



# 中国房地产业市场研究报告

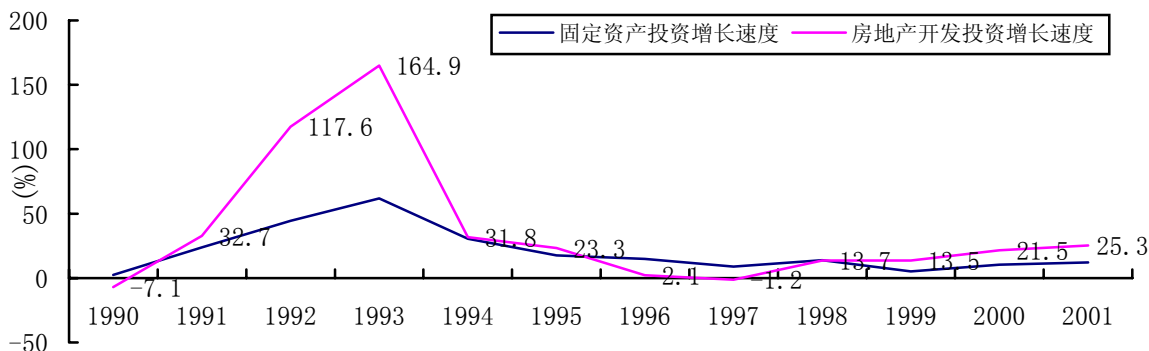
【主要内容】作为国民经济支柱产业的中国房地产业在经历兴起、热潮和滑落之后，逐渐以一种趋于成熟的态势出现，不同类型的房地产开发企业面对重新洗牌的市场格局，也分别制定新的发展策略。

【关键字】房地产业 房地产开发企业

## 行业背景

20 世纪 90 年代以来房地产投资在我国经济和投资增长中起到了重要作用，在 1990 年之后，房地产业一直是我国经济发展的热点，对我国经济保持快速增长起到了重要的支撑作用。特别是在 1992--1994 年和 1998--2001 年这两个时间段内，房地产的发展具有举足轻重的作用。邓小平同志南巡讲话之后，我国经济摆脱了 1989 和 1990 年的低潮，在 1992--1994 年获得快速发展，3 年间的 GDP 增长速度达到两位数，投资增长都在 30% 以上，而在这快速发展中，房地产投资起到了急先锋的作用，在 1992 和 1993 年都是成倍增长，占总投资的比重迅速上升（见图 1）。

图 1 1990--2001 年我国固定资产投资和房地产开发投资



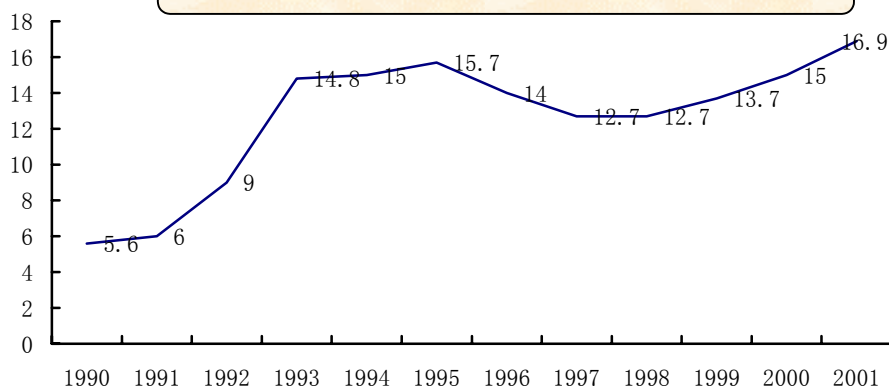
(资料来源:《中国统计年鉴》(1999-2001), 中国统计出版社

《固定资产投资统计快报》国家统计局 2002 年 2 月)

从图中可以看 到，1993 年前后，房地产投资出现一个明显的高峰期。1992 年，固定资产投资总额为 8080.1 亿元，较 1991 年增长 44.4%；而该年房地产开发投资总额为 731.2 亿元，较 1991 年增长 117.6%。1993 年的房地产热表现得更为明显，房地产投资总额 1937.5 亿元，较 1992 年增长 164.9%。热潮过后是一个冷却期，其中 1997 年房地产开发投资的增长降到最低点，出现了 2.1% 的负增长。随着房地产行业的逐渐成熟和规范，房地产投资也由不理性渐渐朝理性的方向发展，因此，1997 年之后，房地产投资在固定资产投资中的比重又呈现新一轮上升的趋势（见图 2）。



图 2 1990-2001 年房地产投资占固定资产投资比重



(资料来源:《中国统计年鉴》(1999-2001), 中国统计出版社

《固定资产投资统计快报》国家统计局 2002 年 2 月)

