

九龙坡区“十一五”房地产规划基础研究

受九龙坡区开发办委托，重庆大学房地产研究所成立了专门的研究小组，通过走访、现场调查等手段对九龙坡区房地产在“十五”期间的发展现状作了充分的了解，根据专项规划内容的要求，对房地产业发展中涉及的问题进行了详细的专题研究，具体包括房地产市场需求研究、房地产市场体系研究、房地产融资体系研究，目的是为九龙坡区房地产“十一五”规划打下坚实的理论基础，并形成了书面报告以作为“九龙坡区‘十一五’房地产业发展专项规划”的后台基础支撑资料。

房地产需求体系研究主要是为了预测九龙坡区“十一五”期间房地产需求量。房地产市场体系研究主要是为了理清房地产体系本身的基本内容，为九龙坡区“十一五”房地产业发展专项规划提供基础支撑。房地产金融体系研究主要是为了对九龙坡区“十一五”期间房地产业发展中的融资问题提供融资建议。

一、一、 房地产市场需求体系研究

1 1 房地产需求概述

1.1 1.1 房地产需求的概念

房地产需求与房地产供给是一个相对应的概念，它是指一定时期内人们愿意购买和承租的房地产数量。房地产需求是房地产市场运行的原动力，没有房地产需求就没有房地产市场价格、供给、资金运作以及市场的本身；房地产需求也是房地产市场研究的重要内容，是房地产供给的起点与归宿。需求的规模、水平和结构的变动，推动着房地产供给的变化，同时影响着房地产交易的价格、资金运转、市场要素以及市场本身的变化。另一方面，房地产需求也是检验房地产经济体制、机制完善程度的重要尺度。没有一个良好的市场环境和体制保证，需求的满足是很难达到较理想的状态。

1.2 1.2 住宅需求的概念

在市场经济中，“需求是指在一定的市场条件下，消费者愿意并且有能力购买的商品或服务的数量”仪。借用这个概念，我们认为，住宅需求是在一定市场条件下，消费者愿意并且有能力购买的住宅的数量。

1.3 1.3 住宅需求的种类

人类需求是多种多样的，住宅需求也不例外，住宅需求的分类可以从多个角度进行。

1.3.1 1.3.1 从市场角度

(1) (1) 潜在需求

住宅的潜在需求是指未来市场条件发生变化，或人们的支付能力发生变化时的住宅需求。着重点在于市场条件或支付能力发生变化。市场条件的变化可能有住宅的自然更新，人口的自然增长，城市化进程，家庭规模趋小等形成的需求。支付能力的变化有人们收入的提高，生活水平的改善，政策的导向等诱发的需求。

潜在需求侧重于人们的欲望及市场条件下可能表现出来的需要。

(2) (2) 有效需求

有效需求是以人们的实际支付能力为基础，在一定市场条件下，市场机制的制约下，对住宅的需求量。

有效需求侧重于人们的真实购买力。

1.3.2 1.3.2 从需求目的角度

(1) (1) 居住需求

人无论贵贱高低，无论穷人还是富豪，一套能够遮风避雨，安置家人栖息的住房都是不可或缺的，所不同的只是需求层次与需求偏好有所差别。因此，住宅的居住需求即是以居住使用为目的。

(2) (2) 投资需求

“住宅的投资需求是指购买住宅不是以自己居住或者不完全以自己居住为目的，而是把住宅作为资产，以保值和增值尤其是以增值为目的”

居住需求和投资需求有时是重叠的。购买和保有住宅兼有居住又有保值和增值的目的。但是，在许多情况下，两者有明显的区别。绝大部分购买住宅是以居住为直接目的。即使稍带保值和增值的目的，也只是作为家庭财富的存量，期待在时间的推延过程中，自然被

动地保值和增值，而没有多余的住宅投入经营性交易(如出租、买卖)，通过经营手段赚取利润。投资需求不仅直接以保值和增值为目的，而且是主动地以经营性交易手段获得利润。

居住需求和投资需求是互相影响的，首先是居住需求制约了投资需求，没有居住的总需求，投资需求就无经营的可能性，失去了取得利润的源泉。同时，投资需求也影响居住需求，投资需求的活跃，为满足居住需求创造了条件。

(3) (3) 假日休闲的需求

现在，我国每年 115 天假期使度假消费成为时尚。旅游模式已从单纯的观光旅游向度假旅游过渡，并形成了每年 24% 以上的增长幅度。在景色怡人的度假胜地，购买度假村或酒店的部分产权作为假日休闲的地点已成为高收入阶层投资、消费的新时尚。位于秦皇岛“维多利亚港湾”、海南产权酒、延庆龙庆峡的“快乐无穷大”，等在北京市场的推广并取得良好销售业绩就能证明这一点。

1.3.3 1.3.3 从居住目的的角度

(1) (1) 普通住宅需求

普通住宅需求是指为满足人的生存、生理和社会道德的住宅需求。“受社会经济发展状况和居民个人支付能力的影响，对住宅的普通需求可划分为空间数量、功育目贡量、环境质量、服务质量和品位等五个层次”。

人们对住宅的需求首先表现为最基本的生理需求，即要有最起码的能遮风避雨、休养生息，繁衍后代的空间和面积。在住宅面积达到一定数量后，人们就会对住宅的功能和质量提出要求，如动静分区、干湿分区，室内设施配套等，这是人类向文明居住水平发展的重要标志。对住宅室内外环境质量的要求，包括住宅室内采光通风、装饰装修、家具选择与布置和室外自然环境、社会和公共配套设施环境，是小康居住水平的重要内容。从住宅的维护、维修到居民家庭生活的各个领域，人们希望得到方便、及时、优质、周到的多层次全方位的物业管理服务，体现了人类居住水平从小康向后小康阶段过渡过程中的较高层次的需求。当居民生活由后小康富裕阶段过渡的过程中，人落门越来越强调住宅的品位，强调与住宅相关的社区，邻里及个人的文化、艺术和生活品位。

(2) (2) 5+2 住宅需求

5+2 住宅是指随着改革开放的进行，在先富起来的群体中的一部分人，对生活理念产生新的认识，对生活质量要求的进一步提高而导致的住宅需求。现代生活的快节奏工作、生活不时压抑着人们的心性，因此，在难得的休息日——周末和假日里，州门无不向往清新宁静，幽雅致远的大自然的怀抱。在人们的经济基础达到了一定程度以后，自然而然的想实现这个梦想：工作时，在市中心接触着时代的脉搏，努力地拼搏；在休息日，在环境优美的近郊有自己的休憩之地，在那里人们可以彻底忘掉都市的嘈杂和喧嚣，在大自然的怀抱里回归自然；可以悠然享受“采菊东篱下，悠然见南山”的诗意田园生活；可以彻底放松自我，更好的恢复脑力和体力，从而在休养生息之后，以饱满的身心迎接生活新挑战。因此应这部分人的需要而产生了 5+2 住宅的需求。

2 2 房地产市场需求的影响因素

“住宅需求从总体上讲是受国民经济发展水平影响的。经济发展水平越高，对住宅的需求就越旺盛；经济发展水平越低，对住宅的需求走越疲软”。经济发展水平对住宅需求的影响是通过住宅的价格水平和居民收入等因素表现出来的。同时，住宅需求还受非单纯经济因素的影响，如人口的增长，家庭的结构，城市化水平，政府的政策等等。本节将着重探讨影响住宅需求

的主要因素。

2.1 2.1 价格对住宅需求的影响

2.1.1 2.1.1 需求——价格曲线

住宅价格对住宅需求的影响是价格上升，需求下降；反之，价格下降则需求上升。住宅需求同住宅价格的变化呈反向运动，这同一般商品和价格的关系没有什么根本的区别。当然，上述关系建立在假定在同一时刻除了价格以外的其他因素固定不变。

2.1.2 2.1.2 住宅需求的价格弹性

住宅需求的价格弹性，即当住宅价格发生一个百分比变化与所引起的需求的变化百分比的比值就是住宅需求对于住宅价格的弹性，简称住宅需求价格弹性：由于住宅需求同住宅价格呈反向运动，因此，住宅需求价格弹性是一个负值。

根据西方学者的研究得出的结论，住宅需求的价格弹性是比较缺乏的。其原因是：住宅是高价值的不流动商品，费用巨大，再变现不易，所以价格的变动对需求的推动力较弱。H. Rosen 1979年得出的住宅需求价格弹性系数为-0.67，Macrae和Turner 1981年得出-0.89，Cronin 1983年得出在-0.63到-0.79之间，Goodman和Kawai 1986年得出在-0.61到-1.2之间，平均值约-0.75左右。

根据上述研究的结果，住宅需求曲线是较为陡峭的，不是平坦的。陡峭是由于住宅需求的价格弹性的绝对值小于1，亦即当价格有一个单位的升降变化时，需求不会有一个单位的升降变化，只有小于一个单位的变化。住宅需求是缺乏价格弹性的。

目前，我国尚无学者对住宅需求价格弹性作专门研究。以西方学者的研究，我们虽然不能肯定他们提出的弹性系数值完全适用于中国城市住宅市场，但是总体的结论是适用的。其原因是：在中国住宅同样是高价值商品，同样是城镇居民的基本必需品，无论住宅价格如何变化，人们总是要居住住宅的。我们很难想象，当住宅总体价格上升时，人们纷纷退出消费领域；同样，当住宅总体价格下降时，人们大量增加住房消费。

2.1.3 2.1.3 特殊现象

住宅价格上升，住宅需求也上升的情况也可能存在。这种情况主要发生在：

① 一个特定的楼盘或小区，在预售阶段(即未竣工阶段)，由于施工尚未结束，开发者还没有投入全部的资金和成本费用，因此预售的价格较低。同时，由于这个住宅楼盘或小区的整体形象尚未形成，购房者可能比较少。随着施工的不断深入，开发者投入的成本费用增加，住宅的形态不断完整丰满，开发者会提高预售价格，而购房者不是减少，反而增多。

② 有些特定的住宅可能实质性地发生价格和需求同向运动的现象。这种住宅可能具有特别知名的区位，特别知名的建筑艺术风格。特别知名的演变经历或特别罕见的无形价值，它能满足一些特别富裕者的猎奇心理。这种住宅价格和需求的正向运动是一种特例，没有普遍性的意义，当然也不能否定住宅需求对于住宅价格反向运动的一般规律。

2.2 2.2 收入对住宅需求的影响

2.2.1 2.2.1 家庭财富(收入)的影响

城镇居民家庭的收入对住宅需求有正的影响，即收入增加，住房需求也增加；收入减少，对住房需求也减少。这种影响，是符合一般的收入需求关系规律的。我们同样可以引入住宅需求的收入弹性概念，即在其他条件(如价格)不变时，住宅需求变化的百分比同引起住宅需求变化的收入变化的百分比相比得到的数值即为住宅需求的收入弹性。由于住宅需求随收入的增长(减少)而同向增长(减少)，因此，住宅需求的收入弹性为正。

人们普遍认为，收入对住宅需求有重要的影响。但是，收入对住房需求的影响难以用

普通的办法量化。因为收入影响住房需求的渠道是复杂的。有的西方学者认为，基本上可分两条渠道。一是收入影响家庭在住宅上持续不断地支付现金(如租金，或分期付款)的能力，通过现金支付的承受力来影响住宅需求；二是收入影响家庭成员一生财富积累的预期，通过这种财富积累的预期再来影响对住宅的需求。这两个渠道对住宅需求的影响是不一样的，影响的大小要看哪一个渠道占支配地位。财富是一种存量，它是一个家庭在某一時点可用经济资源的积累。它不仅包括积累的金融资产(存款、证券、往来账目和其他投资)，还包括积累的智能财富。因为许多财富(如工薪收入)来自于人力的智能部分；即便是来自于金融财富，也同人的智能密切相关。收入是一种流量，是在一定的时间段(年、月、日)中一个家庭的货币自然增长量，收入是从家庭财富中流出的。

在研究住宅需求时，排除其他因素，考察全部财富比单独考察收入更好。因为全部财富既是家庭成员一生获利能力的指标，又是从财富中产生固定收入的指标。全部财富的这些特点，使它比现金收入更加能影响住宅的需求。而现金收入可能是不稳定的，暂时的，有时多(如意外收获)有时少(如失业)，因此较难根据现金收入决定住宅需求。根据经验证明，住宅需求的财富(或固定收入)弹性系数大约等于1(1986年 Goodman 和 Kawai 提出 0.64 到 1.1 的数据)，即家庭财富增减一个百分比，住宅需求同样增减一个百分比。

但是，当前收入同家庭财富及其引起的固定收入相比，对住宅需求的影响也是非常重要的。虽然住宅需求根本上是由于家庭财富及固定收入推动的，但是，当前收入对住宅需求还是有重要的约束作用。这是田于在金融市场上的一整套信用规则所决定的：在金融市场上，贷款人不能单凭借款人未来收入的预期就进行放款，必须要确认借款人的信用程度。在这时候，借款人当前现实的收入和财产的地位就变得重要了，因为它们是可以被现实地计量的。

2.2.2 2.2.2 房价收入比

住宅价格和居民收入对住宅需求的影响程度往往是通过住宅价格和居民收入的比例来衡量的，也称房价收入比。房价收入比直接揭示了消费者的购房能力。根据国外经验，在市场机制健全的前提下，住宅价格与当地家庭年平均收入的比例应在 3—6 左右。

住房价格与家庭收入的比例

| 国别 | 美国 | 英国 | 法国 | 日本 | 印度 | 韩国 | 埃及 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 住房价格/家庭收入 | 2.8 (1998) | 2.4 (1985) | 2.8 (1982) | 6.7 (1983) | 6.2 (1985) | 5.5 (1986) | 7.2 (1985) |

关于房价收入比的几点说明：

(1) (1) 不同国家的房价收入比数值很分散

《世界发展报告 1999/2000》在分析 1993 年世界各国房价收入比时指出，“收入水平低时负担住房的差异极大”。该报告的统计数据表明，亚美尼亚的埃里温市的房价收入比最高(房价收入比为 39)，其次是前南斯拉夫的波德戈里察市(房价收入比 30)。由于亚美尼亚和前南斯拉夫当时都是处在经济转型中的国家，因此住宅价格和居民收入变动很快，且住房价格的变动幅度远远超过居民收入的变动幅度，导致房价收入比奇高。但随着经济转型期的结束，亚美尼亚埃里温市的房价收入比在 1998 年就回落到 4。

从 1998 年世界各国房价收入比数据来看，各国房价收入比的数值是高度离散的。在纳入统计的 96 个国家和地区中，房价收入比的最大值和最小值分别为 30 和 0.8，均值为 8.4、标准差为 5.9(表 1)。表 1 中的数据还显示，房价收入比的离散程度与家庭收入逆相关，即家庭收入越低，房价收入比的离散程度越大；家庭收入越高，房价收入比的离散程度越小。

1998年世界各国房价收入比：按家庭收入分组

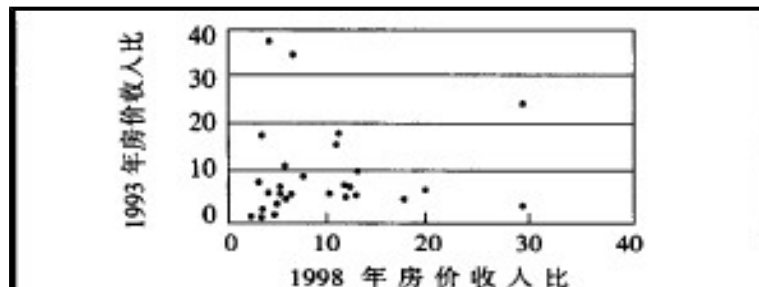
| 家庭收入分组 (美元) | 样本数 | 房价收入比 平均数 | 房价收入比 中位数 | 标准偏差 | 量大值 | 量小值 |
|----------------|-----|--------------|--------------|------|------|-----|
| 0-999 | 11 | 13.2 | 13.3 | 6.2 | 30 | 6.3 |
| 1000-1999 | 25 | 9.7 | 6.9 | 6.8 | 28 | 3.4 |
| 2000-2999 | 12 | 8.9 | 5 | 7.6 | 29.3 | 3.4 |
| 3000-3999 | 12 | 9 | 8.1 | 5.4 | 20 | 2.1 |
| 4000-5999 | 12 | 5.4 | 4.5 | 2.4 | 12.5 | 3.4 |
| 6000-9999 | 9 | 5.9 | 5.8 | 2.3 | 8.8 | 1.7 |
| 10000- | 15 | 5.6 | 5.3 | 2.9 | 12.3 | 0.8 |
| 所有 | 96 | 8.4 | 6.4 | 5.9 | 30 | 0.8 |

资料来源：《房价收入比的性质与合理取值》清华大学房地产研究所 刘洪玉

(2) (2) 同一城市房价收入比随时间的变化

比较同一城市 1993 年和 1998 年的房价收入比数据，可以发现，多数城市的房价收入比变化不大，接近图 1 中的对角线；但也有一些城市的房价收入比变动较大，远离对角线。这说明在有些地区，同一城市的房价收入比波动是很大的。图 1 中几个变化显著的城市是：亚美尼亚的埃里温市(从 39 变到 4)，蒙古的乌兰巴托(从 37.7 变到 7.8)，俄罗斯的莫斯科市(从 17 变到 5.1)，玻利维亚的 Santa Cruz de la Sierra(从 2.6 变到 29.3)，立陶宛的维尔纽斯市(从 5.4 变到 20)。可以看出，这些都是经济转型的国家或时局动荡的国家，房价收入比变化剧烈。

同一城市房价收入比的比较(1993 年和 1998 年)

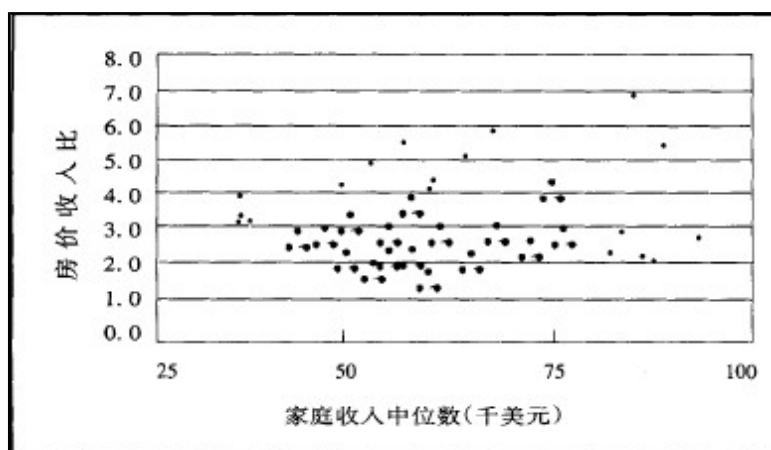


资料来源：《房价收入比的性质与合理取值》清华大学房地产研究所 刘洪玉

(3) (3) 同一国家不同地区和城市房价收入比的差异

从美国 2001 年第一季度对 192 个都市统计区房价收入比的统计数字来看，美国不同都市统计区房价收入比的差别也很大，见图 2。在这 192 个都市统计区中，房价收入比的最大值和最小值分别为 6.9 和 1.4，平均值为 2.6，中位数为 2.3，标准偏差为 0.86。

美国 2001 年第一季度各个都市统计区的房价收入比



资料来源：《房价收入比的性质与合理取值》清华大学房地产研究所 刘洪玉

(4) (4) 房价收入比的作用是有局限的

房价收入比是一个比较笼统的指标，只能大致描述一个城市的家庭收入与房价之间的关系，通过不同年份的房价收入比，就可以看出这个城市居民购买住宅的支付能力是提高了还是下降了(北京近年的房价收入比呈现逐年下降的趋势)。很难说明房价收入比高了人们就不买住宅、房价收入比低了人们就都去购买住宅。因为这里还有一个购房消费(或投资)倾向问题，也就是说居民家庭愿意拿出多少比例的家庭收入去用于购房支出。而影响居民消费(或投资)倾向的因素就太多、太复杂了。也就是说，当房价收入比下降时，如果居民不愿意花钱去买住宅，并不一定是“房价高”造成的。

(5) (5) 不同城市之间的房价收入比存在差异是正常的

中国有 600 多个城市，各城市的社会经济发展水平有着巨大的差异。同样的房价收入比水平，在不同的城市，住房购买力并不一样。试图用同样一个房价收入比来制订全国性的政策，会带来很多矛盾和问题。“4—6 倍”是从市场经济国家归纳得出的结论，不能不加修正地应用到我国，尤其不能应用到每一个城市。要根据我国各城市的社会经济特点，分析研究该城市房价收入比的合理取值。

2.3 2.3 人口和家庭户数的变化对住宅需求的影响

住宅是供人居住的，人口增长必然导致对住宅需求的增长，人口减少必然导致对住宅需求的减少。

住房需求的决策不是一个人行为，在大多数情况下，住房需求决策是家庭或因其他原因共居一处的人们的共同的行为。因此，从家庭角度分析对住宅需求的影响更为重要。

2.3.1 2.3.1 出生率的变化对住宅需求的影响

出生率上升，家庭人口增加，如果家庭住宅占有不变就会出现拥挤现象，从而造成了新的住宅需求，这种需求至少表现在对住宅面积的扩大上。不仅如此，出生率的上升，意味着年轻人在家庭中的比例上升，也意味着他们成年以后会同父母分居，会增加社会总家庭户数，增加对住宅的需求。同样，出生率下降，会造成住宅需求的减少。

2.3.2 2.3.2 结婚率的变化对住宅需求的影响

按照中国的历史情况，由于总体上城镇家庭占有的住宅面积比较小，年轻人的结婚往往要离开父母另外寻找居所。因此，结婚率的上升，可以导致住宅需求的上升。估计这一趋势会持续较长的时间。不可忽视的是，如果两个离婚者的结婚，可能减少对住宅的需求。这在住宅比较充裕的西方社会表现较为明显。因为两个离婚者中如果在婚前占有两处住宅，再婚以后可能会放弃一处住宅。随着婚姻观念的变化，尤其是中老年人再婚比例的增加，在中国再婚率的上升可能减少住宅的需求。这一趋势也不能忽视。

2.3.3 2.3.3 离婚率的变化对住宅需求的影响

离婚以后夫妻各分东西。如果双方父母的居住并不宽裕，离婚者中的一方可能去寻找新居；即便是双方父母的居所比较充裕，在经济收入不断提高，年轻一代崇尚现代生活方式时，也可能不去父母居所而另找新居。

因此，离婚率的上升，导致家庭户数和住宅需求的上升。这一趋势，在中国城镇尤其是沿海地区表现得越来越明显。

2.3.4 2.3.4 流动人口的变化对住宅需求的影响

流动人口增长时，对城镇的住宅需求会增长；流动人口下降时，对城镇住宅需求也会下降。中国城市化进程的长期性，地区经济发展的不平衡，将导致大量人口流向城镇，尤其是沿海大城市(北京、上海、广州等大城市中流动人口早已超过 20%)。流动人口中的一部分会由于种种原因而沉淀下来。例如异地户籍的企业经理阶层、经营管理骨干会较长时间停留，少则几年，多则可能 10 年以上。他们事实上变成了城市的非户籍常住人口，需要较为稳定的居所。还有大量的小本经营者和各种非熟练打工者，他们在城市停留时间少则几个月，多则几年，需要临时的住所。因此，流动人口对住宅需求的影响已成为城镇住宅供求中不可回避的重大问题。

2.3.5 2.3.5 家庭结构的变化对住宅需求的影响

住宅它作为一种特殊的消费品，其使用价值就在于满足不同消费者的居住要求，这一要求与家庭结构密切相关。因此，在讨论住宅需求时，我们不仅要考虑人口的变化，还应关注家庭的类型及家庭的规模。“一般来说，目前我国有以下几种家庭结构；单身青年；无子女夫妇；成年家庭(有子女)；空巢(子女成年离家)”。不同的家庭结构构成了对住宅不同的需求。

同时，家庭规模的趋小会形成新的住宅需求。近几年，我国城镇居民家庭呈明显的小型化趋势。户均人口的减少，即意味着家庭户数的增加，由此形成了新的住宅需求量。

| 年份 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 户均人数 | 3.7 | 3.64 | 3.63 | 3.58 | 3.44 | 3.46 | 3.39 | 3.38 |

资料来源：《中国统计年鉴》

2.4 2.4 居民消费结构的改变

改革开放的 20 多年是我国经济高速发展的 20 年，国内生产总值从 1979 年的 3624 亿元提高到 2004 年的 136515 亿元。人均 GDP 也从 1978 年的 379 元提高到 2004 年的 10500 元。随着经济发展，国民生活水平提高的同时，国民的恩格尔系数也逐年下降。

我国 1996—2004 年的恩格尔系数

| 年份 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 恩格尔系数 (%) | 48.6 | 46.4 | 44.5 | 41.9 | 39.2 | 37.9 | 37.7 | 37.1 | 37.7 |

