

## 中国城镇住房市场发展趋势

近期，全国各地商品住宅销售量普遍下跌，部分城市存量高企，中国住房市场是否已到拐点？根据中国家庭金融调查与研究中心的数据分析，中国住房市场需求乏力，供给过剩，住房市场下行趋势已明。

### 一、需求乏力

#### 1、过去两年，刚性住房需求显著降低

根据中国家庭金融调查（CHFS）数据，截至2013年8月底，中国城镇家庭住房拥有率已高达87.0%，同时，18.6%的城镇家庭拥有两套及以上住房。刚性住房需求自2011年至2013年8月，显著下降3.6个百分点。同时，根据中国家庭金融调查2014年最新季度数据，截至2014年3月，城镇地区住房拥有率已上升至89.2%，城镇家庭拥有多套房比例上升至21.0%。

刚性住房需求包括无房家庭需求、人房分离需求（有房但住房不在生活及工作重心所在地）以及分家需求（家庭有成年子女）。中国家庭金融调查数据显示，截至2013年8月，24.6%的城镇家庭具有刚性住房需求。其中无房家庭需求为13.0%，较2011年8月下降了近2.2个百分点；人房分离需求为4.0%，下降1.8个百分点；分家需求略有上升，为7.6%。因此，我们估算潜在的刚性住房总需求为24.6%，约为5400万套住房，相比2011年显著下降。

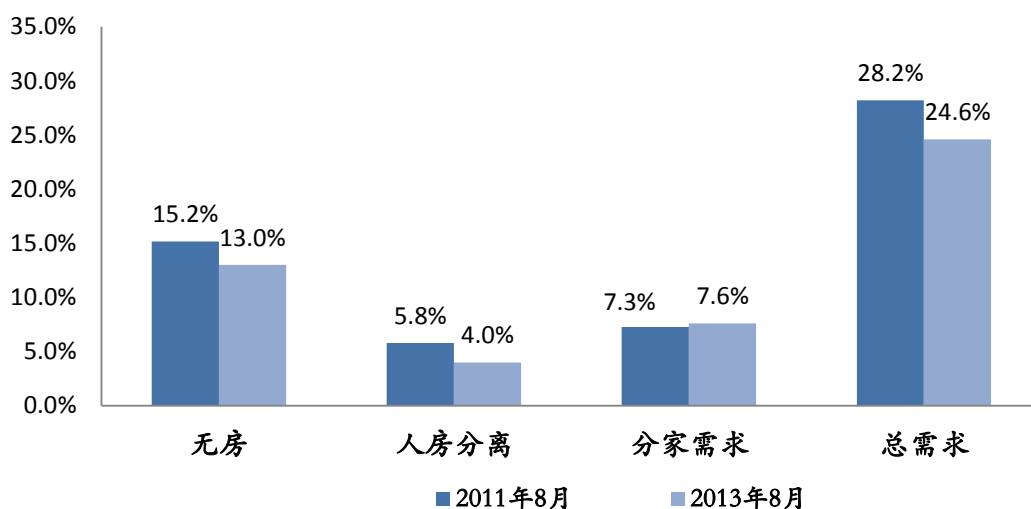


图1 刚性住房需求构成

## 2、13.1%的城镇家庭具有潜在的改善型住房需求

改善型住房的标准目前并无清晰界定，我们定义改善型住房如下：现住房屋居住时间超过 20 年，或现住房屋家庭人均面积低于全省居住面积中位数同时居住时间超过 5 年。同时，户主年龄不大于 60 岁。中国城镇家庭潜在的改善型住房需求为 13.1%。

表 1 改善型住房需求

地区	改善型住房需求
东部地区	12.9%
中部地区	13.9%
西部地区	12.6%

## 3、购买力不足——可实现住房需求不及总需求的 40%

截至 2013 年 8 月底，中国城镇家庭潜在的刚性住房需求为 24.6%，潜在的改善型住房需求为 13.1%。我们结合家庭的收入以及家庭的资产状况，对可能实现的住房需求进行了估算。

首先，根据家庭金融资产是否达到新房 30% 的首付款，或换房家庭已有住房资产是否足以支付 2012 年本省新房均值来估算可实现住房需求。按照此标准，城镇地区可实现的住房总需求为 7.0%，是潜在住房需求的 18.6%。其次，根据 6 倍房价收入比，可实现的住房总需求为 10.1%，是潜在住房需求的 26.8%。最后，我们还根据还贷能力来估算家庭可实现的住房需求。按照人民银行房屋贷款基准利率 6.55% 以及最高还款年限 30 年，采取等额本息法计算家庭每月还款负担。如果家庭每月的还款额占收入比例小于 40%，则认为该家庭具有购房能力。据此计算，城镇地区可实现住房需求为 14.7%，是潜在住房需求的 39.0%。根据不同的口径，可实现刚性住房需求在 680 万与 2300 万之间，可实现改善型住房需求在 860 万与 950 万之间。