在亚洲金融危机的 1998 和 1999 年, 在世界经济不景气的 2001 年, 消费疲软, 出口低增长的情况下, 投资对经济发展的促进作用明显增强, 而房地产投资又是投资增长的主力, 因此, 房地产业投资在吸纳劳动力和就业方面起到了很大的作用, 直接从事房地产开发的公司 在 10 年中增长了 5.2 倍, 从业人员从 14.7 万人增加到 97.2 万人 (见表 1)。

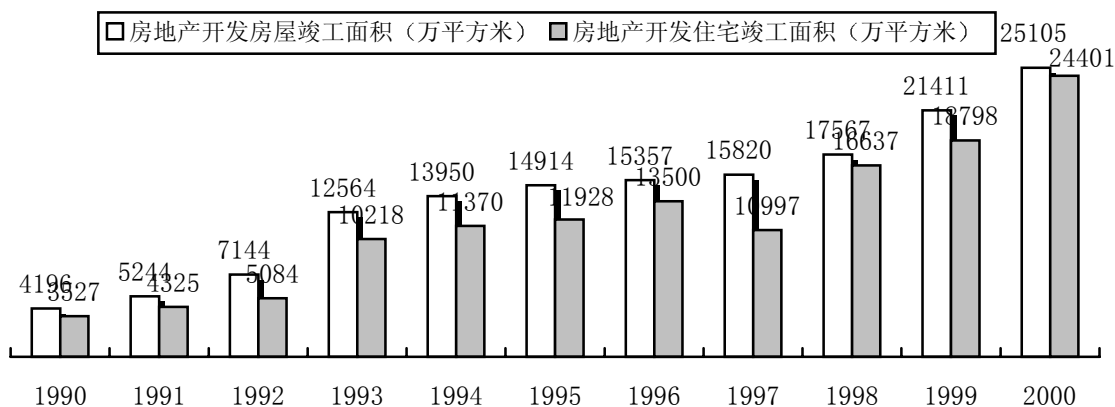
表 1 1990—2000 年我国房地产开发企业情况

年份	企业个数 (个)	年末职工数 (人)	经营收入 (亿元人民币)	实现利润 (亿元人民币)
1990	4400	147216	218.7	17.9
1991	5128		284.0	27.5
1992	13566		528.6	63.5
1993	26027		1135.9	155.9
1994	31486	705692	1288.2	167.4
1995	33482	744486	1734.8	142.8
1996	21269	703808	1968.8	18.0
1997	21286	683217	2218.5	-10.3
1998	24378	825888	2951.2	-10.7
1999	25762	880257	3026.0	-35.1
2000	27303	971942	4515.7	73.3

(资料来源:《中国统计年鉴》(1990-2001), 中国统计出版社)

同时由于房地产业的开发, 为从业人员总数达 2740 万的建筑施工队伍提供了近 1 / 5 的工作机会。另外, 房地产开发在改善城市居民住房和办公条件方面发挥了重要的作用。到 2000 年, 房地产开发的房屋竣工面积达 25105 万平方米, 其中, 住宅竣工面积为 24401 万平方米 (见图 3)。

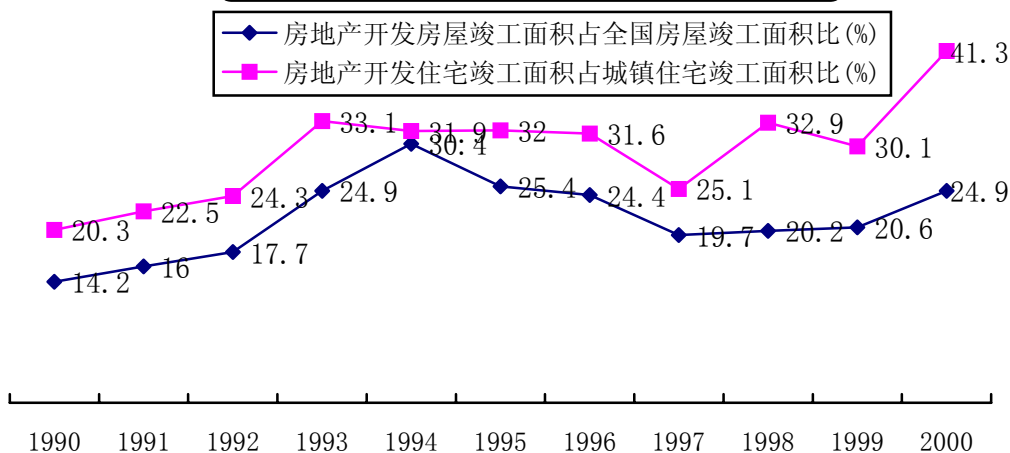
图 3 1990-2000 年房地产开发房屋竣工面积及城镇住宅竣工面积



(资料来源:《中国统计年鉴》(1990-2001), 中国统计出版社)