国家统计局公报

随着国民经济水平的变化，恩格尔系数与住房支出消费的相关关系有一定的规律性。根据我国城市居民的恩格尔系数水平，我国城镇居民的生活已经步入小康型的发展层次，按以往研究结论，其住房的消费支出应占总消费支出的 18.9% 左右。而实际上，由于我国城市以前的福利住房制度，居民的住宅消费仅占总消费支出的 10% 左右。

恩格尔系数与住房支出的关系

| 恩格尔系数 | 平均住房支出比例(%) |
|-------|-------------|
| 20~39 | 20~30 |
| 40~45 | 18.9 |
| 45~50 | 12.1 |
| 50~55 | 11.2 |
| 50~59 | 7.1 |
| 60以上 | |

资料来源：刘福泉《中国住宅市场》

同等 GDP 水平上的住房消费比照

| | 年代 | 人均 GDP (美元) | 居住占消费支出比例 |
|------|------|-------------|--------------|
| 中国城镇 | 2000 | 840 (全国) | 10 |
| 法国 | 1960 | 545 | 9.3 (1959年) |
| 英国 | 1960 | 664 | 13.8 (1958年) |
| 德国 | 1960 | 665 | 10.8 (1959年) |
| 日本 | 1965 | 782 | 9.83 |

资料来源：廖英敏《过剩经济！过剩经济？》；其中，中国城镇居民的数据来源于：

国家统计局“九五”时期国民经济和社会发展系列分析报告之十八

由上表我们可以看出，处于相似人均 GDP 值时，实行市场经济的国家居住占消费支出的比例均大于我国。因此我们有理由相信，在市场经济的环境下，我国城市居民住宅消费占总消费支出的比例会回归到合理的水平，在这一过程中，必定会带动住宅需求的上扬。

2.5 2.5 城市化水平

“城市化是社会经济高速发展的产物，也是社会经济发展的巨大动力。这是因为城市化是以产业和人口高度集中为主要特征的，而这种密集为现代化生产的专业化、协作化和联合化提供了有利的空间环境，也为有效地节约和利用土地资源、金融资本、人力资源、自然资源、信息资源和公共服务设施等奠定了基础”。正因如此，城市经济的规模效益也总是大大的高于农村经济，城市的规模越大，规模经济的效益也就越高。中国作为一个发展中国家，加快城市化进程，让农民从贫穷落后的状态中解脱出来，不仅有利于缓解国内需求不足的矛盾，还将对 21 世纪我国经济持续快速增长和社会繁荣稳定产生决定性的促进作用。

根据国际经验，当经济进入长期持续稳定地增长时期，城市化也将进入一个决速发展的时期。根据统计资料表明，当人均 GDP 从 700 美元提高到 1000 美元或 1500 美元，经济步入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%。

人均 GDP 与城市化水平

| | 低收入国家 | 下中等收入国家 | 中等收入国家 | 上中等收入国家 | 高收入国家地区 | 中国 | 韩国 | 日本 | 菲律宾 |
|-------------------|-------|---------|--------|---------|---------|-----|------|-------|------|
| 1983年，人均 GDP (美元) | 260 | 750 | 1310 | 2050 | 11060 | 290 | 2010 | 10120 | 760 |
| 1995年，人均 | 430 | 1670 | 2390 | 4260 | 24930 | 620 | 970 | 396 | 1050 |

| GDP (美元) | | | | | | | 0 | 40 | |
|-----------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 城市人口占人口的比重 (%) | | | | | | | | | |
| 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 |

资料来源：谢伏瞻《住宅产业；发展战略与对策》

根据我国的城市化进程战略设想，在 2050 年左右，全国城市化率将达到 70% ~ 80%。这意味着，在今后几十年的时间内，中国的城市化增长率要以每年 0.78% ~ 0.98% 的速度增长；这也意味着，在未来几十年内，中国有 7.2 ~ 8.8 亿人口从农村转移到城市，城市人口在短时间内的迅猛增长，必将会造成对于城市住宅的巨大需求。

2.6 2.6 利率对住宅需求的影响

利率变化对住宅需求的影响是复杂的，它的实际影响比人们粗略的想象要更为复杂，至少可以从短期和中长期两个角度进行考察。

2.6.1 2.6.1 利率变动对住宅需求的短期影响

在短期内利率变化对住宅需求有负的影响。这体现在两个方面：①当利率降低时，居民存入银行的利息也降低，这迫使居民的储蓄降低，使居民把储蓄转向消费或其他投资。1997 年 10 月 23 日，中国人民银行宣布第三次降低利率以后，广东居民做出了迅速反应。据中国人民银行广东分行的调查，在被调查的储户中，愿意继续存款的储户跌至末位，而在调查存款意愿时，以得到利息为目的的储户又跌至末位。居民在寻找消费或投资出路时，可能会考虑扩大住宅的消费或住宅的投资，这对于原来已计划扩大住宅消费或投资的居民，会加快他们的行动步伐，会增加短期的住宅需求。②在利率降低时，住宅贷款的利率同时降低，这实际上降低了居民的住宅消费或投资的短期成本，也会扩大对住宅的短期需求。1997 年 10 月 23 日第三次降低存款利率后，个人购房贷款利率和职工购房公积金贷款率随之降低。此后几个月内，广东省许多居民纷纷向各银行和房地产开发商询问具体的购房贷款事务，掀起了一阵不小的购房波澜。这就是利率变动对住宅需求短期负影响的一个生动事例。同样，在利率提高时，上述两个方面也会使居民的短期住宅需求降低。

2.6.2 2.6.2 利率变动对住宅需求的中长期影响

利率变化对住宅需求的中长期影响，一般倾向于较为微弱。有的甚至认为，利率变动以后，潜在的住宅需求可以保持不变。利率变动的原因实际上是对通货膨胀的预期，当通货膨胀的预期提高时，利率虽然上升，但是居民对自己收入的增长及全部家庭财富增值的预期也提高了。这种收入增长和家庭财富增值同利率的上升相比，可能是同比例的，不会加重自己的住宅需求负担，因此居民可以维持而不必要减少自己的住宅需求。当利率下降的时候，对中长期住宅需求的影响也是如此。

必须要指出，上述讨论利息变化对于住宅需求的中长期影响，是假设在住宅价格不变的条件下进行的。其实，利率的变化首先对于住宅价格是有直接影响的，这种影响是正的。当利率上升时，住宅开发者的筹资成本会上升，住宅开发费用全面上升，住宅价格也随之上升；当利率下降时，住宅价格也随之下降。而住宅价格对住宅需求的影响是负的，因此利率变化还会通过价格变化对住宅需求产生负的影响。

2.7 2.7 政府政策

政府的住房政策是住宅问题中的重要因素。一般而言，世界各国政府都是重视住房政策的。当住房政策宽松时，或说有利于居民得到住宅时，住宅需求会增长；当住房政策紧

缩时，住宅需求会下降。但是，在不同的住宅运行体制下，住房政策对于住宅需求的影响是不同的。由于住房政策是相当广泛的概念，它可能是行政性的，可能是经济手段，也可能是行政手段和经济手段的结合。

2.7.1 2.7.1 政府改变保障性住宅政策对需求的影响

如降低进入门槛(入住条件主要是收入线划分、人均面积、等候时间等)，降低租金或价格，提高住房补贴等，会扩大对经济适用房等政策性住宅的需求，同时会降低对商品住宅的需求。当政府收紧对保障性住宅的政策时，对政策性住房的需求会降低，同时会增加商品住宅的需求。

2.7.2 2.7.2 政府改变商品住宅政策对需求的影响

如放宽以中低收入阶层购买住宅的贷款、贴息或担保条件，降低住宅购买的管理费和契税，对用于购买商品住宅的收入免交个人所得税优惠等，会增加商品住宅市场的需求，当政府收紧对商品住宅的政策时，会减少对商品住宅的需求。

由上可见，政府的住房政策对政策性住宅的需求和商品住宅的需求有相悖的影响，因此，对住宅总体需求的影并不是绝对的正向或负同，最终的结果要看政府住房政策的目标。当前，在中国政府城市住宅政策的主要目标是住宅商品化，商品住宅的需求将会得到大幅度提高。

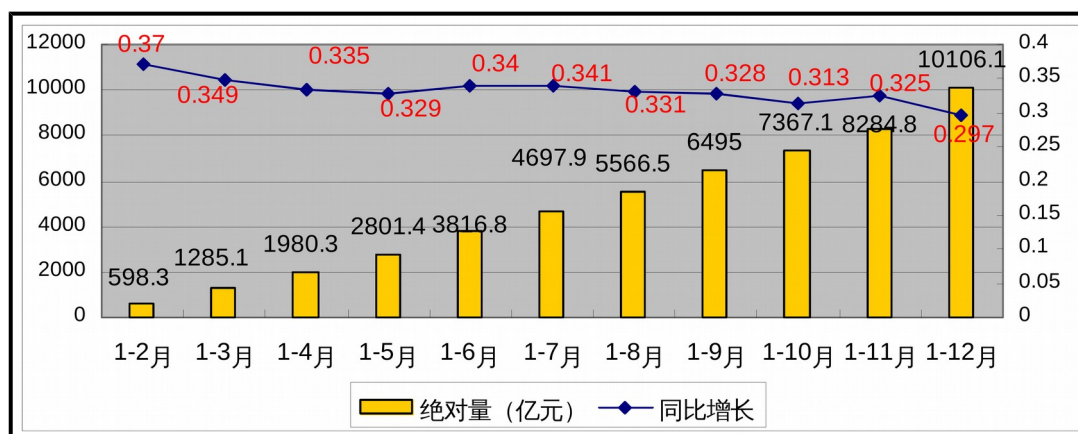
3 3 2004年全国房地产市场需求分析

3.1 3.1 需求总量分析

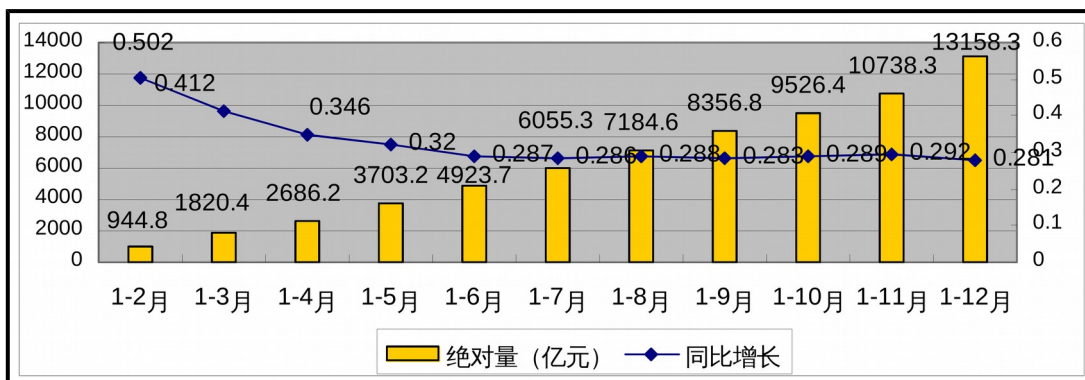
3.1.1 3.1.1 房地产开发投资

2004年全国房地产开发投资总额达13158.25亿元，同比增长28.1%，比2003年回落2.2个百分点。从2004年变化看，房地产投资增速呈快速下降趋势，从1~2月到1~12月下降22个百分点，几乎与固定资产投资同步下降。但从近几年的数据比较看，2004年的房地产投资增速仍比1998年以来的年均增长速度高出5.6个百分点；房地产投资额在全社会固定资产投资中所占比重有所下降。房地产投资额的趋缓表明宏观调控政策对房地产投资的抑制作用开始显现。

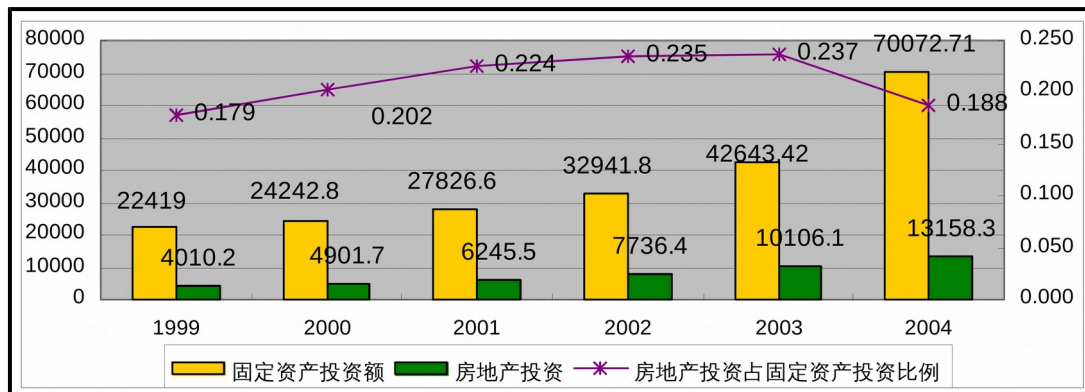
2003年全国房地产开发投资完成额及变化趋势



2004年全国房地产开发投资完成额及变化趋势



1999~2004 全国固定资产与房地产投资比较分析

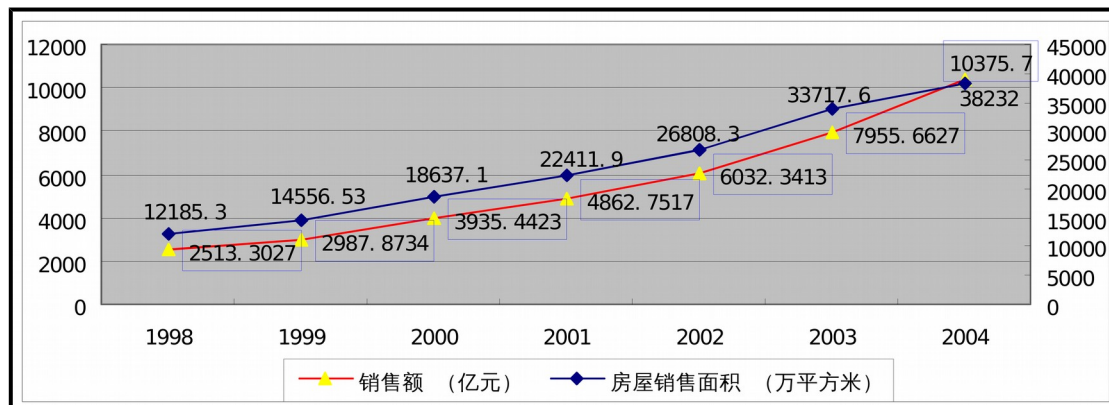


数据来源：国家统计局；数据整理：重庆大学房地产研究所

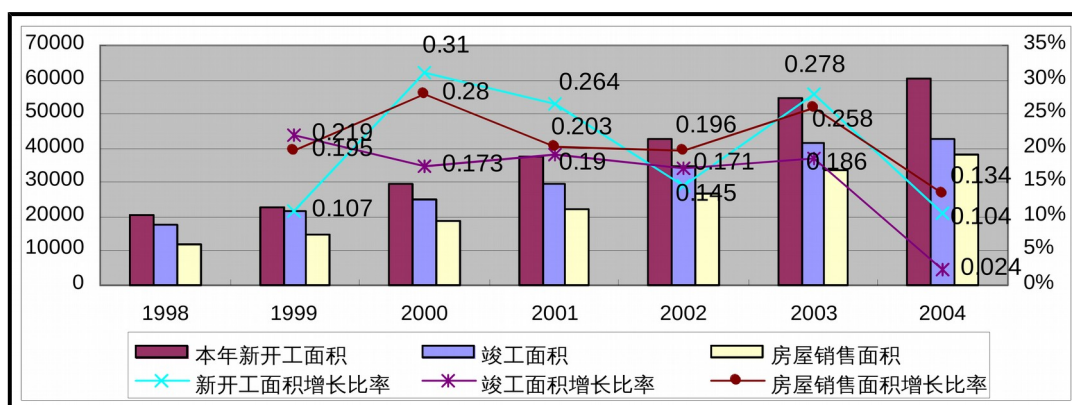
3.1.2 3.1.2 房地产销售

2004年商品房销售量继续大幅增长，达到38231.64万平方米，比2003年增加4514万平方米，比1997~2003年年平均销售增量的4118万平方米增加了396万平方米。随着销售量的增长，房地产年销售额也大幅上涨，1998年为2513.3亿元，2004年上升为10375.71亿元。

1998~2004 全国房地产销售总量与销售额分析



1998—2004 年新开工面积、竣工面积与销售面积比较分析



数据来源：国家统计局；数据整理：重庆大学房地产研究所

从销售面积与竣工和新开工面积的比较看，1998年商品房销售面积、房地产竣工面积、新开工面积分别为1.22亿平方米、1.76亿平方米和2.04亿平方米，2004年分别为3.82亿平方米、4.25亿平方米和6.04亿平方米。除1999年外，销售面积增长率均高于竣工面积增长率，表明相对空置面积在下降。2004年全国销售面积增长13.4%，竣工面积增长2.4%，新开工面积增长10.4%，分别比2003年下降了12.4、15.6和17.4个百分点。这种态势尽管对减少空置面积有利，但若考虑销售相对于开工、竣工的滞后期，则存在着以后年度供给量减少的风险。

3.1.3 3.1.3 结论：需求依然旺盛

尽管2003年以来各界关于房地产泡沫和房价过高的声音不绝于耳，但居民的购房热情不减，销售量持续大幅增长表明需求依然旺盛。需求是销售量增长的基础和支撑，而支撑需求持续增长的动力，一是国民经济增长带动城镇居民收入的增加，超过住宅价格增长速度。1998年以来，城镇人均收入年均增长率为8.95%，住宅价格年均增长率为3.82%，只有2004年住宅价格增长率超过了城镇人均收入增长率。随着收入的增加、生活水平的不断提高，人们对住房需求的档次也在提高，改善性需求增加，如小房换大房、旧居换新居等。二是城镇化加速，城镇人口数量增长带动商品房需求。1990年中国城镇化水平为26.4%，2004年已超过40%。城镇人口每年超过1000万人的增长，是支撑商品房销售量持续增长的重要动力。三是投资和投机性购房需求。建设部的数据显示，2004年上海投机性购房所占比例达16.6%，长沙市为16%，写字楼则高达40%。

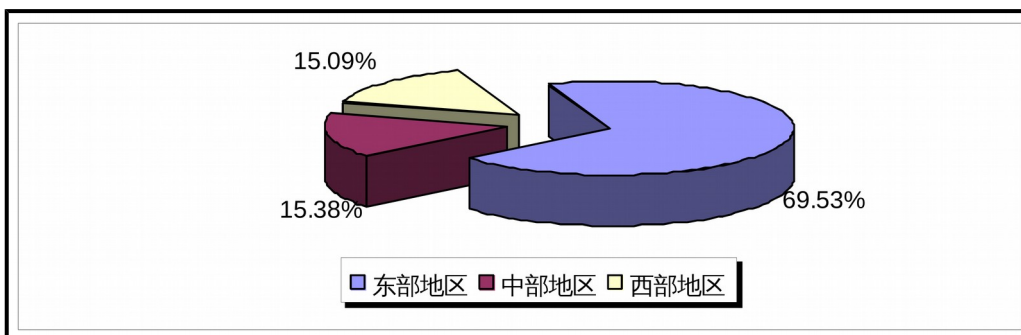
3.2 3.2 需求结构分析

3.2.1 3.2.1 房地产开发投资

(1)(1) 房地产投资区域结构

从地区投资结构看，2004年东、中、西部地区房地产投资占全国房地产总投资的比重分别为69.53%、15.38%和15.09%，1998年上述比重分别为75.51%、12.46%和12.03%。2004年东部所占比重较1998年下降5.98个百分点，中西部的比重增大。但由于东部基数大，占全国比重仍近70%。2004年东、中、西部地区房地产投资增长率分别为27.9%、37.6%、20.6%，而1998年三个区域的房地产开发投资增长率分别为：11.7%、18.8%、42.2%，东部和中部增速加快，西部呈下降趋势。

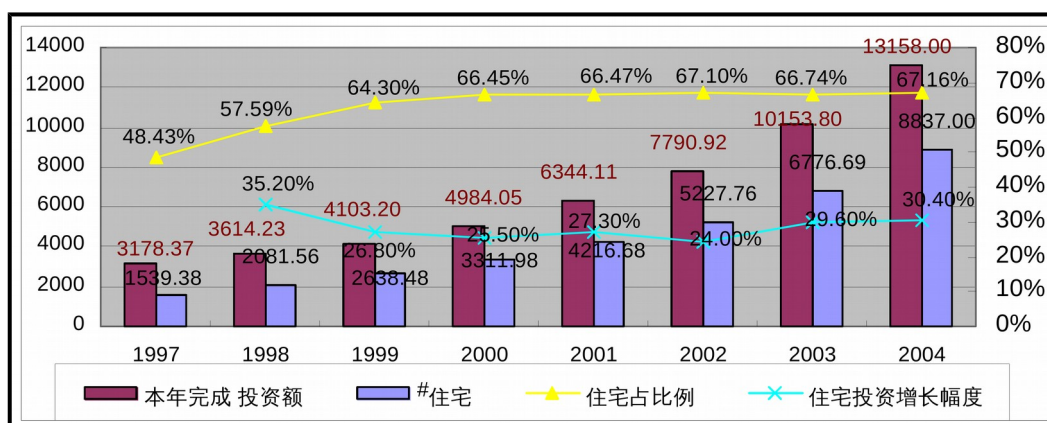
2004年全国房地产投资区域比重分析



(1)(2) 房地产投资类型

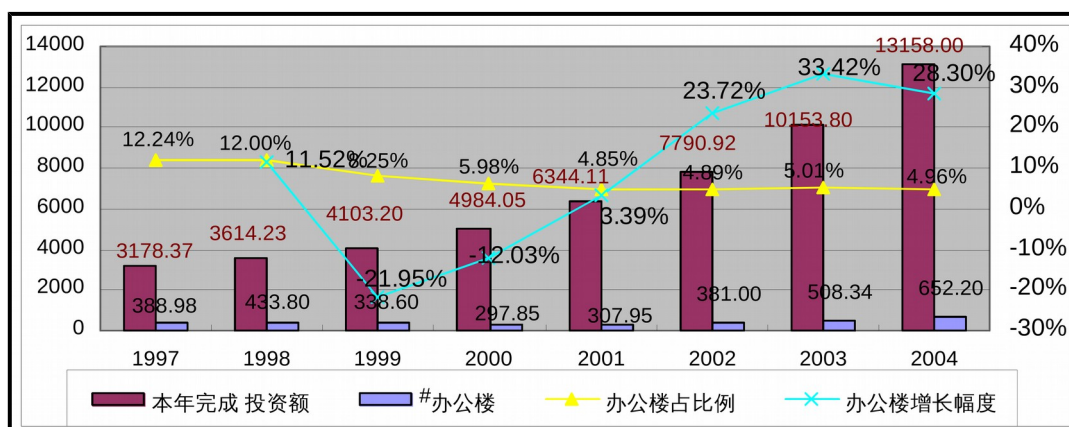
住宅投资方面，1997—2000年，由于住房制度的改革，住宅投资呈高速增长态势，占据了全国房地产投资的六成。而进入2001年以后其在总投资中比率的增长幅度开始趋于平缓，这主要是因为其他物业类型投资的增长，特别是商业投资的增长，但是从量上分析，住宅投资还是保持了高速增长的势头。如下图所示。

1997—2004 全国住宅投资比较分析 (亿元)



办公楼方面，进入21世纪后，我国的城市建设进入了高速发展的阶段，城市经济得到了较大的提高，这大大增加了办公用房的需求，使得办公楼投资成为新的热点，增长幅度逐年提高，年均增长幅度超过10%。但相对于总投资而言，其所占的比例呈逐年下降趋势。

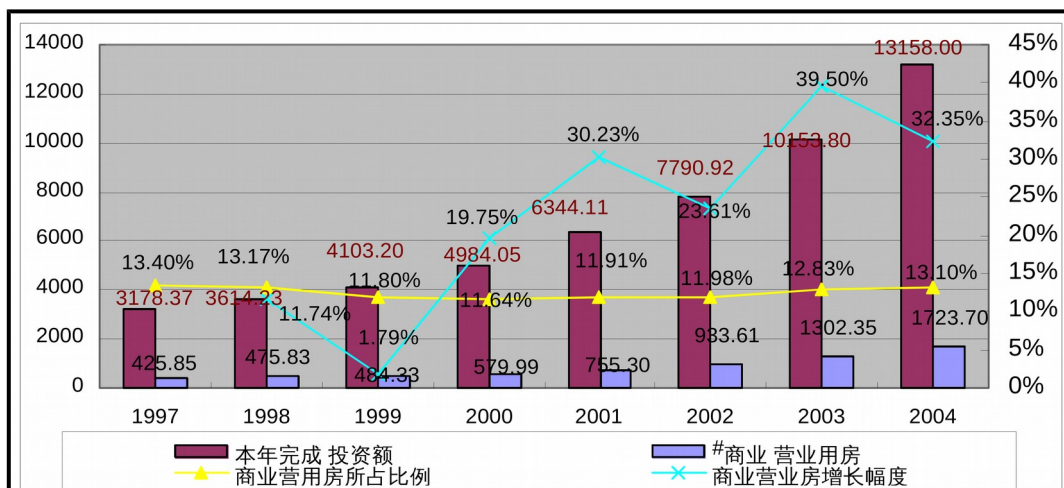
1997—2004 全国办公楼投资比较分析 (亿元)