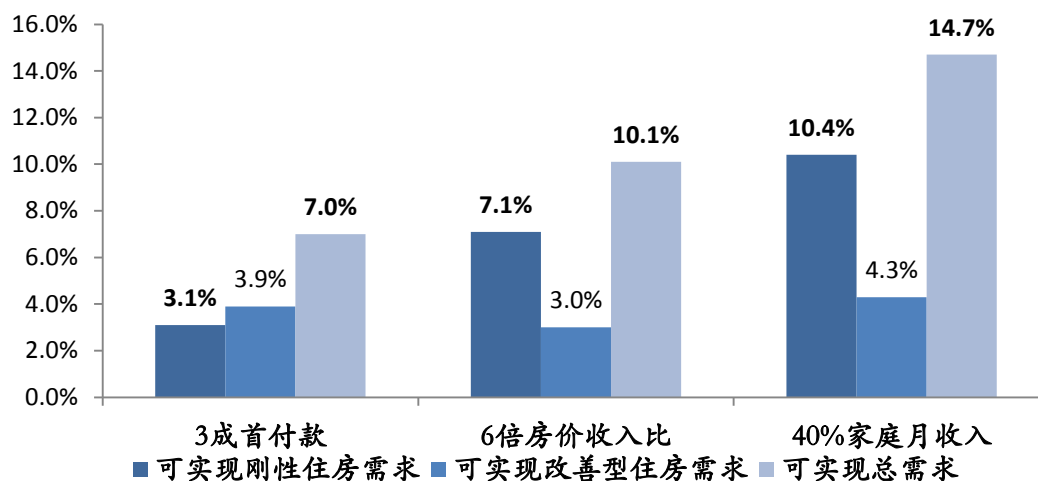


图2 不同标准下的可实现住房需求

## 二、供给过剩

### 1. 多套房比例进一步升高

中国家庭金融调查数据显示，2011年中国城镇家庭多套房拥有率为15.9%，2013年增长至18.6%，2014年3月的季度数据显示城镇家庭多套房拥有率已经快速上升至21.0%。

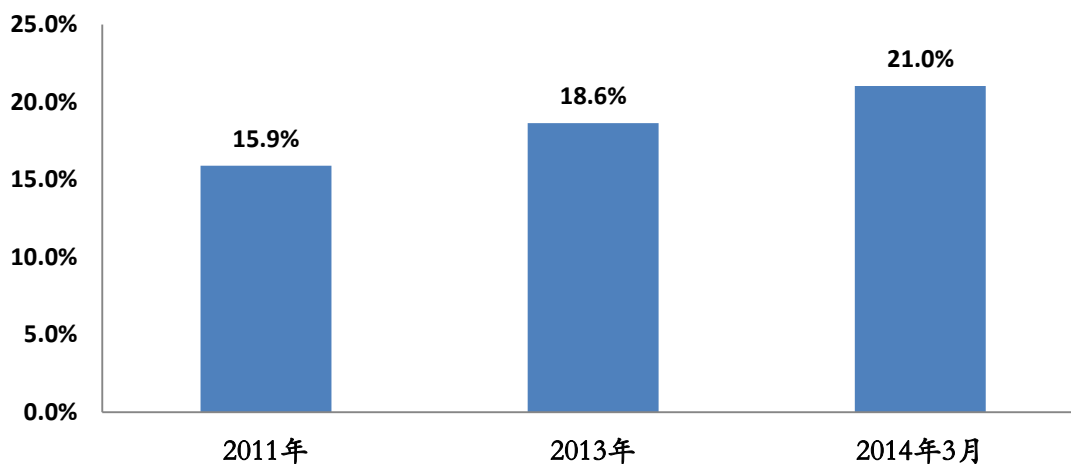


图3 城镇家庭多套房拥有率

### 2. 高自有住房空置率

数据显示，2011年我国城镇地区整体空置率为20.6%，2013年这一比例上升至22.4%，上涨1.8个百分点。本报告中空置房屋包括两类：仅拥有一套住房家庭因外出务工等原因而空置的自有住房（简称为“人房分离”）；多套房家庭持有的，既未自己居住，也未出租的住房。

人房分离造成的空置住房比例，2011 年为 4.8%，2013 年为 5.1%，略有上升。拥有多套住房的家庭空置房屋的比例明显增加，从 2011 年的 15.8% 上升到 2013 年的 17.3%。据此估算，我国城镇地区空置住房为 4898 万套，比 2011 年增加 842 万套。

表 2 城镇地区空置率总体情况

	一套房家庭空置	多套房家庭空置	合计
2011	4.8%	15.8%	20.6%
2013	5.10%	17.3%	22.40%

### 三、现有存量住房完全可以满足可实现住房需求

根据以上分析，中国城镇地区可实现刚性住房需求上限约为 2300 万套，可实现改善型住房需求上限约为 950 万套，总计 3250 万套。同时，城镇地区家庭自有空置住房为 4898 万套，待售商品住宅<sup>1</sup>约为 350 万套，总供给为 5248 万套住房。由此可知，即使不计算“十二五”期间的保障性住房建设供给，现有的存量住房可以满足可实现住房需求。

### 四、 现有住房年供给 40%即可满足年新增住房需求

新增住房需求包括：城镇化需求，新增成年人住房需求，新增拆迁家庭住房需求以及新增改善型住房需求

根据中国家庭金融调查，农村户籍<sup>2</sup>人口中，年轻人口大部分已经进入城市。16-30 岁的农村户籍人口中，58.7% 的人已经进入城市，31-45 岁的农村户籍人口中，近 50% 的人口也进入城市。其次，数据还显示，高学历农村户籍人口已经进城。大专及以上学历农村户籍人口中 74.6% 的人已经进入城市，高中及中专学历农村户籍人口进城比例也达到 57.4%。结合人口年龄特征、受教育程度等，我们的估算未来 5 年的年均城镇率为 0.84%，年新增农民工家庭 336 万。

新增成年人口按年龄位于 13-17 岁城镇人口及每人需要 0.5 套住房计算，年

<sup>1</sup> 按照国家统计局公布的 2014 年 3 月末的待售商品住宅面积估算

<sup>2</sup> 不包括在校学生

新增成年人住房需求 317 万套。根据中国家庭金融调查数据，过去五年拆迁家庭总数 1100 万，按照 10% 增长速度，因拆迁而年均新增住房需求 242 万套。综合以上分析，未来五年年均新增住房需求总计 895 万套。

