年	1,295					10.8					2.98						
1994年	1,299					11.6					2.94						
1995年	1,301					12.4					2.90						
1996年	1,304					13.7					2.86						
1997年	1,305					14.8					2.85						
1998年	1,307					16.3					2.83						
1999年	1,320	1,085	1,076	9.2	16.4	17,770	17,618	151	261	2.79	389	386	3.3	5.7			
2000年	1,334	1,100	1,081	18.5	17.2	18,920	18,601	319	264	2.75	400	393	6.7	5.6	1,247	13.0	
2001年	1,338	1,107	1,087	19.8	18.1	20,001	19,642	359	279	2.71	408	401	7.3	5.7	1,320	13.2	
2002年	1,342	1,113	1,092	21.2	19.0	21,146	20,744	402	295	2.67	417	409	7.9	5.8	1,397	13.5	
2003年	1,346	1,120	1,098	22.5	20.0	22,359	21,911	449	311	2.64	425	416	8.5	5.9	1,478	13.7	
2004年	1,350	1,127	1,103	23.8	21.0	23,646	23,146	499	329	2.60	434	424	9.2	6.0	1,564	14.0	
2005年	1,354	1,134	1,109	25.1	22.1	25,009	24,454	554	347	2.56	442	433	9.8	6.1	1,655	14.3	
2006年	1,358	1,141	1,114	26.5	23.1	26,327	25,716	611	367	2.53	451	441	10.5	6.3	1,629	14.6	
2007年	1,362	1,148	1,120	27.8	24.1	27,608	26,940	669	386	2.49	460	449	11.2	6.4	1,609	14.9	
2008年	1,366	1,155	1,125	29.1	25.0	28,870	28,141	729	404	2.46	470	458	11.9	6.6	1,606	15.2	
2009年	1,370	1,161	1,131	30.5	25.9	30,607	25,269	789	422	2.42	479	467	12.6	6.7	1,550	15.5	
2010年	1,375	1,169	1,137	32.1	26.6	31,604	30,201	853	439	2.39	489	476	13.4	6.9	1,372	15.8	

15,179 145

105

资料来源：JICA 调查团

表 2-27 住房需求面积及住房需求户数的未来预测（成都）

成都	全市人口	考虑行政区划线时的市区人口(全部)		(其中)不考虑行政区划线而编入市区的人口		每户平均住房面积(实有建筑面积)	考虑行政区划线时的住房面积(全部)		(其中)不考虑行政区划线时的住房面积		重建和再开发面积流量	市区每户平均人口(假定持续80~99年的-1.27%)	考虑行政区划线时的市区户数		(其中)由于行政区划线而编入市区的住房户数		重建和再开发住房户数流量	住房需求面积流量	住房需求户数流量
		万人	万人	万人	万人		万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>	万人			万户	万户	万户				
1985年	863					7.8						3.74							
1986年	875					8.1						3.71							
1987年	887					8.4						3.65							
1988年	899					8.8						3.59							
1989年	909					8.9						3.51							
1990年	920					9.1						3.46							
1991年	928					9.2						3.44							
1992年	937					10.3						3.39							
1993年	947					10.2						3.39							
1994年	960					10.0						3.36							
1995年	972					11.2						3.32							
1996年	981					12.1						3.27							
1997年	989					13.0						3.22							
1998年	997					14.0						3.19							
1999年	1,004	330	330	0.0	14.6	4,817	4,817	0	91	3.09	107	107	0.0	2.0	-	-	-	-	
2000年	1,020	348	337	10.9	15.4	5,361	5,193	168	96	3.07	113	110	3.6	2.0	472	4.8			
2001年	1,030	363	344	19.2	16.3	5,908	5,395	313	104	3.05	119	113	6.3	2.1	507	4.9			
2002年	1,040	378	351	28.0	17.2	6,507	6,027	481	112	3.04	125	115	9.2	2.1	543	5.1			
2003年	1,050	395	358	37.3	18.1	7,165	6,488	676	121	3.02	131	118	12.3	2.2	582	5.2			
2004年	1,060	412	365	47.1	19.1	7,885	6,983	902	130	3.00	137	122	15.7	2.4	624	5.4			
2005年	1,070	430	372	57.9	20.2	8,683	7,513	1,170	140	2.98	144	125	19.4	2.3	669	5.5			
2006年	1,076	448	379	68.9	21.2	9,523	8,059	1,464	150	2.97	151	128	23.2	2.4	696	5.6			
2007年	1,082	468	387	81.0	22.2	10,391	8,592	1,799	161	2.95	159	131	27.5	2.5	695	5.8			
2008年	1,088	488	395	93.3	23.0	11,228	9,081	2,147	172	2.93	166	135	31.8	2.5	660	5.9			
2009年	1,094	509	403	106.8	23.6	12,046	9,521	2,525	182	2.92	175	138	36.6	2.6	622	6.1			
2010年	1,100	531	411	120.5	24.0	12,774	9,876	2,898	190	2.90	183	142	41.6	2.7	546	6.3			
															6,144	55.8			
															110				

