

## 摘 要

住宅产业发展对国民经济有着重要的拉动作用。住宅作为一种特殊商品,具有单价高和不可迁移的特点。住宅市场的良好运行是其再生产得以持续的保证。延吉市住宅市场有其自身的运行特点,因此有必要在对住宅市场进行调研的基础上指出其运行的特点,为更好地实现政府的宏观政策目标而提出建议。

本文通过对延吉市住宅房地产业发展现状的分析,运用理论和统计资料,对延吉市住宅商品房市场发展进行了研究。

全文从五个方面研究延吉市住宅商品房市场。首先论述了该文的研究背景及重要意义,其次以介绍住宅房地产业发展的基础理论为依据重点分析了延吉市商品房供给与需求现状,最后根据延吉市的现状,预测未来延吉市住宅房地产市场短期内开发投资等发展趋势、提出延吉市住宅房地产市场存在的问题以及相应的政策建议。

**【关键词】:** 房地产 住宅商品房 供求理论 空置率

## Abstract

The housing industry development has important function to draw the national economy. As a kind of special commodity, the housing has the characteristic that the unit price is high and cannot be migrated. The housing market good development is the guarantee that its reproduction can continue. The Yanji city housing market has its own movement characteristic, therefore, it is necessity to point out its movement characteristic in base on investigating and studying the housing market, and put forward the proposal to achieve the government's macroscopic policy goal.

This article carrying on anglicizing the present development situation of Yanji city housing industry, and utilizing the theory and the statistical data, has researched to the development of Yanji city housing commodity apartment market.

The full text studies the Yanji city housing commodity apartment market in five aspects. First, elaborated this article's research background and significance, next, based on introducing the basic theory of the housing industry development, the article analyzed supplies and demands present situation of Yanji city commodity apartment. Finally, according to Yanji city present situation, forecasted the investment and development tendency of Yanji city housing real estate market in the short-term future, and pointed out the existence question of Yanji city housing real estate market, further more, proposed the policy suggestion with corresponding.

**Key words:** Real estate housing, commodity apartment, supply and demand theory, vacancy rate

# 第一章：绪 论

## 1.1 问题的提出

### 1.1.1 问题的提出

自 1994 年起，国务院做出深化城市住房制度改革的决定，计划将住房市场化成两块：一块是以中低收入家庭为对象的经济适用房供应体系；一块是高收入家庭为对象的商品房供应体系。1998 年的国务院“进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知”、2005 年的国务院“关于做好稳定住房价格工作意见的通知”以及 2006 年的“国六条”，都多次强调建立和完善城镇住房供应体系。

延吉市近几年也迎合全国的房地产热潮，大量的推进住宅产业。因为住宅产业是国民经济的支柱性产业之一，对具有国民经济和社会发展具有不可替代的重要作用，具体表现为如下几点：

其一是住宅产业的发展，有利于调整和优化产业结构，带动一系列相关产业的发展，使住宅产业成为国民经济持续增长点；

其二是有利于优化消费结构。通过住宅的租、购，有利于提高居民的生活质量，稳定经济秩序；

其三是发展住宅产业是解决住房问题的物质和技术基础，它可以有效地改善广大居民的居住条件；

其四是可使土地这一重要的生产要素进入市场经济的轨道，促进土地资源的节约和合理配置，充分保护和发挥土地这个“财富之母”的价值。

那么延吉市房地产市场是从哪一年开始兴起、近几年住宅市场的发展状况如何、住宅市场在社会主义市场经济运行体制方面是否健康发展、都面临了什么问题、我们应采取什么样的对策以使延吉市未来住宅市场更加完善，这些都是笔者在这篇论文当中解决的问题。

### 1.1.2 房地产市场的泡沫的类型及危害

房地产市场的泡沫主要分为地产价格泡沫、房屋空置泡沫和房地产投资泡沫。日本的地产泡沫属于前一种，土地价格由于稀缺和市场需求无限拉动，加上

投机炒作，就会出现泡沫，土地价格成倍、甚至几十倍地飞涨。

中国的房地产过热主要体现在空置率过高和投资过热。房地产危机直接的表现就是房价暴跌，房价上涨时，将导致资产价格产生连锁提价效应，同理，房价暴跌之后也将导致资产价格全面暴跌；房价暴跌时，私人消费将迅速且剧烈回落，银行不良贷款急剧增加，银行资本对资产的担保率大幅、快速降低，银行的税前利润降低，从而对贷款的能力和意愿都有较大的负面影响，进而造成私人投资减少。

### 1.1.3 延吉市房地产市场现状

房地产建设投资在延吉市固定资产投资中占有很大的比重，从历年数据来看，房地产建设投资约占固定资产投资的 30% 以上：2004 年占 41.63%、2005 年占 36.47%；虽然延吉市目前的商品住宅销售价格远远低于全国几大城市且增长速度也相对缓慢，但是与同期消费价格指数相比略高。统计调查数据表明 2005 年延吉市住宅销售平均价格为 1478 元/平方米，以买 80 平方的住宅为例，住宅价格是 118240 元，这与消费者户均年可支配收入之比为 11.8 倍。居高的房价，制约了居民购买能力，出现了大量的空置房。2005 年，延吉市住宅空置面积达 152810 平方米，大大超出了国家规定地 15% 的正常空置率。

## 1.2 本文研究的目的与意义

住宅产业的发展是由经济发展水平决定的，反过来，住宅产业的发展对于经济的发展也有重大影响。在住宅的开发投资中，投资者要收回成本费用、缴纳税金、并尽可能地取得利润，从而创造了国民收入；由于住宅产业的发展，带动相关行业发展，这些行业的发展也增加了国民收入。住宅建设越发展，所创造的国民收入越多。

本文通过建立有效的住宅市场需求体系，科学的对延吉市的住宅市场短期需求走势进行预测，为政府进行住宅市场短期平衡和控制提供决策依据，为长期住宅市场规划提供理论支持，将有助于政府对住宅市场发展速度进行有效的调节和适合企业控制，有助于提高产业运行率，避免经济的大起大落；为行业企业进行短期项目开发、市场定位和开发节奏提供指导，为长期市场开发和企业发展规划提供决策依据，促进市场微观主体健康发展，有助于社会经济持续稳定的发展。

## 1.3 本文的研究框架和方法

### 1.3.1 本文的研究框架

本文对延吉市住宅产业进行分析和预测。

第一部分为绪论，简要介绍延吉市市情、发展延吉市住宅产业的战略意义及研究方法。

第二部分为理论分析，用理论来支撑房地产行业的特点以及特殊情况下的曲线。

第三部分为结合延吉市住宅产业的历史，在调研的基础上，分析了延吉市住宅产业的投资、建设。在这一部分主要采取实践分析方法，同时使用图表说明问题。

第四部发展预测，结合调研资料，对未来延吉市商品住宅的价格、销售额、需求总量进行了预测。

第五部分为战略对策，结合整篇论文，提出发展延吉市住宅产业的战略对策。

### 1.3.2 本文的研究方法

本文从研究对象和研究任务出发，以房地产经济学理论为指导，综合运用西方经济学、区域经济学、价格学等经济学知识，在运用大量的统计资料基础上，进行综合分析、提炼。本文运用较多的研究方法有定性分析与定量分析、规范分析与实证分析。

## 第二章 住宅房地产市场的基础理论

### 2.1 房地产与房地产市场

#### 2.1.1 房地产基本概念

房地产又称不动产，是指土地及固着在土地上的房屋和人工建筑物；或也可以指土地及固着土地上的房屋和人工建筑物和其附带的各种权益，包括所有权以及与此相关的占有权、支配权、使用权和收益权等产权。这些权利并不是绝对的，他们可以被私人的限制和政府的规定及法律合法地加以修正。房地产内涵的界定在各国各地区都有所差异。

从房地产的自然属性来看，房地产可定义为土地和土地着定物。这些物若让人们去开发利用，就需要对他们进行各方面的技术研究。从经济学的角度来看时，不仅要看到房地产自然属性，更要看到房地产的社会属性，即房地产不仅仅表现为一种物，还表现为一种权利。因此，房地产的内涵可有狭义与广义之分，从狭义上讲，房地产是指土地、建筑物及固着物在土地、建筑物上不可分离的部分。从广义上讲，房地产是指土地、构筑物及其所附带的各种权利及契约。

#### 2.1.2 房地产市场及其特征

在市场经济条件下，房地产经济运行的基础和依托是房地产市场；房地产的投资、建设开发、经营、中介服务、融资等等都是在房地产市场中进行的。房地产市场是社会主义市场经济体系的重要组成部分，它同商品市场、劳动力市场、金融市场、技术市场、信息市场、产权市场等市场共同构成统一的不可分割的社会主义市场经济体系。与其他市场相比，房地产市场在构成要素、结构体系、运作程序、运行机制、功能等方面，都具有自己的一些特征。

英国的著名经济学家杰克·哈韦(Jack Harvey)把房地产市场定义为房地产交易市场，把毛地、农庄、写字楼、商店和住宅等房地产的卖方和买方联系在一起，以便确定特定房地产交易价格而做出的一种安排。房地产市场具有三个层次的含义：其一，房地产市场是房地产商品的交易场所；其二，房地产市场是形成房地产价格的一种制度安排；其三，房地产市场是房地产商品交易双方经济关系

的总和,亦即是指一定时空内房地产商品的供给和有支付能力的交换关系以及由交换关系而形成的交易者之间的关系。这三个层次的界定各具特色:第一层次强调市场的区域空间性;第二个层次是从制度经济学角度来界定的;而第三个层次是从生产关系角度来定义的。

房地产市场属于商品经济范畴,是商品经济发展到一定历史阶段的产物,随着商品经济的发展而发展。房地产市场萌芽于奴隶制社会后期,当时已开始出现土地出租现象,奴隶主将土地分割给奴隶耕种,收取一定租金。进入封建社会,地主将土地出租给农民耕种,并开始出现了成批的房屋买卖和出租。到了资本主义社会,房地产市场已相当发达,土地和房屋的买卖、租赁、抵押、典当成为经常现象。社会主义社会建立后同样也存在房地产市场。如在20世纪50年代,我国就存在房屋的买卖和租赁。改革开放后,随着理论界对商品经济认识的深化和实践中商品经济的发展,城镇土地使用权的转让和出租现象日益增多,城镇私有住房、公有旧住房、新建住房的买卖和租赁也相继出现并迅速发展。

目前,我国房地产市场已成为社会主义统一市场的重要组成部分,也是整个市场体系中一个活跃的、具有显著特性的专门市场。在市场分类中,它在消费品市场和生产要素市场中都占有重要地位,即:住房作为人们必须的耐用消费品消费市场上的一大交易对象,住房的交易额占消费品市场交易总额的比重相当高;地产和各类非居住用房——厂房、仓库、办公楼、商店、宾馆等,是各行各业从事生产经营活动所必不可少的物质条件。他们的交换活动在生产要素市场中也占有举足轻重的地位。

一个完整意义上的房地产市场是由市场主体,客体、组织方式、运行机制等因素构成的一个系统。

房交易地产市场的客体是具有房地产商品。房地产商品同一般商品相比独特的性质,即在空间上具有固定性,在质量上具有异质单件性,在商业上具有稀缺性和非独立性,正是这些特征决定了房地产市场与一般商品市场相比具有自己的特点。

## 2.2 房地产住宅市场

### 2.2.1 住宅市场基本特征和结构

住宅市场是一个垄断竞争的市场。住宅市场的垄断性是由土地市场的垄断性决定的。而土地市场的垄断性又是土地供给的稀缺性决定的。

住宅市场的结构：

按权益让渡方式不同，住宅市场可以分为住宅出售市场，住宅租赁市场，住宅抵押市场和住宅典当市场。

住宅出售市场是按住宅的所有权通过流通一次性的场所以及财产权利转移所产生的买卖双方互相关系的总和。因为住宅是不动产，是一种特殊的商品，它的流通方式与一般商品不同。一般商品的流通方式是从生产者手中转移到消费者手中，而住宅是通过所有权的买卖来实现流通的。因此住宅这个特殊商品的交易活动，不仅要比一般商品的交易活动复杂得多，而且，始终贯穿着权属关系。

