

<<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：9787509719640

10位ISBN编号：750971964X

出版时间：2010-12

出版时间：社会科学文献出版社

作者：倪鹏飞 主编

页数：360

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等四个方面，对中国住房市场作了全面系统的分析、预测与评价，并给出了相关政策建议。

报告具体内容包括：在评述2009~2010年住房及相关市场走势的基础上，预测了2010~2011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；剖析了住房市场及相关领域协调健康发展所面临的主要问题与挑战，有针对性地提出了相关政策建议。

2009~2010年分析显示：经济复苏基础不断整固，住房调控下维持高速增长；城市化成为经济增长持续推动力，住房供需问题日渐显现；全球经济复苏步伐不一，全球住房市场冷热不均；住房市场环境变化剧烈，房地产企业喜忧参半；购房者趋于观望，租房者承压日重，租购两难窘境乍现；房地产信贷支持逐步收紧，信托资金发展迅速，公积金中心资金运作效率有待提高；住房价格过快上涨，调控初见成效；土地供应量放大，纯商品住房用地比重下降，出让均价有所回落；房地产企业融资中信贷主导格局依旧，调整态势待稳；住房监管强度增大，执行力度强化；住房保障程度提高，公租房成为新主力；住房市场调控没有最严，只有更严。

2010~2011年预测认为：经济将持续复苏，住房投资作用将有所弱化；城市化的规模结构都将进行深度调整；全球经济形势与住房市场复苏路依旧，复杂度上升；住房市场继续调整，价格稳中有降；土地需求增加，部分城市土地价格上涨压力犹存；金融环境先紧后松，融资总量微升。

住房上市公司指数、住房支付能力指数（1999~2010年）、住房贷款风险指数、住宅价格泡沫指数、金融机构风险指数、住房市场监管指数和住房社会保障指数等七大指数显示：销售收入偏向两极，但利润率差距较小；绝大多数城市住房支付能力下降；房地产企业信贷总量有走低趋势，但占资金来源比重依然处于高位，资金压力风险加大；住房价格平均泡沫程度较高，部分城市泡沫程度过高；商业银行房地产贷款占贷款比重有所提高，公积金中心流动性风险有较大增加，部分城市流动性风险过高，收益风险堪忧；住房监管强度北京遥居榜首，中心城市住房市场监管水平领先其他城市；住房保障程度有所加强，各城市住房保障水平存在较大差异。

中国住房市场健康均衡发展所面临的主要问题与挑战是：投资增长放慢，收入分配差距拉大，通货膨胀压力日增；城市化过于粗放，社会经济问题日益累积；房地产企业管理内控能力不足，资信有待进一步提高；住房消费政策缺乏持续性，居民租购能力同现不足；房企信贷依赖严重，公积金中心风险日增；供给扩张困难，需求不断累积；中低档住房用地供应不足，土地融资助长地价上涨；差别信贷政策有待加强，保障房融资渠道尚需拓宽；市场监管效率尚需提高，责任亟待明确；保障性住房资金难以保障，目标责任尚需明晰；在市场调控上，政策执行力有待加强，预期管理严重缺乏。

报告建议：（1）适度紧缩货币政策，继续施行积极财政政策，抑制通胀，调整结构；（2）提高质量，推动城市化方式转变；（3）房地产企业应增强内生发展能力，提高产品附加值；（4）稳定住房消费政策取向，避免盲目政策优惠；（5）丰富投资渠道，调整融资结构，加强金融机构风险管理；（6）引导住房需求，扩大住房供给；（7）优化土地供应结构，增强政策组合有效性；（8）健全金融市场体系，丰富金融产品，增强结构调节；（9）提高住房监管效率，增强行业自律；（10）加强资金支持，落实主体责任，推进住房有效保障；（11）房地产调控重在调节供需关系和增强住房保障。

本报告还对房地产市场一些重要的问题进行了深入的专题研究，并得出了一系列有价值的结论：保障性住房建设可以促进社会和谐稳定及经济稳健快速增长；新的区域规划实现从靠行政力量、行政手段促进城市发展向依靠区域规划等经济法律手段和市场力量来推动城市发展的战略转变；金融自由化、高存贷利差和高贷款利率并行助推了房地产泡沫形成；经济房地产化阻抑产业结构调整 and 创业精神；政府政策会有效影响外资购房行为，进而导致住房市场需求波动；住房公积金资金运作存在资金运作范围小、渠道少、收益低、增值部分不归缴存人所有和跨区域调剂机制缺失等问题；土地调控会通过影响信贷规模、投资需求和财富效应进而影响宏观经济运行；保障房建设资金筹措渠道狭窄导致资金不足；住房过滤机制可以通过住房结构档次的优化使各收入阶层在市场中找到符合自身需求的住房；房地产调控由于宏观经济运行状况的影响、调控机制不完善和政策执行不力屡次导致调控效果不甚理想。