资料来源：JICA 调查团

表 2-28 住房需求面积及住房需求户数的未来预测（武汉）

武汉	全市人口	考虑行政区划线时的市区人口（全部）		(其中)不考虑行政区划线时的市区人口		每人平均住房面积		考虑行政区划线时的住房面积(全)		(其中)不考虑行政区划线而编入市区的住房面积		重建和再开发面积流量		市区每户平均人口(假定持续80~99年的-1.14%)	(其中)不考虑行政区划线时的市区住户数		(其中)由于行政区划线而编入市区的住户数		重建和再开发住房户数流量		住房需求户数流量
		万人	万人	万人	万人	m <sup>2</sup> /人	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>	万m <sup>2</sup>	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户		
						7.9						3.82									
1985年	608					9.3						3.77									
1986年	620					9.4						3.69									
1987年	629					9.5						3.65									
1988年	642					9.8						3.58									
1989年	653					10.0						3.53									
1990年	670					10.3						3.43									
1991年	677					10.4						3.40									
1992年	685					10.5						3.38									
1993年	692					10.9						3.38									
1994年	700					11.3						3.39									
1995年	710					10.3						3.44									
1996年	716					10.6						3.43									
1997年	724					11.0						3.41									
1998年	732					11.9						3.38	159	158	0.3	2.9	—	—	—	—	—
1999年	755	537	536	0.9	11.9	6,389	6,389	10	112	3.38	159	158	0.3	2.9	—	—	—	—	—	—	
2000年	779	544	542	1.7	12.6	6,779	6,779	21	128	3.36	162	162	0.5	3.0	507	6.1					
2001年	784	548	548	0.2	13.1	7,173	7,173	3	135	3.33	165	165	0.1	3.1	547	6.2					
2002年	788	554	554	0.0	13.8	7,619	7,619	0	143	3.30	168	168	0.0	3.2	592	6.3					
2003年	793	560	560	0.0	14.5	8,106	8,106	0	152	3.28	171	171	0.0	3.2	640	6.4					
2004年	798	566	566	0.0	15.3	8,636	8,636	0	162	3.25	174	174	0.0	3.3	693	6.5					
2005年	803	572	572	0.0	16.1	9,214	9,214	0	173	3.23	177	177	0.0	3.3	750	6.6					
2006年	808	579	579	0.0	16.7	9,677	9,677	0	184	3.20	181	181	0.0	3.4	847	6.8					
2007年	813	585	585	0.0	17.3	10,111	10,111	0	194	3.17	184	184	0.0	3.5	628	7.0					
2008年	818	591	591	0.0	17.8	10,530	10,530	0	202	3.15	188	188	0.0	3.6	621	7.1					
2009年	823	598	598	0.0	18.3	10,933	10,933	0	211	3.12	191	191	0.0	3.7	614	7.3					
2010年	829	605	605	0.0	18.7	11,329	11,329	0	219	3.10	195	195	0.0	3.8	615	7.4					

6,346 68

资料来源：JICA 调查团

## 2-7. 对住房需求中的“迁居行动”和“流动人口”的把握方法

### 2-7-1. 把握“迁居行动”的思路

下面使用问卷调查的结果，采用“从租赁到自有住房（从自有住房到租赁）等的“迁居房”的概念，对住房需求进行分析。下页的图为表示生活者在自有住房与租赁住住房间进行更换的概念的示意图。首先，根据问卷得到的目前入住住房的类型(type)，住房 stock 大体上可分为自有住房和租赁住房（参见下图）。

表 2-29 目前居住住房的所有形态

住房的所有形态	武汉	成都	上海	(%)
1. 国有企业职工宿舍	40.8	20.5	8.8	
2. 民营企业职工宿舍	0.8	0.6	0.8	
3. 外资企业职工宿舍	0.6	0.1	1.7	
4. 民间租赁住房	5.7	6.7	4.0	
5. 自有住房	46.5	64.0	63.1	
6. 其他( )	5.6	8.1	21.6	
总计	100.0	100.0	100.0	

资料来源：JICA 调查团的问卷调查

由于人口和家庭数量增加带来的住房需求是年轻家庭的住房需求，因此可以通过租赁住房来满足。另一方面，每年从租赁住房 stock 产生“从租赁住房到自有住房的住房更换 flow”，这一 flow 的部分，将从租赁住房 stock 中除去，直接作为“从租赁住房到自有住房的转移 flow”，提供给自有住房 stock。这里，利用问卷调查的结果，假设目前居住在出租房、想要购置自有住房的答卷者的比例为从租赁住房迁居到自有住房的概率。