住宅租赁是指住宅所有者将住宅使用权在一定年限内出租给承租人使用，而承租人根据租约的规定分期向住宅的所有者支付租金的场所以及财产权利分期出售所产生租赁双方相互关系的总和。由于住宅具有价值最大，消耗时间长的特点，因此住宅在其寿命其内可以更换租赁者，这是一般商品所不具备的。

住宅抵押市场是指单位或个人以一定数量的住宅作为如期偿还借款的担保物，向银行或其他信贷机构作抵押，从而获取贷款的场所以及借贷双方相互关系的总和。住宅抵押是住宅这种特殊商品参与融资活动的一种特殊形式。贷款到期，借款者按合同要求归还本息和管理费后，住宅所有权仍然归借款者所有。如果借款者到期无力偿还贷款，银行或其他供款机构就有权处理作为抵押品的住宅。由于房地产开发公司或购房者可以把即将投入开发建设的房地产或购得的住宅作为抵押品来获得贷款，这样就解决了生产建设资金或购房资金不足的困难。这种形式在现代市场经济国家已被广泛使用。

住宅典当市场是指出典人出典自己所有的住宅给典权人，获得具有借贷性质的典价的场所以及典当双方相互关系的总和。住宅典当市场与住宅抵押市场的不同在于：前者当出典人出典住宅后，典权人享有对典物的占有、使用、收益权；而后者在抵押人把住宅抵押给抵押权人时，抵押权人并不直接占有、使用抵押物和享受收益权，住宅仍归住宅抵押人占有、使用、只是当抵押人无力偿还抵押贷款是，抵押权人有权处置抵押的住宅。

住宅典当市场的建立有助于解决住宅产权明晰化问题。如我国公房出售，购



房者大多只获得部分产权，购房者的收益权、处分权都受到限制，房管部门的监管成本也较高（防止承租人私自出租住房等活动）。进一步还可以设想，给予居民随时购买住房产权的权利，居民支付了房价和典价的差额后，就获得了住宅的所有权。

从市场交易层次结构上分，住宅市场可以分为一级市场和二级市场。

住宅一级市场是房地产开发公司向消费者出售住宅所有权的场所及双方所产生的买卖关系的总和。

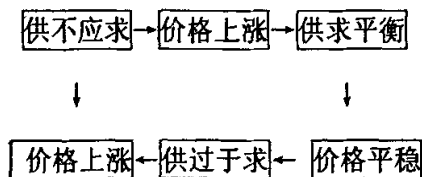
住宅二级市场是指住宅所有者转让其所有权给另一个消费者的场所及双方所产生的买卖关系的总和。

住宅一级市场和二级市场都属于住宅出售市场，不同之处在于一级市场是住宅所有权第一次出售的市场，二级市场则是住宅所有权再次出售的市场。

此外，住宅市场按其再生产环节还可以分为：住宅开发市场、住宅交易市场、住宅金融市场、住宅中介市场、住宅物业管理市场。

### 2.2.2 住宅房地产市场运行机制

住宅房地产市场的运行机制是指构成住宅市场各个要素（住宅的价格、供给、需求、竞争等）之间相互联系、互为因果的连接关系及运转方式。在住宅市场中，价格是核心，价格的高低直接影响住宅开发商的经济利益，引起市场竞争，市场竞争导致开发商要素的流动，生产要素的流进流出重新改变住宅市场的供求关系。市场供求关系的动态变化影响着住宅的价格；而价格的变化又影响着市场供求。所以，住宅市场运行机制就是通过住宅价格、供求、竞争等市场要素的相互作用，自动地调节开发商地生产经营活动，实现市场上地供给和需求的平衡。这个过程可以用下图表示：



住宅市场的主体包括政府、开发商、建筑商、住宅需求者、中介、金融机构

等，市场主体分为各自的经济利益在市场中的相互作用、相互制约和共同参与的过程就是市场运行机制发挥作用的过程。作用的结果又反过来调节各市场主体的经济行为。

住宅市场的运行机制与一般商品的运行机制有类似的地方，但住宅毕竟不同于一般的商品，因此住宅市场的运行机制与一般商品的运行机制相比又具有自己不同的特点：以为住宅必须依附土地而存在，而土地的供给在总量上是有限的，土地的供给曲线在短期内是一条与横轴垂直的线，所以，住宅价格的形成主要由住宅的需求决定的；另外，土地在位置上的固定性和不可移动性，使建立在其上的住宅具有一定的垄断性，这就使住宅市场的竞争受到了限制，不如一般的商品市场竞争充分。

## 2.3 住宅房地产市场的供求理论

### 2.3.1 住宅房地产市场的需求

就住宅房地产而言，影响住宅房地产需求的因素主要有：国民经济发展水平、城市化水平、住宅的价格、消费者收入水平和消费结构、国家有关经济政策、消费者对未来的预测。

在这里我们大致将住宅市场购买需求的因素分为：经济因素和非经济因素

#### (1) 经济性因素

##### a 居民收入水平

住宅购买力是影响居民购房需求的主要决定因素，而购买力与居民收入水平直接相关，目前延吉市普通工薪阶层购房需求很大，但是购买力很小，这与工薪阶层收入水平的相对低下不无关系。

经济学中引入住宅需求收入弹性来反应居民收入对需求的影响。需求收入弹性是指收入变动比率所引起的需求量的变动比率，其公式为：

$$EY = \frac{\Delta Q/Q}{\Delta Y/Y}$$

式中：EY—住宅房地产商品需求收入弹性的弹性系数

Y—消费者的可支配收入

$\Delta Y$ —消费者的可支配收入的变动量

## Q—住宅房地产商品的需求量

### $\Delta Q$ —住宅房地产商品需求的变动量

由于收入与需求量成同方向变动,所以住房的需求收入弹性的弹性系数应为正值。当  $0 < EY < 1$  时,称这种商品需求缺乏弹性;若  $1 < EY < +\infty$ ,则称这种商品富有弹性。

从一般意义上讲,住房需求的收入弹性与一个国家或地区的经济水平以及国民收入水平有着密切的联系。换句话说,不同的经济发展水平和阶段,其住房需求收入弹性是不同的,这主要是因为受居民消费结构变化的影响。在发达国家,人们认为住房需求收入弹性是缺乏弹性的,然而,在我国奔小康的现阶段,居民在解决了温饱问题并已经拥有了必要的家用电器之后,正把消费热点转移到住房。

住房是人类赖以生存的重要物质条件之一,由于人们的收入水平的差别,对住宅的需求在数量和质量上呈现不同的层次,从低到高可以高度概括为生存需求和改善需求。生存需求和改善需求只是一个相对概念,在不同的国家不同的七点水平和内涵有差别。

正是由于人们对住宅需求的层次性和经济发展水平的不一般同,使住宅市场表现为不同的发展阶段。一般来说,经济起飞国家在解决本国居民住房的过程中,一般要经理一下三个阶段:

第一阶段,是以生存需求为主,改善需求为辅,通常是政府主导型,市场调节较弱。这一阶段的任务最为艰巨,住宅发展速度也较快,延续时间也最长。

第二阶段,是生存需求和改善需求并重,市场调节能力增强,政府干预减弱,住宅业发展仍然较快。

第三阶段,是改善需求为主,生存需求为辅,一般是市场主导型,政府施以宏观调控,如总量控制,解决少数低收入家庭住房问题等。进入改阶段,意味着住宅市场已进入常规运行时期,也意味着一国的住房问题已经基本解决。

从总体上来说,我国目前处于第一阶段,以生存需求为主,改善需求为辅,但由于地区发展不平衡,各有不同。

### b 利率变化对住房需求的影响

利率变化对住宅需求的短期影响主要表现在:当利率降低时,居民存款利率

也降低，居民会减少储蓄，反而投降其他投资，有可能会考虑增加住宅消费或进行住宅投资，从而在短期内，增加对住宅的需求；同时当利率降低时，住宅贷款的利率会同步降低，实际上降低了居民住宅消费或投资的短期成本，从而也会扩大住宅的短期需求，反而当利率升高时，上述两方面会使居民的短期住宅需求减少。利率变化对住宅的需求中长期影响，一般倾向于认为较为微弱。

#### c 居民的住房消费倾向

居民的消费水平也是影响住宅市场需求的关键因素。居民消费支出中用于住房支出的比例至关重要，它是反应居民购房能力和购房水平的重要指标。恩格尔系数的高低可以从侧面反应出城市居民能用与购房的收入比例<sup>1</sup>。

#### d 住宅的价格

住宅需求市场中，一般认为存在住宅价格（P）、消费者收入（I）、人口数量和结构（N）、政策及消费者预期（E）等这些因素，理论上可以用函数表示如下：

$$Q=f(P, I, N, E, W)$$

若简化函数，可以认为对住宅需求影响最大的是价格，根据供求规律，当房价下降时，需求量就会增加，而价格上升时，需求量就会下降<sup>2</sup>。

#### e 经济发展的速度和水平对住宅需求的影响

经济发展水平对住宅的影响是通过住宅的价格水平和居民的收入（包括政府的补助）等因素体现出来的。经济的高速增长和水平的不断提高，还会带来城市商务活动的增强、流动人口的增加和城市化水平的提高，这会带动住宅需求的增加<sup>3</sup>。

#### f 恩格尔系数与住房支出比的关系

恩格尔系数是指食品消费支出占消费支出的比重，是衡量一个国家或地区人们的生活水平和富裕程度的重要标志之一，恩格尔系数与住房支出比的一般规律见表 2-2

〈表 2.2〉 恩格尔系数与住房支出比的一般规律

消费类型	恩格尔系数 (%)	平均住房支出	恩格尔系数 (%)	平均住房支出
------	-----------	--------	-----------	--------

<sup>1</sup>杜春燕 中国房地产市场周期波动的经济因素分析 武汉城市建设学院学报 1999.3.16 (1): 12-14

<sup>2</sup>孙玉海 刘洪玉 房地产市场分析的内容与特点 建筑经济 2003, 1: 28-29

<sup>3</sup>罗龙昌 发展房地产业与优化产业结构 第一版 经济管理出版社 2000.6: 102-174

		(%)		(%)
最富裕型	30 以下			
富裕型	30—40			
小康型	40—50	15.5	40—45	18.9
			45—50	12.1
温饱型	50—59	9.4	50—55	11.2
			55—60	7.6
贫困型	60 以上			

## (2) 社会型因素

### a 人口数量和人口结构因素

宏观上,住宅的需求量最终都与人口的数量、年龄结构、分布以及人口增长率等殷墟有着相当大的关系。家庭结构也会影响住房需求的结构,如小家庭、结婚年龄降低或离婚率提高,造成家庭户数增加时,必将提高对房屋的需求量。

影响城市人口总量变化的两个基本变量是人口自然增长率和人口机械增长率。

人口自然增长率对住宅需求的影响:人口自然增长率的上升,家庭人口增加,必将造成新的住宅需求面积的扩大,同时,人口自然增长率上升,意味着将来社会总户数的增加,增加对住宅的需求。

人口的机械变化率与城市化水平直接相关。人口机械增长率指每年迁入和前出的户籍人口净值占总人口的比率。人口机械增长率对一个城市的住宅需求量变化相比人口自然增长率,短期内更为明显,因为迁出或迁入户籍人口往往能对住房形成相对直接和快速的影响。

根据国际经验,当经济进入长期持续的增长时期,城市化也将进入一个快速发展时期。根据统计资料表明,人均GDP从700美元提高到1000美元或1500美元,经济不如中等发达国家行列时,城市化进程加快,城市人口占总人口比重将达到40%—60%。