1990—1994 年, 房地产开发房屋竣工面积占全国城镇房屋的比例呈逐年上升的趋势。而在经历 1993-1994 年的房地产热之后, 这一比例有所下降, 直至 1997 年达到最低点的 19.7%, 后又呈上升态势。到 2000 年, 这一比例达 24.9%。而房地产开发住宅竣工面积占城镇住宅竣工面积的比重一开始就显示出较强的上升势头, 至 1993 年, 这一比例已高达 33.1%。而且, 房地产热之后, 住宅开发并未快速冷却, 且在 1997 年之后, 房地产开发住宅竣工面积占城镇住宅竣工面积的比重迅速攀升。至 2000 年, 这一比例甚至超过了 1993 年, 达 41.3% (见图 4)。

图 4 1990-2000 年房地产开发竣工房屋所占比重



(资料来源:《中国统计年鉴》(1999-2001), 中国统计出版社)

可见, 住宅建设与开发的商品化和市场化已成为趋势。截止 2000 年底, 人均住房建筑面积为 20.4 平方米, 达到中等收入国家人均住房水平 (见表 2)。



表 2 不同收入水平国家人均住房建筑面积(平方米)

收入水平	人均住房建筑面积
低收入	8
中低收入	17.6
中等收入	20.1
中高收入	29.3
高收入	46.6

(资料来源:刘诗平、韩振军,2000年底中国人均住房建筑面积20.4平方米国际金融报,2001.09.17)

## 行业现状

### 一、市场特征

#### 1、2002年一季度总体价格上扬

据国家计委、国家统计局对全国35个大中城市房地产市场调查,2002年一季度房屋销售价格同比上涨4.3%,土地交易价格同比上涨7.9%,房屋租赁价格持平(见表3)。

表 3 2002 年一季度房地产价格整体上扬

价格种类	同比上涨	细分价格上涨	
房屋销售价格	4.3%	东南地区	宁波 12.5%、南昌 9.3%、上海 5.7%、杭州 5.5%
		西部地区	兰州 4.5%、银川 2.8%、西宁 2.3%
商品房销售价格	4.1%	住宅价格	5.7%
		私有住宅价格	6.6%
		私有非住宅价格	7.9%
		公房交易价格	1.4%
土地交易价格	7.9%	居民住宅用地交易价格	9.3%
		普通住宅用地价格	10.4%

(资料来源:杨国,2002年一季度中国房地产价格上扬,中国建设报,2002.05.01)

在房地产价格整体上扬的背后,各大城市的表现出了不同的特征。

#### 1.1、北京

2002年第一季度北京房价整体表现为下跌。其中,综合价格(未包括远郊区县内销住宅)为7978元/平方米,下跌了0.6%,新综合价格(包括了远郊区县内销住宅样本)为6867元/平方米,跌了2.2%,郊区综合价格(包括远郊区内销住宅与别墅)为4249元/平方米,跌

了 5.7%。2002 年第三季度新开楼盘为 22 个，远低于 2001 年同期 35 个，与 1999 年同期 18 个基本持平。各类商品房价格仍然表现疲软（见表 4）。

表 4 2002 年第三季度北京市房价

商品房类型	综合价格	比第二季度
城区内销住宅	5770 元 / 平方米	-1.6%
远郊内销住宅	2760 元/平方米	略升
外销公寓	11318 元/平方米	-2.9%
城近郊别墅	12354 元/平方米	持平
远郊别墅	7498 元/平方米	-4.3%
写字楼	14329 元/平方米	+0.7%
写字楼（租赁）	146 元/月	-1.7%

（资料来源：伟业指数）

由此可见，北京市高档住宅市场需求已渐近饱和，整体楼市进入调整期。

## 2.2、上海

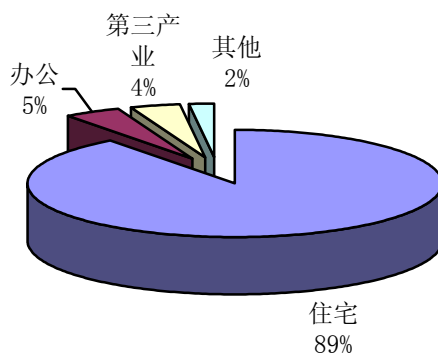
上海楼市房价基本平稳，供求趋于平衡，各区域楼市略有波动。

呈上升趋势的城区是黄浦、徐汇、长宁、虹口、普陀、宝山、闵行、嘉定等 8 个区。其中，黄浦延安东路以北至南苏州路、徐汇漕河泾、龙华和田林、长宁内环线至哈密路、虹口北外滩、普陀长征、真北以及宝山大华、大场等地区表现较为红火。表现相对平稳的城区包括卢湾、静安、闸北、松江、青浦、奉贤等 6 个区域。杨浦则略有下降。浦东新区 2001 年房价上升幅度很大，但 2002 年第三季度稍有平缓。价格上涨项目大都集中在 7000 元以上的高档盘群体之中，约占市场总量 15%。