表 2-30 从租赁住房迁居到自有住房的概率

上海	1、希望取得	2、有条件的话希望取得	3、不希望取得	全部	成都	1、希望取得	2、有条件的话希望取得	3、不希望取得	全部
	租赁	55.9%	33.1%			租赁	51.8%	39.8%	
1. 租赁	11.0%	55.9%	33.1%	100.0%	2.自有	6.1%	42.2%	51.8%	100.0%
2. 自有	12.1%	40.7%	47.2%	100.0%	全部	6.8%	45.1%	48.1%	100.0%
全部	11.9%	43.7%	44.5%	100.0%					

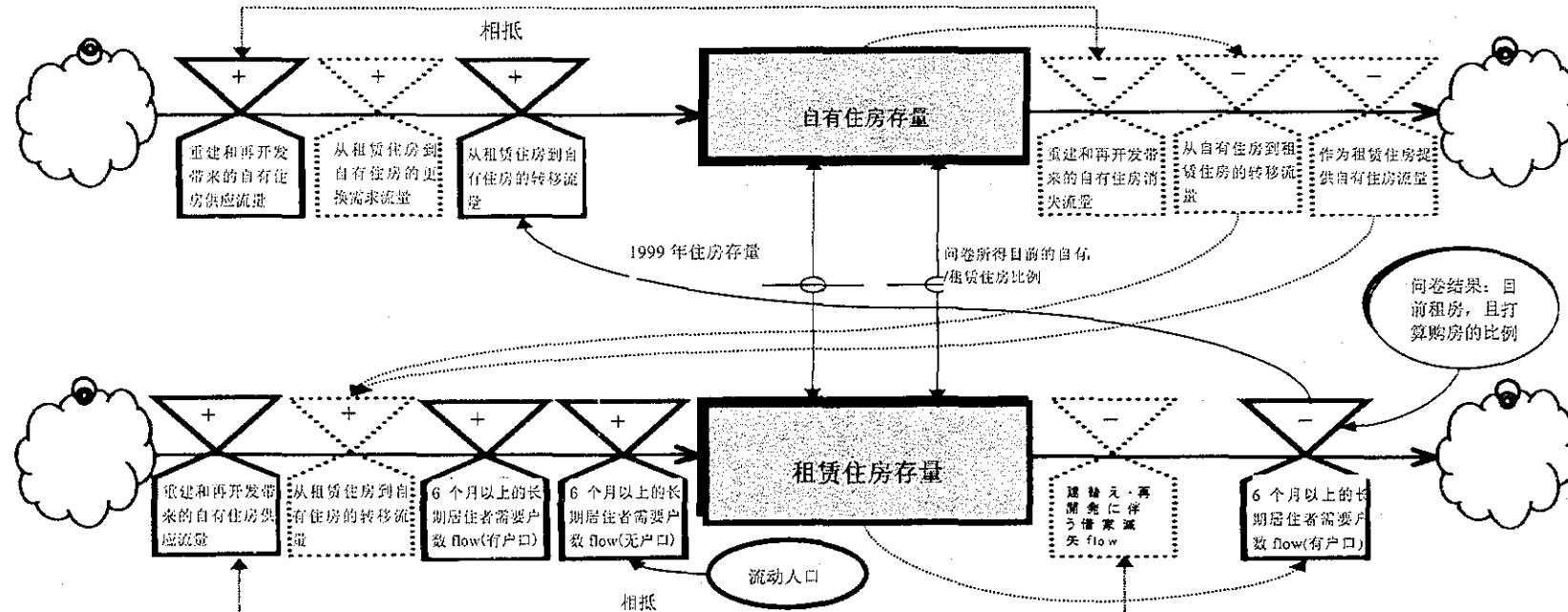
  

武汉	1、希望取得	2、有条件的话希望取得	3、不希望取得	全部	成都	1、希望取得	2、有条件的话希望取得	3、不希望取得	全部
	租赁	60.4%	28.7%			租赁	51.8%	39.8%	
1. 租赁	10.9%	60.4%	28.7%	100.0%	2.自有	6.1%	42.2%	51.8%	100.0%
2. 自有	9.1%	43.3%	47.6%	100.0%	全部	6.8%	45.1%	48.1%	100.0%
全部	10.0%	51.8%	38.2%	100.0%					