〈表 2.3〉 人均 GDP 水平与城市化水平统计资料

	低收入 国家	中下等 收入国	中等收 入国	上中等 收入国	高收入 国	中国	韩国	日本	菲律宾
1893 年人均 GDP(美 元)	260	750	1310	2050	11060	290	2010	10120	760
1995 年人均 GDP(美 元)	430	1670	2390	4260	24930	620	9700	39640	1050
城市人口占总人口比重(%)									
1970	18	42	46	55	74	17	41	71	33
1980	21	48	52	64	75	19	57	76	38
1995	29	56	60	73	75	30	81	78	53

据预测，到 2010 年，我国的城市化水平将达到 42%。

在流动人口增加时，城镇的住宅需求也会增长；在流动人口下降时，城镇的住宅需求也会下降。

流动人口对城市住宅的需求影响，在中国基本上被忽视。实际情况是，流动人口对城镇住宅的影响已经相当大。尤其是随着城市化进程的加快，将导致大量人口流向城镇。

#### b 家庭户数的变化对住宅需求的影响

家庭户数的变化一方面导致城市人口总量的变化，另一方面，在城市人口总量增长不大的情况下，家庭户数的变化体现了家庭规模结构的变化，而家庭规模结构的变化对住宅需求的影响主要体现在以家庭为单位的住宅需求主体数量的变化上。

#### c 人均居住面积

随着人们生活水平的提高，人们开始对居住条件提出更高的要求。随着经济的发展和各种政策法规的相继出台，居民购房、换房的欲望愈来愈强烈，在具备购房能力的前提下，假设人口不变，人均居住面积的提高必然会增大对住房的需求<sup>1</sup>。

<sup>1</sup>国外住宅统计分析与发展分析 中国建筑技术研究所 建设部科技信息研究所.1998.6: 46

#### d 观念因素

总的来说,人们的居住观念正逐渐从温饱型转向舒适型,在舒适型的居住观念成为主流的趋势下,郊区住宅和环保节能型住宅正在成为需求的亮点。

#### e 政府的住房政策对住宅需求的影响

政府的住宅政策是影响住宅需求的因素之一。当政府的住房政策有利于居民得到住房时,住宅需求就会增长;当政府住房政策紧缩时,住宅需求就会下降。比如,政府对低收入者进行住房补助或建设廉租房出租、降低住宅建设期间的交易税费、放宽购买住宅的贷款担保条件或进行贴息等,都会降低进入的门槛,从而刺激和扩大住宅需求;政府也可以通过土地批租量的控制来影响住宅的总供给,调节住宅的需求。但政府的政策对住宅需求的影响是不能量化的。近年来,政府取消住宅福利分房分配、实行公房入市、推行住房信贷、降低税费等政策,拉动了住宅消费,刺激了住宅需求的增长<sup>1</sup>

### 2.3.2 住宅房地产市场的供给

一个具体城市的住宅供给,是由住宅市场上按一定交易条件可供自由交易的住宅数量以及由行政分配或由政府优惠提供的住宅数量构成。住宅的供给量最终取决于住宅投资和住宅经营的发展。它即包括新建住宅的数量也包括原有住宅的存量。

#### (1) 新建住宅数量

新建住宅数量是指住宅年生产量。它主要取决于基地(即用于住宅建设的土地)、投入到住宅建设方面的资金数量、建筑材料的供给量、建筑企业的生产能力及国家有关产业投资政策等等。

#### (2) 原有住宅存量

原有住宅存量通常是反应在某一个时点上的住宅量。一般地,某年度地住宅存量可用如下公式表示:

$$S_t = Q_t + S_{t-1} - D$$

式中:  $S_t$  — 某一年度住宅存量

$S_{t-1}$  — 上年度住宅存量

$Q_t$  — 本期住宅产出量

$D$  — 住宅消亡量

所谓住宅消亡量,是指在一定时期内,失去居住功能,丧失可供居住的条件

<sup>1</sup> 苏召学 房地产市场的划分及影响因素分析 山东建筑工程学院学报.2001.3.29 (1): 19-21

的住宅总数量。决定住宅消亡量最高低的指标是住宅消亡率。住宅消亡率是指一定时期内（通常为一年）住宅消亡量与住宅存量的比例。它与住宅使用寿命及住宅年龄结构有关。

从另一个角度看影响住宅房地产供给的因素是多方面的，主要有：住宅房的价格、土地价格和城市土地数量、金融和税收政策、建筑材料供应能力和建筑能力、开发商对未来的预期等。

回答这些因素对住宅房地产供给有多大影响作用，可借助弹性理论来分析，住宅房地产供给弹性理论。根据经济学的一般原理，供给弹性中，供给的价格弹性是最基本最主要的一种类型。因此，通常讲的供给弹性即指供给的价格弹性。所谓住宅房供给弹性是指住宅房价格变动的比率所引起的其供给量变动的比率，或者说，是指供给量变动对价格变动的反应程度，用公式表示如下：

$$ES = \frac{\Delta Q/Q}{\Delta P/P}$$

式中：ES—住宅房地产商品供给弹性的弹性系数

P—住宅房地产商品的价格

$\Delta P$ —住宅房地产商品价格的变动量

Q—住宅房地产商品的供给量

$\Delta Q$ —住宅房地产商品供给的变动量

住宅房地产价格与供给量同方向变化，所以供给弹性的弹性系数为正值。由于住宅房地产供给具有明显的时期性，在不同的时期分析中，其供给弹性是有区别的。

### 2.3.2.1 特短期内住宅房地产供给无弹性

由于住宅房地产生产周期长，特短期内其生产要素和产品不可能发生变化，因而住宅房地产供给无弹性，即  $ES=0$ ，如图 2-1 所示，OP 表示价格，OQ 表示供给量，S 表示住宅房地产供给曲线。当价格低于某一特定水平时供给消失，因此 S 线与 OQ 线没有相交，存在一段虚线的距离。无论价格从  $P_0$  变化到  $P_1$  和  $P_2$ ，供给量总是  $Q_0$ ，因而 S 表现为垂直于 OQ 线。



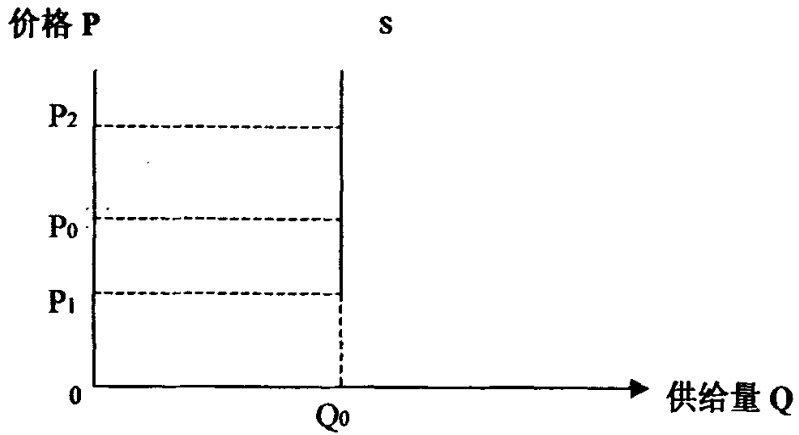


图 2-1 特短期内住宅房地产供给曲线

### 2.3.2.2 短期内土地供给无弹性，房产供给弹性较小

短期内土地供给不可能发生变化，因而土地供给无弹性。住宅房产可以通过可变要素的增减而改变其供给，但变动幅度较小，因此房产供给弹性较小，即  $0 < ES < 1$ ，如图 2-2 所示，供给曲线 S 呈现出较为陡峭的状态。

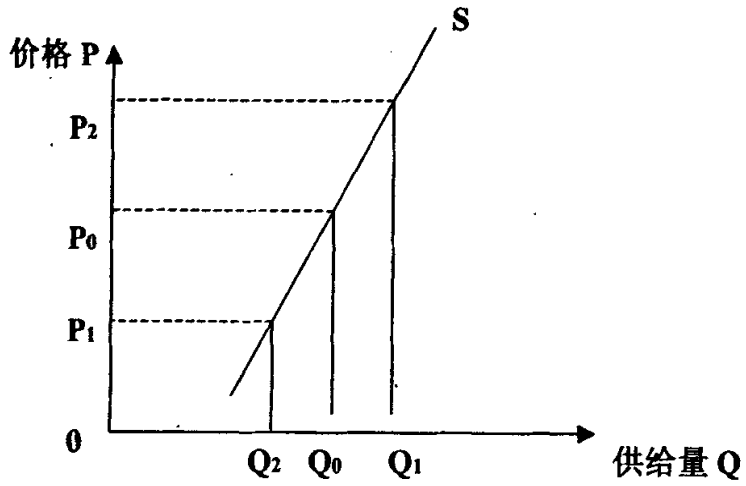


图 2-2 短期内住宅房地产供给曲线

### 2.3.2.3 长期内住宅房地产供给弹性较大

长期内土地供给量可以变动，具有一定的弹性。住宅房产的变化量更明显，两中因素综合在一起，形成住宅房地产供给富有弹性， $1 < ES$ ，如图 2-3 所示，供给曲线 S 呈现出较为平坦的状态。

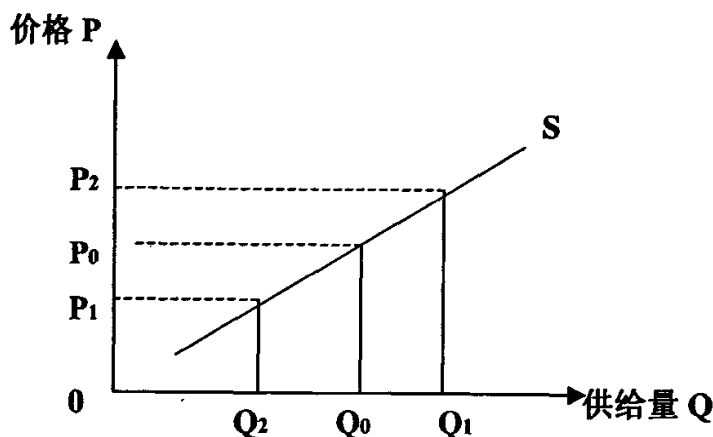


图 2-3 长期内住宅房地产供给曲线

以上三种情况是住宅房地产供给弹性的一般规律，在一些特殊情况下，也会发生一些特殊的现象。如：开发商为了回避风险或为了获得更多的利润，采取一些灵活的营销策略，当价格上涨时，故意推迟楼盘上市，会造成局部供给量下降，产生局部供不应求。

另外，在金融调控情况下，也会造成供给量的明显变化。金融调控之前开发商囤积土地、囤积房源主要基于两个原因：一是房地产开发信贷环境较为宽松导致延迟开发的机会成本很低；而是房屋价格上涨迅猛，延迟开发符合利润最大化的目标取向。金融紧缩政策直接导致了开发商资金压力增大；金融调控背景下，住宅需求萎缩及住宅价格上涨动力的削弱会极大地降低开发商依靠住宅价格快速上涨获得垄断性增值收益的预期。为加快回笼资金化解融资风险，理性的开发商会抛出囤积的住宅或提前开盘销售。因此，金融紧缩加上开发商对住宅市场价格上涨预期的逆转导致以上两个条件不复存在。加快开发、加紧销售是开发商规避经营风险的理性选择，这会增加市场供给而不是减少市场供给。