表 3 未来五年年均新增住房需求

未来五年年均新增住房需求	
年新增农民工家庭	336 万套
年新增成年人	317 万套
年新增拆迁家庭	242 万套
总计	895 万套

年新增住房供给包括商品住宅供给，老年家庭住房供给以及保障性住房供给。商品住宅年均供给按照国家统计局过去五年商品住宅新开工面积取均值计算。老年家庭住房供给根据人口普查平均寿命结合老年家庭住房状况估算。保障性住房供给按照“十二五”规划，3600 万套保障性年均计算。因此，年均住房总供给为 2504 万套。照此计算，40% 的年均住房供给即可满足年新增住房需求。

表 4 未来五年年均住房供给

未来五年年均住房供给	
商品住宅年均供给	1300 万套
老年家庭年均供给	484 万套
保障性住房年均供给	720 万套
总计	2504 万套

## 五、住房市场发展趋势——首次购房比例逐年下降

中国家庭金融调查数据显示，首次购房比例逐年下降，至 2013 年 8 月，首次购房占购房家庭比例低至 47.7%。在中国家庭金融调查 2014 年最新季度调查中，2013 年 8 月至 2014 年第一季度间购房的家庭中，首次购房家庭比例已显著降低至 19.7%。表示，刚性需求家庭购房意愿及购房能力已非常有限。住房价格

主要由多套房投资需求驱动。

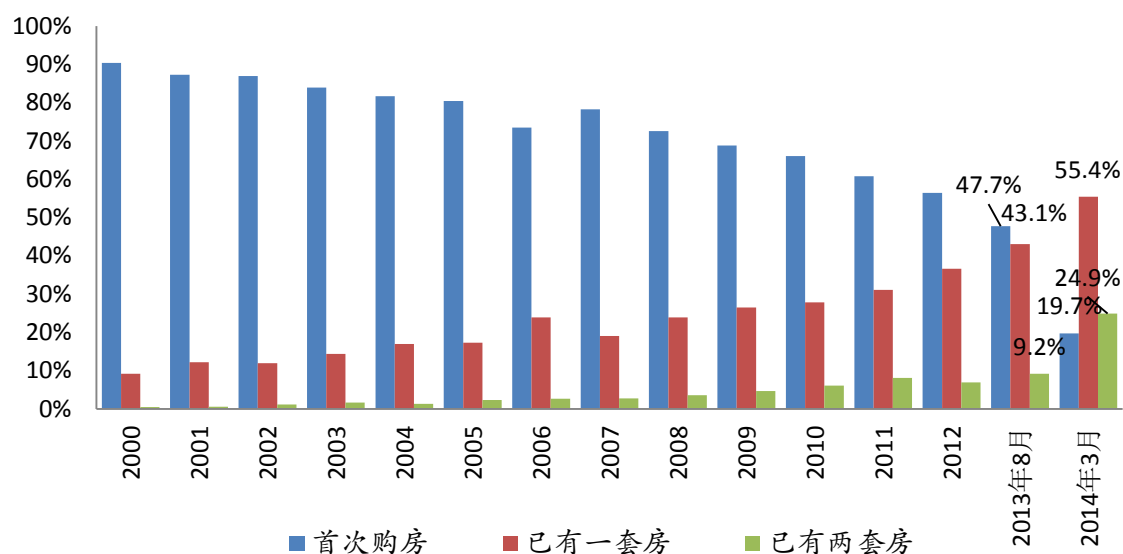


图4 城镇购房家庭住房构成

## 六、 住房市场调控的新思路

以上分析可知，中国住房存量已经过剩，空置率高。因此，在住房市场调控中，应注重盘活存量，减少浪费。短期而言，可以通过免除租房税费，规范租房市场来保护出租双方利益，让空置住房产生效益，同时有利于劳动力的流动。长期来看，通过对多套房家庭征收房地产税，提高空置房持有成本，激活空置住房。

中国的住房市场主要由投资需求驱动。因此，正确引导价格预期，是住房市场调控的另一方面。应该通过收集并定期发布空置率等相关指标，帮助投资者了解住房市场运行现状并合理预期其发展趋势，理性决策。

现有的保障房同时存在“错配”及高空置现象。因此，应该减少或停止新建保障房。通过对低收入家庭或农村流动家庭发放租房补贴，既能解决这部分家庭的住房问题，也能活跃租房市场，有效利用闲置的社会资源。

综上所述，中国家庭自有住房拥有率已经很高，而且还在迅速上升。中国住房市场刚性住房需求以及改善型住房需求乏力。同时，城镇家庭自有住房空置现象严重供给过剩。现有住房存量完全可以满足可实现住房需求，现有住房年供给的40.0%即可满足年新增住房需求。由此可见。房价下行趋势已定，中国住房市场的寒冬即将到来。

## 中国城镇地区自有住房空置率

中国家庭金融调查的数据显示,城镇地区自有住房空置率很高,而且迅速上升。2011年为20.6%,2013年上升至22.4%。空置住房占用了4.2万亿银行住房贷款,空置住房资产占中国城镇家庭资产的11.8%,造成大量资源闲置。作为社会保障性质的经济适用房的空置率更是高达23.3%,未能充分发挥其应有的住房保障作用。同时,房价一旦下跌,空置住房更容易亏本或资不抵债,空置住房对房价下跌风险的抵抗力较弱。

### 一、我国城镇地区自有住房空置率很高

#### 1. 2013年城镇地区自有住房空置率为22.4%,高于其它国家和地区

本文中空置自有住房是指城镇地区无人居住的家庭自有住房,包括两类:一类是一套住房家庭因外出务工等原因而无人居住的住房(简称为“人房分离”);另一类是多套房家庭既未自住也无他人居住的住房(简称为“多套房空置”)。

中国家庭金融调查数据显示,2013年我国城镇地区自有住房空置率为22.4%,比2011年高出1.8个百分点。其中,人房分离为5.1%,多套房空置为17.3%。据此估算,我国城镇地区空置的住房总量约为4898万套。其中,空置的多套房约为3783万套。