资料来源：JICA 调查团的问卷调查

图 2-5 反映了迁居行动和流动人口的自有住房和租赁住房的把握方法（示意图）

6



资料来源：JICA 调查团

对自有住房及租赁住房的存量，分别按问卷调查结果中答卷者的自有住房比例和租赁住房比例，计算了 1999 年时的住房存量，并按自有住房和租赁住房比例均等（分配比例各 50%）分配了重建和再开发流量。重建和再开发的住房供应流量部分与由于重建和再开发的住房存量的消失流量是相抵的（没有存量的增加），但需要计入住房需求。

对这样求得的租赁住房存量，乘以每年的、上述从租赁住房迁居到自有住房的概率，计算出从租赁住房到自有住房的转移流量，并从租赁住房存量中减去该转移流量，加到自有住房存量上。

此外，还有“不出售自有住房，而是作为租赁住房提供”等的流量，但很难把握其具体数值，这次的估算没有将其包括在内。

对自有住房存量，与租赁住房同样考虑，在理论上讲也有从自有住房到租赁住房的转移及上述将自有住房作为租赁住房提供等的流量，但目前还不可能了解其具体数值。

## 2-7-2. 对流动人口带来的租赁住房需求的把握方法

今后流动人口的增加所带来的租赁住房需求将受到关注。如上所述，今后各城市流动人口数量均有增加的趋势。为了保持城市的活力，需要有支撑城市活动的无户口民工（流动人口），今后需要考虑如何配备接受这些人的居住设施。但是，通过对有关人士及市场相关人士的采访，得知目前住房行政机构，还没有准备具体实施以流动人口为对象的住房措施，只是随市场自行调节。

本次 JICA 调查研究将至少是流动人口中长期居住（大致 6 个月）的无户口人员（流动人口），作为“住房需求将实现”的人群，不考虑有无行政措施，计算在潜在需求中。

上述 1998 年对江苏省流动人口进行的调查中，长期流入人口的大约 5 成（47%）居住在租赁住房。因此，这里假设各城市中长期居住的流动人口的 5 成有租赁住房需求。具体地，从城市的常住人口存量中减去户口人口存量，求得 6 个月以上的长期居住者存量，并假设其中的 5 成各有 1 户的租赁住房需求，求出每年户数存量的差距部分，计算出需求户数流量。

长期居住者大都被认为是单独出来打工的，但其中有不少是几个打工者同租 1 所出租房。因此，长期居住者的租赁住房每户平均成员应在 1 人 / 户以上，但从统计数据还无法得到准确的数值，因而假设长期居住者的租赁住房（每户平均成员）为 1.5 人 / 户，这样预测结果是：上海自 2001 年到 2010 年的 10 年间有 35.2 万户的租赁住房需求，同样成都有 31.8 万户、武汉有 18.3 万户的租赁住房需求。

表 2-31 各城市长期居住非在籍人口与租赁住房需求预测

上海	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年
常住人口	1,677	1,690	1,703	1,716	1,729	1,743	1,757	1,772	1,786	1,800
户籍人口	1,338	1,342	1,346	1,350	1,354	1,358	1,362	1,367	1,371	1,375
长期非户籍人口	339	348	357	366	375	385	395	405	415	425
租赁房需要户数(非户籍)	3	3	3	3	3	3.3	3.3	3.3	3.3	3.3

武汉	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年
常住人口	840	850	859	869	878	888	898	907	917	927
户籍人口	750	755	759	764	768	773	778	782	787	792
长期非户籍人口	90	95	100	105	110	115	120	125	130	135
租赁房需要户数(非户籍)	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7

成都	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年
常住人口	1,156	1,172	1,188	1,204	1,220	1,236	1,252	1,268	1,284	1,300
户籍人口	1,027	1,034	1,042	1,049	1,056	1,063	1,071	1,078	1,086	1,093
长期非户籍人口	129	138	146	155	164	173	181	190	198	207
租赁房需要户数(非户籍)	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9

注：对长期非在籍人口一人，租赁住房需求户数流量中计入 1.5 户的住房需求。

资料来源：JICA 调查团

### 2-7-3. 反映迁居行动和流动人口的自有住房与租赁住房的未来预测

如上，考虑到住房的迁居行动，采用  
 “人口和家庭数量增加带来的租赁住房供应流量”、  
 “从租赁住房到自有住房的转移（初次购置）流量”、  
 “流动人口中长期居住者的租赁住房需求流量”，  
 进行了租赁住房存量预测。并采用  
 从租赁住房到自有住房的转移（初次购置）流量，  
 进行了自有住房存量预测。

将自有住房、租赁住房各自存量的差，与重建和再开发带来的住房供应流量合起来，作为住房需求流量（参见下页表）。

根据预测结果，上海在 2001 年～2010 年的 10 年间自有住房需求大约为 112.8 万户、租赁住房需求大约为 63.6 万户；同样成都自有住房需求约为 40.6 万户、租赁住房需求约为 44.2 万户；武汉自有住房需求约为 80.1 万户、租赁住房需求约为 4.2 万户。