### 2.3.3 住宅房地产价格理论

#### 2.3.3.1 房地产价格体系及其特点

房地产价格体系是地产价格与房产价格组成的相互联系、相互影响、相互制约的有机整体。对于住宅价格的研究，不能注重价格本身的研究，忽视对房地产

价格体系研究与运用，而需要从它体系的角度进行横向和纵向的分析。房地产价格形成应该包括两部分，一是地产价格，二是房产价格，按不同的分类方式如下

〈表 2-4〉房地产价格体系

地产价格	按交易权能分	土地征购价格			比价关系 房地比价 地地比价 租售比价
		土地使用权 出让价格	按厨房方式 分	协议价格	
				招标价格	
				拍卖价格	
				挂牌价格	
			按出让期限 分	土地批租价格	
		土地租赁价格			
	土地使用权转让价格				
	土地使用权抵押价格				
	按交易管理 层次分	基准低价			
标定低价					
市场交易价					
房产价格	按销售对象 分	外销商品房价格			差价关系 时间差价 地区差价 质量差价
		内销商品房 价格	商品房价格		
			经济适用房价格		
			廉租房价格		
	按交货期限 分	现房价格			
		期房价格			
	按用途分	工业用房价格			
		办公用房价格			
		商业用房价格			
		住宅用房价格			

房地产价格体系是一个对立统一的有机整体，具体表现为：

(1) 具有统一性和不可分割性。房价和地价都是房地产价格链条中的一个环节，前导价格和后续价格之间是不可分割的。

(2) 具有系列衔接性和连锁反应性。地价的变动直接影响房价的升降，房价的涨落也会带动地价的沉浮，二者相互影响、相互制约。

(3) 具有竞争性和相互制衡性。地价和房价两者间不仅存在统一性，更具对抗性。一方面是因为这两个价格的变动必然牵涉到土地经营者和房屋经营者两个经济主体之间的利益分配，从而形成互相对抗的力量；另一方面，任何一个价格的形成都是供需双方竞争均衡的结果，任何一方的要求都受到对方的制约。因此，在房地产价格体系中各种价格既存在竞争，同时又处于相互制约之中。

### 2.3.3.2 住宅房地产价格的构成

住宅房地产商品同所有房地产商品，作为商品的一种，必然要遵循商品经济的普遍规律，同样也是使用价值和价值的统一体，从理论上说取决于建设房地产所消耗的社会必要劳动，其中包括土地费用、开发建设成本及其利息、管理费和利润等。详见表：

<表 2-5>住宅房地产价格的构成

住房价格	生产过程	土地价格或土地出让金	农地转市地地价	耕地占用税	
				土地补偿费	
				安置补助费	
				地上附着物及青苗补偿费	
				土地开发费（配套基础设施）	
				投资利息	
				管理费	
				土地开发利润	
				市地地价	拆迁安置费
					土地再开发费（配套基础设施）
	投资利息				
	管理费				
	住房建造价格		勘查设计费		
			建筑材料费		
			投资利息		
			管理费		
			房屋建筑利润		
	流通过程	住房销售成本及利润	销售费（广告费）		
			保险费		
投资利息					
管理费					
住房销售费					
经营利润					

城市住宅房地产价格的构成因素，是确定城市住房价格的依据。住宅房地产价格是由房地产产品成本和利润两部分组成。其中成本由三大部分组成：一是土地及其开发费用，二是生产资料消耗，三是人工费用。目前，全国各地的商品房价格构成成分基本相同，各成分在房地产价格中所占比例略有差别，从全国城镇的住宅商品房价格构成平均水平来看，各种费用比例大致为：土地费用占 20%~30%，各种税费占 10%~20%。

## 第三章：延吉市商品住宅市场供需分析及存在的问题

### 3.1 延吉市土地供给和住宅供给分析

#### 3.1.1 延吉市历年建设用地供给现状

从表 3-1 显示，延吉市近几年土地供给面积有所增长。在 2001 年土地供给量最多，2002 年减少土地批准面积，2003 年又增加土地批准面积，到 2005 年为止是土地批准量是一增一减的状态，2006 年如表所示土地批准量超过 2005 年的批准量。按宗地数分析，历年的土地批准宗地数由大变小。

〈表 3-1〉历年土地批准宗地数和面积

	宗地数	面积
2001 年	117 宗	337960.58 m <sup>2</sup>
2002 年	75 宗	153098.35 m <sup>2</sup>
2003 年	78 宗	289697.55 m <sup>2</sup>
2004 年	61 宗	242973.00 m <sup>2</sup>
2005 年	73 宗	265599.47 m <sup>2</sup>
2006 年 (11 月 20 日止)	58 宗	274501.40 m <sup>2</sup>

资料来源：延吉市土地局

#### 3.1.2 住宅供给区域分析

延吉市住宅供应主要集中在六区三个中心。

六区：北部生活新区、公园文化生活区、河北综合区、河南综合区、经济开发区、西部生活新区。

三个中心：商贸金融中心，以解放路、光明街为主要发展轴线，形成集商务、金融贸易、信息交流、文化娱乐为一体的功能区；文化体育中心，以延边大学、体育场为中心形成文化教育、体育娱乐为主的功能区；行政办公中心，以河南区西部规划市政府及中部现有州政府等行政办公机构为主的功能区。

在其他新开发城区内，相应建立一定范围内的城市商业副中心，即：北部新区商业副中心经济开发区商业副中心、西部新区商业副中心、河南综合区商业副中心、铁南商业副中心。

目前延吉市市区人口有 420370 人，总户数为 133708 户，分布在主要的六个街道。

〈表 3-2〉 2005 年延吉市各个街道人口情况

	户数	总人口数
朝阳街	24809 户	76189 人
河南街	21801 户	66955 人
公园街	17763 户	62795 人
北山街	17208 户	55371 人
建工街	17707 户	53801 人

资料来源：2006 年延边统计年鉴

其用地类型特点：一、二级地基本上是商业用地；三、四级地大部分是住宅用地，五级地大部分是住宅用地和工业用地，六级地基本上是城乡混合住宅和工业用地。

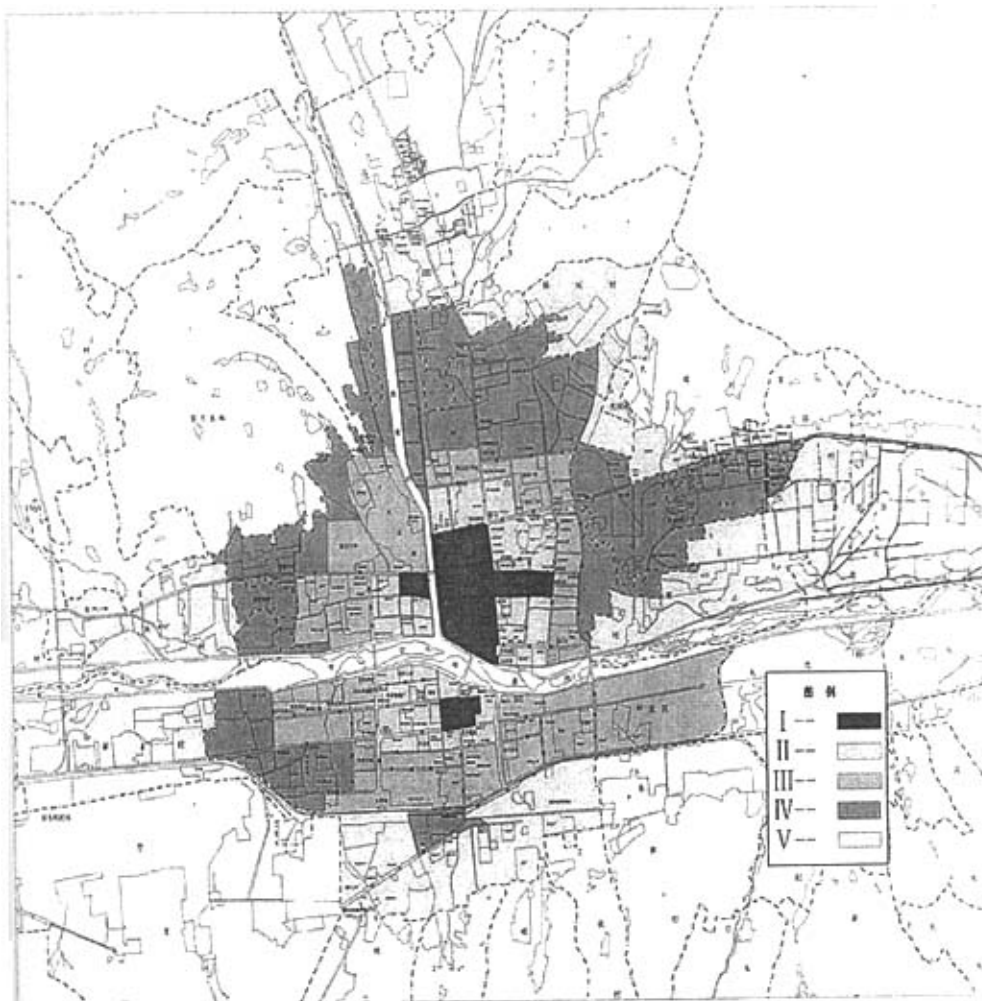
〈表 3-3〉延吉市城区土地级别划分表

级别	范围
I 级	以西市场百货大楼为中心，包括爱丹路以南，局子街以西，参花街以东区域。
II 级	①I 级地的东北部区域，包括健康路以南，青杨街以西，太平街以西。 ②公园街包括公园路以南，牛市街以东。 ③河南街包括丛柳街以东，光华路以北，建工河以西。
III 级	①河北 II 级地东北部区域，包括军民路以西，太平街以西，朝阳街以西。 ②公园街 II 级地西部区域，包括公园路以南，延西街以东。 ③环绕河南 II 级地带状区域，包括建工街以西，长图铁路线以北，昌盛街以东，以及铁南市场。
IV	①河北 III 级地东北部区域，包括师范学校、延吉市四中、北大新村、223 医院、延边师专以及庆贺胡同以西。 ②公园街 III 级地西北部区域，包括体育场、人民公园、延边大学以及园西街东。

	<p>③河南 III 级地西部，包括朝河胡同以东。</p> <p>④河南 III 级地东部，包括华侨化工厂，轧钢长以西。</p> <p>⑤环绕河南 III 级地南部带状区域，包括长白变电所以西，河南小学以北，南明路以北，十二中以北，南新胡同以东。</p>
V 级	除建成区内 I ~IV 以外的区域。
VI 级	市规划区区域

资料来源：延吉市土地局

〈图 3-1〉延吉市地级分布图



资料来源：延吉市土地局



### 3.1.2 商品住宅供给现状

#### 3.1.2.1 商品住宅供给量分析

表 3-4 中显示,住宅开发施工面积逐年增加,每年以 25%~35%的增长速度增长。见表 3-4。

〈表 3-4〉延吉市历年住宅开发面积一览表

	01	02	03	04	05	06
本年住宅施工面积(平方米)	306779	757951	1018342	905618	1446741	
本年住宅竣工面积(平方米)	237734	599233	469638	239107	574334	
新建商品房销售面积	87071.62	302758.56	375823.31	317310.77	508169.6	292861.26
二手房销售面积	496126.95	427300.00	628200.00	682563.59	986721.34	719794.14

资料来源:本年住宅施工面积、本年住宅竣工面积来自延吉市统计年鉴

新建商品房销售面积、二手房销售面积来自延吉市房地产交易中心

从整个房地产市场看,二手房交易更为活跃。从表 3-4 来看,新建商品在 2001 年交易面积最高,但是 2001 年的施工面积和竣工面积并不是最高。从 2002 年到 2004 年,新建商品房交易较为稳定,到 2005 年比前一年猛增,2006 年交易量萎缩。二手房交易量一直比新建商品房交易高,而且二手房交易在 2003 年和 2005 年猛增于前一年的交易量。在 2006 年新建房交易量创 2001 年以来新建商品房的历史最低点时,二手房交易量并不是 2001 年以来二手房交易量的最

低点，二手房交易量是新建房交易量的 2.45 倍。

由于商品房价格的不断走高，住宅总房价超过部分居民的承受能力，导致一部分购房者购买二手房。甚至二手房供给比新建商品房上有优势。

### 3.2.2.2 商品住宅供给价格、户型分析

2006 年据延吉各个房地产开发公司供给的商品房价格均价为 1700 元/平方米，商品住宅价格高的达到 3500 多元/平方米，低的在 1500 元左右/平方米左右。商品房户型从每套 40 平方米左右到 180 平方米左右到各类小、中、大户型都有；各个地段的楼盘比较齐全；有单身公寓、小户型住宅、普通住宅、也有别墅。