在国际上,2000年至今,美国的空置率介于1%至3%。香港地区的住房空置率低于5%。欧盟在2004年的住房空置调查显示各国平均空置率为9.5%。日本2008年的空置率为13.1%。台湾地区2001年的住房空置率为17.6%。

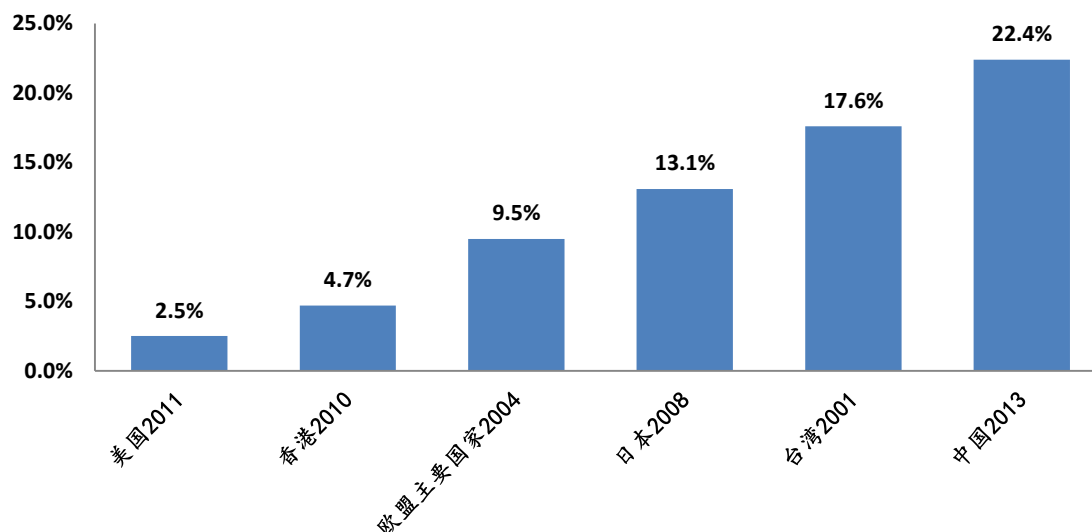


图5 中国及其它各国和地区住房空置率

注：本报告对空置住房的定义与美国住房空置调查相同，不包括新建但未出售的住房，其它国家和地区包括新建但未出售的住房。数据来源：美国，美国住房空置调查；香港，香港物业报告 2010；日本，日本统计局；台湾，台湾住房普查。

## 2. 三线城市<sup>3</sup>住房空置率情况最严重，二线城市和一线城市依次位居其后

从住房空置率的区域差异看，三线城市住房空置率最高，为 23.2%。一、二线城市住房空置率虽然略低于三线城市，分别为 21.2%与 21.8%。

若仅看商品房的空置率，二、三线城市远高于一线城市，均为 27.6%，比一线城市高出 9.2 个百分点，比全国平均水平高出 1.3 个百分点。即使是排除因外出务工等原因而导致的空置，二、三线城市的商品房空置率仍高于一线城市，分别为 20.9%、22.6%，而一线城市仅为 14.2%。

<sup>3</sup> 三线城市为除一、二线城市外的其它所有城镇地区。



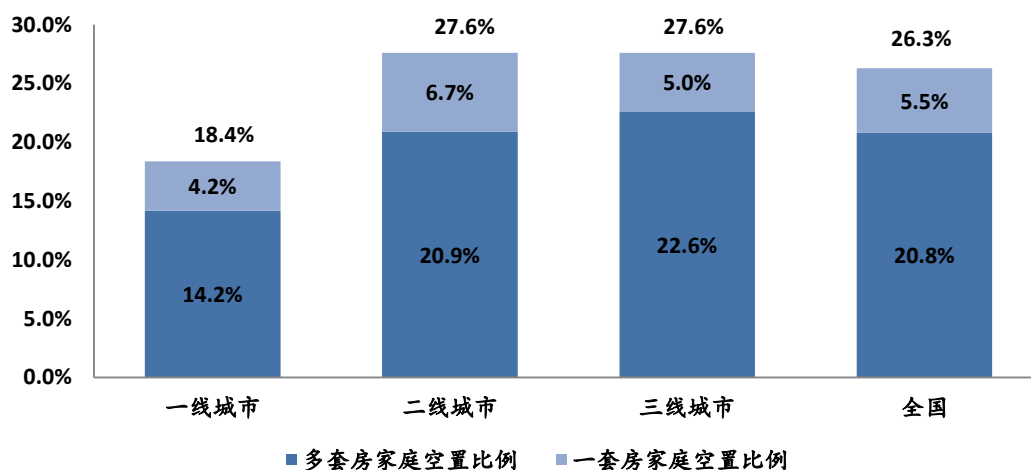


图6 商品房空置率

## 二、大量住房空置，社会资源浪费严重

### 1. 经济适用房空置率高达 23.3%，未能充分发挥其保障作用

经济适用房是国家为满足城镇中低收入家庭而提供的保障性住房。中国家庭金融调查数据显示，经济适用房存在严重的资源浪费和“错配”现象，经济适用房的空置率高达 23.3%，仅次于商品房的空置率。数据同时显示，家庭年总收入最高的 25% 家庭拥有经济适用房的比例最高，达 3.2%，比中低收入家庭高出近 1 个百分点。进一步，我们发现，收入最高的 25% 家庭拥有的经济适用房中 27.5% 的比例处于空置状态，而收入最低的 25% 家庭的这一比例仅为 17.1%。