说明：增长比率的计算不考虑价格变动

商业房方面，近年来的全国的商业房地产发展保持了强劲的势头，虽然增长幅度有起有落，但总体增幅仍然很高，年均增长幅度超过20%。同时，其在房地产总投资中的份额也持续上升，虽然增长幅度并不大，但至2004年其所占比例已达到13.10%，这两个数据说明了我国的商业投资有可能存在过热现象，这也是今年国家对全国的商业投资进行清查的主要动因。

1997—2004 全国商业营用房投资比较分析 (亿元)

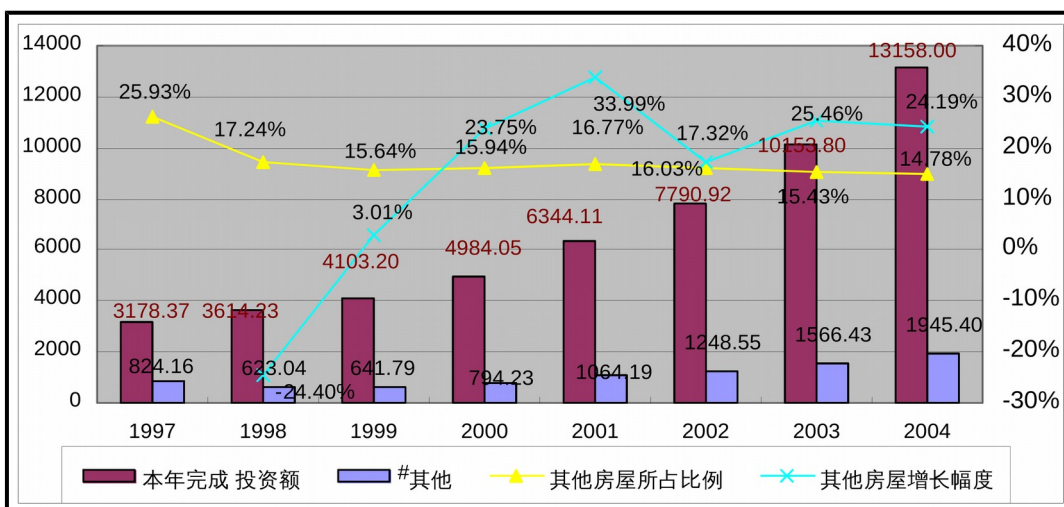


说明：增长比率的计算不考虑价格变动

数据来源：国家统计局；数据整理：重庆大学房地产研究所

在统计中所称的其他房屋是指厂房、仓库等房屋，随着国民经济的快速发展，社会对厂房、仓库等其他房屋的需求也逐步增加，这表现为其投资幅度的逐步增长，但是，由于国家经济结构的调整，相对于住宅、写字楼、商业房屋需求的增长幅度，其他房屋需求的增幅是小于住宅、商业、写字楼的，这主要表现在其在房地产总投资中的比例的下降。这与房地产业本身的发展以及国家的经济大环境是密不可分的。

1997—2004 全国其他法房屋投资比较分析 (亿元)

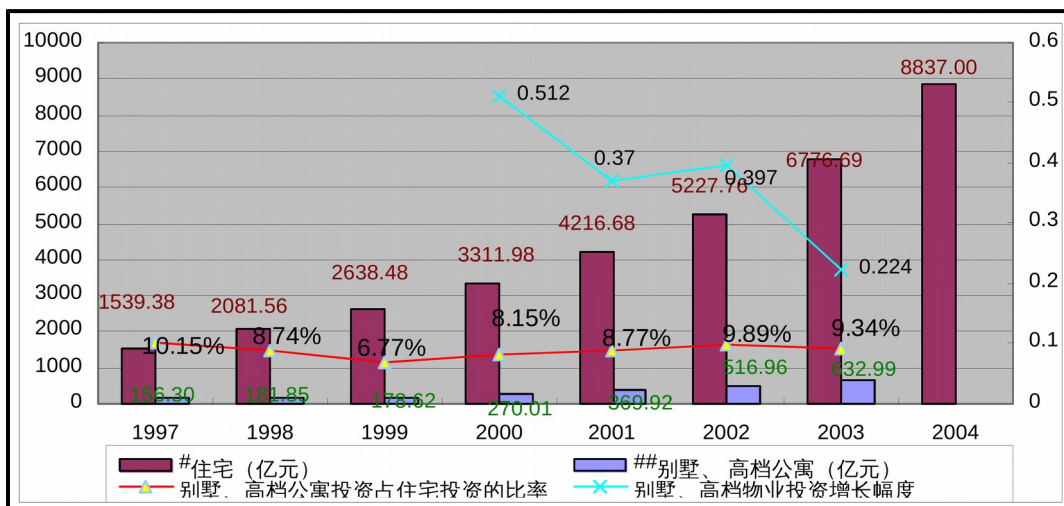


说明：增长比率的计算不考虑价格变动

数据来源：国家统计局；数据整理：重庆大学房地产研究所

高端产品方面，2000—2002年，由于生活水平的提高，政策的支持，全国的别墅开发持续增长，无论从住宅投资总的比例还是其量增长幅度都显示出上升势头。然而，进入2003年，由于前期开发量过大以及政策的影响，别墅开发增长幅度开始下滑，但其总量仍然保持增长。

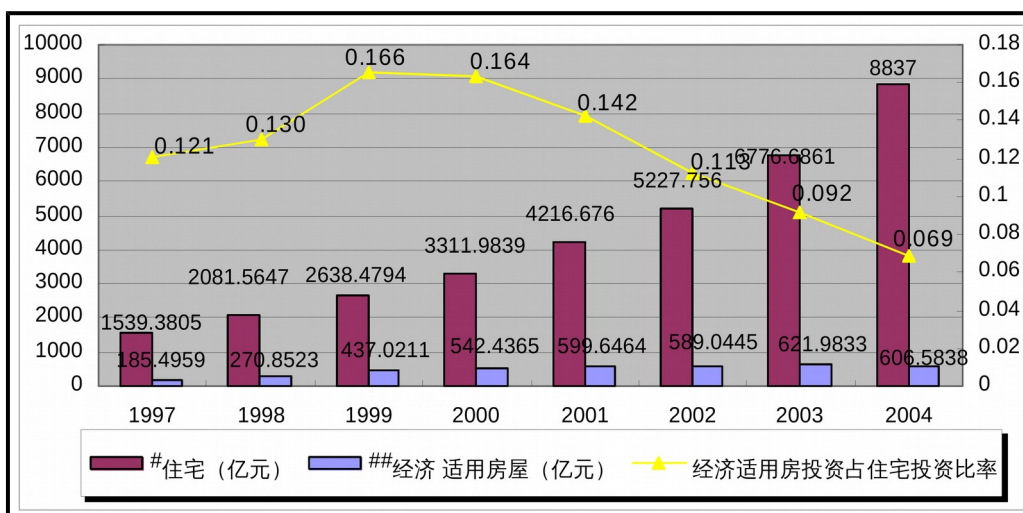
1997—2004 全国别墅、高档公寓投资比较分



说明：增长比率的计算不考虑价格变动
数据来源：国家统计局；数据整理：重庆大学房地产研究所

经济适用房方面，2004年全国经济适用房投资在各类商品房总投资中的比重继续下降，由2003年的6.13%下降至4.61%，在住宅投资中的比率从2003年的9.2%下降至6.9%，为1998年以来最低。经济适用房投资比重从2000年以来一直处于减少趋势，5年间减少了近10个百分点；而同期商品住宅投资在投资总额中所占比重则有上升。经济适用房投资比重减少，一方面弱化了对商品房价格上升的抑制作用，在住房社会保障体系尚未健全完善的情况下，不利于低收入家庭住房问题的解决，但另一方面在客观上有利于早日终结住房市场供给的双轨制。

1997—2004 全国经济适用房投资比较分析

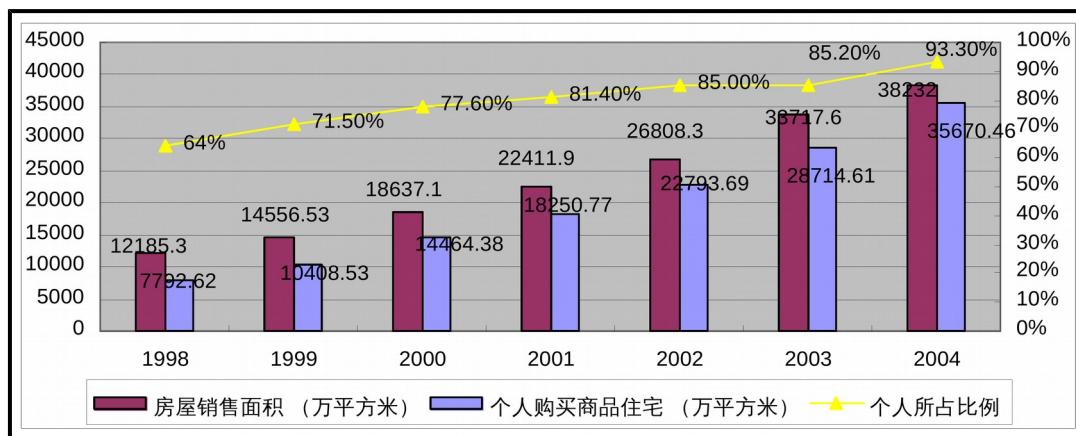


说明：增长比率的计算不考虑价格变动
数据来源：国家统计局；数据整理：重庆大学房地产研究所

3.2.2 3.2.2 房地产销售

在销售总量中，个人购房所占比重持续增加。1998年和1999年分别为79.85%和70.15%，其后逐年上升，2004年达到93.30%。从各类商品房销售的构成看，1998年以后，在销售总量中住宅一直占近90%，表明居民对住宅需求旺盛。

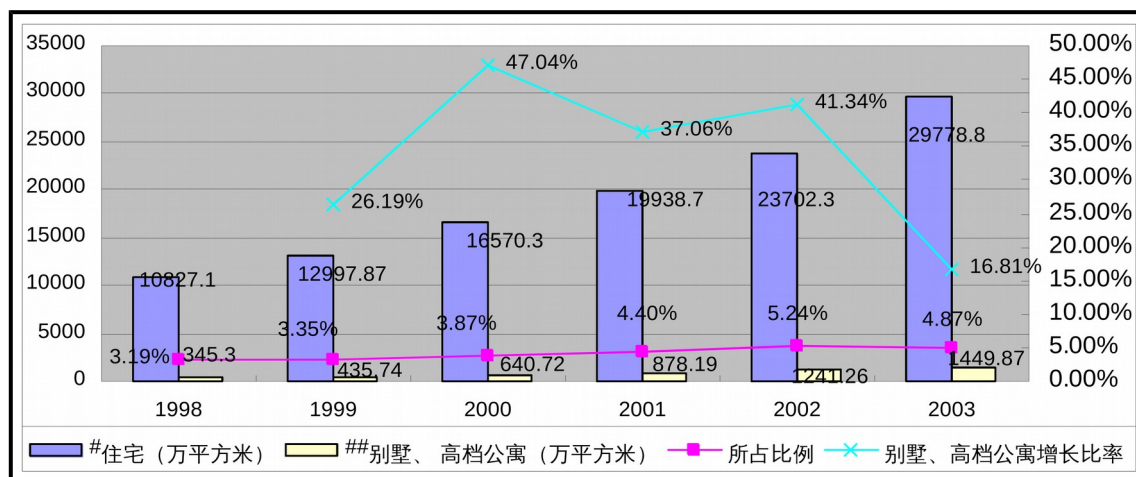
1998—2004 年房屋销售面积与个人购买面积比较分析



说明：增长比率的计算不考虑价格变动
数据来源：国家统计局；数据整理：重庆大学房地产研究所

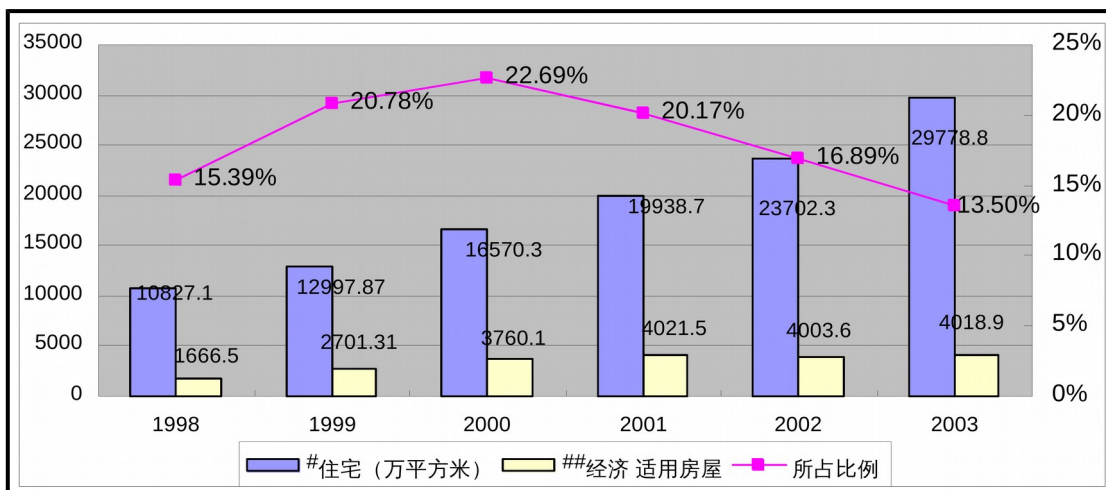
近年来别墅、高档公寓所占的比例维持了稳定的增长，2002年达5.24%。但由于国家宏观政策的调控，其比例在2003年有所下降。这表明随着人们生活水平的提高，人们收入的增加，人们对居住品质的要求越来越高。2004年，虽然国家加大了宏观调控的力度，但据不完全统计，别墅、高档公寓楼盘的销售却取得了较大的突破，市场一片繁荣。这表明，高端市场仍然具有开发潜力，而且，这种潜力随着国民经济的不断发展将会继续扩大，高档住宅的需求量一定会得到释放。

1998—2004年住宅销售面积与别墅、高档公寓销售面积的比较分析



说明：增长比率的计算不考虑价格变动
数据来源：国家统计局；数据整理：重庆大学房地产研究所

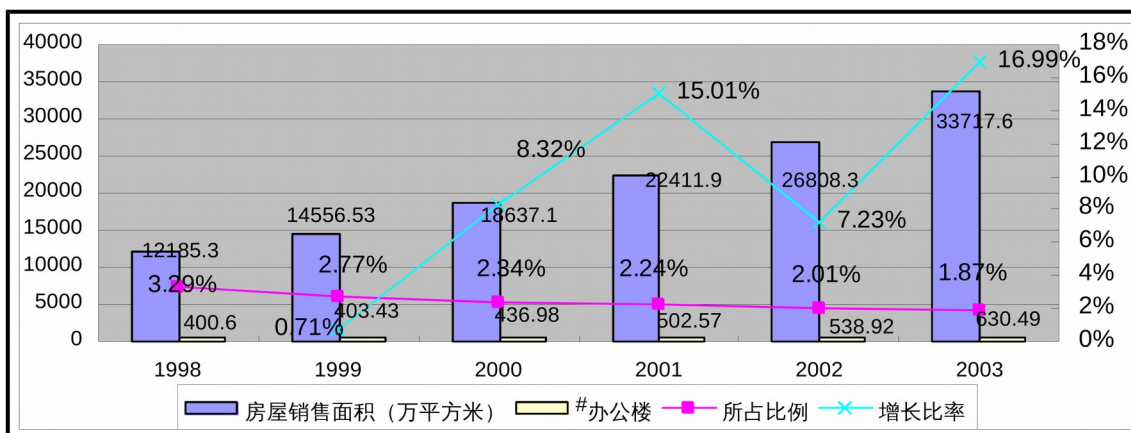
2000年前，经济适用房的比例呈上升趋势，2000年达22.69%。2000以来，经济适用房销售在住宅总销售量中的比例几乎呈直线下降，2003年降至13.5%。这主要是政策控制成熟的结果。在以前，由于经济适用房的购买标准不一，政府监管不力，造成市场许多不具备购买资格的消费者加入了购房行列。随着市场的进一步成熟，政府管治力度的加强，经济适用房的购买变得更为规范，这就造成了经济适用房所占比例持续下降的现象。



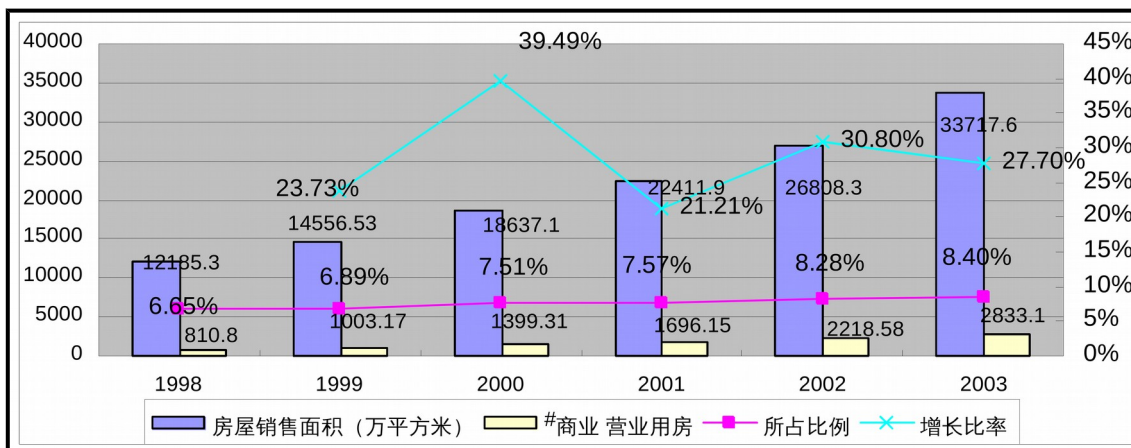
说明：增长比率的计算不考虑价格变动
 数据来源：国家统计局；数据整理：重庆大学房地产研究所

商业房所占比例方面，在住宅比例不断增长的推动下，无论是办公楼还是商业营业房的比例都呈逐年下降态势。这主要是由于通过近年来的大规模建设，一线、二线城市的商业房的建设已初具规模，许多地方开始出现商业房空置面积大幅度增加的现象，而三线城市的发展还没有全面铺开。但是从其增长幅度仍然可以看出，市场对商业用房的总需求仍是旺盛的，特别是对于办公楼的需求，增长幅度较大。

1998——2004 年房屋总销售面积与办公楼销售面积的比较分析



1998——2004 年房屋总销售面积与商业营业房销售面积的比较分析



说明：增长比率的计算不考虑价格变动

4 4 2004 重庆市房地产市场需求分析

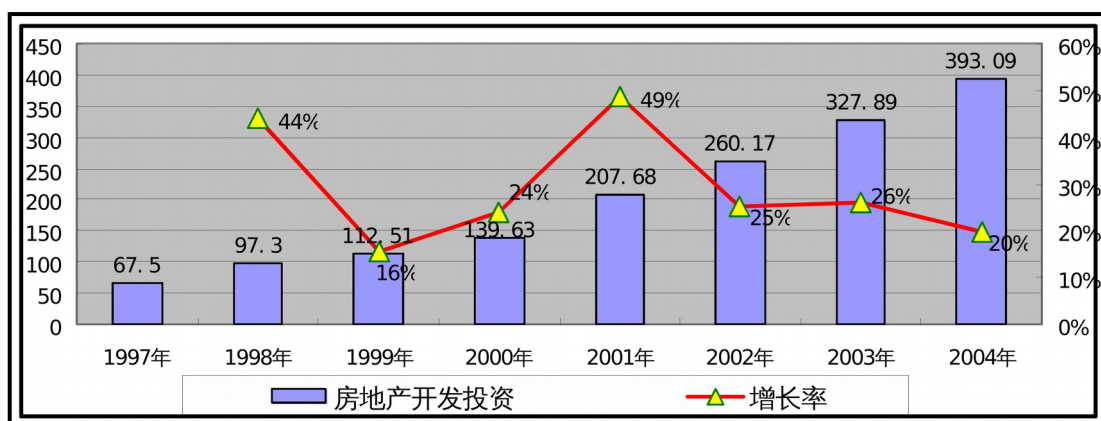
4.1 4.1 需求总量分析

4.1.1 4.1.1 房地产开发投资

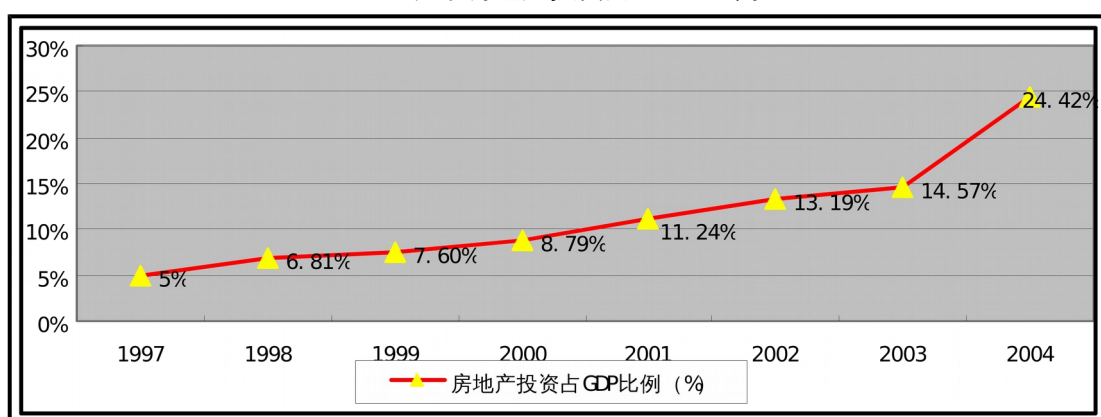
2000年~2003年，重庆市累计完成房地产开发投资970亿元，年均增长率约33%，高于同期全社会生产总值的平均增速和固定资产投资的平均增速。房地产增加值272亿元，年均增长速度19%。

受国家政策的影响，2004年房地产开发投资增长势头有所减缓，累计完成投资393.09亿元，增长19.9%，其中住宅建设投资209亿元，占53%。商品房竣工面积1535万平方米，其中住宅竣工面积为1187万平方米，住宅比重为77.4%。在这些竣工的住宅中，普通住宅比例为89.5%，别墅等高档住宅比例为1.6%，经济适用房比例为8.9%。

重庆市历年房地产开发投资及增长（亿元）



重庆市房地产投资占 GDP 比例



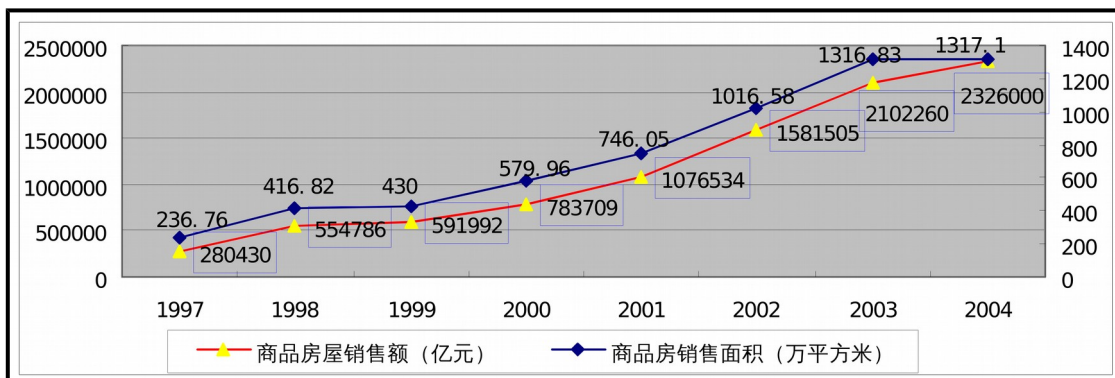
数据来源：《重庆市统计年鉴》，数据整理：重庆大学房地产研究所

4.1.2 4.1.2 房地产销售

2000年~2003年，重庆市共销售房屋面积3659万平方米，年均增长率约为31%，销售金额554亿元，年均增长率为39%。2004年重庆市商品房成交量进一步扩大，成交面积1918.75万平方米，成交金额356.65亿元，同比分别增长16.6%、25.2%。与此同时，重庆市住宅商品房空置率下降，截止2004年12月，全市可供销售的空置住宅房只有191.16万