## 3.2 延吉市商品住宅需求市场分析

### 3.2.1 购买者购房目的分析

延吉市作为延边的州府，对住宅的需求量比州内的其他城镇要大。这主要来自城市自然增长的人口对住宅需求和城市化发展所带来的人口对住宅的需求：2005 年，中心城区实际居住人口达 43 万人，2010 年，中心城区实际居住人口达 52 万人。大部分购房者既有主动型需求即改善性住房消费需求如“以小换大”“以旧换新”，也有被动型需求如市政建设工程需要引致的动迁安置性购房需求。从实际情况出发，目前延吉市住房消费需求主要有改善型购房需求、被动性购房需求、投资性购房需求。

#### 1. 改善性购房需求

随着延吉市经济形式的好转和发展，市民的购买力提高，消费观念也在发生根本变化，没有房要买方；卖旧房，买新房；卖小房，买大房；买好房，买称心房。购房置业已成为居民消费的首选。同时，住房金融服务进步，极大地提高了居民购房地消费能力。近几年，延吉市商品房供给充足，2004 年到 2006 年末延吉市批准预售面积 211.22 万平方米，其中住宅 147.21 万平方米。从表 3-5 可以看出延吉市商品住宅销售量一直在增长。不管是新建商品房还是二手房，其成交金额一直在上升，但是在 2006 年成交金额突然在下降。总体来讲二手房交易比新建商品房交易更为活跃，除了 2002 年和 2004 年，其他年份二手房的成交金额都超过新建商品房。

〈表 3-5〉新建商品房发展数据表

年份	面积(平方米)	户数	成交金额
2001 年	87071.62	1526	1.15 亿元
2002 年	302758.36	3417	5.19 亿元
2003 年	375823.31	4686	5.33 亿元
2004 年	317310.77	4342	7.34 亿元
2005 年	508169.6	6525	8.42 亿元
2006 年	292861.26	3658	4.67 亿元

资料来源：延吉市房地产交易中心

〈表 3-6〉二手房发展数据表

年份	面积(平方米)	户数(户)	成交金额
2001 年	496126.95	5670 户	5.97 亿元
2002 年	427300.00	4886 户	5.12 亿元
2003 年	628200.00	6862 户	7.18 亿元
2004 年	682563.59	7124 户	7.35 亿元
2005 年	986721.34	7315 户	13.65 亿元
2006 年	719794.14	6693 户	9.81 亿元

资料来源：延吉市房地产交易中心

## 2. 拆迁产生的购房需求

延吉市在进行城市建设以来，拆迁了不少房子。见表 3-7 所示，拆迁户数每年都在增长，拆迁面积也在上涨，除 2004 年萎缩以外，几乎是上涨，尤其在 2006 年拆迁的面积最多。

〈表 3-7〉拆迁情况一览表

年份	户数(户)	面积(平方米)
2002	3537	260163
2003	2811	283876
2004	3347	231030

2005	3931	277728
2006	9598	554186

资料来源：延吉市房地产交易中心

结合表 3-5 和 3-7，拆迁一直是购房需求的主要动力，因为拆迁购房需求是相对刚性的，所以延吉市住宅房地产市场雨后春笋般拔地而起，很大一部分来自于拆迁所致，被动拆迁购房需求仍是延吉市购房需求的主要组成部分。

### 3. 投资性购房需求

延吉市的整个新建住宅商品房交易户数中大部分是集资建房。2004 年在 8818 户新建商品住宅交易户当中有 5658 户是集资建房户；2005 年在 9578 户新建商品住宅交易户当中有 4538 户是集资建房。集资建房交易户占增个新建商品房交易户的一半左右，而这些集资建房总数的 30% 左右是夫妻双方共同集资或同一户进行再次集资。还有延吉市每年有大量的城市和农村因在外人口寄回和带回的非生产性现金收入也投入住宅行业。由于在外打工者和大部分居民认为房地产收益较其他投资收益高，而且根据房地产需求收入弹性理论，在我国奔小康的现阶段，居民在解决了温饱问题并已经拥有了必要的家用电器之后，正把消费热点转移到住房。

#### 3.2.2 购买者支付能力分析

延吉市商品房购买者支付能力在两级分化。如表 3.8 所示，新建商品房的交易价格每年以 300 元/平方米的幅度涨幅，二手房的交易价格也在增长，其增长幅度是每年递增 100 元。从表中可以看出新建商品房的交易价格远远高于二手房交易价格，这说明延吉二手房的折旧率很高，但二手房的交易户数却在新建商品房之上，说明大多数家庭在购房时因受到支付能力的限制，更多的愿意接受价格较低的二手房。

〈表 3-8〉新旧住宅交易情况表

年份	新建商品房交易		二手房交易	
	价格	户数	价格	户数
2004	1728 元/平方米	4342 户	1280 元/平方米	7124 户
2005	2103 元/平方米	6525 户	1461 元/平方米	7315 户
2006	2481 元/平方米	3658 户	1745 元/平方米	6693 户

资料来源：延吉市房地产交易中心

### 3.2.3 面积、户型需求分析

#### 1. 家庭人数分析

〈表 3-9〉人口数构成表

项目	单位	1990年	1995年	2000年	2003年	2004年	2005年
调查人数	人	100	100	100	100	100	100
平均每户人口	人	3.49	3.19	3.02	2.74	2.81	2.75

资料来源：延吉市统计年鉴 1990 年~2005 年

$$\text{平均每户人口} = \text{年末总人口} / \text{年末总户数}$$

调查显示，延吉市的家庭人员结构发生很大的变化。从 1990 年的每户 3.49 到 2005 年的每户 2.75，这一数据一方面说明假设居住条件不变的情况下，人均居住面积在变大，另一方面使户型需求偏向于由三居室到二居室或一居式。

#### 2. 人均居住面积分析

〈表 3-10〉城市居民家庭人均居住面积表

年份	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
人均居住面积 (平方米)	15.19	16.69	13.96	14.16	20.95	21.70	21.14	23.84

资料来源：延吉市统计年鉴 1990 年~2005 年

调查显示，目前延吉市人均居住面积从 98 年的 15.19 平方米上升到 05 年的 23.84 平方米。买房者多是由于经济能力增强，要求提高生活品味、对住房的需求从生存型向舒适型过渡。

#### 3. 户型分析

〈表 3-11〉城市居民居住情况表

	1995年	2000年	2003年	2004年	2005年
单元式套房	43	68	81	85	95
一居室	6	19	17	24	15

二居室	28	38	46	46	59
三居室	9	11	18	15	21
普通楼房	15	8	8	7	4
普通平房	42	24	11	8	1

调查户数：100 户

资料来源：延吉市统计年鉴 1990 年~2005 年

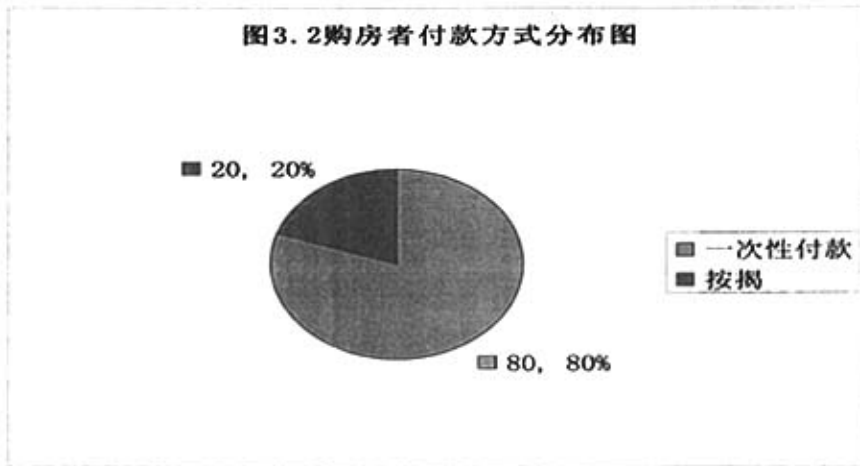
在调查的 100 户当中，单元式套房住宅占的比重越来越大，普通平房占的比重越来越小。这些数据说明延吉市近年来住宅产业发展较快，居民住房条件得到了普遍的显著的改善。

在单元式套房当中，三居室需求将减少，大部分家庭购买二居室、每套住宅面积在 80~100 平米的房屋最为看好。据调查，80~100 平米的房屋销售量占总量的 40% 以上，而 60 平米以下的仅占 12%。一居式虽然占的比重很小，但适当地也有所增加，比如单身公寓，小面积住宅由于资金投入不大，收益稳定，投入风险小，越来越受到中小投资者地青睐。因此，可以预料，延吉房地产将风行精品小高层。如延吉市延边大学附近地学士园和博士园等。

### 3.2.4 贷款购房分析

以前延吉市买房付款形式都是一次性付款，等到攒足够的钱才买房，而如今由于住宅市场价格不断上涨、房地产投资收益偏高、办理银行贷款比以前较容易、延吉市民融资观念的更新等因素，部分消费者开始采取负债买房，敢于用明天的钱圆今天的梦。如饼图 3-2 所示，延吉市 80% 消费者目前还是用一次性付款方式买房，只有占 20% 的消费者才按揭买房。

图3.2购房者付款方式分布图



### 3.3 延吉市住宅房地产价格升温的原因

进入 2005 年，国家实施房地产宏观政策后，上海房价出现了大幅下滑的现象，但延吉房地产市场在此政策的调整下，不仅没有像大众期望的那样走低，反而继续上扬。究其原因，应与下述几个因素密切相关。

#### 3.3.1 经济发展的推动

国内生产总值，即 GDP 的英文全称。中国习惯上把国家和地区的 GDP 统称为国内生产总值。

国内生产总值是指一个国家或地区所有常驻单位在一定时期内（通常为 1 年）生产活动的最终成果（简称 GDP），即所有常驻机构单位或产业部门一定时期内生产的可供最终使用的产品和劳动的价值。

国内生产总值不同于物质产品平衡表体系种的国民收入。国民收入只是反映物质生产部门物质产品生产的成果，而国内生产总值则包括全部生产活动的成果，即包括物质生产成果，也包括劳动活动成果。

从生产角度看，GDP 不仅能反映一个国家（或地区）的生产规模，而且能够反映这个国家的产业结构，如一、二、三产业在整个国民经济中所占的份额。这对于了解一个国家（或地区）的产业结构现状及其发展规律，制定正确的产业发展政策，引导产业结构健康地发展具有重要的意义。

从使用角度看，GDP 不仅能反映一个国家（或地区）的需求规模，而且能够

反映需求结构，也就是最终消费、资本形成和净出口在总需求中所占的份额。这对于了解一个国家（或地区）的需求结构现状及其发展变化规律，制定正确的消费、投资和进出口政策，引导需求结构健康发展具有重要的意义。

从地域角度看，GDP 不仅能够反映各个地区的经济总量，而且能够反映各个地区的产业结构、需求结构，这对于了解一个地区经济、产业、需求分布状况，制定正确的地区经济协调发展政策具有重要的意义。

通过不变价 GDP 能够计算经济增长速度，它反映一个国家（或地区）的经济增长速度，它反映一个国家（或地区）的经济增长实际变动情况。通过现价 GDP 和不变价 GDP 之比能够计算 GDP 缩减指数，他通常被视为通货膨胀率，反映全社会价格总水平的变动情况。

因此，GDP 是最重要的宏观经济统计指标之一，它是人们了解和把握一个国家（或地区）的宏观经济运行状况的有效工具，是制定经济政策的重要依据，也是检验经济政策科学性和有效性的重要手段。