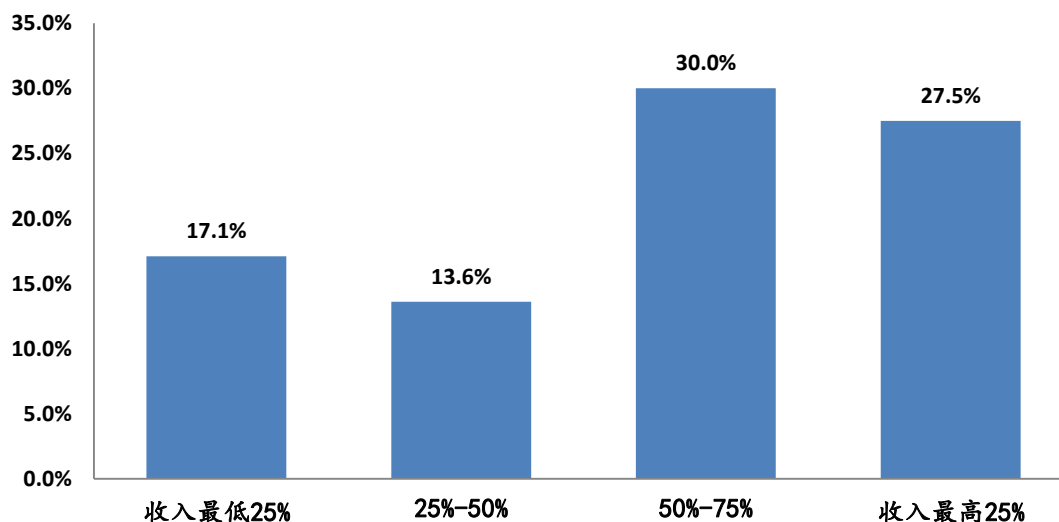


图7 不同收入阶层的经济适用房空置率

## 2. 4.2 万亿银行房贷沉淀于空置住房，降低了金融市场的效率

空置住房占用的银行贷款，属于资本闲置，降低了金融市场的效率。中国家庭金融调查数据显示，空置住房不仅具有较高的信贷可得性，其贷款规模也远高于非空置住房。信贷可得性是指实际获得贷款家庭与有正规信贷需求家庭之间的比例。数据显示，空置住房的信贷可得性为 82.3%，比非空置住房高出近 20 个百分点，在贷款规模上，空置住房的平均贷款额度为 32.0 万元，而非空置住房仅为 23.7 万元。据此估算，截至 2013 年 8 月，空置住房占据了 4.2 万亿的住房贷款余额。

## 3. 11.8%的城镇地区家庭资产沉淀于空置住房，是社会经济资源的巨大浪费

空置的住房并未有效发挥出其应有的社会功能，是社会财富浪费的表现。中国家庭金融调查数据显示，截至 2013 年 8 月，近 20% 的城镇住房价值处于空置状态，空置的住房价值占城镇地区家庭总资产的 11.8%，极大地浪费了有限的住房资源。

### 三、空置住房存在较大风险

#### 1. 房价一旦下跌，空置住房更容易亏本

数据显示，房价一旦下跌，空置住房更容易亏本。目前，空置住房亏本的比例为 5.4%，略高于非空置住房。但房价一旦下跌 5%，将会有 17.1% 的空置住房出现亏本，远高于非空置住房的 6.6%。若房价下跌 50%，49.1% 的空置住房价值将低于购买成本，而非空置住房仅为 24.2%。

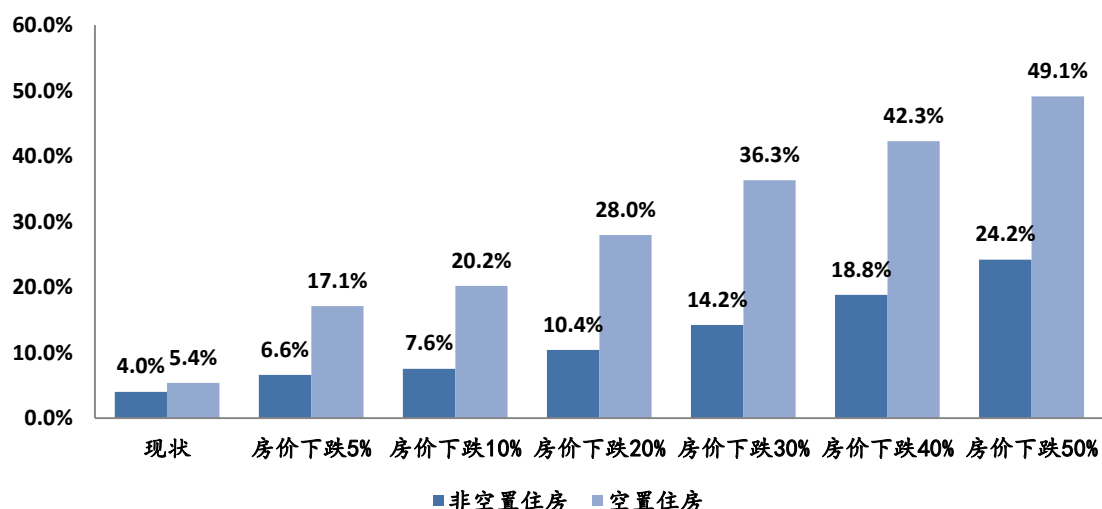


图 8 房价下跌不同程度后空置住房与非空置住房损失比例

## 2. 房价一旦下跌，空置住房更容易资不抵债，但银行房贷风险不大

从住房负债（包括银行贷款负债和民间借款负债）来看，房价一旦下跌，空置住房更容易出现资不抵债。数据显示，当前有住房负债的空置房中仅有 0.8% 的比例资不抵债，非空置住房略低，为 0.6%。当房价下跌 5% 时，有住房负债的空置住房资不抵债的比例上升为 1.0%。如果房价下跌 30%，将有 11.2% 的空置住房资不抵债，而非空置住房仅为 3.3%。