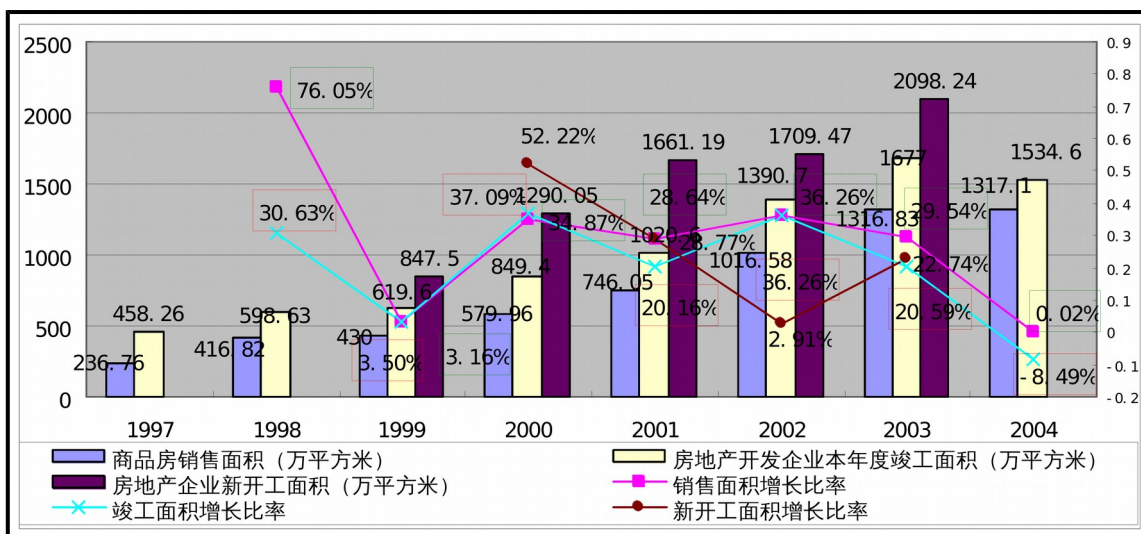
平方米，同比下降 15.3%。

1997~2004 重庆市房地产销售总量与销售额



从销售面积与竣工和新开工面积的比较看，至 2000 年以来，商品房销售面积的增长率一直高于房地产企业新开工面积，甚至一度超过年度竣工面积，但受国家宏观调控的影响，这一比率也呈逐年下降趋势。这说明近年来重庆市房地产市场一直保持繁荣的趋势，相对空置面积逐年减少。但是，同全国的行情一样，若考虑销售相对于开工、竣工的滞后期，则存在着以后年度供给量减少的风险，也包含着市场不景气带来大面积积压的可能。特别是近年来国家宏观调控不断，市场开始观望的时候，这种风险更加显现。

1997~2004 重庆市商品房销售总量与房地产企业年度竣工面积的比较分析

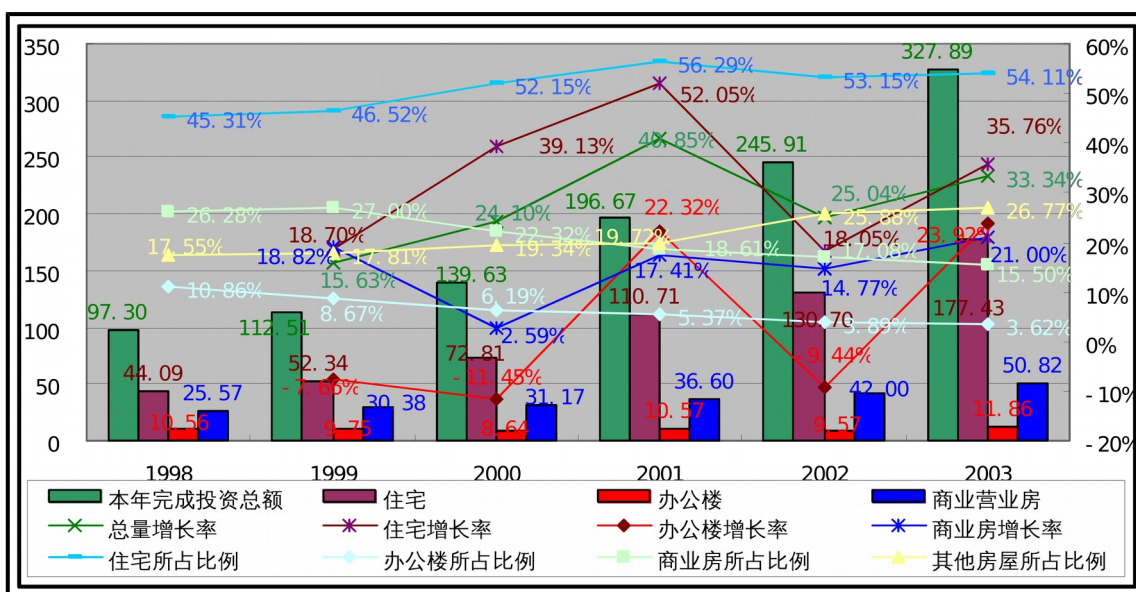


说明：增长比率的计算不考虑价格变动
资料来源：中国经济信息网数据中心

4.2 需求结构分析

4.2.1 房地产开发投资

1998~2003 重庆市房地产投资分析(亿元)



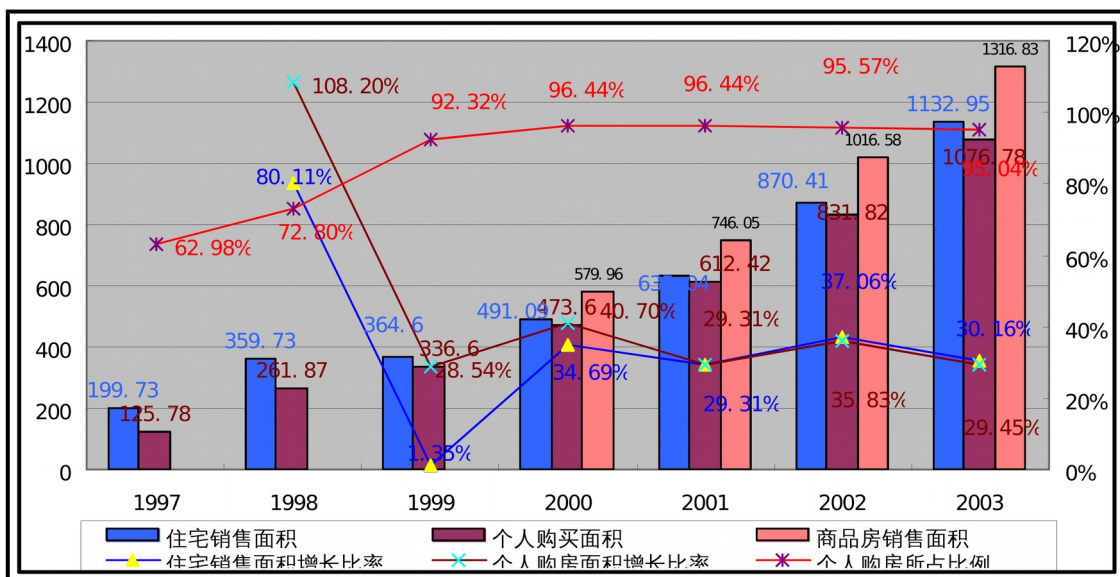
说明：增长比率的计算不考虑价格变动

从上面的图表可以清楚地看出，同全国房地产投资一样，重庆市房地产发展也是以住宅投资占绝对主体，其所占比例在 2000 超过 50%，除在 2002 年其所占比例下降外，其他年份均呈增长势态。办公楼、商业营用房尽管在本身的增长率上有起有落，但是在总投资中所占的比例至 1998 年以来军仍一直呈下降趋势，这主要是由于住宅需求增长的影响，同时也与房地产业本身发展的规律相符合，房地产投资的结构逐步趋于合理。

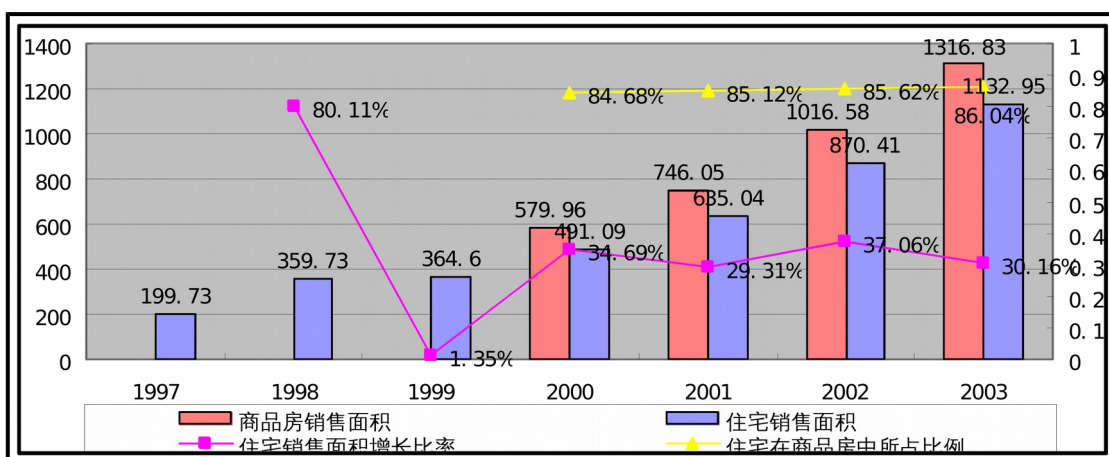
4.2.2 4.2.2 房地产销售

个人购房方面，在销售总量中，进入 2000 以后，个人购房所占比重基本保持在 95%以上。受国家政策的刺激，1997 年和 2000 年个人购房比例呈高速增长势态，比例从 62.98%和 96.44%。其后逐年在 95%—96%之间徘徊，2004 年为 95.04%。从各类商品房销售的构成看，2000 年以后，在销售总量中住宅一直占近 85%左右，这表明居民对住宅需求旺盛。但是，必须认清的是，同全国相比，这个比例还有一定的差距，这也意味着重庆市的住宅需求尚有不少上升空间，人们的住宅需求尚未得到完全的释放。

1997~2003 重庆市个人购买房屋面积分析(亿元)

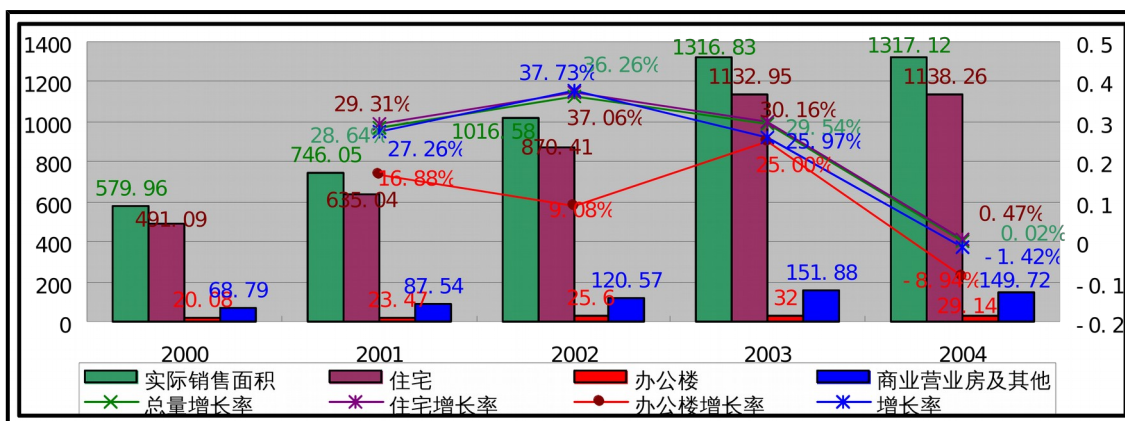


1997~2003 重庆市住房销售面积分析(亿元)



其他商品房方面，在国家宏观调控的影响下，在 01—03 年高速发展的商业营用房与办公楼的增长幅度出现了大幅度下滑，2004 年均表现为负增长。从是市场所反馈的消息分析，重庆市的商业投资确实存在过热现象，空置面积一直居高不下。

重庆市 2000 年~2003 年商品房销售面积增长趋势 (万平方米)



说明：增长比率的计算不考虑价格变动

数据来源：重庆大学房地产研究所、《重庆市统计年鉴》、《重庆市房地产市场报告》

别墅市场方面，受国家宏观调控的影响，别墅市场的销售量开始下滑，不仅表现在增长幅度上的负增长，其在住宅中的比例也逐步下降。

重庆市 2002 年~2003 年商品房销售面积 (万平方米)

| 指 标 | 2002 年 | 2003 年 | 增长率 % | 所占比重% | |
|----------|---------|---------|--------|-------|------|
| 实际销售面积 | 1016.58 | 1316.83 | 29.54 | 2002 | 2003 |
| 住宅 | 870.41 | 1132.95 | 30.16 | 86.6 | 86.0 |
| #别墅、高档公寓 | 35.65 | 26.12 | -26.74 | 3.5 | 2 |
| #经济适用房 | 90.24 | 126.69 | 40.39 | 8.9 | 9.6 |
| #其他住宅 | 744.52 | 980.14 | 31.65 | 73.2 | 74.4 |

说明：增长比率的计算不考虑价格变动

数据来源：重庆大学房地产研究所、《重庆市统计年鉴》、《重庆市房地产市场报告》

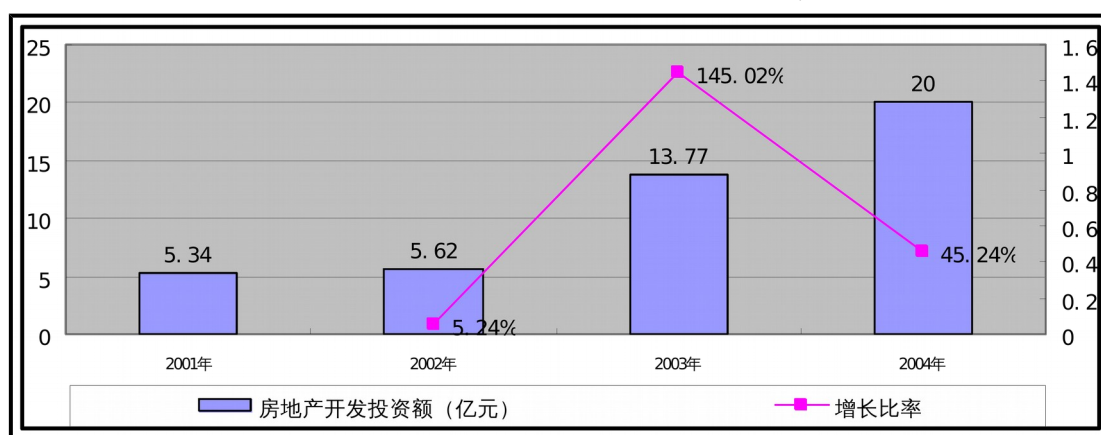
5 5 2004 九龙坡区房地产市场需求分析

5.1 5.1 需求总量分析

5.1.1 5.1.1 房地产开发投资

“十五”期间，九龙坡区房地产开发建设步伐逐年加快。2001~2004年累计完成房地产开发投资 44.73 亿元，年均增长幅度超过 40%。累计开发面积 631.94 万平方米，累计房屋竣工面积 438.5 万平方米。以 2004 年为例，2004 年全区建设工程报建量 270 万平方米，其中房地产报建量 202.21 万平方米，同比增长 42%；完成房地产开发投资 20 亿元，同比增长 28.5%；城镇住房竣工面积 104.3 万平方米，商品房竣工面积 72.76 万平方米，其中住宅 56.75 万平方米。

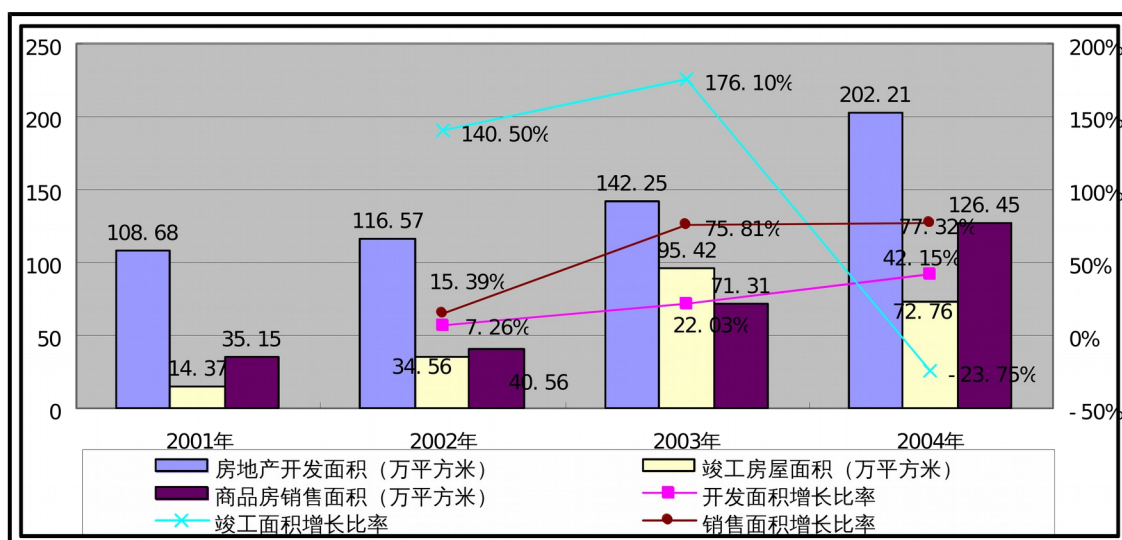
2001—2004 九龙坡区房地产开发投资额比较分析



5.1.2 5.1.2 房地产销售

2001~2004年九龙坡区累计实现商品房销售面积 273.47 万平方米。2004 年全区房地产交易成交 12564 件，成交面积 132.22 万平方米，成交金额 25.14 亿元。其中商品房成交 9448 件，成交面积 101.46 万平方米，成交金额 22.32 亿元，分别比上年增长 62.16%、119.25%；商品住宅销售均价 2201 元/平方米，比上年增长 16.7%；二手房成交 3116 件，成交面积 30.76 万平方米，成交金额 2.81 亿元，销售均价 915 元/平方米，分别比上年增长 18.1%、21.1%、3%。

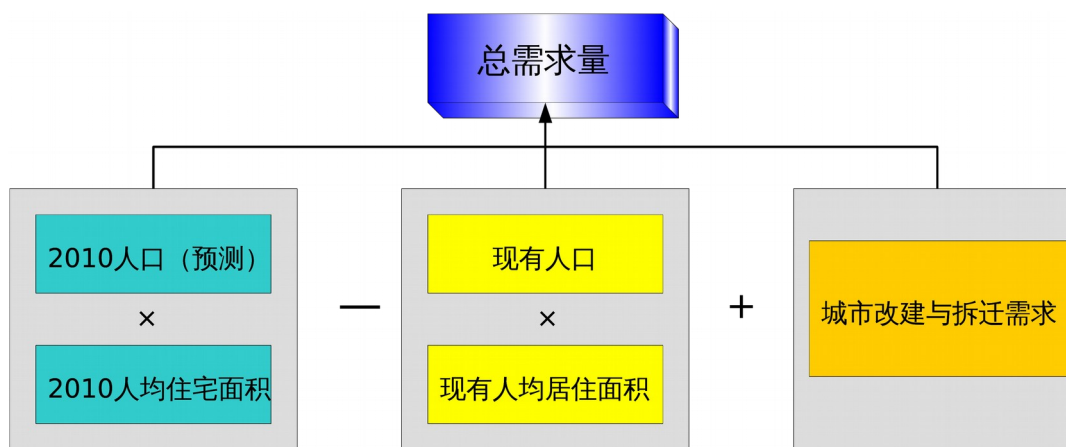
2001—2004 九龙坡区房地产开发销售比较分析



6.6 九龙坡“十一五”期间房地产需求预测

房地产需求的预测有很多的方法，有定性的分析，也有模型的论证。由于本项目属于政府行业发展规划，对需求的预测目的仅仅是作为一个指导，其精确度要求并不很高。因此，项目组选择了简单的以人口与人均居住面积为基础的模型为预测九龙坡区“十一五”期间房地产需求量的方法。

6.1.1 需求模型



住宅总需求量 = (总人口预测总量 × 小康人均住宅面积) - (现有人口 × 现有人均居住面积) + 城市改建与拆迁需求量

6.2 自然人口增长

2004年九龙坡区城镇人口53.12万人，自然增长率0.4%。直辖7年的平均增长率为0.18%。按照国际城市发展经验，城市化人口自然增长率随着城市化进程的加快，随着城市化率的提高，会呈下降趋势。考虑到九龙坡区本身的农村型城市结构问题，预计在2005年到2010年九龙坡区的城镇人口增长保持0.18%的平均自然增长率。也即，到2010年九龙坡区城镇人口自然增长总数约5.1万人。

1997—2004年九龙坡区人口状况

| | 1997年 | 1998年 | 1999年 | 2000年 | 2001年 | 2002年 | 2003年 | 2004年 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 城镇总人口 | 42.70 | 44.24 | 45.05 | 46.09 | 47.69 | 49.15 | 51.41 | 53.12 |

| | | | | | | | | |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 自然人口增长率% | 0.25 | 0.21 | 0.18 | 0.11 | 0.16 | 0.20 | 0.28 | 0.04 |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|

2005—2010年九龙坡区自然人口增长预测

| | 2004年 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 城镇总人口 | 53.12 | 54.08 | 55.05 | 56.04 | 57.05 | 58.08 | 59.12 |
| 自然人口平均增长率% | | 0.18 | 0.18 | 0.18 | 0.18 | 0.18 | 0.18 |

6.3 6.3 机械人口增长

根据近几年的资料显示，九龙坡原有区域每年转移农村富余劳动力 1.2—1.4 万人，结合“十一五”期间九龙坡区的发展目标，预计“十一五”期间，九龙坡区每年转移农村富余劳动力约为 1.4 万人左右，也即到 2010 年，人口机械增长总数为 7 万人。

根据重庆市总规规划，九龙坡区的西部新城总建设用地为 55 平方公里，城市人口 55 万人。目前新建城区面积仅为 15 万平方公里左右，城市人口不足 15 万，总人口约 25 万。因此，我区西部未来 15 年将新增 40 平方公里城市建设用地（平均每年 2—3 平方公里），新增城市人口 40 万（平均每年 2—3 万人）。按照国际城市发展经验，城市化人口自然增长率随着城市化进程的加快，随着城市化率的提高，会呈下降趋势。因此，此部分机械人口的增长也应按增长率逐步下降分配。预计“十一五”期间每年可增长 3 万人，也即到 2010 年西部新城引起的机械人口增长总数为 15 万人。也就是说“十一五”期间，九龙坡区的机械人口增长总数为 22 万人。

由于预测数据是以 2004 年的数据为基础，2005 年的数据应按照十五期间的趋势预测。因此，2005 年的机械人口增长仍然按 1.3 万人计算。

因此，到 2010 年，九龙坡区机械人口增长总数为 23.3 万人。

6.4 6.4 总人口

总人口增长 = 自然增长人口 + 机械人口增长 = 5.1 + 23.3 = 28.6 万人

2010 年总人口 = 2004 年城镇总人口 + 总人口增长 = 53.12 + 28.6 = 79.72 万人

6.5 6.5 人均建筑面积

2004 年，重庆市城镇人均建筑面积为 22.79 平方米，根据重庆市最新城市发展规划，通过全面建设小康社会的实施，到 2010 年重庆市城镇人均居住面积将达到 25 平方米。2004 年九龙坡区的城镇人均建筑面积为 28.45 平方米，比 2003 年增长了近四平方米，而随着九龙坡区城市化进程的加快，机械人口增长的加速，人均建筑面积的增长幅度必定会降缓，因此预计到 2010 年，九龙坡区的人均城镇人均建筑面积将可达到 35 平方米。保持高于全市平均水平的事态。