〈表 3-12〉 国内生产总值规模及增速

五年时期	年份	GDP	增长率 (%)
九五时期	1996	28. 56 亿元	
	1997	31. 16 亿元	9. 10
	1998	34. 63 亿元	11. 14
	1999	37. 48 亿元	8. 23
	2000	39. 86 亿元	6. 35
十五时期	2001	46. 36 亿元	16. 31
	2002	51. 29 亿元	10. 63
	2003	57. 17 亿元	11. 46
	2004	64. 62 亿元	13. 03
	2005	74. 64 亿元	15. 51
九五时期平均增长 (%)		8. 705	
十五时期平均增长 (%)		13. 388	

资料来源：延吉市统计年鉴 1997-2006

注： 增长率 =  $[(\text{后期的 GDP} - \text{前期的 GDP}) \div \text{前期的 GDP}] \times 100\%$

平均增长率 =  $a1 + an/n$  (a 为每年的同比增长率, n 为年数)



从上述延吉国内生产总值规模比较分析中可以看出,延吉的国内生产总值规模呈现出逐年增加的趋势,在“十五”期间平均增长速度比“九五”期间多 4.683%,“十五”期间的经济增长始终保持 13.39%。

十五时期以双位数的增长速度在增长,展现出良好地经济发展态势,近几年来,延吉的 GDP 平均每年增长 13.39%。经济的不断增长和城市化规模的不断扩大,大量外地人员涌入延吉,高额的住房消费为房地产市场带来了旺盛的购买力需求。而国民经济的持续快速增长,也促进了城市中低收入者的经济收入的持续增长,激活了中低收入者的购房需求,2005 年的从业人员数比 2004 年的从业人员数多 1.34 万人,为房地产业的持续发展塑造了最广泛的消费群体。另一方面,经济的快速发展,使延边州内其他城市的人口流入延吉市内,这也是延吉房地产交易较旺盛的原因之一,根据延吉市统计年鉴 2003 年到 2005 年每年人口总增长 7000 多人,由于延吉市是州府,州内的工作调动以及农村人口转到城市等原因每年迁入人数平均有 13000 人左右,还有一些是出国劳务挣来的钱在延吉买房,实际户口没有调过来。

### 3.3.2 建筑成本增加

根据房地产专家的估算,目前大中型楼盘的成本主要分为三大块—地价、建安费,以及政府税费、银行利息及企业营运费等,各自所占的比例各为三分之一。在所有的生产要素中,土地的供给弹性最小。近年来,随着土地资源的日益稀缺,土地成交价格剧涨,建筑成本提高。不可否认,土地市场“招拍挂”的方式对土地价格的上涨起了推波助澜的作用,延吉市也不例外。

另外,一些较有实力的开发商聘请知名设计师将创新的设计理念用于楼盘的涉及开发,包括方案设计、环境设计、室内设计等。原先的爱得、金山家园等引进了先进的设计元素,近几年这种趋势越来越占主导。这些建筑成本得增加直接导致房价上涨。

### 3.3.3 投资性购房需求增强

住宅价值量大,能保值、升值,在消费方面的特点是住宅消费在总支出中所占比例高,发达国家和地区达到 20%~30%,而我国仅占 10%左右。随着收入水平的进一步提高,人们将会把更多的支出用于住宅消费。而私人投资需求能力的增强将对房地产业的长期发展产生强大的支持。在美国,私人投资的 50%用

于房地产投资。

在高速经济增长的条件下，中国私人储蓄存款不断增加，私人投资能力日趋增强，房地产投资热初步形成，特别是二手房需求旺盛二手房需求旺盛的主要原因是价格相对便宜，小户型较多，可选择空间较大，且大多位于老区，周边生活设施完善，交通方便，再加上“教育地产”概念和升值潜力可期待等因素影响。

### 3.3.4 股票与房地产之间的替代效应

在股票相对收益下降的情况下，将导致大量资金流入房地产市场。加上许多其他外部因素的推动，在此期间房地产价格剧烈上涨。

2001年之后，中国股票价格持续下跌，投资者信心严重不足，难以形成回涨止跌的预期。在股票市场上形成了资金大量撤离的现象。与此同时，中国房地产价格持续上涨，投资收益率不断上升，但风险并没有显著增加。从股票市场撤离的资金大量流向了相对收益率高的房地产市场。由此极易在两个市场之间形成一种自我强化的反馈机制：股价从高点迅速下跌导致投资者恐慌性抛售，大量资金撤离股市。这些资金很大一部分流入房地产市场，在一定程度上推动了房地产价格的上涨。而房地产相对收益的持续增加又会继续吸引资金从股市流入，从而进一步推动房地产价格上涨并引发新一轮的资金流动。

在某种风险资产价格持续高速上涨的情况下，由于其远远超出社会平均利润水平的收益会导致大量以近视预期为特点的投资者的进入。这种类型的投资者在房地产市场日益繁荣、价格迅速上升时会催生大量非理性交易，如对他人决策进行模仿的羊群行为即为其中一种。高波(2005)<sup>1</sup>认为近年来中国房地产市场不同的参与者包括投资者、房地产开发商、银行甚至政府均表现出不同程度的羊群行为。这些非理性行为的出现加速了房地产价格的上涨。

## 3.4 延吉市商品住宅市场存在的问题

在延吉市房地产业持续发展过程中，暴露了一些问题：

### 3.4.1 房价收入比偏高

房价收入比是一个国家或一个城市某一时期上市销售的全部住房平均每套

---

<sup>1</sup>洪涛 高波《价格理论与实践》2007年第02期

的价格，与这个国家或城市居民某一时期户均收入的比值，反应居民家庭对住房的支付能力，比值越高，支付能力越低。比如房子 20 万元/套，家庭年收入 2 万元，其比值 10 比 1；假定收入在一万元，其比值 20 比 1，依次类推。

西方国家的房地产专家指出，居民住房消费占居民收入 30% 以下时，居民是可以承受的，20 世纪 90 年代，世界银行中国首席经济师哈默先生在对中国住房制度改革研究后，得出一个房价收入比在 3~6 倍之间比较适当的结论，这也是世界银行认为“比较理想”的比例。根据联合国公布的有关资料，不同国家房价收入比的离散程度相当大。日本是 4 比 1，美国是 3 比 1，而中国各个城市不一而论，从 10 比 1 到 15 比 1 都有。

结合延吉在过去 4 年的房地产市场交易情况来看，假设平均没有家庭有 1.5 的居民人均收入，购买一套住宅为 80 平方米，我们获得下表中的房价收入比。

〈表 3-13〉房价收入比统计表

指标名称	2003	2004	2005	2006
普通住宅平均交易价格 (元/平方米)	1013	1531	1782	2113
居民人均收入(元)	8597	9109	10001	11000(推测数)
普通住宅价格(元)	81040	122480	142560	169040
居民平均家庭收入(元)	12895.5	13663.5	15001.5	16500
房价收入比	6.28	8.96	9.50	10.2

资料来源：2004~2006 年统计年间

延吉市房地产交易中心

也就是说，在过去四年里，延吉的房价收入比呈现渐趋上涨的趋势，尤其是 2003 年到 2004 年期间大幅上涨，到了 2006 年其比值为 10.2，超过 10 比 1。这一过高的房价收入比显示，延吉的居民家庭对住房的支付能力越来越低。尽管近几年房地产销售情况较好，但是越来越高的房价收入比、商品住宅价格持续的攀升和商品住宅的空置逐渐增加都说明需求与市场有脱节的苗头。

### 3.4.2 阶梯房价不明显

延吉市区新开的楼盘均定价相对较高，普通单元式小高层普遍定价在 1700 元/平方米元、带电梯的高层楼房普遍定价在 2200 元左右/平方米，最高的价格

有 3500 元/平方米。由此看来延吉市虽然商品住宅户型供给比较丰富，但是其价格却普遍在高价位上徘徊，由于梯级楼价不明显，月收入水平较低的市民只能望楼兴叹。

由于延吉市目前开发的楼盘绝大部分是进行土地招标、拍卖后取得，导致土地价格持续上涨，另一方面，部分开发企业面对好的销售形势，纷纷抬价，甚至有急功近利的现象，导致整个楼盘跟风而上。

### 3.4.3 投资性购房比例偏大

目前，全国各地都存在不同程度的投资性购房行为，其中不乏炒房者。投资性购房是市场发展过程中不可避免的现象，但如发展过渡，会带来许多负面效应，如新开楼盘销售方面人气十足，但最后却造成房地产市场的虚旺，房价越走越高，真正需要买房的人买不起房。

投资性购房直接影响的是商品住宅的空置率。延吉商品住房 2005 年的空置率为 18.04%，2006 年的空置率为 16.52%，这些数据都大大超过了国家规定的 15% 的正常空置率。“延边州建设局对延吉市当前房地产市场基本状况分析”指出，延吉市商品房空置率急剧攀升。06 年延吉市商业性开发空置的商品房 122 万平方米，棚户区改造空置的商品房 137 万平方米，两项合计近 260 万平方米。房屋空置率大大超出了国家规定的 15% 的正常空置率。

通过对延吉市住宅供求现状的分析，我们可以看出延吉市住宅市场总体上比较健康稳定，住宅供需结构不合理。虽然延吉市住宅市场全面进入供大于求的时代，但是由于住宅供求价格，供需区位，供需面积的不协调形成了大量的无效供给，从而使住宅有效供给小于需求，供需结构性失衡矛盾持续增加。

### 3.4.4 住房消费观念的落后

我国旧的消费观念是在住房福利性实物分配的旧体制下形成的，认为住房是福利，不是商品；认为不花钱或少花钱住房是理所当然的，且通过节俭和储蓄积聚起一定的经济能力后，再来进行高层次的消费。延吉市目前在这种观念下，通过借贷进行消费普遍不被欢迎。因此在住房消费方面，即使银行贷款条件放宽，很多人还是不习惯通过银行贷款去买房，不善于把预期收入用于即期消费。

## 第四章：延吉市商品住宅市场发展趋势预测

### 4.1 住宅市场预测的必要性

房地产市场的未来预测，对任何人来讲都是一个难题。尤其在延吉，统计资料的缺失和矛盾，给预测增加了难度。对房地产市场需求的未来预测主要通过统计资料和有关业内人士的叙述来初步预测。

预测延吉市住宅市场有助于平衡和满足社会对住宅市场的需要。住宅建设同其它的社会生产一样是为了满足人们日增的物质和文化生活的需要，预测延吉市住宅市场，有助于房地产企业经营开发不同类型的住宅、根据消费者的不同需求定制所需的开发计划。通过掌握大量的住宅市场信息和数据资料，才能使延吉市房地产业改善经营管理，提高经济效益。

### 4.2 房地产市场的运行类型

房地产景气循环从市场供求的角度来看，可以解释为由于供给和需求的不协调而产生的，可以把房地产经济的运行分为五种类型，分别是低迷状态，正常状态，饱和状态，过热状态，滞胀状态。其运行特征如表。

表 4. 1

景气状态	基本运行特征	价格水平
低迷状态	新增投资远低于正常的增长速度，投资收益率较低，价格增长速度较小或负增长。根本原因是前期供过于求，收益不佳所致。	较低或负增长
正常状态	房地产业增加速度与宏观经济增长速度相适应，投资增速适中，收益率处于较高水平，价格稳中有升。	稳中有升
过热状态	房地产业增长速度远远超过正常发展速度，投资收益率处于较高水平，价格稳骤上升。根本原因是持续高投资造成。	快速上升
滞胀状态	投资收益率较低，需求和投资都强劲增长，但需求相对不足，价格居高不下	高位状态

饱和 状态	投资收益较低，投资增长速度超过宏观经济水平	稳中
----------	-----------------------	----

分析表 4.1，结合延吉市的实情，延吉市目前房价增长速度较快，且从 2003 年以来房价猛增，换句话讲 2003 年的买的房子在 2005、2006 年卖，其收益率相当可观。这种高回报率是导致延吉市住宅市场活跃的因素之一。