从整体来看，房价下跌，银行的房贷压力不大，但空置住房相对而言体现出更大的风险。

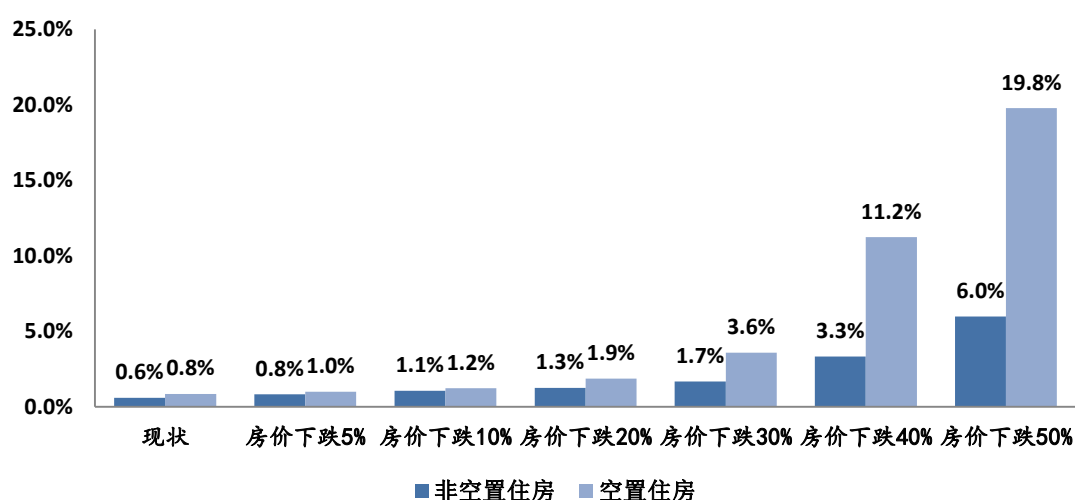


图9 房价下跌不同程度后空置住房与非空置住房资不抵债的比例

## 四、住房空置的原因

### 1. 收入、适龄未婚男性、投资风险偏好是家庭空置住房的重要原因

数据显示，收入最高的 10% 家庭中，39.7% 拥有空置住房，比收入最低 25% 家庭高出 21.5 个百分点。有适龄未婚男性的家庭中，28.0% 拥有空置住房，高于没有适龄结婚男性家庭的 23.9%。投资风险偏好强的家庭中，34.7% 拥有空置住房，而不愿意承担投资风险的家庭中，仅有 20.2% 拥有空置住房。