6.6 6.6 旧城改造

2003 年九龙坡区共计拆迁面积 30.4 万平方米。根据发展规划，预“十一五”期间年拆

迁面积为 25 万平方米，即到 2010 年共需拆迁 180 万平方米的拆迁面积。

6.7 6.7 住宅总需求量预测

城市化法预测九龙坡区 2010 年住宅总需求量

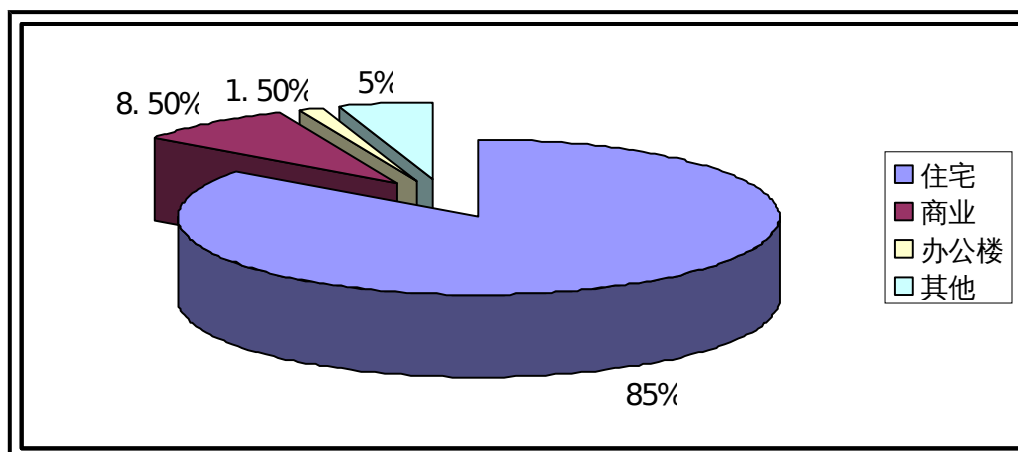
| 项目 | 年份 | 2003 | 2004 年 | 2010 年 |
|---------------|----|--|--------|----------|
| 城镇人口 (万人) | | 51.41 | 53.12 | 79.72 |
| 旧城改造面积 (万平方米) | | 30.4 | — | 180 (共计) |
| 人均建筑面积 (平方米) | | 24.59 | 28.45 | 35 |
| 2010 年总需求量 | | $79.72 \times 35 - 53.12 \times 28.45 + 180$ | | |
| | | 1458.963 万平方米 | | |

6.8 6.8 其他类型产品需求量预测

房地产的发展规律表明，在国民经济发展的一定的阶段，住宅、商业、写字楼等产品类型之间是存在一定的相关比例的。根据重庆大学房地产研究所在《重庆市小康社会与房地产业发展》的研究显示，在住宅销售与房屋销售面积的比例上，全国和重庆市的结果十分接近。在“十一五”期间，住宅销售面积：商业面积：办公楼面积：其他的比例为 85%：8.5%：1.5%：5%。这一数据结构与上海 2003 的数据是很接近的，考虑到重庆与上海处于不同的发展阶段，这样的结构（如图）是有很大的合理性的。

2004 年，九龙坡区住宅销售面积 867788 万平方米，商业营业房销售面积 68787 万平方米，办公楼销售面积 45608 万平方米，其他类型销售面积 90643 万平方米，四者之间的比例为 80.89%：6.4%：4.3%：8.4%。而“十一五”期间，九龙坡区面临与重庆市“十一五”一样的战略机遇——加速城市化进程，商业建设初具规模等，同时，九龙坡区与重庆市最大的相似之处在于两者都属于大城市（区）包含大农村。因此，九龙坡区的房地产业务类型比例与重庆市的有者较大的相似性。结合九龙坡区房地产业与重庆市房地产业在发展阶段上的差异，确定“十一五”期间九龙坡区房地产业各类型物业之间的比例为：住宅销售面积：商业面积：办公楼面积：其他=85%：7%：2%：6%。（工业房产的需求、一区两城的结构）

2010 年重庆房地产市场结构比例预测



根据上面分析的住宅与房地产其它物业之间的比例关系，可以得到 2010 年九龙坡房地产总需求量、办公楼、商业、其他物业的预测值。

九龙坡区“十一五”社会房屋需求量预测（单位：万平方米）

| | 住宅 | 商业 | 办公楼 | 其他 | 总量 |
|--------|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 2020 年 | 1458.963 | 120.1498941 | 34.32854118 | 102.9856235 | 1716.427059 |

二、二、 房地产市场体系研究

1. 1. 房地产市场

1.1. 1.1. 基本概念

房地产即土地和地上建筑物，是一种特殊的商品，不可移动性是其与劳动力、资本以及其他类型商品的重大区别，由此造成了房地产商品具有强烈的地域性。

虽然土地和地上建筑物不能移动，但它可以被某个人或机构拥有，并且给拥有者带来利益，因此就产生了房地产交易行为。广义的房地产市场，即指整个社会房地产交易关系的总和。狭义的房地产市场，是指进行房地产买卖、租赁、抵押等交易活动的场所。

1.2. 1.2. 房地产市场分类

房地产市场可分为地产市场和房产市场。房产市场与地产市场密不可分，从权属看，土地使用权往往依附地面房屋的所有权，土地使用权伴随房屋所有权、使用权的转移而转移；从价格上看，土地使用权转让的价格、地产开发费用，通常包含在房屋的价格之中。

1.2.1. 1.2.1. 地产市场

地产市场是指以地产作为一种商品交易对象，进行交易所发生的经济关系的总和。

土地一级市场，即土地使用权出让市场，是指国家作为土地所有者将土地使用权出让给土地使用者的经济行为。

土地二级市场，即土地使用权转让市场，是指地产开发商或其他地产使用权拥有者，在土地使用权的限期内转让土地使用权的一种市场。

土地三级市场，即土地开发市场，是指地产开发商或其他公司以土地为劳动对象进行开发，将“生地”变成“熟地”后把它作为商品转让出去的市场。

1.2.2. 1.2.2. 房产市场

是指以房屋作为经营对象进行交易所发生的经济关系的总和。房产市场按房屋建筑的用途，可以分为住房市场和非住房市场。

住房一级市场，指新建商品房即增量房的买卖市场。

住房二级市场，指存量房的买卖、租赁、抵押市场，比如已经购买的商品房、经济适用房的上市再转让。

住房三级市场，指公有住房使用权的转让和出租市场。

1.2.3. 1.2.3. 房地产一、二、三级市场

我们通常所说的房地产市场即房地产一、二、三级市场，它既包括土地使用权的让渡关系，也包括地上建筑物所有权或使用权的让渡关系。而通常所说的房地产市场体系，就是指房地产一、二、三级市场体系。

房地产一级市场，是指在土地所有权与使用权相分离的基础上，国家与土地经营者之间的土地使用权有偿有限的让渡关系。

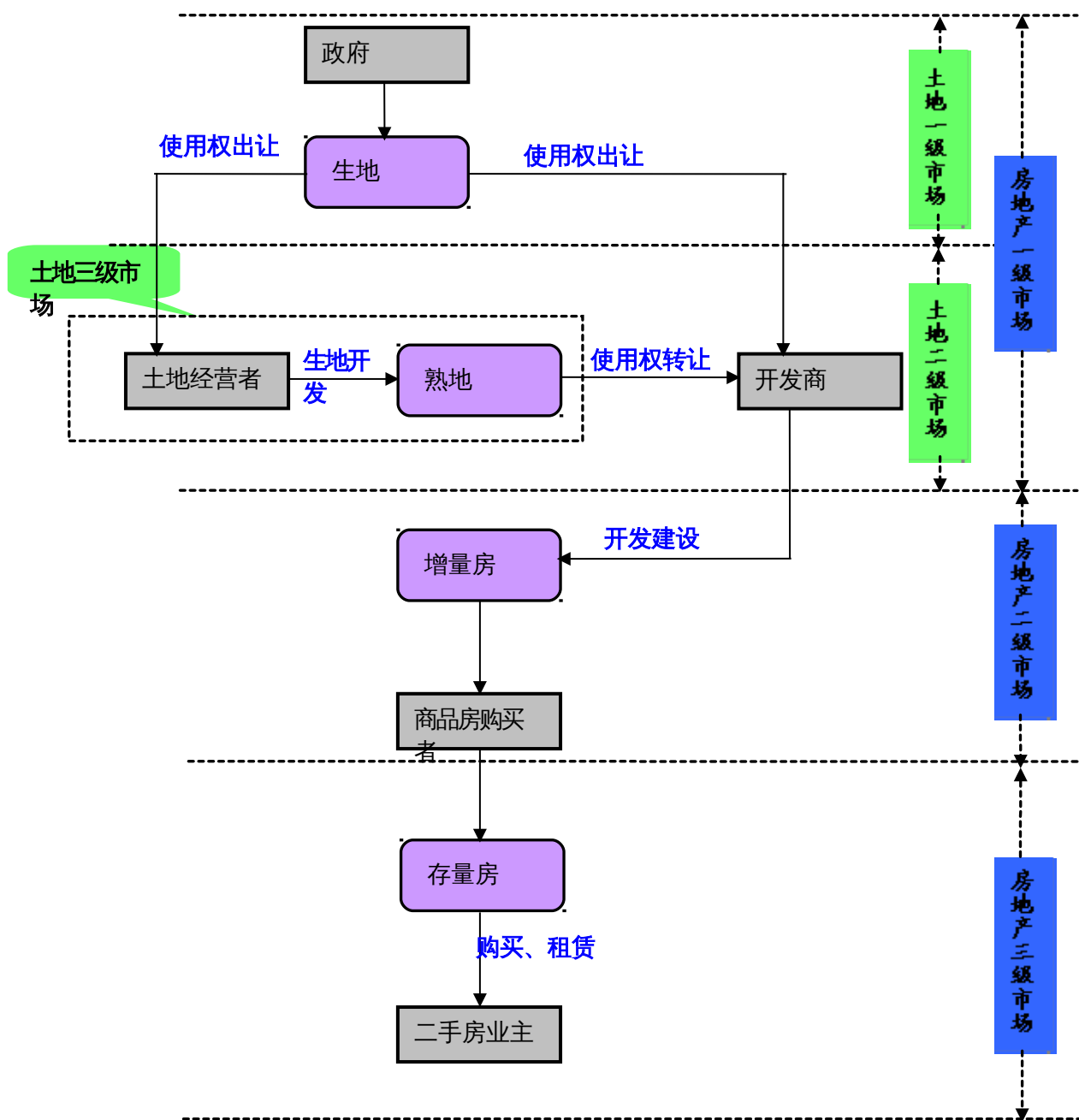
一般土地使用权确定为：1、居住用地 70 年；2、工业用地 50 年；3、教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；4、商业、旅游、娱乐用地 40 年；5、综合或其他用地 50 年。

房地产二级市场，也就是常说的商品房（增量房）交易市场，是指房地产开发企业与房地产使用者之间就土地使用权和房屋所有权发生的交易市场。

房地产三级市场，即存量房交易市场，是指房地产使用者将所取得的土地使用权和房产使用权或所有权再转让给其他使用者或所有者的市场。

另有将国家所有的房产出租或出卖给单位或个人的市场也归为房地产一级市场。此时可理解为住房三级市场。

1.2.4. 1.2.4. 土地、房地产一二级市场示意图

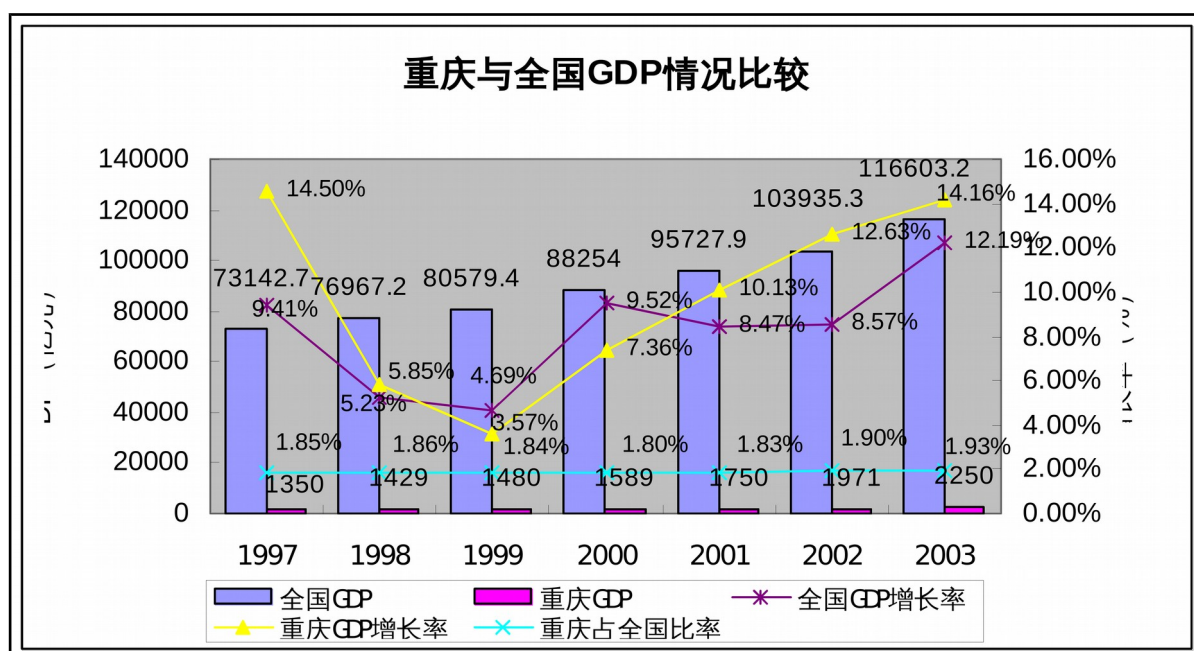


土地、房地产一二级市场示意图

1.3. 1.3. 九龙坡区房地产市场中观环境分析

1.3.1. 1.3.1. 重庆市 GDP 概况及预测

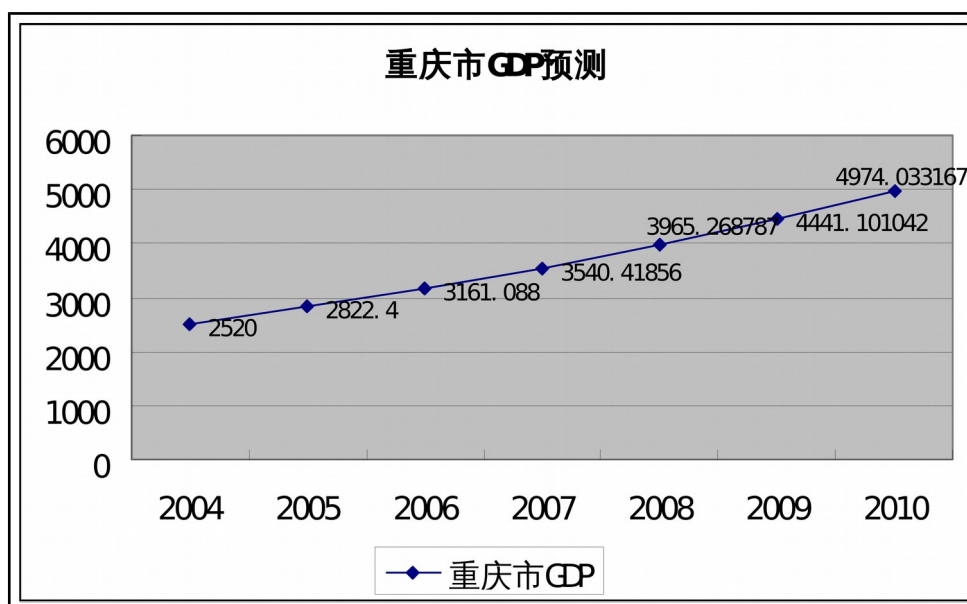
| 重庆市国内生产总值 1997-2003 (亿元) | | | | | |
|--------------------------|----------|--------|------------|------------|---------|
| 年份 | 全国 GDP | 重庆 GDP | 全国 GDP 增长率 | 重庆 GDP 增长率 | 重庆占全国比率 |
| 1997 | 73142.7 | 1350 | 9.41% | 14.50% | 1.85% |
| 1998 | 76967.2 | 1429 | 5.23% | 5.85% | 1.86% |
| 1999 | 80579.4 | 1480 | 4.69% | 3.57% | 1.84% |
| 2000 | 88254 | 1589 | 9.52% | 7.36% | 1.80% |
| 2001 | 95727.9 | 1750 | 8.47% | 10.13% | 1.83% |
| 2002 | 103935.3 | 1971 | 8.57% | 12.63% | 1.90% |
| 2003 | 116603.2 | 2250 | 12.19% | 14.16% | 1.93% |



『数据来源：重庆统计年鉴 国研网』

从整个重庆 GDP 的发展状况来看，重庆的经济发展始终保持着持续、稳健的增长，年增长在 150 亿元左右。从 1998 年开始，随着重庆的基础设施和固定资产投资的增长，经济产业结构的调整，在国家对西部经济发展的政策支持下，重庆的经济逐渐得到回复和快速发展，直辖的作用逐渐得到体现。从 2000 年开始，重庆的经济增长速度超过中国 GDP，对中国的 GDP 贡献率逐步提高。

通过数学模型回归分析，对 2004-2010 年的经济进行预测，其走势见下图：



十一五期间我市 GDP 将保持强劲增长势头，预计到 2010 年将达到 5000 亿元。其主要原因是：

重庆面临西部大开发和重庆直辖，给重庆带来更多机遇。三峡工程，也为重庆的经济提供了水利和电力、能源等综合性的条件。中央政府给重庆在投资、税收和其它政策性倾斜，给重庆一个较轻的负担，使重庆能轻装上阵。

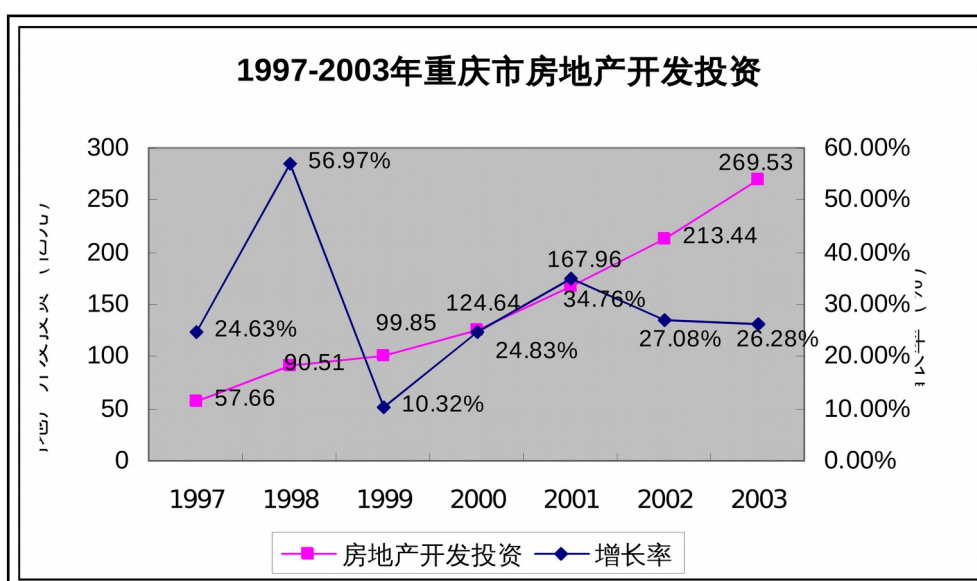
重庆是一个老牌重工业基地，本身的经济基础雄厚，大量的机械工业、制造业如汽车、摩托车等传统的重工业为重庆的经济发展做好了铺垫。同时产业结构的调整，为重庆市经济的全面腾飞打下了良好的基础。

重庆市政府对重庆高科技产业和轻工业非常重视。同时，重庆是一个沿江城市，船运和港口运输为重庆的外贸工业带来机遇。

重庆的地理位置、交通设施的建设，决定了重庆必将成为西部重要的交通枢纽和经济中心。

目前重庆是中国投资潜力排名中排在第 7 名，正说明了这一点。

1.3.2. 1.3.2. 房地产开发投资



『数据来源：重庆统计年鉴 国研网』

从上图可以看出，重庆市自直辖以来随着房地产开发投资从 1997 年的 57.66 亿增长到 2003 年的 269.53 亿元，目前处于快速扩张阶段，平均增长幅度近 30%。随着近几年

重庆市的旧城改造的全面启动，城市化战略的实施，房地产业得到飞速发展。

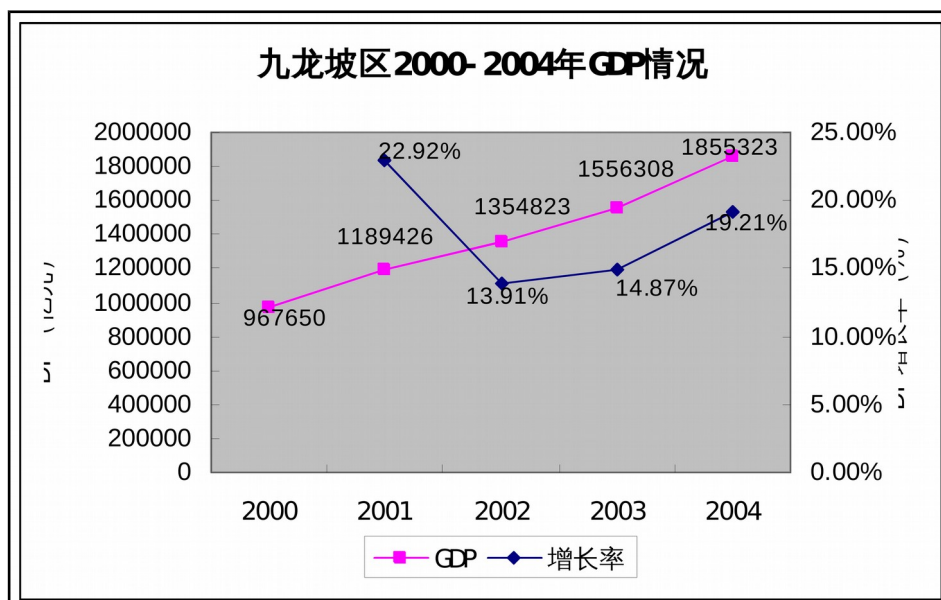
在最近全新完成“2005 中国城市房地产开发投资吸引力十强”报告中，重庆市分别位列“住宅开发投资吸引力 T O P 10 城市”第三位、“房地产市场投资环境吸引力 T O P 10 城市”第十位、“中国房地产开发投资吸引力 T O P 10 城市”第四位，显示出重庆在经济蓬勃发展背景下房地产市场萌生出的巨大投资吸引力。

1.4. 1.4. 九龙坡区房地产市场区域比较

1.4.1. 1.4.1. 九龙坡 GDP 情况

九龙坡区 2000-2004 年 GDP 情况

| | GDP | 增长率 | 在全市名次 |
|------|---------|--------|-------|
| 2000 | 967650 | | 2 |
| 2001 | 1189426 | 22.92% | 2 |
| 2002 | 1354823 | 13.91% | 2 |
| 2003 | 1556308 | 14.87% | 1 |
| 2004 | 1855323 | 19.21% | 1 |



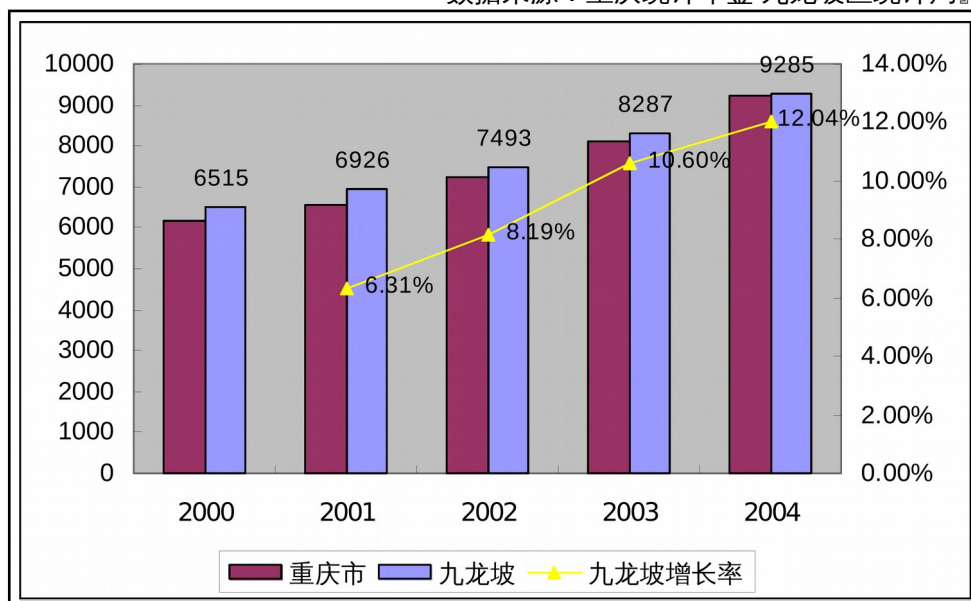
九龙坡区 2000 年 GDP 为 96.765 亿元，到 2004 年几乎翻了一番，达到 185.5323 亿元，其年均增长速度保持在 18% 左右。九龙坡区 GDP 在全市 GDP 中历来保持比较高的比重，2004 年达到近 7%，2003、2004 年连续两年居于重庆都市发达经济圈九区榜首。预计到 2010 年我区 GDP 将达到 400 亿元，占全市 GDP 的 8%。