### 4.3 住宅市场发展趋势预测

尽管近几年我国住宅建设一直保持着较高的增长速度，但与日益增长的住宅需求以及发达国家人均住宅面积相比仍有很大的差距。“按照国外的经验和发展规律，当一国人均国民收入达到 300—1000 美元的经济水平时期，在这个时期住宅的投资量占国民生产总值的比重比较高，而且住宅建设投资随人均国民生产总值的增加而增加，直到人均国民收入达到 8000—10000 美元或以上时，住宅需求才开始减少。”<sup>1</sup>

延吉人均 GDP2005 年 2239 美元（美元兑换人民币汇率为 8 计算）。如保持 8% 的年增长率，那么恰恰处于住宅产业的发展时期。从国外居民消费结构的转化规律来看，当恩格尔系数达到 40—50% 的条件下，城镇居民的生活已经步入小康型的发展层次，是房地产业和住宅建筑业的发展时期。目前延边州的城乡居民恩格尔系数降至 36%，属于富裕型，住房消费应占 15.5%，而延吉市住房消费为人民生活居国内同类地区中上游水平，所以，在人们收入中的很大空间有可能用于住宅消费。

根据上述表格，笔者认为延吉房地产未来具体走势将会有下述的 3 种情况。

#### 1. 短期内房价趋于稳定

根据调查延吉市住宅房地产价格，2005 年延吉市普通单元式套房平均交易价格大概约为 1782 元 / 平方米，在 2006 年普通单元式套房交易平均价格为 2113 元 / 平方米，价格出现大幅上涨。

笔者认为，延吉目前的房价是一种暂存虚高现象。由于高层电梯楼盘的出现，使平均价格出现上涨趋势。目前中央政府加强了宏观调控措施，炒房对延吉的影响甚微，随着市场观望时间的持续，彷徨气氛越浓，有望最终拉缓房价的增长幅

<sup>1</sup>沈采文等，“国外住宅产业的地位和作用” 建筑经济 1998. 187

度,从而使楼市趋于理性。但延吉的房价在地价等建筑成本逐步上浮的环境影响下,在未来一段时间内房价大幅下调的现象不复出现,预计将在保持目前的价格水平的基础上,会有一定程度的上扬,随着人均消费指数的上涨,房价的微幅上涨也属正常。

## 2. 商品住宅供给量适度缩小

下表是延吉市 2005 年和 2006 年商品房批准面积和销售面积一览表。根据调查显示,近两年商品房地批准面积和销售面积都有下降趋势。

如表所示,商品房的批准面积在呈下降趋势,由于高控制率等原因,有关当局也在慎重批准土地。2006 年的销售面积在批准面积之中占的比重小于 2005 年。说明,尽管批准面积减少,需求量也未见好转;延吉市有效支付能力高不过房价的上涨率;房地产投资大好形势稍有冷却,房地产资金转向证券市场投入。新开工的商品住宅当中大部分以多层为主,高层占商品住宅之中的比重有上涨趋势,从 2005 年的 36.44%到 2006 年的 39.39%。

表 4-2 2005 年新开工商品房销售情况调查

		批准面积(万平方米)	销售面积(万平方米)
商 品 房		79.78	57.22
	商品住房	66.74	48.70
	多层	42.42	33.05
	高层	24.32	15.65
	营业用房	10.37	6.72
	其他	2.67	1.80

表 4-3 2006 年新开工商品房销售情况调查表

		批准面积(万平方米)	销售面积(万平方米)
商 品 房		64.24	43.16
	商品住房	50.32	33.80
	多层	30.50	22.77
	高层	19.82	11.03

营业用房	9. 87	6. 35
其他	4. 05	3. 01

资料来源：延吉市房地产交易中心

### 3. 二手房交易量将缩小

由于2006年国六条定制的“房产5年期内转手交易全额征收营业税”的新政，无论是对自住者换房，还是投资者售房都带来了不小的影响。“5年”、“5%的营业税”，这两个关键词，无疑是“15点意见”中对个人房产主和投资者最致命的一袭出击。

根据九部委联合颁布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，从2006年6月1日起，对于购买住房不足5年转手交易的，销售时将按照其取得的销房收入全额征收营业税（税率为5%）；个人购买普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过5年（含5年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。而之前相关部门所制定的免征营业税的时间期限为2年。

由于政策原因，市场上可供交易的房源减少，而当下有一定财力的购房人也不再贪便宜购买5年以上房龄的住房，所以二手房交易量明显减少。

### 4. 股票市场对房地产市场的替代效益

房地产既是耐用消费品，又是投资品。从股价变动对耐用品消费的替代效应还必须与其对房地产投资的影响结合起来，股价与房价之间的关系影响有以下几种形式：

a. 财富效应。根据马克维茨<sup>1</sup>的资产组合理论，股价上涨将导致投资者总财富增加，同时资产组合中的股票比例上升。投资者为重新平衡其资产组合，将会卖掉一部分股票而购买其他资产。同样，股价变动对房地产投资的财富效应也可分为直接和间接两种。

b. 挤出效应。股票与作为投资品的房地产同为风险资产，它们之间还存在挤出效应。即股价上涨导致风险资产在个人总资产中所占比例增加，风险中性的投资者会减少风险资产的资金而投入到其他资产当中去。

c. 替代效应。如果其他条件不变，当资产相对收益发生变化时，还将产生资

<sup>1</sup>哈里·马克维茨 《资产组合选择：有效的分散化》（1970）



产的相互替代，即资金从相对收益低的资产转移到相对收益高的资产。此时即出现所谓的替代效应，大量资金从其他市场流向处于高度繁荣状态的市场，或者某种风险资产价格的迅速下跌，导致资金从这个市场大量流出。

考虑股价波动对房地产消费和投资两方面的影响会发现，股价与房价之间并不必然同向变动关系<sup>1</sup>。在大多数情况下，财富效应大于替代效应和挤出效应之和。

在 2005 年中国股市迎来了痛楚的蜕变：新修订的《证券法》和《公司法》最终定格；银行系基金破壳而出、保险资金直接入市、年金也正式大规模入市，机构投资者力量不断增强；证券投资者保护基金公司设立，投资者合法利益的保护被提升到一个空前的高度。

同在 2005 年，实现了印花税下调，首支 ETF（交易型开放式指数基金）上市，证券市场新生事物层出不穷。

尤其值得一提的是进行股改，给那些中小股民们带来了对未来丰收的种种联想和期盼。一时间，“股改”成了证券市场最热门的话题，所有的政策和机制都围绕着“股改”在转，被边缘化的股市再次引起了人们的关注。

在中国股市长期低密，其他投资工具十分缺乏的市场情况下，房地产投资已经在很大程度上代替了股市的投资作用，成为各种季军那竞相进入的投资渠道，成为社会主流投资品种。

从 2005 年开始的这一轮行情，是中国有史以来最大的一轮牛市，资金的流向和投资市场的替代效应紧密联系。在这样的形式之下，房地产买方市场应该有所萎缩。

## 5. 房地产市场的竞争将更加注重品牌与品质

土地供应将有计划的控制，加上国家其他打击炒楼等相关政策的颁布实施，房地产开发商将面临相当的压力。而开发成本的加大（房地产开发的第一大资金来源为“定金和预收款”，占总量的 43.1%，另外还有 18.4%来源于银行贷款；企业自筹资金只有 30.3%，主要也是由商品房销售收入转变而来），国家及银行对贷款的控制等因素，都将使房地产竞争市场越来越激烈。

延吉市多家房地产公司之间的竞争多为地段、价格和设计。很少房地产公司

---

<sup>1</sup>洪涛 高波《价格理论与实践》2007 年第 02 期

注重装修、环保、节能、配套、服务等品质问题，延吉市新建商品房和二手房交易价格相差大的很大原因是房地产公司不注重品质问题，另外也与物业有很大关系。而且有些房地产公司在交房之后迟迟不予办理房产证手续。

市场竞争的加剧和行业整合的加快，必然出现优胜劣汰，部分资金实力不足，管理水平不高，运作能力不强，不能根据市场的变化及时调整，没有适合消费者需要的后续项目的开发商必然会逐渐被市场淘汰。而这将给居民带来实惠。

## 第五章：延吉市商品住宅市场发展对策建议

在前面几章我们分析了延吉市房地产住宅市场的现状,可以看出延吉市住宅市场而言有效需求不足,潜在需求量大.。如果这个矛盾不能有效地解决,将会直接影响到延吉市居民居住水平的提高,导致整体宏观经济计划不能实现。因此本文就解决有效需求及有效供给不足和住宅市场体系进一步完善的问题,在政策的制定和理论研究提出一些思路,从而服务于实际工作。

### 5.1 提高商品住房的有效供给的途径

如前所述,住宅产业在当前有待解决的问题之一是结构性供给不足。要改变结构性供给不足的状况,必须提高中、低档住房即普通住宅的供应。那么如何提高有效供给呢?从影响供给的诸多因素分析,本文认为完善经济适用房为主体的多层次的城镇住宅供应体系,加快住宅产业化步伐,降低成本,提高住宅综合质量,满足广大住房需求者。

#### 5.1.1. 完善住房供应体系和保障体系

住房供应体系主要在三个方面,一是商品住房供应,二是中低价商品住房,三是经济适用房和廉租房。

商品住房的供应对象主要是针对中高收入者,政府在对此类市场的监督管理应注重土地供给价格及开发规模的控制,不可为了追求高土地垄断收益而提高土地出让价格和这类商品住房的规模,因为这类商品住房过多会造成城市住宅价格平均价格偏高,从而对其他类住房市场如二手房市场价格引起“胁迫”式上涨,同时还会给整个市场带来由于“财富效应”而引起的社会经济上涨预期,导致投机现象出现,干扰正常的市场需求。

中低价商品房和经济适用房的购买群体主要是针对城市低收入家庭和拆迁户的住房。政府在这类市场的管理重点应注重这类需求群体的管理方法,完善需求家庭审核体系,限制中等收入以上家庭购买经济适用房。真正使经济适用房成为提供给低收入家庭和拆迁户的住房。同时建议尽可能增加经济适用房建设,并坚决制止对经济适用房的炒卖。

为了公平有效地实现中低收入家庭“居者有其屋”的目标,政府必须直接参与

投资经济适用房和廉租房的建设。并且，在具体实施过程中，要界定政府建房的目标群体，明确受惠对象；区别对待普通商品房和经济适用房。政府建房的受惠目标应当锁定在低收入家庭，首先满足贫困家庭居住的基本需要。要完善电子化的个人收入记录，这是成功实现政府目标的一个关键。所建房型也应当是小户型的经济适用房和廉租房。经济适用房和廉租房由政府负责规划、建造和管理。

政府直接介入，并不意味着不利用市场机制建造公共住房。经济适用房和廉租房的施工、建造仍由私人建造商承包，但他们必须遵守与政府签订的合同的规定建房。政府可以实行注册会员制，将私人建筑商纳入发展公共住房系统，与他们结成长期的合作伙伴。政府工程的招标，通常只在注册的会员中进行，以利于监督管理，保证工程的进度和质量。中央和地方政府需要成立专门的、以发展公共住宅为职能的机构。该机构应全权负责公共住宅的土地供应、规划、设计、建造、出售和租赁管理。资金列入国家预算，以确保经济适用房和廉租房的建设。<sup>1</sup>

针对延吉目前呈现的阶梯房价不合理现状、有关部门应增强宏观调控的针对性和有效性。特别是要加大中小户型、中低价位商品房的土地供给，区别对待土地供应原则，严格审查新增建设用地的审查报批，确保政府垄断土地出让，出让土地使用权必须按照法定的程序和批准权限由土地管理部门审核，报政府批准，然后由土地管理部门代表政府签订出让合同。

### 5.1.2 积极推进二、三级市场的发展

随着房地产行业的不断升温，房地产市场空前活跃。但不可否认，延吉的二、三级市场仍然不够成熟。要通过加强基础设施建设和城市规划建设等行政手段，对空置商品房分别采取一些补救措施，改善空置房的内外环境。对采取补救措施无效的长期空置房。