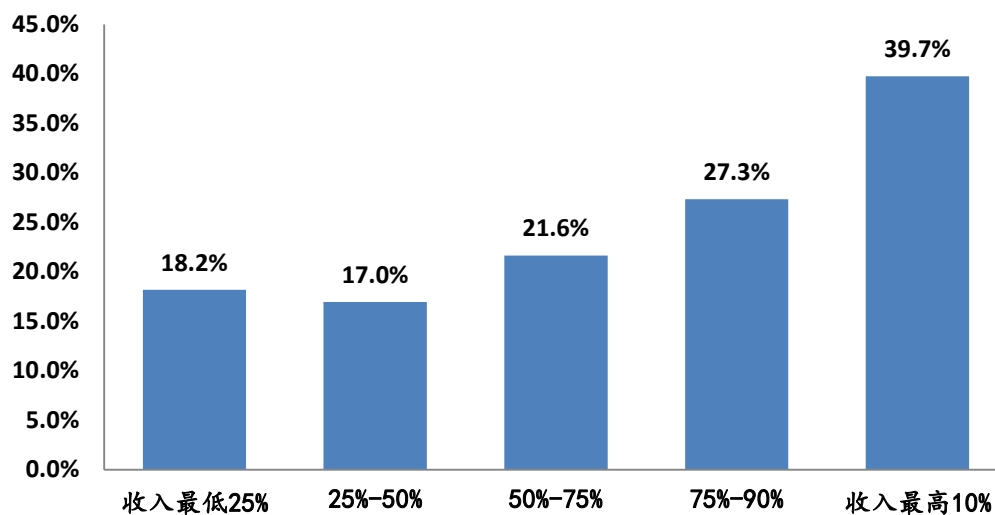


图 10 不同收入阶层空置住房家庭比例

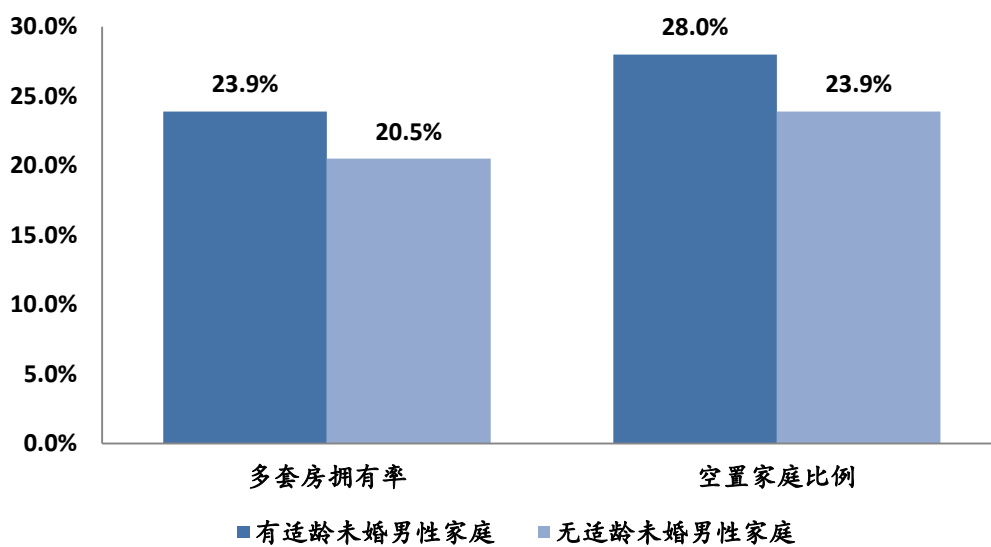


图 11 适龄未婚男性家庭的多套房拥有率与空置家庭比例

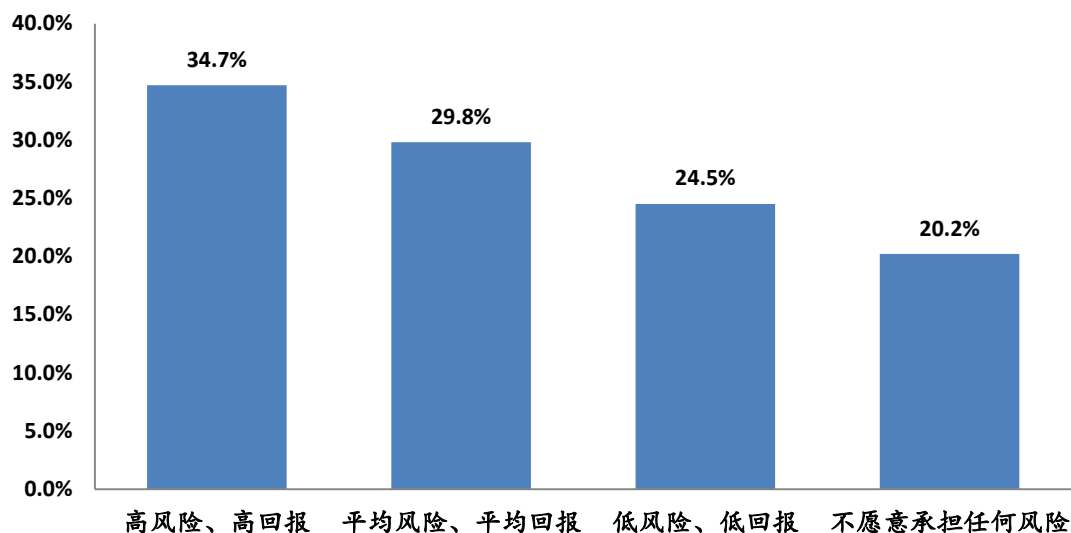


图 12 投资风险偏好与空置住房家庭比例

## 2. 房价租金比每提高 10 个百分点，住房空置率将增加 0.6 个百分点

租金越高，家庭可将房屋出租获取投资收益，一旦房价远高于租金水平，且家庭预期房价上涨，那么，家庭宁愿空置住房等待价格上涨获取投机收益也不愿出租其住房。房价租金比，即每平方米建筑面积的房价与每平方米建筑面积的月租金的比值，是国际上常用来衡量房地产市场是否健康运行的指标之一，比值越高，表明房地产短期的租金收益低于远期的投机收益，家庭更有可能空置其住房。

中国家庭金融调查数据显示，房价租金比每提高 10 个百分点，住房空置率将增加 0.6 个百分点。

## 3. 城镇化率每提高 10 个百分点，住房空置率将下降 2.6 个百分点

城镇化进程会带来新的住房需求，这部分需求可以降低空置率。根据中国家庭金融调查数据的测算，城镇化率每提高 10 个百分点，住房空置率将下降 2.6 个百分点。城镇化带来的住房需求对空置住房的消化能力非常有限。

表 1 给出了在其它因素不变的情况下，各影响因素对住房空置率的贡献。例如，家庭总收入每提高 1 倍，住房空置率将增加 0.6 个百分点。

表 5 家庭空置住房原因小结

影响家庭空置住房的因素（其它因素不变）	家庭空置住房的概率
家庭收入每提高 1 倍	增加 0.6 个百分点
户主受教育程度每提高 1 年	增加 0.6 个百分点
家庭中有适龄结婚男性	增加 2.1 个百分点
家庭经营工商业	增加 11.3 个百分点
投资风险偏好	增加 5.3 个百分点
房价租金比每提高 10 个百分点	增加 0.6 个百分点
首套房收益率每提高 1 倍	增加 0.2 个百分点
城镇化率每增加 10 个百分点	下降 2.6 个百分点

城镇住房空置率及住房市场发展趋势 2014

目 录

第一章	中国家庭金融调查数据介绍	8
1.1	调查设计	8
2.1.1	中国家庭金融调查项目	8
2.1.2	抽样过程	8
2.1.3	数据采集	11
2.1.4	拒访率	12
2.1.5	调查的可靠性	16
1.2	数据质量控制	18
1.2.1	过程控制	18
1.2.2	数据核查	19
1.3	家庭住房数据介绍	20
第二章	房地产市场基本描述	22
2.1	住房拥有情况	22
2.1.1	基本拥有情况	22
2.1.2	不同地区住房拥有情况	22
2.1.4	不同家庭住房拥有情况	24
2.1.4	家庭住房拥有率国际比较	25
2.2	多套房拥有情况	27
2.2.1	基本拥有情况	27
2.2.2	不同地区多套房拥有情况	28
2.2.3	多套住房拥有率国际比较	29
2.2.4	多套房拥有率分析	30
2.3	购房资金	31
2.4	购房家庭住房情况	32
2.5	城镇地区家庭房屋获得方式	33
2.6	城镇地区住宅租赁情况	34
	专题一限购政策与高多套房比例	36
第三章	房地产市场需求分析	39
3.1	中国家庭住房拥有情况	40
3.1.1	家庭住房拥有率高	40
3.1.2	多套房拥有率高	40
3.2	需求分析	41
3.2.1	刚性住房需求显著下降	41