雄厚的经济实力、良好的基础设施环境为九龙坡区房地产业的发展奠定了坚实的基础。我区经济的快速发展也将促进房地产业的快速发展。

1.4.2. 1.4.2. 城镇居民人均可支配收入

| 2000-2004 九龙坡城镇居民人均可支配收入 | | | |
|--------------------------|---------|------|--------|
| | 重庆市 | 九龙坡 | 九龙坡增长率 |
| 2000 | 6176.3 | 6515 | |
| 2001 | 6572.3 | 6926 | 6.31% |
| 2002 | 7238.07 | 7493 | 8.19% |
| 2003 | 8094 | 8287 | 10.60% |
| 2004 | 9220.96 | 9285 | 12.04% |

『数据来源：重庆统计年鉴 九龙坡区统计局』



『数据来源：重庆统计年鉴 九龙坡区统计局』

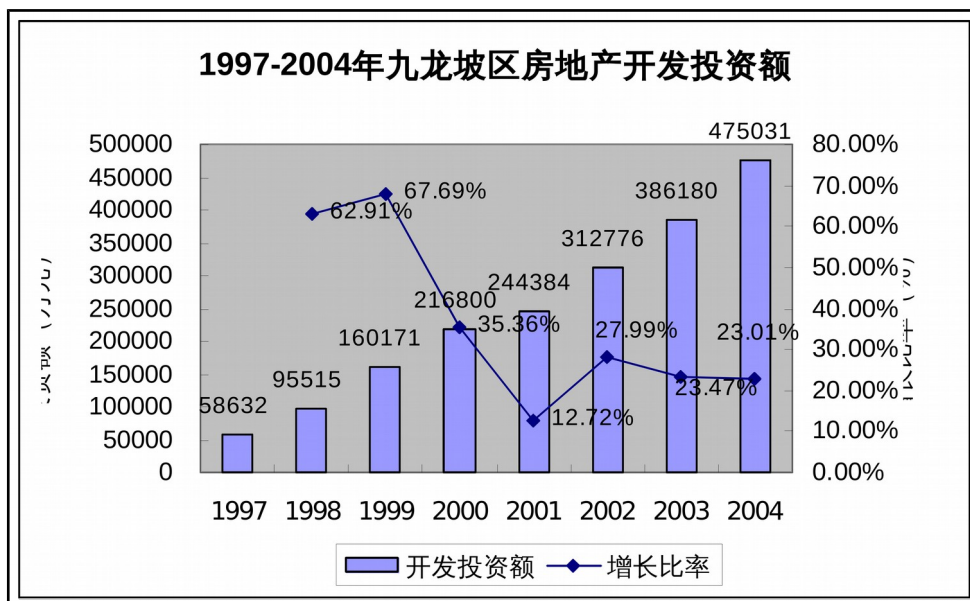
从图中可以看出，我区城镇居民人均可支配收入年增长率从 2001 年到 2004 年保持着近 2% 的跨越式增长，从 2001 年的 6.31% 到 2004 年的 12.04%，可支配收入也由 6926 元增长到 9285 元，且始终高于重庆市水平。

高水平的城镇居民人均可支配收入为我区房地产市场带来了一定规模的有效需求，从而为我区房地产业的发展提供了有效保障。

1.4.3. 1.4.3. 房地产开发规模

| 主城九区 2000-2003 年房地产开发投资额 | | | | | |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
| 渝中区 | 286428 | 272182 | 268555 | 292511 | |
| 大渡口区 | 19119 | 41664 | 50953 | 105293 | |
| 江北区 | 132293 | 187263 | 232606 | 327664 | |
| 沙坪坝区 | 137099 | 204737 | 259246 | 346482 | |
| 九龙坡区 | 216800 | 244384 | 312776 | 386180 | 475031 |
| 南岸区 | 140287 | 206351 | 299504 | 497888 | |
| 北碚区 | 36162 | 44747 | 62861 | 81736 | |
| 渝北区 | 134061 | 234009 | 291192 | 346347 | |
| 巴南区 | 37803 | 48747 | 63579 | 116012 | |

『数据来源：重庆统计年鉴 九龙坡区统计局』



『数据来源：重庆统计年鉴 九龙坡区统计局』

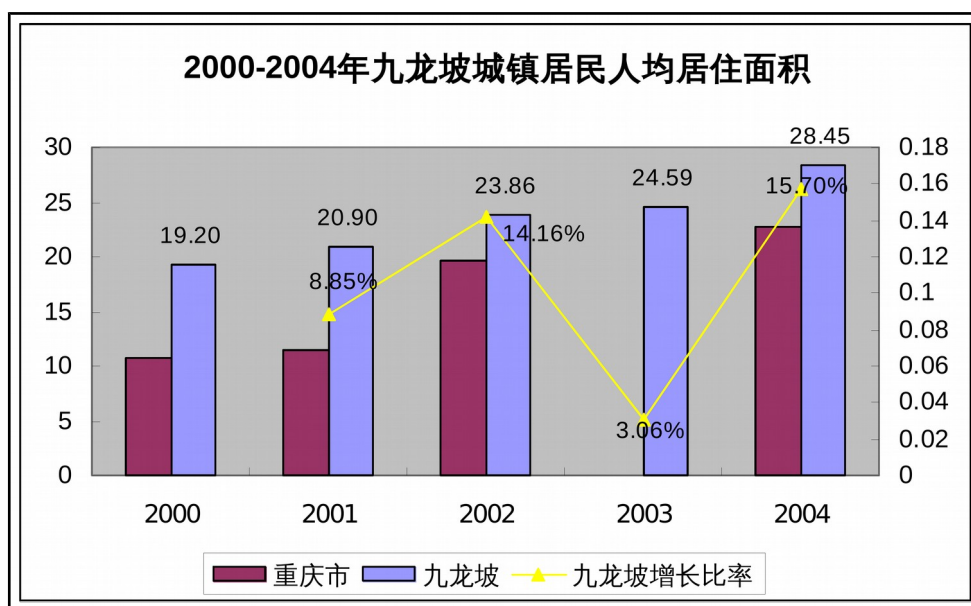
主城九区 2004 年房地产开发项目数

| | |
|------|-----|
| 渝中区 | 219 |
| 大渡口区 | 51 |
| 江北区 | 181 |
| 沙坪坝区 | 178 |
| 九龙坡区 | 237 |
| 南岸区 | 221 |
| 北碚区 | 95 |
| 渝北区 | 265 |
| 巴南区 | 97 |

从上述图表中可以看出，我区房地产开发投资从 2000 年到 2003 年在主城九区中始终处于第二的位。2004 年我区房地产开发项目数仅次于渝北区，达到 237 个。我区房地产开发投资额、开发规模一直居于前列。

1.4.4. 1.4.4. 城镇居民人均居住面积

| 2000-2004 年九龙坡城镇居民人均居住面积 | | | |
|--------------------------|-------|-------|---------|
| | 重庆市 | 九龙坡 | 九龙坡增长比率 |
| 2000 | 10.72 | 19.20 | |
| 2001 | 11.47 | 20.90 | 8.85% |
| 2002 | 19.56 | 23.86 | 14.16% |
| 2003 | | 24.59 | 3.06% |
| 2004 | 22.76 | 28.45 | 15.70% |



『数据来源：重庆统计年鉴 九龙坡区统计局』

九龙坡区城镇人均居住面积历来高出我市城镇人均居住面积，从2000年到2004年保持了年均近10%的增长率，由2000年的19.2平方米增长到2004年的28.45平方米。随着我区经济的良好运行，人民生活水平的提高和对住宅品质的更高要求，必将促进我区住宅产业的较快发展。

1.4.5. 1.4.5. 商品房价格

| 年份 | 2003 | | | | 2004 | | | | 2005 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 | 第一季度 |
| 渝中区 | 3259 | 3724 | 3777 | 3834 | 3748 | 3895 | 3551 | 3697 | 3826 |
| 大渡口区 | 1415 | 1511 | 1683 | 1860 | 1838 | 2186 | 2280 | 2385 | 2549 |
| 江北区 | 2142 | 2235 | 2312 | 2393 | 2699 | 3082 | 3031 | 3043 | 3176 |
| 沙坪坝区 | 2287 | 2355 | 2355 | 2439 | 2532 | 2703 | 2664 | 2811 | 2928 |
| 九龙坡区 | 2154 | 2164 | 2215 | 2351 | 2517 | 2640 | 2520 | 2672 | 2443 |
| 南岸区 | 2078 | 2508 | 2535 | 2693 | 2741 | 2861 | 3188 | 3264 | 3253 |
| 北碚区 | | | | | | | | | 2308 |
| 渝北区 | 2281 | 2296 | 2314 | 2356 | 2586 | 2716 | 2881 | 2941 | 2068 |
| 巴南区 | | | | | | | | | 2730 |
| 高新区 | 2329 | 2410 | 2443 | 2530 | 2851 | 3002 | 2963 | 2704 | 2932 |
| 北部新区 | | | | | | | | | 3482 |

『数据来源：重庆房地产市场报

告』

从上表中可以看出，我区商品房价格从2003年第一季度到2005年第一季度始终在2500左右徘徊，增幅不大。而与我区相邻的大渡口区商品房价格则一路稳升，在2005年第一季度超过我区，达到2549元/平方米。其他区域也是如此，都保持着总体的增长趋势。

我区的房价在都市发达经济圈各城区中处于中等偏下的水平，从一个侧面反映了我区房地产业发展的不成熟。

1.4.6. 1.4.6. 我区房地产市场现状及前景分析

从以上各方面比较可以看出，我区在房地产业发展上自有着其他区域难以比拟的优势，包括居于首位的地区生产总值、较高城镇居民人均可支配收入、较大房地产开发投资规模等。这为我区房地产业的发展奠定了良好的经济基础和市场前景。但同时可以看到，我区房地产业开发品牌不多、知名度不高，虽然投资规模居于前列，但房价始终中等偏下水平徘徊。我市房地产市场在强大经济实力的推动下的不健康发展，反映了我区房地产市场还处于成长阶段，需要从其他区域吸取经验教训，以保证在量飞跃增长的同时质也能同步发展。

我区房地产市场的发育成熟还需要一段时间。今后一段时间正是我市房地产市场的大发展时期，其原因有四个：一是目前国民经济持续快速发展，人民生活水平相应提高，人们对改善居住条件的需求非常迫切；二是农村人口转为城市人口速度的加快；三是我区旧城改造、“退二进三”中对老城的维护及新区的建设；四是旧城改造中对老城区居民的安置需要。从这个角度看，我区房地产市场潜力巨大。

2. 2. 房地产市场体系

房地产市场体系是全方位的、一系列的房地产市场要素，互相联系、互相制约而构成的流通系统。

2.1. 2.1. 组成要素

主体要素，指房地产商品的供给者、需求者、中介者。从我国目前房地产市场的经济运行情况来看，主要的供给主体是国家、开发企业及承包商；主要的需求主体是需要房地产的单位和个人；房地产市场的中介组织，是为房地产市场交易服务的中介者。

客体要素，指房地产商品。土地、地产(熟地)、房屋、相关的设施和设备是房地产市场的客体性要素，它是房地产市场的交易对象，物质基础。由于房地产商品具有地理位置上的不动性，在流通过程中，流通或转移的不是商品体自身，而是房地产的产权证书，因此，房地产产权制度及房地产产权在市场运行中的变换，就构成了房地产市场的客体。

载体要素，指房地产市场体系中各类市场得以运行的物质条件，也是市场机制依托的时空载体。比如房交会、二手房交易市场、网络交易平台等。

机制要素，指房地产市场体系能够良性运作计划机制和市场机制。市场机制包括价格机制、供求机制和竞争机制。

监控要素，指市场体系内的规范、调整和引导市场活动的法律体系以及实施法律法规的组织机构。

2.1.1. 2.1.1. 房地产商品

目前，对开发商来说，随着住宅开发竞争加剧，利润减薄，风险加大，房地产业开始从低水平向景观住宅、精品地产的高品质方向发展。在普通住宅要素的基础上，依托项目周边良好的自然生态环境，开发商把房地产商品和房地产商品以外的其它产业资源，包括生态资源、旅游资源、体育资源、教育资源等进行嫁接，并在社区生活配套设施中导入休闲、健身、娱乐、益智等多元概念，创造出具有居住休闲化、社区化、低密度等特色的精品楼盘。

房地产的这种开发、营销模式，或者称为概念房地产，从国内来看主要包括旅游房地产、教育房地产、科技房地产、体育休闲房地产、工业房地产及商业房地产等。

(1) (1) 旅游房地产

旅游房地产是指与旅游度假为目的的房地产开发营销模式,开发项目全部或部分实现了

旅游功能。其发源地始于法国地中海沿岸。一般而言，旅游房地产包括以下几种形式：时权酒店，产权酒店，养老型酒店，高尔夫、登山、滑雪运动度假村，时值度假型酒店等。

影响因素

旅游房地产的增值与旅游业的发展极为密切。70年代中期美国泡沫经济破灭后引进时权酒店模式，充分盘活了闲置资产，积压和空置房得到了处理。1977年美国市场95%以上的度假物业是由其他项目改造过来的。1999年，全球分时度假物业销售额达到67.2亿美元，540万个家庭参与了分时度假网络。

同时旅游房地产与所在城市的城市基础设施尤其是高速路的建设、国家出台刺激和拉动旅游及相关产业发展的新政策密切相关。而作为建立在车轮上的旅游房地产而言，所在城市的人均汽车拥有量也制约着旅游房地产的发展。截至2004年底重庆市私家车拥有量达到近10万辆。

发展现状及前景

九龙坡区旅游资源丰富，已建成重庆农业展览中心、皇田花卉园等观光农业区；海蓝天、天赐温泉等乡村旅游度假区。白市驿农业观光、含谷休闲度假、金风生态旅游等“都市后花园”的雏形已显现。旅游房地产发展潜力巨大。

发展中应注意的问题

- a) a) 项目定位应准确。旅游房地产要找准在整个房地产业项目体系中担当的时代性角色,同时避免同一地区在产业与项目结构上的雷同。
- b) b) 做好区基础配套设施建设，特别是道路建设。
- c) c) 积极宣传，注意塑造旅游景点的良好形象。
- d) d) 做好统筹规划。所有项目应在一定旅游大区域内统筹规划,要打破行政区划的樊篱,合理布局,均衡布点,实现经济效益与社会效益、环境效益的统一。
- e) e) 注重文化与商业的权衡。

(2) (2) 教育房地产

教育房地产即房地产业与教育产业相结合的房地产开发、营销模式。“教育地产”模式通过名盘与名校联姻，能够带来“双赢”或“多赢”格局。

主要形式

目前在重庆市主要运用的操作模式有（从开发商角度）：

自给。开发商自己办学校，学校建在自己楼盘内，由自己组建师资队伍及进行日常教学管理。

共建。开发商出地、出资金提供完善的硬件设施，由名校投入设备设施、组建师资队伍和进行日常教学管理，从而实现资源的优化整合。或是以“分校”的形式，将小学、初高中某一年级放在楼盘内。

就近。某些地块由于地理位置得天独厚，位于知名学府附近，占据稀缺的教育资源，以“毗邻名校”来吸引人气，提升价值。同时名校周围的二手房市场和租赁市场也因毗邻富贵，往往供不应求，房价居高不下。

靠拢。开发商和学校联盟，各取所需。楼盘对学校提供办学经费支持，学校对楼盘进行配套支持。

重组。学校和开发上对区域内现有教育资源进行整合重组。

相关区域分析

沙坪坝区——沙坪坝区拥有先天的、其他区域无法比拟的文化、教育资源，然而近几年没有很好地利用，有效的引导到城市开发建设上来，更勿论扩大区域辐射力。虽然沙区可供开发土地相对较少，但该区域的教育房地产开发相对于其丰富的文化、教育资源显得有些无力。随着重庆市路桥收费的改革和交通的迅猛发展，江北、北部新区和南岸等地不再受两条江的局限，江景反而成为这些区域房地产开发的优势资源。品质大盘向北、向南

的推进，一些传统名校也走出沙区，进行资源整合，同时客源也大量外流。沙坪坝曾经独特的教育、文化资源优势将随着便捷的交通而无法独享，沙区的房地产发展面临着严峻的竞争态势。

北部新区——北部新区原有教育资源较差，但北部新区政府积极鼓励名盘联袂名校来推动本区教育事业的发展，从而推动城市功能和人居环境的建设，其教育正高规格高标准的成熟，而教育地产也得到充分的发展。其发展特色有：

率先实现教育“普十二”。

计划建成西部一流的职业技术教育基地。

计划建成西部一流的国际双语教育基地。

强调与周边教育事业的共同繁荣。

北部新区通过城市基础设施建设完善城市功能、合理规划布局改造人居环境来促进“教育地产”的发展，从而进一步推动区域环境的改善、带动其他类型房地产业发展，形成良性循环。

发展“教育地产”前景及应注意的问题

九龙坡北部靠近重庆大学城，同时区内有数所知名高校，教育资源良好。同时通过近几年的基础设施建设，九龙坡区交通日益改善，区内有“一号线”轻轨等便捷交通。重庆市城市发展“西拓”和发展“西部新城”的大环境，为九龙坡区房地产业的发展带来了机遇，必将带来“教育地产”的迅猛发展。

我区在进一步发展教育地产时，应结合本区实际、吸取他区经验教训：

合理规划，集团化发展。

交通先行，环境、配套为后盾。

积极引进、发展、合理利用名校资源。

政府充分发挥监管职能，建立全过程监督机制，协调处理好以下几方面问题：

- 1) 1) 配套学校产权不清，开发商和学校如何各司其职。
- 2) 2) “教育”质量问题。
- 3) 3) 学费高昂问题。
- 4) 4) 开发商信用问题。即楼卖完了，教育怎么办？

(3) (3) 商业房地产

商业房地产的概念源于英文的“Commercial Real Estate”，包括零售物业、写字楼物业、酒店以及出租性的住宅物业如服务式公寓。在国外，由于商业房地产具有稳定的租金（或其他形式收益）回报，意味着可以带来长期的现金流入，商业房地产较受机构投资者的青睐，市场交易活跃。随着国内房地产市场的日趋成熟，房地产开发市场在未来的发展速度将渐弱，而房地产投资市场将出现，商业房地产的概念开始兴起。

2004年我区商业营业用房投资居主城九区第三位，仅次于渝中区和江北区。随着我区西部新城的启动，“1+14”方案的实施，到2010年我区将构建成为“主城西部商贸中心”。

2004年主城九区商业营业用房情况统计

| 项目 | 本年完成投资(万元) | 施工房屋面积(m ²) | ##新开工面积(m ²) | 竣工面积(m ²) | 销售面积(m ²) | 销售额(万元) | 预售面积(m ²) | 空置面积(m ²) |
|------|------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|---------|-----------------------|-----------------------|
| 渝中区 | 80962 | 1177040 | 161882 | 154802 | 32532 | 13887 | 41120 | 314716 |
| 大渡口区 | 9366 | 156900 | 41291 | 25519 | 8900 | 4907 | 10999 | 18109 |
| 江北区 | 66760 | 1214605 | 147528 | 21895 | 3988 | 22455 | 1773 | 25667 |

| | | | | | | | | |
|------|-------|--------|--------|------------|-----------|-------|------------|------------|
| | | | | 1 | 1 | | 1 | 1 |
| 沙坪坝区 | 50930 | 633214 | 205406 | 15381 4 | 7234 5 | 34118 | 4720 1 | 19012 8 |
| 九龙坡区 | 63021 | 974869 | 261642 | 24758 7 | 6878 7 | 26353 | 4156 2 | 21914 1 |
| 南岸区 | 51161 | 851520 | 313475 | 98938 | 5780 2 | 34214 | 2029 1 | 21656 7 |
| 北碚区 | 8883 | 173903 | 66392 | 28234 | 2637 4 | 9742 | 5477 6 | 42421 |
| 渝北区 | 46862 | 786385 | 180452 | 16575 0 | 8891 0 | 43316 | 1083 54 | 11888 7 |
| 巴南区 | 41884 | 371338 | 42025 | 62793 | 4415 2 | 21441 | 2275 8 | 93138 |

2.2. 2.2. 合理房地产市场体系的构建

我们通常所说的房地产市场体系即房地产一、二、三级市场。合理房地产市场体系的构建，即如何通过协调房地产一、二、三级市场的比例关系来促进整个房地产市场的发展。

2.2.1. 2.2.1. 基本理论

当经济发展和城市化水平达到一定阶段后，住宅由外延式拓展为主，逐渐让位于内涵式的更新、改造和保护为主。当人均拥有住宅面积饱和时，新建量减少，一手房销售下降，交易将集中到二手房市场。

三级市场（二手房）的健全完善对二级商品房市场的发展具有刚性支持作用，二、三级市场保持一定的比例关系，住房供应的结构体系才会完善，供给才会有效长久。房地产一二三级市场的协调发展，是以“三二一”为序来推动的。即通过盘活三级市场存量，带动二级市场增量销售，并以此作为规范一级市场的基本依据，从根本上促使房地产市场走向繁荣。

2.2.2. 2.2.2. 九龙坡区二手房市场现状

2004年我区房地产交易成交12564件，成交面积132.22万平方米，成交金额25.14亿元。其中商品房成交9448件，成交面积101.46万平方米，成交金额22.32亿元，商品住宅销售均价2201元/平方米%；二手房成交3116件，成交面积30.76万平方米，成交金额2.81亿元，销售均价915元/平方米。

2004年我区商品房交易量与二手房交易量比例为3.3：1，目前全国平均水平为9：1，说明我区二手房市场活跃，需求旺盛。

2.2.3. 2.2.3. 发展我区二手房市场的建议

对房地产中介市场进行规范化整顿。取缔无证中介机构，加强对中介机构职业化监管；取消政策限制，简化交易程序，全面放开、搞活住房二级市场；扶持房地产信息网络网站，方便群众获取房屋买卖信息；

实行信息公开制度。每月发布房地产二级市场、二手房市场、房屋租赁价格等房屋交易价格行情。

2.3. 2.3. 合理住房市场体系的构建

2.3.1. 2.3.1. 基本概念

商品住房：是指房地产开发企业开发建设并出售、出租的住房。

经济适用住房：是指根据国家经济适用住房建设计划安排建设的住宅。由国家统一下达计划，用地一般实行行政划拨的方式，免收土地出让金，对各种经批准的收费实行减半征收，出售价格实行政府指导价，按保本微利的原则确定。住房保障是经济适用住房的重要功能，其着眼点是解决中低收入居民家庭的住房问题。

我市经济适用房的主要销售对象是中低收入群体，即家庭年收入在规定的中等偏低收入线以下，也就是说年收入低于 3.8 万元的无房户、或人均住房面积未达到规定的住房面积标准的家庭。其中，家庭年收入包括夫妻双方一年中的工资、薪金所得、住房公积金的单位缴存部分、住房补贴、生产经营所得、和对企事业单位的承包承租经营所得、劳务报酬、股息分红所得等。

廉租住房：城镇廉租住房(以下简称廉租住房)是指政府和单位在住房领域实施社会保障职能向具有城镇常住居民户口的最低收入家庭提供的租金相对低廉的普通住房。

2.3.2. 2.3.2. 九龙坡区经济适用房市场建设

九龙坡区经济适用房建设情况

| 九龙坡区经济适用房建设情况 (不含高新区、以企业所在地口径统计) | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------------|------------|------------|----------|-----------|-------------|------------|-----------|
| 年份 | 完成投资 (万元) | 施工房屋 面积 | 新开工 面积 | 竣工面 积 | 销售面 积 | 销售额 (万元) | 预售面 积 | 空置 面积 |
| 2003 | 3552 | 130790 | | 60132 | 4829 1 | 5338 | 1482 8 | |
| 2004 | 19484 | 526384 | 13008 1 | 75667 | 4224 6 | 5025 | 3052 21 | 1198 1 |

『数据来源：九龙坡区统计

局』

从上表可以看出，九龙坡区 2004 年经济适用房建设规模相对于 2003 年有很大提高，完成投资和施工面积都有近 4 倍的增长。经济适用房实际销售面积 03 年和 04 年基本相当，但预售面积翻了一番，说明经济适用房需求潜力巨大，基本处于供不应求的状态。

2004 年重庆经济适用房施工面积 305 万平方米，我区经济适用房施工面积占到重庆市的 17.26%，所占份量较大。

| 2004 年九龙坡区住房、经济适用房建设情况 | | | | | | | | |
|------------------------|--------------|-------------|-------------|----------|------------|-------------|-------------|------------|
| | 完成投资 (万元) | 施工房屋 面积 | 新开工 面积 | 竣工面 积 | 销售面 积 | 销售额 (万元) | 预售面 积 | 空置面 积 |
| 经济适用房 | 19484 | 526384 | 13008 1 | 75667 | 42246 | 5025 | 30522 1 | 1198 1 |
| 住房 | 189308 | 397201 5 | 12504 96 | 887412 | 70488 6 | 118178 | 10337 68 | 2466 35 |
| 所占比率 | 10.29% | 13.25% | 10.40% | 8.53% | 5.99% | 4.25% | 29.53% | 4.86% |