商品房预销售与去年同期比较，预售增加 38.0%，销售登记增加 19.8%。

销售的商品房中，住宅占 89.7%，办公占 4.5%，第三产业占 3.8%，其他占 2%（见图 5）。

图 5 销售商品房分布





个人购买商品房的比重继续攀升，商品住宅销售登记中属个人购买 43515 套，占 97%，预售中属个人购买 39141 套，占 98.2%。

存量房交易继续稳步上升，比去年同期增加 19.2%，其中住宅占 75.6%。

### 1.3、广州

广州房价往往是不少家庭年收入的 10 倍，甚至超过 20 倍。市场消费疲软，拖累投资下滑，房地产投资增长速度放缓，2002 年头三个月，广东城镇以上固定资产投资的增长速度列全国倒数第 9 位，落后全国平均水平 11.4 个百分点。同时，广州房地产市场已经存在的巨量供应和中低价位项目的大量上市（见表 5），使得房价问题再次凸显出来。

表 5 2002 年广州上市大盘

上市板块	楼盘
华南板块	广州雅居乐花园、祈福新村、华南碧桂园、南国奥林匹克花园、星河湾、锦绣香江花园、华南新城
东北板块	保利·世纪绿洲
东圃板块	汇景新城、中海康城
白云板块	白云新城
东风东板块	东山雅筑
广州大道南板块	金穗雅园、逸景翠园、珠江帝景、丽水庭园、丽景湾、加勒比湾
广园东板块	广园东锦绣香江
南湖板块	南湖半岛花园
南沙板块	花地湾·雍景豪园

据初步统计，华南板块项目共有 50 万平方米左右新增供应，海珠区和珠江新城新增住宅 5000 套，加上白云板块和东圃板块，数量庞大。雅居乐地产旗下四个项目在 2002 年将有 240 万平方米各类住宅供应，占到 2001 年广州全市原八区新商品房总销售面积的 1/3 强。同时，珠江地产 2002 年在广州有约 80 万平方米的供应量，总销售额逼近 10 亿元。再加上合生创展、广州城建集团、碧桂园、富力地产等开发的项目，广州楼市今年将面临巨量供应的考验。

2002 年广州楼市以郊外大楼盘为主，华南板块、广源东板块、南湖板块、花都楼盘都将大量推出，价格大多集中在 3500 元 4000 / 平方米左右，预计郊外大盘的市场占有率会超过 25%，带来楼市平均价格下调。

尽管所有开发商都声明不打价格战。但开发商在成本控制开发管理逐渐走上正轨的背景下，有余地采取更多的策略应对市场竞争，而价格竞争就是诸多策略中比较有效的一种。



## 1.4、深圳

与 2001 年同期相比，2002 年一季度深圳市商品房销售价格总水平上升 1.4%，其中住宅同比价格上升 1.7%，环比价格上升 1.1%。非住宅同比价格持平，环比价格下降 0.5%（见表 6）。

**表 6 2002 年一季度深圳商品房售价变化**

类型	同比	环比
多层住宅	+3.4%	+1.4%
高层住宅	+1.2%	+1.1%
别墅	-0.9%	-0.8%
高档公寓	-0.1%	-0.4%
写字楼	+0.9%	--
商业用房	-0.2%	-0.6%

其中，多层住宅是涨幅最大的一类。豪华住宅及商业用房销售价格呈现下降，办公用房及高层住宅销售价格在 2001 年涨势的基础上，总体水平仍保持小幅上扬态势。

房屋租赁价格总水平上升。从环比价格看，除住宅和仓库租赁价格下降之外，商业用房、工业厂房、办公用房租赁价格均呈上升走势。商业用房上升 0.3%，工业厂房上升 0.5%，办公用房上升 0.7%；从同比价格走势看，商业用房租赁价格上升 0.4%，工业厂房上升 2.2%，办公用房、仓库和住宅租赁价格分别下降 0.5%、2.9%和 0.3%。

## 2、市场表现出成熟特征

当行业成熟过渡发生时，对一个行业内的公司来说，它几乎总是一段至关紧要的时期。这是一段在公司的竞争环境方面常常会发生各种根本性变化的时期，也是需要作出各种对应战略反应的时期。

### 2.1、缓慢的增长意味着对市场占有率更激烈的竞争。

加剧的市场占有率竞争需要对一家公司的前景从根本上重新加以定向，并且需要对竞争一方将如何行动和反应作出一整套完全新的设想。

### 2.2、竞争开始转向注重成本和服务方面。

较缓慢的增长加上有见识的买主，高科技成果的普遍应用，使竞争越来越趋向于成本导向和服务导向。在成本方面增加的压力还可能通过迫使公司获得最现代化的设施和装备而增加对资本的要求。