各专题在相关问题研究的结论基础上还提出了相应的政策建议。

<<中国住房发展报告>>

作者简介

倪鹏飞，男，1964年出生于安徽省阜阳市，南开大学经济学博士。

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研究员，博士生导师。

华中科技大学公共管理学院、北京师范大学资源与经济管理研究院、东南大学经济管理学院、首尔科学技术大学、西南财经大学发展研究院、香港中文大学香港亚太研究所兼职教授，全球城市竞争力跨国项目（GUCP）秘书长，中国城市竞争力报告课题组组长，中国社会科学院青年人文社会科学研究中心副理事长，中国城市发展学会副秘书长，中国城市经济学会副秘书长，中国一些城市政府经济顾问。

曾被聘为联合国开发计划署“中小企业改革和发展”项目评估专家。

《中国城市竞争力报告》（No.1-：No.8）主编。

与美国学者彼得·卡尔·克拉索联合主编《全球城市竞争力报告》；与英国皇家社会科学院院士彼得·泰勒教授联合编制“城市全球化指数”。

世界银行集团与中国社会科学院的《中国营商环境报告》（Doing Business in China）中方负责人。

2005年获第十一届孙冶方经济学著作奖。

<<中国住房发展报告>>

书籍目录

第一部分 总体报告 第一章 中国住房发展：总体报告第二部分 宏观背景 第二章 中国宏观经济形势分析与预测 第三章 中国城市化的形势分析与趋势预测 第四章 世界经济与住房市场形势分析与预测第三部分 市场主体 第五章 房地产企业 第六章 住房需求主体 第七章 住房金融机构第四部分 市场体系 第八章 住房市场 第九章 土地市场 第十章 房地产金融市场第五部分 公共政策 第十一章 住房市场监管 第十二章 住房社会保障 第十三章 住房宏观调控参考文献后记

<<中国住房发展报告>>

章节摘录

第一部分 总体报告 第一章 中国住房发展：总体报告 — 2009—2010年住房市场分析

(一) 宏观经济形势与住房市场：经济复苏基础不断整固，住房调控下维持高速增长 经济增速高位回调，物价上涨幅度较大。

2010年中国经济总体维持高速增长的态势，不过增速呈逐季回调趋势，第1季度国内生产总值增长11.9%，第2、第3季度分别回落至10.3%和9.6%。

这主要是由政策刺激力度的逐渐减弱、房地产市场的严厉调控、去库存化的小周期波动，以及去年同期增速基数较高等因素造成的。

随着中国经济的复苏，城镇失业率也开始逐季下降，2010年第3季度已经下降到4.1%，城镇新增就业人员也保持在较高水平，就业形势逐渐转好。

物价水平上涨明显，特别是居民消费价格指数，由于食品价格等上涨幅度较大，2010年9月指数涨幅达到3.6个百分点，前三季度平均达到2.9个百分点，全年通货膨胀压力较大。

投资增幅趋缓，消费稳定增长，贸易收支波动加剧。

城镇固定资产投资增速在2009年9月份达到高点35.1%后，就开始下滑，2010年基本延续了，下滑趋势，前三季度增速为24.5%。

这主要是国家严格控制新上项目、加强对地方融资平台公司债务管理、基础设施建设和部分产业投资增速下降所致。

消费则得益于国家政策的重心转向，其中最主要的是需求结构的调整，也就是要促进消费的增长，并为此制定了。

一系列鼓励措施，从而推动了消费增长，特别是热点消费快速增长。

2010年前三季度全社会消费品零售额平均增长18.3%。

2009年9月以来，进出口同比降幅趋缓，其中进口在11月、出口在12月同比增幅转为正，此后便保持了较快的增长幅度，特别是进口增幅大于出口增幅。

2010年1~9月，进口增长42.4%，出口增长34.0%，进出口总额增长了37.9%。

但是由于进口增速大于出口增速，2010年1~9月贸易顺差只有1206.0亿美元，低于2009年的1219.7亿美元，继续呈现负增长态势，

<<中国住房发展报告>>

编辑推荐

《住房绿皮书》从宏观背景、市场主体、市场体系、市场潜力和公共政策等方面，在评述2009～2010年住房及相关市场走势的基础上，预测了2010～2011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，有针对性地提出了相关政策建议。

<<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>