本次研究表明，根据城市的类型不同住房需求也不同。据问卷调查的结果，大城市上海的租赁住房存量比例是三个城市中最低的。尽管希望从租赁住房转为自有住房的这种减少租赁住房存量的因素在三个城市中最为突出，但作为不断发展的城市，人口和家庭数量增加、流动人口增加以及再开发的发展等租房需求增加的因素，超过了租赁住房存量减少因素，结果预计租赁住房存量还将增加。

成都在三个城市中，希望从租赁住房转为自有住房的这种减少租赁住房存量的因素最低。同时，由于西部大开发等的影响造成的流动人口，租房需求将和上海同样突出，因此预计租赁住房存量也将增加明显。

而武汉据问卷调查的结果，租赁住房存量的比例在三个城市中为最高。这可能因为与上海、成都相比，目前其国营企业职工宿舍的数量还较多。此外，尽管其希望从租赁住房转为自有住房的这种减少租赁住房存量的因素仅次于上海，但与上海相比，人口和家庭数量增加、流动人口增加以及再开发的发展等租房需求增加的因素低于租赁住房存量减少因素，预计租赁住房存量将有所减少。

表2-32 反映迁居行动和流动人口的自有住房与租赁住房的未来预测

上海	自有住房										租居										
	从租房到自家的转换户数	(其中)新建公寓流量	(其中)二手公寓流量	(其中)新建普通住宅流量	(其中)二手普通住宅流量	自有住房户数	重建和再开发流量中的自家部分	自有住房需求流量	家庭数	人口和家庭数增加造成的居住户数(在籍)	6个月以上长期居住者需求户数流量(非在籍)	租居住房(在籍)到自有住房的转换户数	租居住房(在籍)存户数	重建和再开发流量中的租赁住房部分	租赁住房需求流量(在籍)	租赁住房需求流量合计(在籍与非在籍)					
	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	
1999																					
2000	8.1	1.6	0.3	5.6	0.9	321.3	2.8	3.0	7.1	3.5	8.4	71.9	2.8	1.8	3.8	1.8	2.8	1.8	2.8	1.8	2.8
2001	8.3	1.5	0.3	5.5	0.9	322.6	2.8	3.0	7.5	3.0	8.3	74.1	2.8	2.1	3.5	2.1	2.8	2.1	3.5	2.1	3.5
2002	8.2	1.5	0.3	5.5	0.9	340.7	2.9	3.0	7.7	3.0	8.2	73.6	2.9	2.1	3.6	2.1	2.9	2.1	3.6	2.1	3.6
2003	8.1	1.5	0.3	5.4	0.9	318.9	3.0	3.0	7.8	3.0	8.1	73.3	3.0	2.7	3.7	2.7	3.1	2.7	3.7	2.7	3.7
2004	8.1	1.5	0.3	5.4	0.9	357.0	3.0	3.0	8.0	3.0	8.1	73.2	3.0	2.9	3.6	2.9	3.1	2.9	3.6	2.9	3.6
2005	8.1	1.5	0.3	5.4	0.9	365.0	3.1	3.0	8.1	3.0	8.1	73.3	3.1	3.1	3.7	3.1	3.1	3.1	3.7	3.1	3.7
2006	8.1	1.5	0.3	5.4	0.9	373.1	3.1	3.0	8.3	3.3	8.1	73.5	3.1	3.3	3.8	3.1	3.1	3.3	3.8	3.1	3.8
2007	8.1	1.5	0.3	5.4	0.9	381.2	3.2	3.2	8.4	3.3	8.1	73.8	3.2	3.6	4.0	3.2	3.2	3.6	4.0	3.2	4.0
2008	8.1	1.5	0.3	5.4	0.9	389.1	3.3	3.2	8.6	3.3	8.1	74.3	3.3	3.7	4.2	3.3	3.3	3.7	4.2	3.3	4.2
2009	8.2	1.5	0.3	5.5	0.9	397.6	3.4	3.2	8.8	3.3	8.2	74.8	3.4	3.9	4.7	3.4	3.4	3.9	4.7	3.4	4.7
2010	8.3	1.5	0.3	5.5	0.9	405.8	3.5	3.2	8.9	3.3	8.3	75.5	3.5	3.5	5.1	3.5	3.5	3.5	5.1	3.5	5.1
	81.5	15.2	2.7	51.5	9.1	31.3	112.8	62.2	31.7	81.5	31.3	31.9	63.6								