### 2.3、在增加行业生产能力和人员方面存在的问题。

当行业适应于较缓慢的增长时，行业内生产能力增加的速度也必须慢下来，否则将会发生生产能力过剩。



#### **2.4、生产、营销、分配、销售及研究方法等要经受变化。**

这些变化是由于市场占有率的加剧竞争、技术的日趋成熟，以及买主的日益老练所致。

#### **2.5、新产品的开发与应用更加困难。**

增长阶段可能一直是一种迅速发现和应用新产品的阶段，随着行业的日趋成熟，成本和风险却日益增大。这种变化需要公司对研究和开发新产品所抱的态度重新定向。

#### **2.6、在过渡时期中，行业利润常常下降，有时是暂时性的，有时是永久性的。**

缓慢的增长、更老练的买主、越来越突出的市场占有率，以及所需要的战略变化的不确定因素和种种困难意味着短期内行业的利润将从过渡时期前的增长阶段的水平上下降。在极其需要现金流转的时期内，下降的利润会缩减现金流转。对公开的控股公司来说，下降的利润还会趋向于使股票行市下跌，并且会增加筹资还债的困难。

## **二、竞争态势**

从竞争所表现的形态上来看，主要存在品牌的竞争，土地储备的竞争和融资的竞争。

### **1、品牌的竞争**

国内两大地产巨头万科和华新国际携品牌资本瓜分全国版图，与各城市房地产商的区域交锋已经势不可当。据悉，一些没有品牌和资金实力的地区性房地产开发商已经首轮出局。2002年，万科把国内42个百万人口的城市作为房地产开发的目标城市，并准备在5年内实现业务覆盖。华新国际也在2001年12月底宣布2002年的预计销售额将达到25亿元，并制定了扩张计划。

分区重点铺网大部分房地产企业打造品牌所惯用的伎俩，目标城市为百万人口城市见表7。



表 7 各大房地产商重点铺网城市一览

开发商	重点铺网城市
万科	以上海为龙头的长江三角洲地区、以北京为龙头的环渤海地区和以深圳、广州为龙头的珠江三角洲地区，以及成都、武汉等内腹地区中心城市。
华新国际	北京、上海、广州、沈阳、成都、重庆、大连等在内的九个百万人口城市。
长实、和黄、新世界、 嘉里（港资）	深圳华侨城
新鸿基地产（港资）	珠江三角洲
新世界中国地产（港资）	广州
英资太古地产	广州天河区
广州富力、珠江合生	北京

虽然在短时期里，还不会有哪一家企业能“一统江湖”，但最终却会在“大鱼吃小鱼”或者是“快鱼吃慢鱼”铁律的左右浮沉，这是市场发展的必然选择。在外资品牌和全国性品牌进军地方市场的趋势下，地产品牌的城市之争结果可能使地方品牌兵分两路：一条是阳光大道，向全国性品牌靠拢；一条是羊肠小径，像南京那些出走的开发商一样去小城分食“残羹冷炙”。

## 2、土地储备的竞争

土地拍卖使土地市场走向透明化，拍卖的价格一定会比原来那种获取土地使用权的方式的价格要高得多，企业间土地储备的较量实际上就是一种资金的大比拼和实力较量，土地储备上占有优势的企业，都是一些成熟的，资金雄厚的外资企业或者全国性品牌企业，起码也是具有成为全国性品牌潜力的地方企业（见表 8），而对于那些没有足够强大资金背景的地方品牌和无牌企业，土地储备将成为制约其发展的最大“瓶颈”。



表 8 各大地产商圈地情况

地产商	圈地面积
新世界中国、恒基中国、新鸿基地产、和黄	在内地圈地 2600 万平方米
华新国际	8570 余亩
万科	1600-1800 万平方米
珠江合生	20000 亩
首创集团	6000 亩
北京华润	3 年内增加 500 万平方米
香江国际	2000 多亩
大连万达	2000 万平方米
金业集团	在北京圈地 2000 亩

### 3、融资的竞争

房地产行业是一个资金密集型行业，融资能力成为决定房地产商生死的关键。自从央行提高房地产开发贷款的门槛之后，小企业的日子就不好过。而大开发商凭借良好的信誉和强劲的实力，其融资能力却不断增强，成为市场竞争的主力。

股市融资是非常可观的融资渠道，通常巨额的资金都是通过这种方式筹集。在近日结束的香港富豪身家大盘点中，李嘉诚的长和以其垂直控股形式的五家上市公司的总市值达到 6100 亿元蝉联榜首，而其资产总值已有 600 多亿美元；郭氏兄弟持有的新鸿基地产总市值位居第二；恒地主席李兆基因控股公司的市值为 1378 亿元而排名第三（见表 9）。