『数据来源：九龙坡区统计

局』

从表中可以看出，2004 年九龙坡区经济适用房完成投资、新开工面积都占住房的 10% 以上。由于经济适用房是政府近几年才大力扶持的住房类型，我区前几年的市场供给积累较小，2004 年实际销售面积仅占总住房销售面积的 5.99%。而经济适用房市场放开以后基本处于供不应求的状态，预售面积占到总住房预售面积的 29.53%。

经济适用房合理比例的确定

经济适用房是政策性的保障用房，介于完全市场化的普通商品住房和保障性的廉价住宅之间，适应中低收入阶层的住房需求，房价明显低于商品住房。经济适用房建设应发挥其市场调控作用，以市场需求为导向，通过供应量的增减达到调整供求关系，引导和平抑

房价的作用。同时作为市场的补充，供应范围和规模要以不干扰市场的正常运行为原则。

2004年九龙坡区经济适用房的比重为10%，考虑九龙坡区“退二进三”、旧城改造、城市化进程带及城市低收入人群对经济适用房的较大需求，确定“十一五”期间我区经济适用房供应量的供应量应控制在20%左右。

经济适用房发展存在的问题及对策

按照国家《经济适用房价格管理办法》的有关规定，经济适用住房的利润不高于3%。这促使经济适用房开发商通过其他手段来提高开发利润。我市主城各区在经济适用房发展中存在的共性问题有：

改变经济适用房用地用途。以经济适用房用途拿地，用于商品房开发。

采用欺骗手段，用商品房预售许可证违规销售经济适用房。

超出政府指导价，通过各种手段违规提价。

投机行为。

对策建议

执行并完善收入及住房双标准，并配合纳税证明等核查手段，形成严格的购买资格审批公示制度。

加强社会监督，规范经济适用房交易行为。

搭建信息平台，加强房源调控，做好分类定向供应，优先保障危改区拆迁居民安置需求。

建立经济适用住房“出口”管理，对经济适用住房的交易转让和出租进行限制，过滤以投资(通过出租或转让获利)为目的购买经济适用住房的群体。

以投资(通过出租或转让获利)为目的购买经济适用住房的群体。

2.3.3. 2.3.3. 九龙坡区廉租住房建设

廉租住房制度自建立以来成效显著，到2003年底，全国已有35个大中城市建立了相对完善的住房保障制度，主要包括：集民政低保和居住困难为一体的“双困”准入机制；以租金配租为主、实物配租为辅的配租形式；以政府公共财政预算资金为主的资金筹集渠道，以及公正规范的复核退出机制。

2003年，九龙坡区率先在全市启动廉租住房保障制度，实施实物配租132套；2004年底，率先在全市建成首个廉租住房小区——华龙家园小区，解决了300余户困难群众的住房难问题。2005年，九龙坡区还将投入2600万元，再建500套廉租房，确保500户贫困家庭在2005年底入住新房。

目前我区“双困家庭”，即领取最低生活保障的无房户和人均住房使用面积在6平方米以下的群众，约有1000多户。考虑到随着经济的发展、人民生活水平的提高，“双困”标准会随着进一步提高，确定我区“十一五”期间廉租住房供应量应控制在5%左右。

我区发展廉租住房的对策建议

多渠道筹措资金。解决资金来源应主要依靠“以财政为主，多渠道筹集资金”的方式。

明晰廉租住房标准。应着重考虑购建房的保障标准、租金补贴标准、租金核减标准等方面。

建立完善的进入和退出机制。确保保障工作的公开、公正、公平。

合理租金水平。

针对经济困难家庭的租房需求，租金标准应比市场租金优惠，租金可根据公积金贷款利率或国债利率计算。租金最高限额不超过市场租金的2/3，月租金支出占中低收入家庭可支配收入的20%--30%。

2.3.4. 2.3.4. 发展可支付租赁住房

经济适用房的特点是售而不租，廉租住房的特点是租而不售。城镇居民中有较大一部分属于没有实力去购买经济适用房，却也不符合廉租住房的“双困”标准，这部分城镇居民“夹心层”加上流动人口的住房问题，应重点通过提供住房使用权的方式来解决。适时推出可支付租赁住房，是一种切实可行的解决途径。

可支付租赁住房方案的实施，需要委托有关机构（公房管理部门）或组建中低收入家庭购租中心收购符合廉租住房标准、价格适中、户型较小的“二手房”和普通商品住房，以存量住房配对作为中低价位租售房源，既可向居民提供价格相对低廉的住房，又可按规定最近标准出租给廉租对象。所购房屋交易主体可享受契税减免的优惠政策。

面积约一平方公里的杨渡村社区，有常住人口约 8000 人，流动人口达到 3000 余人。这从一个侧面反映了我区流动人口比重较大。

我区目前尚未发展可支付廉租住房。作为重工业区，我区流动人口占有一定比重，且“夹心层”城镇居民的比重较大。考虑到我区经济水平、人均收入水平居于全市前列，确定我区“十一五”期间可支付廉租住房比例为 5%。

2.3.5. 2.3.5. 合理住房市场比例的确定

随着我区经济的良好运行，人民收入水平的逐渐提高，我区居民对居住品质的要求不断升级，我区房地产市场需求潜力巨大。其中有能力购买商品住房的占绝大多数，因此确定我区商品住房比例为 70%，保障住房比例为 30%。保障住房中经济适用房比例为 20%，廉租住房比例为 5%，可支付廉租住房比例为 5%。

3. 3. 房地产市场体系建设

3.1. 3.1. 房地产市场信息化建设

加强房地产市场信息建设，重点要细化市场信息工作的各个环节，引导房地产理性投资和消费。

一是加强市场信息的采集工作。通过户籍管理、商品房网上备案，土地交易、市场管理等信息系统，进一步加强对市场供求总量、结构和价格等信息的采集和分析。

二是加强市场信息的分析工作。在采集信息的基础上，按区(域)、户型，价位段、用途等细分市场信息。年内，重点是围绕商品住宅，加强对同区域、同一楼盘的价格变动的分析，力求反映其价格走势。

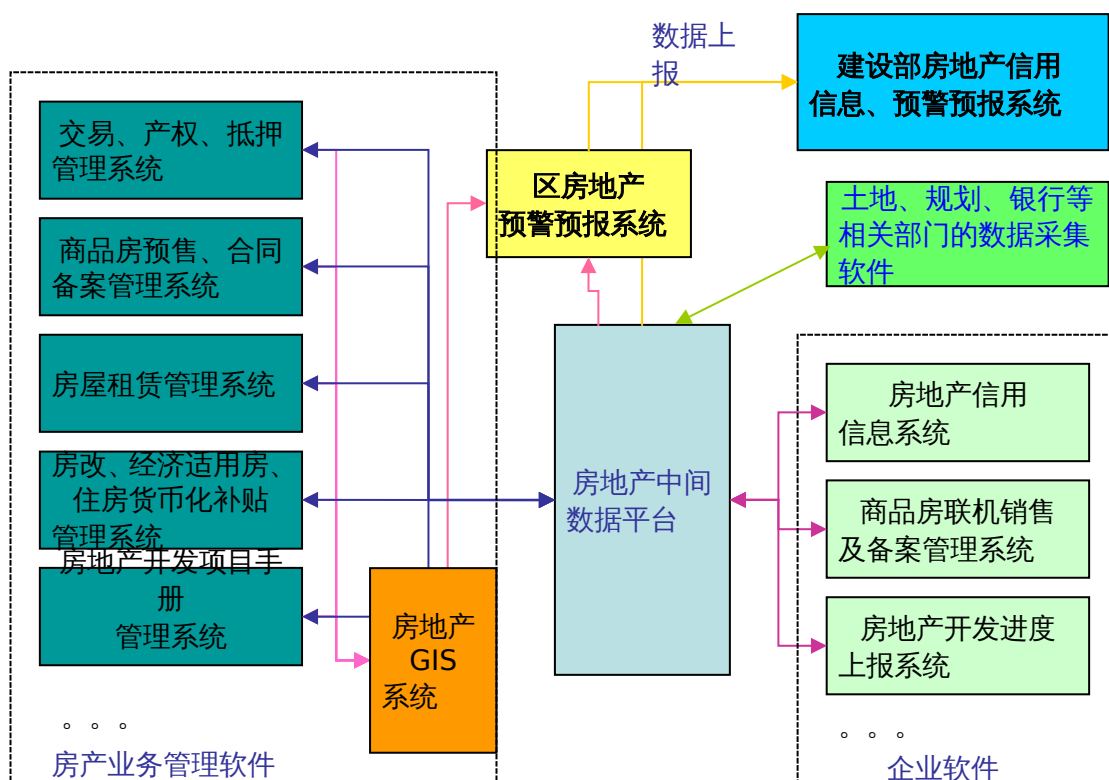
三是加强市场信息发布工作。重点是抓紧完善市场信息发布机制，组织具有一定影响力的专业机构参与分析市场情况，并向社会发布市场信息。

3.2. 3.2. 房地产市场预警体系建设

房地产预警预报系统是指，建立一套系统化的指标体系，运用该体系进行系统化的分析，判断当前房地产经济运行过程中是否存在潜在的危机和问题，并能够适当地预测未来的走势，在警情刚出现时造成警情的因素控制在合理的范围内，避免出现大的波动，造成供求的严重失衡。

房地产预警预报系统在横向结构上包括信息采集系统、景气分析系统、预警信号系统 3 个系统，主要完成 3 方面的工作：房地产基础数据及相关信息数据的采集；房地产信息数据的整合分析和发布；预警预报指标体系和预警预报制度的建立。

下图为某地区房地产市场预警预报系统示意图：



3.3. 3.3. 房地产市场价格管理

房地产商品价格关系着市场均衡，决定着供求双方的关系，影响着市场走向，对控制房地产经济的波动起着非常重要的作用。它涉及到国家的宏观政策，也涉及到市场双方的切身利益，因此房地产市场价格管理是房地产市场体系建设的核心。房地产市场价格管理主要包括土地价格管理，房产价格管理。房地产价格管理的主要手段是监督。

房地产价格监督，指各级物价部门和房地产管理机关对房地产市场所进行的房地产交易价格进行监督其主要内容包括；

对执行房地产价格方针、政策和法规情况的监督，对执行房地产价格形式、标准的监督。

不但对进入房地产市场合法流通的房地产价格监督，而且对未进入房地产市场在市场外私下流通的房地产价格监督。

对房屋买卖、租赁等一般交易价格监督检查；对拍卖、抵押、典当、入股等特殊交易价格监督。

对情节轻微的房地产价格违章行为监督，对情节严重行为查处。

对房地产流通中交易双方当事人监督，对房地产价格管理人员监督。

三、三、 九龙坡区房地产投融资体系的研究

1 1 房地产投融资概述

随着行业的不断发展，房地产业已成为推动我国国民经济发展的支柱性产业之一和强有力的经济增长点。房地产开发是一种周期长，投资巨额商业行为，因此，其长期稳定的发展对投融资方式和体制的创新有着非常大的依赖性，及时把握此方面的发展动态对本行业的发展至关重要。对一个地区进行房地产发展规划，我们就不得不对房地产开发所需资金的来源和比例结构即该地区的投融资体系进行分析研究。

资金始终是一种稀缺资源，企业对资金的渴求从来都没有停止过。这必然导致企业从内部或外部筹集生产经营活动所需资金的财务活动，以使企业获得最大化的利润和更大的发展，这种财务活动就是融资。简单的说，房地产投融资就是进行房地产投资和融资的行为，它包括投资和融资两个方面。实际上，所谓投资和融资只是从不同的角度去划分的，同一笔交易，对于开发商是一种融资行为，但对于资金供给方而言，则是投资行为。

房地产投融资是房地产金融的一部分，它贯穿于房地产整个运作流程中，国家的宏观调控对地区的房地产投融资会有较大的影响。

2 2 房地产融资模式

1.1.2.1 银行贷款

2.1.1 2.1.1 基本概述

银行贷款是指银行向房地产开发商和购房居民发放的贷款，这是解决房地产业资金需求最传统、最普遍、也是最主要的一种融资模式，在这种融资方式中，银行是贷方，是债权人；房地产企业或居民个人是借方，是债务人。借贷双方事前签订书面合同，到期还本付息或分期付款。房地产银行贷款可以分为三种类型：信誉贷款、保证贷款、房地产抵押贷款。信誉贷款是以借款人的品德、信誉、财务状况、预期收益等为依据发放的房地产贷款。保证贷款是指以第三方的信用作担保的房地产贷款。房地产抵押贷款是以土地使用权或房屋所有权作为还本付息抵押的贷款。

房地产开发企业进行项目开发，在一般情况下，都会去寻求银行的帮助，而在我国银行收入的最主要来源不是中间业务而恰恰是放贷，银行很希望把资金能贷出去，取得收入。由于双方都有自己的需求，所以就能进行很好的合作。

购房者由于不能一次性付清房款，也需要银行的帮助，银行代购购房者将部分房款支付给开发商，然后购房者再按要求的日期将相应的款项还给银行，在这一过程中，开发商也实现了融资的目的。

在我国，作为最主要的融资机构，银行对房地产业的巨额融资促进了房地产经济的发展。主要表现在：

1、房地产银行融资推动房地产业的发展。过去我国城镇绝大部分房地产开发建设资金是通过财政拨款形式取得的，国家财政负担过重不能及时解决企业的资金需求，影响房地产业开发。银行运用各种经济手段聚集个人闲散资金和分散在企业生产经营间歇中的资

金，并通过贷款、投资等方式，直接支持房地产开发和经营，推动房地产业迅速发展，并相应的带动了建筑、建材工业和装修服务等多种行业的发展和繁荣，构成一个良性循环的产业锁链。

2、银行贷款融资有利于活跃房地产市场，推进住宅商品化，合理引导消费。银行通过向卖方发放抵押贷款等方式增加当地地产市场上的有效需求，从而达到启动活跃房地产市场的目的，推进住宅商品化进程。另一方面，银行通过存贷款方式使职工货币购买力向住房消费转移，有利于调节居民消费结构。

开发商采用银行贷款的融资模式，不会改变企业自身的股权结构，只需要支付利息即可，不需要分发红利，所以相对于其他融资方式，其成本比较低。

但是在我国，银行贷款主要是针对那些大的开发企业，小型开发企业要拿到银行贷款就比较难，且银行贷款申请手续比较麻烦，企业将会付出大量的时间成本。

2.1.2 2.1.2 银行贷款的现状

近几年，银行体系向房地产市场过度融资的迹象非常明显。由央行报告显示，从房地产贷款的余额分析，1998年房地产贷款只有3106.23亿元，2004年底达到了26306.3亿元，6年间年均增长42.8%。其中，1998年居民个人购房贷款只有426.2亿元，2004年增加到16002.3亿元(年均增长83.0%)；1998年房地产开发贷款只有2680.1亿元，到2004年房地产开发贷款达到了7810.9亿元(年均增长20%)。由此表明，房地产贷款增长率已远远高于全部金融机构人民币贷款增长率。例如，2003年底房地产贷款增长率比金融机构全部人民币贷款增长率高20.1个百分点，2004年这个差距有所减小，但仍高11.3个百分点，今年1季度房地产贷款增长率与全部人民币贷款增长率的差距为14.9个百分点。

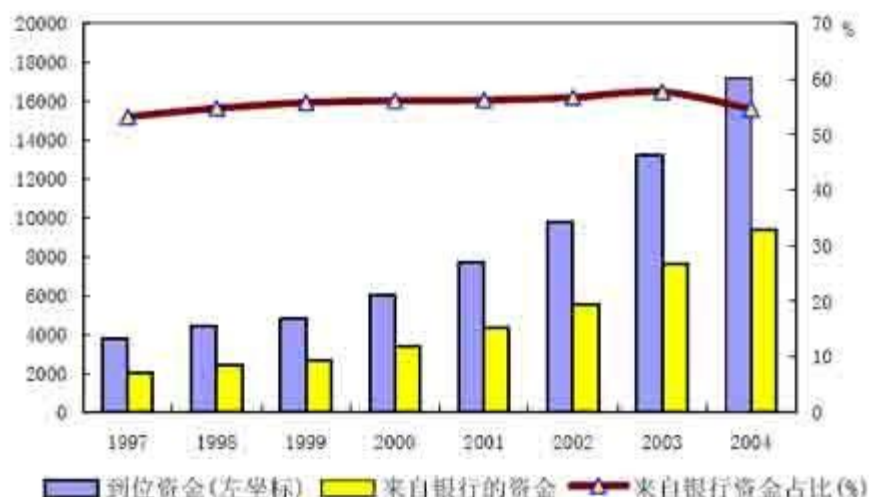
另外，从房地产贷款占金融机构全部人民币贷款的比例看，1998年底房地产贷款余额只占金融机构人民币贷款余额的3.6%，到2004年底这一比例提高到14.8%。同时，房地产贷款占金融机构中长期贷款的份额逐步增加。2002年3月末，这一份额为27.2%，2003年6月底达到32.1%，2004年底达到34.3%，今年3月底上升到34.5%。

我国居民个人住房按揭贷款的规模与西方发达国家相比仍偏小，有较大的发展空间。2004年底我国居民个人住房按揭贷款占GDP的比例为11.7%，而欧盟国家2001年居民按揭贷款占GDP的比率平均达到39%，其中英国为60%，德国为47%，荷兰达到74%。我国居民个人住房贷款的增长潜力巨大。

目前，在我国，房地产开发资金构成中，来自银行贷款的资金比例一直比较高，大约在55%，从下表中我们可以发现从1997年到2003该比例一直保持比较稳定，但到2004年有了比较明显的下降趋势，这主要是因为2003年央行121文件的出台，导致开发商贷款难度加大，同时不少消费者在持币观望。

房地产开发贷款额占总投资额的比例

1997年以来房地产开发企业资金来源构成(亿元,%)



资料来源:根据国家统计局的统计数据计算

2.1.3 2.1.3 发展前情

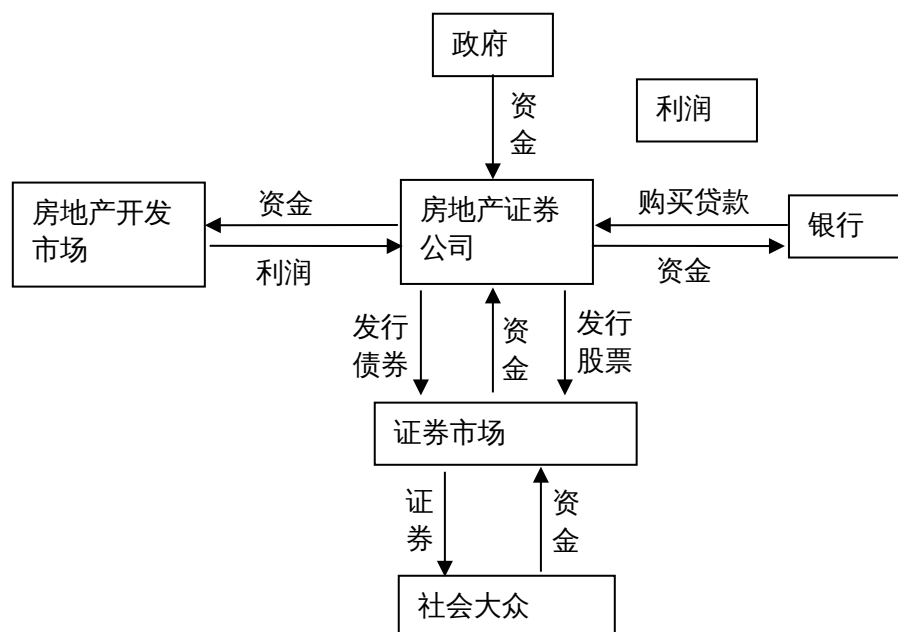
虽然国家出台相关政策限制银行贷款的审批,但由于银行监管比较落后,且地方政府为了加强本地房地产的开发,对开发商进行银行贷款的行为一般会给予支持目前我国其他融资方式相对还不是很成熟,同时国家政策对于房地产市场的健康发展是否会起到有效的作用还有待进一步检验,所以在今后的几年里,银行贷款仍将是主要的融资模式。但根据西方发达国家的经验,结合我国经济的发展现状及远期目标,从更远的角度看,银行贷款的比例会逐步下降。

2.1.2.1 房地产证券化

2.2.1 2.2.1 基本概述

作为一个投资大、回报周期长的产业,房地产业的蓬勃发展离不开资本市场的支持。特别是2003年以来,由于国内房地产开发“门槛”的提高,银行贷款难度加大,房地产商纷纷将目光投向资本市场,积极寻求多元化的融资渠道。正是在这种情况下,房地产证券化来了中国市场,并成为房地产金融市场上的一大亮点。房地产证券化是指通过发行基金权益单位,将小投资者的资金汇集后购买房地产,或将房地产按价值单元分割成小的产权单位,出售给投资者,实行房地产所有权和使用权分离的一种投融资方式。房地产证券化的精髓在于通过有价证券的形式对原本价值大、周期长、位置固定的房地产进行价值分割,既有效解决了开发企业融资困境,又使中小投资者能够分享房地产投资的利益,推动房地产投资与消费两方面的实现。房地产证券化的这一特性显然适应了当前国内一方面资金需求缺口巨大,另一方面投融资渠道匮乏的市场现状。

房地产证券化示意图



2.2.2 2.2.2 房地产证券化的优缺点

房地产业的运行、房地产商品的生产流通需要大量的资金注入，房地产证券化的实现有助于迅速筹集资金、建立良好的资金投入机制。资金注入以证券化的方式实现，各投资主体就能直接到市场上寻求资金来源，减少相互依赖性，降低串联系统风险。

房地产证券化的实现有助于房地产投资与消费两方面的实现。使房地产业切实成为新的经济增长点和新的消费热点。例如推行住宅抵押贷款证券化，可以依托有价证券作为房地产权的转移载体，大大降低资金进入的“门槛”，给小投资者创造公平参与房地产投资的机会，吸引更多的资金进入这一投资或消费领域。

房地产证券化的实现有助于构建良好的房地产权运行机制。当前，房地产市场积聚了大量的社会资金，流动性差，容易带来较大的风险。实行房地产证券化，可利用证券的流通性，将房地产这一长期资产同市场的短期资金联系，大大增强资产的流动性，从而增加抗风险的能力。

但房地产证券化也有一定的风险：商业银行对房地产行业的贷款面临着巨额呆账和不良资产的风险；缺乏健全的个人信用制度；我国的证券法没有对国有商业银行金融资产证券化作出单独的规定和描述。

同时证券化的利率要高于同期银行利率，成本较高。同时其面临较大的利率风险。

2.2.3 2.2.3 现状

目前，我国房地产证券化融资处于起步探索阶段，有其一定的可行性。

1、我国已经具备了推行房地产证券化的经济环境。

首先，从整个国家的宏观经济基础而言，我国经济运行状况良好，金融体制改革不断深化，为房地产的证券化创造了一个稳定的大环境。同时，宏观经济需要房地产有效投资和有效需求进行拉动。当前国民经济发展需要房地产作为新的经济增长点，房地产证券化发展有利于促进房地产市场和房地产业的发展。

其次，我国居民拥有大量储蓄。到2004年末，我国金融机构储蓄存款余额已经达到将近12万亿元。2005年7月这一数字已经增长到了13万亿多。这样一个拥有大量节余资金的群体，将为房地产证券化及其上市创造一个必要的市场环境。

金融机构储蓄存款 单位：亿元

| 年月 | 余额 | 本月比上月新增 | 本月比年初新增 |
|----------|-----------|---------|----------|
| 2004年7月 | 114253.24 | 460.8 | 10627.27 |
| 2004年8月 | 114489.63 | 236.4 | 10863.66 |
| 2004年9月 | 115458.74 | 969.1 | 11832.77 |
| 2004年10月 | 116000.99 | 542.3 | 12375.02 |
| 2004年11月 | 117617.9 | 1616.9 | 13991.93 |
| 2004年12月 | 119555.39 | 1937.5 | 15929.42 |
| 2005年1月 | 122237.34 | 2683.1 | 2683.12 |
| 2005年2月 | 127823.44 | 5586.1 | 8269.22 |
| 2005年3月 | 129259.35 | 1435.9 | 9705.13 |
| 2005年4月 | 129816.83 | 557.5 | 10262.61 |
| 2005年5月 | 130577.44 | 750.4 | 11013.05 |
| 2005年6月 | 132339.14 | 1761.7 | 12784.92 |
| 2005年7月 | 133655.49 | 1316.4 | 14101.27 |