成都	自有住房										租居										
	从租房到自家的转换户数	(其中)新建公寓流量	(其中)二手公寓流量	(其中)新建普通住宅流量	(其中)二手普通住宅流量	自有住房户数	重建和再开发流量中的自家部分	自有住房需求流量	家庭数	人口和家庭数增加造成的居住户数(在籍)	6个月以上长期居住者需求户数流量(非在籍)	租居住房(在籍)到自有住房的转换户数	租居住房(在籍)存户数	重建和再开发流量中的租赁住房部分	租赁住房需求流量(在籍)	租赁住房需求流量合计(在籍与非在籍)					
	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	
1999																					
2000	2.8	1.0	0.1	1.6	0.1	78.6	1.0	1.0	2.8	2.8	2.8	33.1	1.0	1.0	3.8	1.0	1.0	3.8	1.0	3.8	1.0
2001	2.8	1.0	0.1	1.6	0.1	81.4	1.0	1.0	2.8	2.9	2.8	33.1	1.0	1.1	4.0	1.1	1.2	4.1	1.1	4.1	1.1
2002	2.8	1.0	0.1	1.6	0.1	84.2	1.1	1.1	2.9	2.9	2.8	33.3	1.1	1.2	4.1	1.1	1.2	4.1	1.1	4.1	1.1
2003	2.8	1.0	0.1	1.7	0.1	87.0	1.1	1.1	3.0	2.9	2.8	33.5	1.1	1.3	4.2	1.1	1.3	4.2	1.1	4.2	1.1
2004	2.8	1.0	0.1	1.7	0.1	89.8	1.2	1.2	3.1	2.9	2.8	33.7	1.2	1.4	4.4	1.2	1.4	4.4	1.2	4.4	1.2
2005	2.8	1.0	0.1	1.7	0.1	92.6	1.2	1.2	3.1	2.9	2.8	33.9	1.2	1.5	4.5	1.2	1.5	4.5	1.2	4.5	1.2
2006	2.9	1.0	0.1	1.7	0.1	95.5	1.2	1.2	3.2	2.9	2.9	34.1	1.2	1.6	4.6	1.2	1.6	4.6	1.2	4.6	1.2
2007	2.9	1.1	0.1	1.7	0.1	98.4	1.2	1.2	3.3	2.9	2.9	34.3	1.2	1.7	4.7	1.2	1.7	4.7	1.2	4.7	1.2
2008	2.9	1.1	0.1	1.7	0.1	101.3	1.3	1.3	3.4	2.9	2.9	34.5	1.3	1.8	4.8	1.3	1.8	4.8	1.3	4.8	1.3
2009	3.0	1.1	0.1	1.8	0.1	104.3	1.3	1.3	3.5	2.9	2.9	34.7	1.3	1.9	4.9	1.3	1.9	4.9	1.3	4.9	1.3
2010	3.0	1.1	0.1	1.8	0.1	107.3	1.4	1.4	3.6	2.9	3.0	36.1	1.4	1.9	5.8	1.4	1.9	5.8	1.4	5.8	1.4
	28.6	10.6	0.6	17.0	0.5	11.9	10.6	31.9	29.0	28.6	31.9	11.9	15.2	11.2							

武汉	自有住房										租居										
	从租房到自家的转换户数	(其中)新建公寓流量	(其中)二手公寓流量	(其中)新建普通住宅流量	(其中)二手普通住宅流量	自有住房户数	重建和再开发流量中的自家部分	自有住房需求流量	家庭数	人口和家庭数增加造成的居住户数(在籍)	6个月以上长期居住者需求户数流量(非在籍)	租居住房(在籍)到自有住房的转换户数	租居住房(在籍)存户数	重建和再开发流量中的租赁住房部分	租赁住房需求流量(在籍)	租赁住房需求流量合计(在籍与非在籍)					
	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户
1999																					
2000	8.7	2.9	0.5	1.9	0.4	89.8	1.5	1.5	3.0	1.7	8.7	71.6	1.5	-1.2	2.5	1.5	-3.5	1.8	1.5	-3.5	1.8
2001	8.1	2.7	0.5	1.6	0.3	97.9	1.6	1.6	3.1	1.7	8.1	69.6	1.6	-2.8	1.2	1.6	-3.5	1.5	1.6	-3.5	1.5
2002	7.6	2.5	0.4	1.3	0.1	105.5	1.6	1.6	3.1	1.7	7.6	65.1	1.6	-2.8	1.2	1.6	-3.5	1.4	1.6	-3.5	1.4
2003	7.1	2.1	0.4	4.0	0.3	112.6	1.6	1.6	3.2	1.7	7.1	61.2	1.6	-2.3	0.6	1.6	-3.0	1.3	1.6	-3.0	1.3
2004	6.7	2.2	0.4	3.7	0.3	119.2	1.6	1.6	3.3	1.7	6.7	57.8	1.6	-1.8	0.1	1.6	-2.9	1.2	1.6	-2.9	1.2
2005	6.3	2.1	0.4	3.5	0.3	125.5	1.7	1.7	3.3	1.7	6.3	54.9	1.7	-1.3	0.4	1.7	-2.4	1.1	1.7	-2.4	1.1
2006	6.0	2.0	0.3	3.4	0.3	131.5	1.7	1.7	3.4	1.7	6.0	52.3	1.7	-0.9	0.8	1.7	-2.0	1.0	1.7	-2.0	1.0
2007	5.7	1.9	0.3	3.2	0.3	137.2	1.8	1.8	3.4	1.7	5.7	50.0	1.8	-0.5	1.2	1.8	-1.8	0.9	1.8	-1.8	0.9
2008	5.1	1.9	0.3	3.1	0.3	142.6	1.8	1.8	3.5	1.7	5.1	48.1	1.8	-0.1	1.5	1.8	-1.5	0.7	1.8	-1.5	0.7
2009	5.2	1.7	0.3	2.9	0.2	147.8	1.8	1.8	3.6	1.7	5.2	46.5	1.8	0.2	1.9	1.8	0.2	1.9			