表 9 香港市值前三位地产商排名

地产商	市值	排名
长江和记黄埔	6100 亿元	1
新鸿基地产	1500 亿元	2
恒基地产	1378 亿元	3

虽然国内一些房地产上市公司的融资能力还无法与港资地产巨头们相比，但不乏有一些品牌地产企业脱颖而出。例如，华新国际除 31 亿元资产外，还持有上市公司价值 10 亿元的股票；万科在未来 3 年对土地储备的 30 亿元投资中会有很大一部分是通过资本市场来取得；珠江合生在北京开发 200 万平方米左右的物业所投资 50 亿元也将分别来自珠江投资和合生创展两家上市公司。上市作为我国目前主要的直接融资渠道仍然被房地产企业所看好。

银行贷款也是其实现融资的一项重要途径。由于港资地产巨头和国内大的品牌房企具有



良好的信用和偿还能力，银行对其的贷款有所倾斜。目前，工行对年售房面积达到一定要求的房地产企业在贷款担保上有比其他商业银行更为优惠的政策。而这个“一定要求”所指代的具体数额据说只有像万科之类的全国性品牌企业才能拥有。

#### 链接一 广东省 2000 年房地产企业资产总计最大的 10 家房地产开发企业

序号	单位名称	资产总计（万元）
1	广州市城市建设开发集团有限公司	740416
2	祈福房地产开发(深圳)有限公司	468497
3	深圳市城市建设开发(集团)公司	351974
4	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	346941
5	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	328177
6	顺德市广德业房地产发展有限公司	317470
7	广东珠江投资有限公司	282203
8	深圳市万科房地产有限公司	278615
9	深圳南油(集团)有限公司	269605
10	顺德市碧桂园物业发展有限公司	220762

资料来源：广东统计年鉴 2001，20001231。

#### 链接二 2000—2001 年度广州房地产综合实力 30 强排行榜

序号	单位名称	序号	单位名称
1	广州富力地产股份有限公司	16	广州宏城发展股份有限公司
2	广州番禺祈福新村房地产有限公司	17	广州百润置业有限公司
3	广州保利房地产开发公司	18	广东华景新城房地产有限公司
4	广州市恒大房地产开发有限公司	19	广州海锦房地产发展有限公司
5	广州市城市建设开发集团有限公司	20	广州番禺金业园房地产开发有限公司
6	广州碧桂园物业发展有限公司	21	广州宏富房地产有限公司
7	广州番禺洛溪新城地产有限公司	22	广东珠江投资有限公司
8	广州侨鑫集团有限公司	23	广州金桂房地产开发有限公司
9	广州豪城房产开发有限公司	24	广州市梅山建设综合开发公司
10	广州合生怡晖房地产有限公司	25	广州杰伟实业有限公司
11	广州番禺粤海房地产有限公司	26	广州颐和山庄房地产开发有限公司
12	广州合生科技园房地产有限公司	27	广州市番禺区房地产联合开发总公司
13	广州番禺碧桂园物业发展有限公司	28	广州华虹房地产实业有限公司
14	广州市光大花园房地产开发有限公司	29	广州番禺房地产综合开发有限公司
15	广州市合景盈富房地产开发有限公司	30	广州信雅房地产开发有限公司

(资料来源：金羊网 [www.ycwb.com](http://www.ycwb.com), 2002.08.02.)



# 行业展望

## 一、“降息令”的影响

2002年2月20日，中国人民银行决定从2月21日起下调人民币利率，存款利率平均下调0.25个百分点，贷款利率平均下调0.5个百分点。这是1996年以来我国采取的第8次降息行动，也是美联储连续11次降息后中国央行首次跟进降息，以克服世界经济增长持续放缓对我国经济发展带来的不利影响。

### 1、降息对房地产开发企业的影响

降息对房地产开发企业的影响主要体现在三个方面：

首先，降低房地产开发企业的财务费用，提高房地产行业净资产收益率。

现阶段我国房地产开发企业是高负债经营，资产负债率一直维持在75%以上，其中银行贷款的比例相当大。贷款利率的大幅下调有利于降低房地产开发企业的净利息支出，在其他条件不变的情况下，降低房地产开发企业总的开发成本，拓展房地产开发企业的利润空间。

其次，吸引新的市场主体进入，加剧房地产企业之间的竞争。

房地产开发利润空间的拓展将吸引业绩优良的民营企业、其他实业主体的加盟。同时，新的市场主体的进入也会摊薄房地产业的利润，增加整个行业的风险。

再次，上市房地产开发企业投资价值凸显。

此次降息受益最大的板块是房地产板块。在降息利好的推动下，上市房地产开发企业的投资价值正日益为投资者注目。

### 2、降息对住宅消费的影响

降息引致住房商业性贷款利率和公积金贷款利率下降，从而降低购房还款总额，相对增加居民购房能力，刺激和拉动居民购房消费。以现在商业性借款金额最集中的20万元贷款金额为例，分别设定借款期限为5年、10年、15年、20年、25年和30年的情况进行比较，得到表10。