3.2.2 低收入家庭刚性住房需求依然旺盛.....	42
3.2.3 现有住房存量可满足绝大部分刚性住房需求.....	42
3.2.4 城镇地区改善型住房需求为 13.3%.....	43
3.3 有效需求估计.....	43
3.4 购房动机分析.....	44
3.4.1 投资需求旺盛.....	46
3.4.2 改善型住房需求逐渐释放.....	46
3.5 政策建议.....	49
第四章房产在家庭财富中的作用与风险.....	50
4.1 住房拥有率和房产资产占比较高.....	51
4.1.1 分地区房产占家庭总资产比例.....	52
4.1.2 不同特征的家庭房产占总资产比例.....	53
4.1.3 其他投资渠道对家庭房产占家庭总资产比例的影响.....	56
4.1.4 多套房房产占比.....	57
4.2 中外对比.....	60
4.3 房产风险分析.....	61
4.3.1 住房市场对家庭财富的风险.....	61
4.3.2 房产对民间借贷的风险.....	62
4.3.3 住房市场银行贷款压力测试.....	63
第五章中国城镇住宅市场空置状况.....	64
5.1 我国城镇自有住房空置率现状.....	65
5.2 空置住房的特征.....	70
5.2.1 空置住房的类型.....	70
5.2.2 空置住房的产权形式.....	75
5.2.3 空置房的时间分布.....	77
5.2.4 空置住房的户型.....	79
5.3 空置住房的信贷需求.....	81
5.4 住房空置家庭的特征.....	83
5.4.1 影响家庭空置住房的微观因素.....	83
5.4.2 空置住房家庭的收入、支出、资产与负债.....	87
5.5 影响住房空置率的宏观因素.....	89
5.5.1 房价租金比.....	89
5.5.2 房价收入比.....	91
5.6 住房空置率的国际比较.....	93
5.7 我国住房空置率较高的原因与政策建议.....	96
第六章中国家庭小产权房研究.....	64



6.1 小产权房的定义及其历史渊源 .....	99
6.1.1 小产权房的定义 .....	99
6.1.2 小产权房的渊源 .....	99
6.2 城镇家庭小产权房总量及规模 .....	100
6.2.1 小产权房拥有率和拥有量 .....	101
6.2.2 小产权房拥有面积 .....	101
6.3 城镇家庭拥有的小产权房地区分布 .....	102
6.3.1 2013 年东、中、西部小产权房分布特征 .....	103
6.3.2 2013 年分省小产权房分布情况 .....	105
6.3.3 小产权房占当年新购/新建住房比例 .....	106
6.4 我国家庭购买小产权房的动机分析 .....	108
6.4.1 城镇家庭小产权房购买动机分析 .....	108
6.4.2 农村地区小产权房购买动机分析 .....	109
6.5 政策建议 .....	110
第七章 住房市场的正规金融与民间借贷 .....	112
7.1 住房金融定义及中国家庭住房负债现状 .....	112
7.1.1 住房金融的定义及历史沿革 .....	112
7.1.2 家庭住房负债情况概述 .....	113
7.2 正规金融借贷 .....	117
7.2.1 现状描述 .....	117
7.2.2 住房市场银行贷款压力测试（家庭违约风险分析） .....	119
7.2.3 房贷收入比 .....	121
7.3 民间借贷 .....	122
7.3.1 住房市场民间借贷现状 .....	122
7.3.2 房产对民间借贷的风险 .....	124
第八章 六大城市房地产报告 .....	126
8.1 住房拥有情况 .....	127
8.1.1 住房拥有率以及多套房比例 .....	127
8.1.2 不同户籍家庭住房拥有情况 .....	128
8.2 未来五年计划购房情况 .....	130
8.2.1 计划购房比例 .....	130
8.2.2 购房动机分析 .....	131
8.3 住房需求估算 .....	134
8.3.1 刚性住房需求估算 .....	134
8.3.2 改善性住房需求估算 .....	136
8.3.3 可实现住房需求估算 .....	136

8.4 住房空置率情况.....	138
第九章中国房产税方案探讨.....	139
9.1 房地产税制改革势在必行.....	140
9.1.1 土地财政难以为继.....	140
9.1.2 “营改增”的财政压力.....	140
9.1.3 现行房产税制难当重任.....	140
9.2 其它国家和地区房地产税制比较.....	141
9.3 我国近年房地产税制改革及实施情况.....	143
9.3.1 对上海市房产税实施情况的分析.....	143
9.3.2 对重庆市房产税实施情况的分析.....	144
9.3.3 当前房产税试点的不足.....	145
9.4 房产税改革方案建议.....	145
9.4.1 改革原则和思路.....	145
9.4.2 税率计算方式.....	147
9.5 税收负担及改革阻力分析.....	149
9.5.1 全国统一征税的税收负担分析.....	149
9.5.2 比较全国统一征税和地方分别征税的负担.....	151
9.5.3 分省征税的税收负担分析.....	152
9.5.4 免税政策和改革时序.....	153
9.6 房产税释放存量房供应的效果.....	153
9.6.1 存量多套房的现状.....	154
9.6.2 房产税释放存量供应.....	154
9.6.3 向全部存量房征税过渡.....	155
9.7 总结.....	155
2014 年第一季度住房报告.....	157
一、2014 年 3 月底城镇家庭住房拥有结构.....	158
二、城镇住房拥有率进一步加速提高.....	159
三、中西部城镇地区住房拥有率大幅提升.....	159
四、多套房比例大幅上升.....	160
五、购房/售房家庭分析.....	161
六、城镇地区房产价值变化.....	163
七、剩余刚性住房需求进一步降低.....	163
八、空置率有所上升.....	164