#### 2-7-4. 迁居行动的实现度

这里所进行的预测，对于从租赁住房到自有住房的转移流量部分，是假定从 JICA 调查研究团问卷所得到的、三个城市的“想要购置自有住房”的希望 100% 实现的情况下，进行的计算。

但是，实际上，即使有“想要购置自有住房”的希望，实际中例如由于资金筹集能力上的制约，可能结果是没能转换。对此，在后面的实现了的住房需求的计算中还要详细讨论，在这里，计算了假定实现率为 50% 时的住房需求量。

根据预测的结果，上海在 2001 年～2010 年的 10 年间自有住房需求大约为 82.6 万户、租赁住房需求大约为 93.8 万户。与上述实现率为 100% 的情形相比较，租赁住房增加了 30.2 万户（从租赁住房到自有住房的流量大约减少了 30.2 万户）。

同样地，预计成都自有住房需求大约为 29.1 万户、租赁住房需求大约为 55.7 万户。与实现率为 100% 的情形相比较，租赁住房增加了 11.5 万户（从租赁住房到自有住房的流量大约减少了 11.5 万户）。

预计武汉自有住房需求大约为 57.7 万户、租赁住房需求大约为 26.5 万户。与实现率为 100% 的情形相比较，租赁住房增加了 22.4 万户（从租赁住房到自有住房的流量大约减少了 22.4 万户）。

表 2-33 考虑了迁居的住房需求未来预测（从租赁住房到自有住房转移的实现率为 50%）

武汉	自有住房										他居						
	从私房 到自家 的转接 户数		(其 中)新 建公 寓流 量	(其 中)二 手公 寓流 量	(其 中)新 建居 者调 住宅流 量	(其 中)二 手者 调住 户数	自 有 房 产 存 户 数	亚 中 和 开 发 流 量 中的 自家 筹 房 数	自 营 房 产 需 求 量 差 额	人 口 和 家 庭 数 加 总 数 (在 籍)	6 个 月 以 上 长 住 户 数 加 总 数 (在 籍)	成 家 的 户 数 加 总 数 (非 在 籍)	租 赁 住 户 数 加 总 数 (在 籍)	租 赁 住 户 数 加 总 数 (在 籍)	租 赁 住 户 数 加 总 数 (在 籍)	租 赁 住 户 数 加 总 数 (在 籍)	
	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户	万户
1999							81.1	1.4							80.3	1.4	
2000	1.4	1.4	0.3	2.5	0.2	55.4	1.5	5.9	3.0	1.2	1.4	79.0	1.5	0.2	2.2	1.3	
2001	1.3	1.4	0.2	2.4	0.2	89.7	1.6	5.8	3.1	1.7	4.3	77.7	1.6	0.3	2.0		
2002	1.2	1.1	0.2	2.4	0.2	91.0	1.6	5.6	3.1	1.7	4.2	76.8	1.6	0.5	2.2		
2003	1.2	1.1	0.2	2.3	0.2	93.1	1.6	5.8	3.2	1.7	4.2	75.7	1.6	0.6	2.3		
2004	1.1	1.4	0.2	2.3	0.2	102.2	1.6	5.7	3.3	1.7	4.1	74.8	1.6	0.8	2.4		
2005	1.1	1.3	0.2	2.3	0.2	106.3	1.7	5.7	3.3	1.7	4.1	74.1	1.7	0.9	2.6		
2006	1.0	1.3	0.2	2.3	0.2	110.3	1.7	5.7	3.4	1.7	4.0	73.1	1.7	1.1	2.7		
2007	1.0	1.3	0.2	2.2	0.2	114.3	1.8	5.8	3.4	1.7	4.0	72.9	1.8	1.2	2.9		
2008	1.0	1.3	0.2	2.2	0.2	118.3	1.8	5.8	3.5	1.7	4.0	72.4	1.8	1.1	3.0		
2009	3.9	1.3	0.2	2.2	0.2	122.2	1.8	5.8	3.6	1.7	3.9	72.1	1.8	1.5	3.1		
2010	3.9	1.3	0.2	2.2	0.2	126.1	1.9	5.8	3.6	1.7	3.9	71.8	1.9	1.6	3.3		
10.7	13.5	2.4	22.9	1.9	17.0	51.7	33.5	16.7	10.7	17.0	9.9				26.5		