**表 10 利率调整前后 20 万元商业性贷款还款差异（单位：元）**

借款期限 还款额度	5 年	10 年	15 年	20 年	25 年	30 年
调整前月还款额	3802.7	2178.46	1642.6	1384.83	1237.7	1145.6
调整后月还款额	3753.2	2125.2	1585.7	1324.3	1173.8	1078.5
<b>每月少还款额</b>	<b>49.51</b>	<b>53.24</b>	<b>56.9</b>	<b>60.5</b>	<b>63.8</b>	<b>67.1</b>
调整前还款总额	228163.2	261415.2	295680.6	332358.2	371325.0	412430.4
调整后还款总额	225192.6	55026.4	285436.8	317849.2	352155.0	388274.4
<b>减少的利息支出</b>	<b>2970.6</b>	<b>6388.8</b>	<b>10243.8</b>	<b>14520.0</b>	<b>19140.0</b>	<b>24156.0</b>

## 二、未来 50 年我国住宅的市场容量

根据国务院新闻办公室于 2000 年 12 月发布的《中国 21 世纪人口与发展》，中国人口与发展的目标是：到 2005 年，全国人口总数控制在 13.3 亿以内（不含香港、澳门特别行政区和台湾省），人口年平均自然增长率不超过 9‰；2010 年，全国人口总数控制在 14 亿以内；到二十一世纪中叶，全国人口总量在达到峰值（接近 16 亿）后缓慢下降。

假定人口与发展的目标实现，并且假定 2010 年我国城市化率达到 40%，2020 年我国城市化率达到 50%，2050 年达到 70%，乡村人口城市化的结果是，到 2020 年，城镇人口比 1997 年大约翻一番，达到 7.45 亿人；2050 年，城镇人口比 1997 年翻两番，达到 11.2 亿人（见表 11）。

**表 11 未来 50 年的人口城市化进程**

年份 人口	1997	2000	2010	2020	2050
中国总人口规模（亿）	12.36	12.90	14.00	14.90	16.00
城市人口规模（亿）	3.70	4.13	5.60	7.45	11.2
为 1997 年城镇人口倍数	—	1.1	1.51	2.01	3.03
城市化水平	30%	32%	40%	50%	70%

可见，在未来的几十年当中，大量的人口将涌入城市，这必然使住宅，这一人们最基本的生活资料变得相对匮乏，这就给住宅市场带来极大的发展空间。那么，我国住宅市场的发展空间究竟有多大呢？

## 1、住宅的自然需求

这里引入住宅自然需求的概念。住宅自然需求指考虑到城市化发展和提高居住水平的影响，在扣除自然折旧的情况下，全国城镇需要增加的住宅数量。由此可见，影响住宅自然需求的因素有三个，即：（1）城市化水平；（2）提高居住水平的速度；（3）住宅年自然折旧率。

### （1）城市化水平的提高引起住宅自然需求

根据表 11 的数据，可以得到表 12：

**表 12 与 2000 年相比城市化水平的提高引起未来 50 年住宅自然需求（亿平方米）**

年份	2010	2020	2050
住宅自然需求			
人均住房建筑面积 20 平方米	29.40	66.40	141.40
人均住房建筑面积 25 平方米	36.75	83.00	176.75
人均住房建筑面积 30 平方米	44.10	99.60	212.10

由表 12 可知，如果 2010 年我国城市化水平达到 40%，全国城镇比 2000 年增加人口 1.47 亿人，按人均住房建筑面积 20 平方米（2000 年我国城镇人均住房建筑面积）计算，需要增加住宅 29.40 亿平方米；按人均住房建筑面积 25 平方米计算，需要增加住宅 36.75 亿平方米；按人均住房建筑面积 30 平方米计算，需要增加住宅 44.10 亿平方米。依此可类推 2020 年和 2050 年的相应数据。

### （2）居住水平的提高引起住宅自然需求

如果 2010 年我国城镇人均住房建筑面积达到 30 平方米，即每人比 2000 年提高 10 平方米，按 2000 年城市人口 4.13 亿计算，10 年共需增加住宅 41.3 亿平方米；如果速度放慢一点，每人只提高 5 平方米，则 10 年共需增加住宅 20.65 亿平方米。

### （3）住宅自然折旧对住宅自然需求的影响

我国城镇现有住房 80 亿平方米，如果按照住宅折旧年限 40 年计算，每年折旧率为 2.5%，10 年共需折旧 20 亿平方米。考虑到我国住房折旧年限一般会大于 40 年，许多专家按 1.25% 的折旧率计算，即每年折旧 1 亿平方米，10 年折旧 10 亿平方米。