### 5.1.3 政府加大拆迁工作执法力度

为保护大多数人的利益，为维护正常的拆迁秩序，必须对“漫天要价”且拒不搬迁的动迁户实行政强制拆迁。同时，政府要对于无理上访的动迁户要严肃处理，不予纵容。政府不但要保护好老百姓的利益，也要维护好开发商的合法权益。并建议新闻媒体坚持正确的舆论导向。新闻媒体多宣传拆迁好经验，好做法，让广大市民全面了解拆迁政策法规，改善依法拆迁的社会环境，保障城市建设项

<sup>1</sup> 中宏数据库 2007—3—6 政府直接参与经济适用房建设

目的顺利进行。

## 5.2 提高住房潜在需求的途径

有效需求不足是当前阻碍住房商品化市场发展的又一问题。从影响需求的诸多因素分析,要提高需求,得在住房分配货币化方面多加探索,将增加职工收入中用于住房的部分,从而提高职工的住房购买力,提高住房公积金的比例,发挥住宅金融的作用来推进住宅货币分配化。加快社会保障制度,引导消费者的支出预期,积极发展消费信贷,进一步进行住宅金融的改革于深化。

### 5.2.1 完善住房金融制度

由于住房这种商品的价格比较高,大多数居民买房时单靠自身经济能力是不够的,必须借助金融手段。

目前延吉市住房金融正处于初级阶段,品种单一,房地产业开发主要依靠信贷资金的支持,尤其是国有商业银行的贷款投入,其他融资形式很少。如图 3.4 所示,延吉市目前按揭贷款购房者只占 20%左右,且大部分是新房购买者,很少有二手房买卖按揭。因此,延吉市住房金融应着力做好构建住房开发多元化融资体系、构建住房消费多元化融资体系、设计并培育住房金融二级市场。具体做法如下:第一,建立以公积金为主体的强制储蓄部分。首先要逐步提高公积金比例,同时尽快加大公积金作为住宅金融工具的市场运作效能。第二,完善住房消费信贷机制,形成适应不同年龄、不同收入群体需要的贷款系列品种。第三,完善住宅抵押贷款制度。加强与金融部门的合作与联系,开展多样化、多渠道的抵押业务。

### 5.2.2 更新住房消费观念

在社会主义市场经济体制下,延吉市应配合全国的住房分配体制的改革,从福利性实物分配转向实现住房的商品化和社会化。加强房改力度的同时,宣传机构应加强住房商品化的宣传和教育,让住房商品化观念植于每个居民的.心中。在经验方面,应该借鉴西方国家和一些发达的亚洲国家的观念,将买方与投资联系起来考虑。因此在建立完善的住房消费信贷体系的同时,还应加强住房消费的引导,树立新的住房消费观念。

## 5.3 完善住宅市场体系

住房市场不完善是我国住房商品化发展遇到的硬件问题，它与住房有效供给和有效需求不足那样的软件问题一样，同样需要花大力气去解决。要完善住房市场体系，必须理顺住房价格体系，进一步开放住房二级市场，依法加强房屋租赁管理；大力发展和规划房地产中介服务市场。研究制定完善的法律法规体系，依法对市场行为进行规范和管理，保障市场的公平公正。

### 5.3.1 严格空置延吉市空置房

分析认为，延吉市空置房增多的主要原因有：一是土地实行“招、拍、挂”后，价格大幅度上涨，造成房价过高；而是由于常住人口多次参加集资建房，对住房需求相对减少；三是金融部门提高了贷款购房的门槛，造成购房者购房资金不足；四是棚户区改造所建上平方大多手续不齐全，购房者无法正常办理按揭贷款手续；五是宏观调控失当，审批过宽，出现供大于求的现象。

因此，有关部门建议，延吉市暂停商品房项目的审批，利用 2 至 3 年时间笑话延吉市空置房（存量），防止延吉市房地产市场出现泡沫。同时，为了避免延吉市负担过重，07 年延边州棚户区改造的重点将放在除延吉市以外的其他 7 各县市。预计 07 年延吉市将拆迁棚户区 20 万平方米，这些改造的原则上只拆不建。

### 5.3.2 建立房地产价格预警机制，加强对住宅价格的监控

（1）要建立完整基准的地价体系，适度控制土地价格及拆迁费用，尤其是高档房的建设。

（2）针对市场调控和哄抬价格现象，要进一步加强管理，物价部门对商品房的销售价格要认真核定，严格按核定价格销售。工商部门对房地产的销售手段、营销方式以及税务部门对房地产的税费收缴等严格控制核监督，从而进一步规范房地产企业的市场行为，同时要尽快将其销售价格公开化、透明化，避免信息不对称带来的消费者价格盲区。

（3）在面对社会经济预期个体，需要全社会形成合理引导市场的氛围，引导老百姓正确的住房观念、风险意识和投资理念。正确的舆论导向引导人们形成正确的房地产投资理念、住房观念以及风险意识。因此，对于房地产市场中的所有主体政府要承担责任，引导老百姓树立正确的住房观念和消费，而不是为某经

济利益而不顾百姓的需求；媒体作为公众代表要负有社会责任做积极的、客观的报道，而不应为开发商左右。对很多老百姓来说，要树立正确地住房观念，就是在认识住房本质的基础上理性消费。投资渠道应选合理的途径，而非一味的指望投机取胜。

### 5.3.3 发展中介服务

随着住房商品化的发展，迫切需要建立并逐步完善住房市场体系，完善和发展住房中介服务便成为必然。

住房中介服务范围较广，除了住房市场房屋买卖、租赁等交易信息服务外还有房地产开发项目转让信息服务、住房政策法规与业务技术咨询、房地产价格评估与房地产项目可行性研究、房地产保险业务及代办房产过户、备案、登记手续等等。目前延吉市没有一家正式的房地产中介公司。延吉市的二手房买卖大部分是通过报纸（供求时报等）。由于报纸的局限性，很多信息流失或没能给买房者和租赁者一个更为全面的房屋信息。所以政府可以考虑出面组建专门的房屋租赁公司，或是扶持大型房地产公司成立房屋租赁公司，吸纳收购空置商品房。政府要通过一定的政策倾斜，如减免税收，免交地价，取消一些收费等扶持房屋租赁公司的发展。

### 5.3.4 规范市场秩序，信息公开化

目前延吉市大大小小的房地产企业 40 多家，大多数企业规模小，粗放经营，开发水平低。随着入世后竞争的加剧和房地产市场的进一步规范，使经营不规范的企业将被淘汰出局，房地产开发的泡沫成分降低。

## 结 束 语

中国房地产行业是在改革开放以后,伴随着城镇住房制度的改革和土地使用制度的改革逐步发展起来的,延吉作为综合经济实力在吉林省同级城市中名列前茅,已跨入全国百强县(市)行列的中小城市之一,其房地产在近几年的经济飞速发展中处于高速发展通道之中,关于研究延吉市房地产行业发展的相关资料还较少,因此在目前对国家政策的宏观调控下,加强对该行业的研究显得极为重要。本文通过对延吉市房地产住宅市场进行了现状分析,对未来的发展趋势进行了简单的预测。这里就全文所做的主要工作,得到的主要结论给以总结,并对该领域有待进一步研究的问题予以展望。

### 一. 本文的主要工作和结论

(1) 介绍了房地产住宅市场的相关经济理论

(2) 运用供求理论分析研究了延吉市近几年住宅市场的供求变化及其相关影响因素。

(3) 运用经济学知识对延吉市房地产住宅市场发展现状和存在的问题进行了研究。分析目前延吉市房地产住宅市场的供求结构情况,并指出了其局部存在结构性不平衡的问题。分析了近几年延吉市住宅价格上涨过快的原因,指出延吉市住宅价格上涨过快是由于成本推动,人为因素和社会经济与其所致。

### 二. 有待进一步研究的问题

由于本人知识有限,对于房地产经济知识的学习还有待加强。对延吉市房地产住宅市场的研究目前还处于一个较新的领域,许多问题还有待于进一步研究。

(1) 本文主要采用材料统计分析来研究延吉市的住宅问题,相对来说定量预测是房地产发展趋势预测的一个较新领域,该领域研究还有待进行研究、探讨。

(2) 宏观调控政策对房地产市场影响方面的研究内容广泛和复杂,其每一点都需要做更深的探讨,尤其是国家税率对对房地产交易的影响。

(3) 房地产住宅市场需求总量预测时需从住宅市场的结构性需求研究,了解不同层次、类型住宅市场需求,这样才能从总量和结构两个方面清楚地了解住宅市场地需求状况。未来地研究应该在这一方面上展开。



## 致 谢

衷心感谢导师张杰副教授在论文撰写的过程中给予的悉心的指导。张老师严谨的治学之风和对事业的孜孜不倦的追求精神，深深地影响了我，将砥砺我继续前行。

感谢延边大学和经济管理学院所有老师对我的培养和关怀。

感谢所有参与我的论文评审和答辩，并提出了宝贵意见的所有老师和专家。

感谢延吉市房地产交易中心和延吉市土地局给我提供宝贵的资料。

感谢给予我关心和帮助的小伙伴们。

## 参考文献

### 注释:

- [1]杜春燕 中国房地产市场周期波动的经济因素分析 武汉城市建设学院学报  
1999.3.16 (1): 12-14
- [2]孙玉海 刘洪玉 房地产市场分析的内容与特点 建筑经济 2003.1: 28-29
- [3]罗龙昌 发展房地产业与优化产业结构 第一版 经济管理出版社  
2000.6: 102-174
- [4]国外住宅统计分析与发展分析 中国建筑技术研究所 建设部科技信息研究所 1998.6: 46
- [5]苏召学 房地产市场的划分及影响因素分析 山东建筑工程学院学报  
2001.3.29 (1): 19-21
- [6]沈采文等 “国外住宅产业的地位和作用” 建筑经济 1998.187
- [7] 中宏数据库/2006年2季度房地产市场形式分析 2006-09-14
- [8] 洪涛 高波 《价格理论与实践》2007年第02期
- [9]哈里·马克维茨 《资产组合选择：有效的分散化》(1970)

### 学位论文:

- [10]李静. 西安市住宅市场需求分析与预测 (硕士学位论文) 西安建筑科技大学 2004
- [11]刘海旺. 大连市住宅市场需求预测研究 (硕士学位论文) 大连理工大学 2004
- [12]吴慧萍. 珠海市房地产市场发展问题研究 (硕士学位论文) 对外经济贸易大学 2006
- [13]闵素玲. 南京市住宅供需问题及对策研究 (硕士学位论文) 南京航空航天大学 2006

### 专著

- [14]王文群等 编著 房地产经济学 经济管理出版社

- [15]丹尼斯·J·麦肯齐 著 房地产经济学 第四版 经济科学出版社
- [16]曹振良等 编著 房地产经济学通论 北京大学出版社
- [17]厉以宁 中国住宅市场的发展与政策分析 中国物价出版社 1999
- [18]谢伏瞻 住宅产业发展策略与对策 中国发展出版社 2000
- [19]张鸿铭 住宅经济学 上海财经大学出版社 1998
- [20]高鸿业 西方经济学（第二版） 中国人民大学出版社 2001
- [21]2006 中国房地产经济蓝皮书 中国知识出版社（二～四）

#### 期刊论文

- [22] 田东海 中国城市住房的可持续发展 城市发展 2000
- [23] 陈少波 住宅的有效需求与供给摘自城市开发
- [24] 中国投资. 2005年5月刊 24-49页

#### 网上资料

- [25]中国住宅与房地产信息网
- [26]“解析房价收入比”连云港统计信息网 2004-03-30
- [27] 延边纪检监察网 中国共产党延边朝鲜族自治州第九次代表大会隆重开幕
- [28] <http://www.szhome.com/new/Focus/2004/11/241123-1.htm> “房价”，你犯了什么错？！ -弘雅