资料来源：JICA 调查团

## 2-8. 住房需求预测的课题与其应对的方向

### 2-8-1. 面向提高预测精度的课题和应对思路

如上所述，本次探讨，由于有各种数据方面的制约等，有的部分是在进行了大胆假设的基础上进行的预测。从提高住房需求预测的精度的观点出发，对如下几点，还需要进一步的改善。

#### (1) 准确把握行政区划线因素

要预料随着未来城市规划而出现的市区编入，实际上非常困难，因此为了提高预测精度，最好能得到研究对象行政机构的协助，尽可能得到准确的城市规划编入信息。本次的研究，是以市区编入不会创造新的住房需求为前提，但准确地说，有时候，的确也会产生新的住房需求。为了准确捕捉这些信息，需要持续地、定期地进行住房存量统计调查。

#### (2) 准确把握流动人口（尤其是长期居住者）的居住特性

今后需要定期地、持续地把握有关流动人口中与住房需求紧密相关的“长期居住无户口人员”的属性特性（年龄、收入等）和居住特性（居住住房属性、家庭结构等）的信息。最好能有效利用国家统计局及公安部门有关流动人口调查的信息。

#### (3) 准确把握由于重建和再开发的住房的消失量

重建和再开发造成的住房需求，基本上对新的存量增加没有贡献，但对于把握需求流量，却是必不可少的信息。最近在统计书的文章中，也可见到准确把握由于重建和再开发的住房消失量的动向。今后在继续这些积累的同时，还应该积累有关填补该消失的供应方面的信息。

#### (4) 准确把握由于重建和再开发的住房需求（包括把握由于再开发的增加率）

本次对由于重建和再开发的住房需求，采用了上一年度住房存量的1~2%的所谓“经验值”。对这一部分，今后一定要积累准确的数据，而不是依赖于经验值。

#### (5) 各种测算单位（人均实有建筑面积、每户平均家庭成员数等）的设定

依据及在住房措施中的体现本次的预测过程中，采用了人均实有建筑面积、每户平均家庭成员数等，这些参数在需求预测中具有极高的灵敏度（影响力大）。但“十五”计划的措施目标中没有公布这些数值，因而还无法明确用怎样的程序来设定，又怎样在具体的住房措施中利用它们。本次是根据到2005年的“十五”计划措施目标中公布的数值，并结合对有关人士及市场相关人员的采访等而设定的。今后，通过明确措施目标设定的背景和反映到住房措施的结构体系，可望进一步提高预测精度。

#### (6) 准确把握反映住房更换行动因素的变量

在本次讨论中，对自有住房和租赁住房间的迁居结构，使用JICA调查团的问卷，非常简单地、基本上只采用了“从租赁住房到自有住房的转移流量”。今后，要进一步改善本次的问卷，并加以持续化，更详细地把握生活者的住房更换行动，并将其反映到需求预测程序中。

#### (7) 准确把握购房愿望、迁居愿望中的实现率

住房更换希望概率与住房更换可能概率这两者的积，才能反映住房更换的实现概率。今后，通过问卷的改善，不仅要掌握住房更换愿望，还要把握有关住房更换可能性的信息，并将其反映到预测程序中。

## 2-8-2. 住房需求预测程序及预测结果的有效利用

在后面的“3. 住房资金需求预测”中，将以需求预测结果为基数，开展讨论，但住房需求预测的真正价值，如“2-3. 住房需求预测的目的”中说明的那样，是要通过预测程序，①建立与改善住房公积金等各种住房金融制度；②掌握促进租赁住房的供应、普及二手房市场、促进经济适用房的供应等政策选择（option）与住房需求间关系的结构，在长期的开展过程中，评价政策引导效果。

今后，对于建立与改善各种住房金融制度、以及在长期的开展过程中，对普及租赁住房和二手房市场、促进经济适用房的供应等政策选择和政策引导效果的评价方法，应通过具体的实例（例如日本的住宅建设五年计划与住房需求预测的关系、国家的住房政策与地方的住房需求预测程序间的关系等）分析等进行研究。