按以上三项主要的自然需求合计（暂不考虑新建房的折旧问题），10 年建房最低限为 39.40 亿平方米，最高限为 105.40 亿平方米（见表 13 和表 14）。

**表 13 折旧率为 1.25%的情况下未来 50 年住宅自然需求（亿平方米）**

年份	2010	2020	2050
住宅自然需求			
人均住房建筑面积 20 平方米	39.40	86.40	181.40
人均住房建筑面积 25 平方米	67.40	123.65	237.40
人均住房建筑面积 30 平方米	95.40	160.90	293.40

**表 14 折旧率为 2.5%的情况下未来 50 年住宅自然需求（亿平方米）**

年份	2010	2020	2050
住宅自然需求			
人均住房建筑面积 20 平方米	49.40	96.40	211.40
人均住房建筑面积 25 平方米	77.40	133.65	267.40
人均住房建筑面积 30 平方米	105.40	180.90	323.40

### 1.1.1 流动人口增长造成对住宅的巨大需求

城市化过程的另一个特点是出现大量流动人口。流动人口是指那些不改变户口登记、不定期在外地城市的“打工者”。在传统的计划经济体制下，户籍管理和经济短缺严重制约了人口流动。但是伴随经济的发展，物质的丰富，定量配给制度被取消，户口已不再是人们生活在某地的必要条件；信息技术与交通网络的发展，不仅给人们带来了求生存、奔小康的新观念，也为人们走出家门闯天下提供了便利，这些都促进了我国人口流动和生产要素的优化配置。

大量的流动人口既是生产者，也是消费者。以广州、上海和北京三大城市为例，各城市的外来人口多达 300-400 万人，其流动人口与常驻人口之比分别是 21：100，10：100 和 6：100。如此大量的流动人口，成为这些城市房屋租赁市场的消费主体，为房屋租赁市场的发展奠定了基础。有预测表明，到 2010 年，我国的流动人口将从目前的 8000 万人增加到 1.5 亿人，按人均居住最低标准（人均居住面积 2 平方米，建筑面积 4 平方米）计算，需要为新增的流动人口建造约 3 亿平方米的租赁房屋，每年需开发建设 3000 万平方米以上的租赁房屋。

从以上的分析可以知道，假设折旧率为 1.25%，人均住房面积为 25 平方米的情况下，预计 2000-2010 年将产生住宅自然需求 67.40 亿平方米，2000-2020 年将产生住宅自然需求 123.65 亿平方米，2000-2050 年为 237.40 亿平方米。考虑到住宅空置的情况（1999 年末全国城镇商品房空置面积上升到 9124 万平方米，其中商品住宅空置 6787 万平方米），以及现有城镇居民住房短缺状况（2000 年，我国城镇人均住房建筑面积在 5 平方米及以下的家庭



为 3.9%，按每户平均 3.11 人、城市化水平 31% 计算，我国约有 489.8 万户城镇家庭处于住房短缺状态。若每户住宅建筑面积提高 10 平方米，则需建设住宅 4898 万平方米），可以粗略估计未来住宅市场的市场空间（见表 15）。

**表 15 未来 50 年住宅市场的市场空间（亿平方米）**

年份	2000-2010	2010-2020	2020-2050
平均每年住宅建设面积	6.721	5.625	3.792

在进行住宅投资的过程中，应该以此为参照，从总量上把握住宅的投资力度，避免不必要的浪费。

### 参考文献：

- 1、 杨国 《2002 年一季度中国房地产价格上扬》 中国建设报 2002.05.01
- 2、 瞿志民/王春霞/宁建华 《中国房地产业的成熟特征.市场亮点及竞争策略》 中国房地信息 2002.02.01
- 3、 张汉亚 《中国房地产业投资发展前景分析》 城市开发 2002.05.01
- 4、 张元端 《中国房地产业周期波动规律分析》 中国建设信息 2002.04.30
- 5、 高江成 《2002 年中国房地产走势分析》 中国建设信息 2002.04.15
- 6、 汪红丽 《“降息令”对中国房地产市场的影响》 城市开发 2002.05.01
- 7、 杨宝民/张洋/何延兵/宋恒明 《全球 21 世纪房地产企业的创新经营(一、二)》 中国房地产报 2002.03.25
- 8、 张协奎 《新世纪初:中国房地产业将持续.稳步增长》 中国房地信息 2002.02.01
- 9、 《广东省 2000 年房地产企业资产总计最大的 50 家房地产开发企业统计》 广东统计年鉴 2000.12.31
- 10、 《在中国房地产市场竞争中地产的品牌和资金是房企成效主要因素》 中国经营报 2002.01.31
- 11、 金羊网 [www.ycwb.com](http://www.ycwb.com) 2002.08.02