资料来源：中经网

最后，房地产市场本身也对房地产证券化提出了迫切要求。一方面，我国房地产开发市场潜在容量大。仅2003年，开发面积按可比价折算需投入资金达4220亿元以上，比2002年增长14.1%，而现在我国大多数开发企业不具备雄厚的开发资本；另一方面，住房消费需求巨大。根据国家统计局资料，我国人均4平方米以下的困难户还有325万户，如本世纪末达到人均12平方米，解决困难户需要住房9100万平方米，以每平方米1500元计算，住房消费资金为1355亿元。如此庞大的资金缺口不可能仅仅依靠国家财政，也不可能完全依靠银行，房地产证券化势在必行。

2、我国房地产市场体系和证券市场体系初具规模。

首先，国家金融政策的适当调整和完善，使我国房地产市场已发展成为包括房地产开发、住房金融、保险等多方位、功能齐全的市场体系；其次，我国证券市场经过几年的发展逐步走向成熟和规范，证券市场监管力度正在加大，法规体系逐步形成，证券管理、证券交易条件日趋完善，也积累了一些发展证券市场的经验，为实行房地产证券化提供了较好的金融市场基础。

3、法律、法规比较健全。

随着我国市场经济体制的建立，作为资产证券化运行基础的法律框架已逐步构建起来，

特别是经济立法取得了重大进展，基本建立起了覆盖各个经济领域的法律法规体系，推进速度基本上满足了深化经济体制改革的需要。房地产市场上，法律法规渐趋完善。《担保法》、《公司法》、《证券法》、《信托法》、《企业债券管理条例》等一系列相关法规是进行房地产证券化的主要法律依据。

4、从国外的经验来看，房地产证券化是各国资产证券化中开展最早也是数额最大最成功的业务，他们在这方面积累了许多成功的经验，有利于我国吸收和借鉴。

从国内来看，自上世纪90年代初资产证券化在我国资本市场引起了广泛关注以来，国家金融部门、地方政府部门、国内高校和研究机构纷纷加入证券化研究的行列，为我国进行房地产证券化积累了丰富的理论基础。而且，国内已经有了房地产证券化的尝试，如早1992年，海南省三亚市丹州小区的开发就采用了发行投资券的方式筹资，几乎同时，北京市华远房地产股份有限公司发行了2900万元的项目债券。1998年以来，又有深圳振业集团股份有限公司、北京首都创业集团、北京市房地产开发经营总公司、北京市华远房地产股份有限公司4家房地产企业发行了债券。

自2003年以来，由于监管当局政策的变动，房地产企业迫于资金链条的压力纷纷探求新的多元化融资渠道，各金融中介机构也看到了巨大的市场机会，在金融创新上下了很大的功夫，近两年运作了不少房地产证券化业务。（找例子）

显然，无论是从我国现在的外部市场机制还是从对证券化产品的内在需求来看，都能为房地产证券化发展提供良好的条件。

2.2.4 2.2.4 发展前情

总体来看，我国的房地产证券化的条件基本具备，虽然目前我国房地产证券占整个房地产市场投资额的比例只有不到2%（2002年为1%），但央行在积极推进房地产证券化，中国建设银行、中国工商银行等商业银行也正在努力开展此项业务。国家对银行贷款又予以限制，可以预见，房地产证券化在我国将会有很好的发展前景。

3.12.1 房地产信托

2.3.1 2.3.1 基本概述

房地产信托是指货币所有者或房地产所有者基于对金融机构的信任，委托其代理购、建、租赁、经营房地产及其证券的经济行为。该信托形式起源于上世纪六十年代的美国。在《中华人民共和国信托法》、《信托投资公司管理办法》及《信托投资公司资金信托管理暂行办法》实施以后，信托业的法律地位、生存空间就有了新的定位。2003年6月5日央行印发了《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发[2003]121号），该文件要求开发商开发项目自有资金不能低于项目总投资的30%，2004年下半年又将该比例调到35%，这样开发商取得银行贷款的可能性就大大降低，在这种情况下，全国各信托投资公司推出了自己的信托产品，在房地产行业有了新的尝试，主要采取4种模式对房地产业提供投资。

1、股权类信托

针对那些自有资金比例不足35%、存在一定资金缺口的、不符合商业银行贷款要求的房地产公司，信托投资公司以注入股本资金的方式与房地产公司组建有限责任公司，使其自有资金比例达到35%的要求。这样，房地产企业就可以顺利地从小商业银行获得贷款从而进行房地产项目的开发和运作。信托投资公司作为股东获得股本金的投资汇报，从而实现

房地产开发公司与信托投资公司的双赢。这种模式是完全符合中国人民银行的有关政策规定的，2003年第二季度中国人民银行在货币政策报告中提到，要加强房地产股权融资的力度。这种融资方式在我国现阶段还比较可行的，目前房地产开发还属于受益较高的产业，所以，许多投资者把房地产作为一个很好的投资方向。房地产有资金高度密集、高度专业化等特点，一般投资者局限于自身实力还达不到独立开发的要求，这时候就可以利用信托工具融资顺利地参与到房地产项目的投资开发，取得满意的投资回报。股权类信托投资的操作方式，根据参股形式的不同也分几种：普通股方式、优先股方式和股权回购方式。采取不同的操作方式视获得的受益和承担的风险而定。九龙坡政府应鼓励开发商与信托公司（如重庆国投等）的合作，为开发商和信托公司之间的合作联姻，以此来推动我区房地产的稳定健康发展。

2、交易类信托

由于房地产项目存在一定的开发和销售周期，所需资金量大，房地产企业的资金链往往出现紧张，为解决这个问题，信托投资公司就可以利用信托交易的职能，通过一次性地购买房地产开发项目的部分资产向房地产开发企业提供一笔后续开发资金，等到房地产项目销售资金回笼再将这部分资产购回。这种操作类似抵押贷款，信托投资公司可以以比较适合的价格购买部分项目，回购时间短，受益较好，风险更低。同时，房地产开发企业也从信托投资公司一次性获得一笔资金，使其资金流得以维持，为以后的开发创造了有利的资金条件。

3、债权融资信托

这种方式需要与银行联合，形成一个完整的资金链。债权融资信托是针对自有资金比例已经达到35%，但由于特定原因造成短期资金短缺，比如有的房地产开发企业由于土地购置资金不足而不能取得土地进行项目开发。这时候信托投资公司就可以筹集一笔资金定向地贷给房地产开发企业，补上其土地购置上的资金缺口，于是房地产企业取得土地证以后就能进行按揭或获取银行贷款，然后将信托投资公司的贷款返还。这种操作方式类似商业银行的信贷业务。但是，政策规定银行不允许这样做。所以此时运用信托，开发商的资金问题就可以得到有效解决。

4、4、 物业类投资信托

主要是针对成熟的房地产物业进行处理。比如出租率比较高的写字楼和商铺，如果业主有更好的资金安排或者投资计划，需要将房地产物业提前出让变现获得资金，信托投资公司就可以通过发行信托投资计划，筹集社会闲散资金将这部分物业购买过来，再委托专业的物业管理公司进行租赁、转让等处置，获得受益的一部分以利率的方式还给受益人。这种方式相当于房地产金融租赁的形式，一些实力雄厚的外资商业企业是潜在的合作对象，比如沃尔玛、家乐福等外企大举进军中国市场，它们的选址理念一般是只租不买，而且租期较长。（在此可以联系九龙坡的引进大的企业入主适合采取此方法。）

2.3.2 2.3.2 房地产信托的优点和风险

对于信托公司来说房地产信托融资的资金成本较低，资金操作的风险也比商业银行信贷小，在产品的操作方式方面也比较灵活，同时也能满足广大投资者的需求；

对于购买房地产信托的投资者来说，房地产信托的预期收益率较高；

对于开发商来说，因为121号文件的出台，向银行贷款变得很难，开发商宁愿付出相对较高的成本支出，以此来弥补银行贷款的时间成本，然后以此达到35%的自有资金比例，为取得银行贷款作铺垫。

风险：投资房地产信托的预期受益并不是最终收益，而是由项目最终的销售状况决定的，而房地产是一个高风险的行业，所以投资房地产也具有较大的风险，所以此种融资方式适合那些资质较高，品牌较大的开发商；根据目前的《信托法》规定，每个信托计划存在限卖 200 份的硬性要求，这也造成了单个投资者一般需要投资 30 万元左右的最低“门槛”。这样一来，许多想投资但是一下子拿不出几十万元的中小投资者就是想尽办法，也很难达到这个投资门槛。另一方面，如此高度集中且相对“封闭”的投资计划，中途如因项目风险爆发而选择退出，恐怕很难找到愿接手的下家，这样投资者会面临着较大的风险；我国缺乏健全的个人信用制度。

2.3.3 2.3.3 现状

自从央行出台 121 号文件之后，房地产信托有了很大的发展。2004 年 1 月，中国信托业季度报告(2003 年第四季度)显示，自 2003 年 6 月央行出台 121 号文件以后，房地产信托在 2003 年第四季度出现“井喷”行情，投向房地产领域品种的数量和金额分别比第三季度增加 22 个、22.9 亿元，房地产信托独占信托业“鳌头”。自 2003 年 10 月份以来，有 10 多种房地产信托投向北京市场，每期都出现火爆的认购局面：仅在 2003 年 10 月的半个月时间里，北京一地就有“世纪星城”、“太阳星城”、“荣丰 2008”等 3 个房地产项目信托进入市场发行，且都受到投资人的追捧。

2.3.4 2.3.4 发展前景

通过借鉴国际成功经验和结合我国国情，房地产信托可以使房地产金融投资和房地产金融工具创新结合起来，实现房地产信托投资的大众化、多元化和融资社会化。将会有很好的发展前景。不过在今后的几年中，房地产信托一般只会出现在大城市，中小城市由于还不具备相应的条件，基本上不会出现房地产信托。随着我国经济的快速健康发展，国家对房地产信托的政策不断完善，房地产信托在我国房地产金融市场将占有非常重要的地位。今后我国房地产企业的融资模式将是信托+银行贷款。即信托前端融资，银行后端支持。

4.1 2.1 利用外资

2.4.1 2.4.1 基本概述

利用外资就是将境外的资金引入我国，进行房地产投资活动。目前我国引进外资开发经营房地产的发式主要有中外合资、中外合作和外商独资三种。

2.4.2 2.4.2 中外合资开发经营房地产发式的利弊

中外合资就是指国内资金和外资相集合共同进行房地产开发。当外资进入我国市场时，当它看好一个项目，而此项目的开发商又缺乏资金时，它就会和国内的房地产开发商合资进行房地产开发，共同经营，共同盈利。

这种方式优点为：合资企业的法规比较健全，对双方的责权利都有明确的规定，把双方的利益紧密结合起来，在长远的合资经营中，双方都能考虑公司的长远利益；由于利益分享，我方不仅获得土地使用出让权的收益，在经营过程中，还能分享深层次的收益；在引进先进技术和先进管理经验方面，对我方有“传带帮”的作用，有利于转换企业的经营机制，与国际市场对接，使企业向规范化的组织形式转换：中外合资经营，充分发挥熟悉境内、境外两个市场情况的优势，有力利于企业的发展；中外合资企业，受我国的宏观调控

较强，可以制和我方的需要，在经济效益、社会效益和环境效益上可以兼顾；建筑产品内销与外销相结合，经营利润分享，有利于外汇平衡，经营的好，创汇多，还可以实现外汇净流入。

这种方式缺点为：合资经营，我方要投入一定的注册资金，在我国资金相对短缺得情况下，只能部分利用外资，而不能全部利用外资；享受财税优惠政策，我方损失部分间接收入，同时也存在外方利用我方优惠政策，进口建筑材料，设备，机械、交通工具境内获利的问题；由于合作期较长，在人事变动安排上，有时出现扯皮现象。

2.4.3 2.4.3 中外合作开发经营房地产方式的利弊

中外合作是指中外两方共同出资，并签订契约，在以后的工作中根据契约的规定进行运作。

它的优点除去中外合资开发经营房地产所具有的优点之外，由于中外双方的责权利是根据契约规定，双方投入不按股权计算，利润也不按股权比例分配，我方往往可以获得大于合资开发经营房地产形式的收益。而且在管理上是以中方为主，有利于加强宏观调控。

这种方式缺点是：国家对于这种方式还缺乏统一的规范和要求，合同条款的随意性较大，有的中方单位为了部门的利益，对外方竞相优惠以争取合作成功，有损于国家利益。此外，建筑产品外销时，有时不能按照规定贯彻执行。

2.4.4 2.4.4 外商独资经营的优劣

外商独资是指外资进入中国市场后，独自进行房地产项目开发。目前一般只有港商采取这种形式进入中国市场，这种方式实际上是一种政府的融资行为，即政府利用外资进行本区域的房地产开发，以此来促进房地产市场的发展。

这种方式的优点：全部由外商投资，我方无需投资，在我国资金短缺的条件下，有利于充分利用外资进行建设；我方可以利用出让土地使用权，获得较大的收益，用于基础设施建设；所有开发建设、经营的一切活动，全部由外商负责，我方既不承担风险，也不付出任何劳动，节省精力。

这种方式的缺点：我方仅能获得出让土地使用权的收益，而不能在经营上获得深层次的收益；在财税方面，外商独享免税二年，减税三年的优惠，在我方间接收入上要受到一定的损失。而且外商往往减免税优惠到期后，更换企业名称，变相继续享受优惠，使我们的资金流失；外商在经营手段上灵活自由，常常用不正当的非市场化的手段获取建筑地段和进行营销，使国内企业在竞争中处于劣势；由于“两头在外”外商利用减免税的优惠在建筑材料、设备、机械、运输工具方面进口避税、倾销、获取巨额利润；外商用有限的注册资金，在我国境内取得经营执照后，抽资、套用我方银行贷款和采取预售等手段。实际上绝大部分利用我方资金进行经营，所获利润汇出，构成外汇净流出；外商的具体情况很难详细了解，他们的经营活动又不能干预，往往发生一些违背社会风俗习惯，道德标准，甚至危害公共利益的形为，影响社会效益和环境效益；由于是外商独资经营，在引进先进技术管理经验方面，对我方发挥“传帮带”作用最差。这种方式，对我方来说。弊大于利，不是好的选择。

2.4.5 2.4.5 现状

近几年，境外资金普遍看好国内快速发展的房地产市场，外商已摩拳擦掌显得有点迫不及待了，不久前，首创集团与2001年全球500强排名第24位的荷兰国际集团公司合资成立了“中国房地产开发基金”，这是全球第一家直接面向中国市场的房地产开发基金。同

时，著名的全球性证券与投资咨询公司摩根士丹利也公布了他们对海外基金投资中国房地产的专项研究。该项研究表明，在未来 2—3 年，将有 3—20 亿美元的海外资金投向中国房地产。

就在 2005 年 7 月 25 日，美国最大的商业地产投资、开发及管理公司，西蒙房地产集团(SimonPropertyGroup)与摩根士丹利房地产基金(“MSREF”)及深国投商用置业有限公司签订了开发商业地产的合作协议。西蒙与 MSREF 各持有合资企业 32.5%的所有权，深国投持有 35%。仅两天后，即 7 月 27 日，澳大利亚麦格理银行(MacquarieBankLtd.)宣布，通过旗下子公司收购了中国大陆 9 家位于主要商业区的大型零售商城。麦格理银行为此项收购提供了 3800 万美元的贷款和 5500 万美元资金，占筹资总额的 24%。这些外资都是通过成立基金的形式进入我国市场。在我国直接进行房地产项目开发的外商多为港商，而且一般都是高端房地产市场，例如，重庆的比华利豪苑就是香港和记黄埔投资的。但外资主要还是集中在北京、上海、深圳等大城市。

虽然有这些海外资金涌入我国房地产市场，但总体说来，外资在我国还处于试探阶段。

| 年份 | 房地产业利用外资 | 全部利用外资 | 房地产占全部外资比例 | 房地产投资总额 | 房地产外资占投资额比例 |
|------|----------|--------|------------|---------|-------------|
| 1997 | 42.9 | 375.63 | 11.42% | 3184 | 1.35% |
| 1998 | 53.2 | 377.34 | 14.10% | 3614 | 1.47% |
| 1999 | 46.4 | 334.65 | 13.86% | 4010.2 | 1.16% |
| 2000 | 38.68 | 337.93 | 11.44% | 4901.7 | 0.96% |
| 2001 | 42.63 | 389.08 | 11.00% | 6245.5 | 0.68% |
| 2004 | 228.2 | | | 13158 | 1.73% |

数据来源：中经网

上表中的数据我们发现在所有外资利用中，房地产业占的比重都在 10%以上，说明进入我国的外资中投资房地产业的占的比重还是相当不错的，但是房地产利用外资占整个房地产业投资额的比例却只有一个百分点，可见外资在我国房地产融资领域只有非常小的份额。

2.4.6 2.4.6 发展前景

央行的房贷新政，从表面上看，确实意味着外资（海外地产基金）已走到前台。然而，在未来 2—3 年，西方资本仍不会成为国内地产投资的生力军。由于中国市场尚未做好充分的准备，他们只会做一些试探性的投资。一些已进入的基金可能会扩大投资，为其他资金进入中国打造一个好平台，以此在短期内招募尽可能多的参与者。所以，海外投资者将以低风险的原则积累经验，准备好迎接日趋成熟的市场机会。而央行的房贷新政还需要一段时间来观察论证其合理性。如不合理，仍需进行调整，房贷政策的不稳定性也会阻碍或延迟海外基金的进入！但从更长远的角度看，由于我国资金相对短缺，且房地产业利润很高，所以外资金进军我国房地产业是大势所趋。

2004 年全国各地房地产开发投资资金来源——利用外资（单位：亿元）

| 地区 | 外资利用 | 地区 | 外资利用 | 地区 | 外资利用 | 地区 | 外资利用 | 地区 | 外资利用 |
|----|-------|----|-------|-----|------|----|--------------|----|------|
| 全国 | 228.2 | 浙江 | 6.83 | 内蒙古 | 0.15 | 湖南 | 7.98 | 甘肃 | 0.22 |
| 北京 | 48.53 | 福建 | 15.51 | 吉林 | 0.12 | 重庆 | 11.73 | 青海 | 0.08 |
| 天津 | 5.65 | 山东 | 7.17 | 黑龙江 | 4.88 | 四川 | 1.69 | 宁夏 | 0.21 |
| 河北 | 1.47 | 广东 | 38.26 | 安徽 | 3.16 | 贵州 | 0.29 | 新疆 | - |
| 辽宁 | 8.42 | 广西 | 4.35 | 江西 | 8.11 | 云南 | 0.41 | | |

| | | | | | | | | | |
|----|-------|----|------|----|------|----|------|--|--|
| 上海 | 28.25 | 海南 | 0.97 | 河南 | 4.17 | 西藏 | - | | |
| 江苏 | 15.78 | 山西 | 0.66 | 湖北 | 1.48 | 陕西 | 1.65 | | |

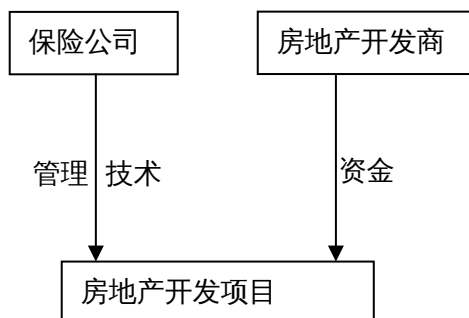
资料来源：国家发改委、国家统计局、国家信息中心等
中经网数据中心整理 更多数据请查询《中经网统计数据库》 [2005年8月24日]

5.12.1 保险融资

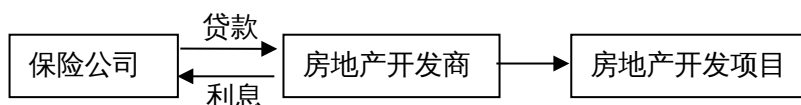
2.5.1 2.5.1 基本概述

保险业的资金收入需要有一个正确的投资取向，以期为保险公司摄取最大的利润。保险资金投向于房地产将是一个十分有效的途径，这就是保险融资。保险金进军房地产业，要成立相应的房地产投资咨询公司，及时为投资者提供配套的信息服务，保障保险企业的投资收益，尽可能的降低投资风险。在具体的运行过程中，可以采取以下几种模式：

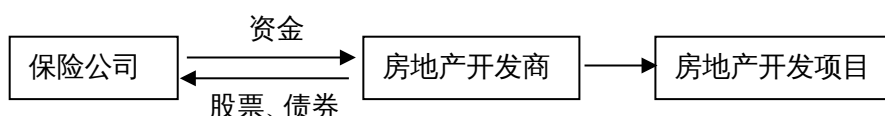
由房地产开发商和保险公司联合起来，共同合作进行房地产开发建设。这种模式实际上就是一种合资经营，双方共同出资来进行房地产开发，这对于缺乏资金的开发商说，是比较好的一种途径；此种模式下，保险公司虽然有可能获得较大的收益，但也有面临项目失败的风险。



由保险企业向房地产开发商提供长期抵押贷款，从中获取贷款利息，这种模式和银行贷款相似，保险公司只获取利息收入，项目经营的好坏对保险公司的收益没有实质性的影响，虽然收益没有前一种模式高，但风险相对较小；



保险公司也可以通过购买证券市场的股票、债券进行直接的投资活动。此种模式的操作相对简单，保险公司只须在股票、证券市场买卖股票、债券即可实现投资目的，而房地产公司则可以直接获取资金，达到融资的目的。



2.5.2 2.5.2 优缺点

保险资金比较稳定、数额巨大、运用周期长，比较适合投资于住宅产业开发，有利于提高投资规模。但房地产高收益高风险的行业性质与保险资金要求稳健的性质相矛盾，所以可行性较小。

2.5.3 2.5.3 现状

近几年，我国的保险业发展迅猛，保持良好的增长态势，2004年底，全国保险业的总资产已达到118535464万元，年增长率都保持在30%以上，保费收入43181350万元，其增长率也较高。

1999—2004年全国保险业经营情况一览表

单位：万

元

| 年份 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 (1—4月) |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-------------|
| 保费收入 | 13932179 | 15958577 | 21093543 | 30531391 | 38307833 | 43181350 | 18483823 |
| 增长额 | — | 2026398 | 5134966 | 9437848 | 7776442 | 4873517 | |
| 增长率 | — | 14.54% | 32.18% | 44.74% | 25.28% | 12.72% | |
| 资产总额 | 26040938 | 33738948 | 45913431 | 64940741 | 89192436 | 118535464 | 132251902 |
| 增长额 | — | 7698010 | 12174483 | 19027310 | 24251695 | 29343028 | |
| 增长率 | — | 29.56% | 36.08% | 41.44% | 37.34 | 32.90% | |

资料来源：国研网数据中

心

目前，我国保险公司虽然有着相当的资产，但由于相关法律法规的不成熟，其现在房地产领域的投资活动还处于探索阶段。现阶段，保险业对房地产融资的介入形式主要有按揭保险和以保险资金对房地产作间接融资。所谓按揭保险，是指办理了按揭购房的人在开始向银行支付按揭房款时，同时向保险公司申请办理保险并交纳保险费，保险公司的责任是在投保人发生意外而导致不能继续支付按揭时，替投保人一次性付清欠银行的按揭款，所购房即归投保人所有，这样可以避免银行因购房者的不能支付而发生坏帐，降低银行的风险。

2.5.4 2.5.4 发展前景

2005年1—4月份，全国保费收入为18483823万元，如果按平均速度，到年末，保费收入将达到55451469万元，增长额为12270119万元，由此可以预见未来几年，我国的保险业务将进一步保持良好发展态势，在2004年出台《保险机构投资者股票投资管理暂行办法》的基础上，保监会会同银监会、证监会发布了《关于保险机构投资者股票投资交易有关问题的通知》等配套文件，使保险资金入市进入实质性操作阶段，加强了保险市场与资本市场的互动发展。这都为保险业在房地产业的融资中大展身手提供的条件。不过由于房地产业是一个投资大，风险高的行业，保险公司在进入该领域时必定小心谨慎，其未来一段时间还不会成为房地产融资渠道的生力军，但结合发达国家的经验状况，从更远的角度看，保险融资在我国将有很广阔的市场。

6.1.2.1 各种融资模式的成本比较分析

目前，在我国银行个人住房贷款的利率为 5.31%，上调 10% 后为 5.83%，开发贷款利率为 5.58%。上调后可能达到 6.67%。

房地产信托的平均收益率为 4~6%，有的甚至高达 8%，而且其发行信托时也需要花费不小的成本。所以综合起来，房地产信托的成本要稍高于银行贷款。

房地产证券化的成本费用主要由两部分组成：即固定的利息支出和设计、发行成本。根据市场上已出现的证券化产品来看，有不少产品利率都高于 10%，其成本较银行贷款高。和房地产信托一样，实施房地产证券化需要专业的人员来操作管理，所以其综合成本更高。

利用外资分为两种情况，一个是外商独资，即外资直接进入房地产市场从而进行房地产的开发、经营活动，此种与我国企业的融资关系不大，另外一种就是外资以基金的形式进入中国市场，然后和我国的开发企业进行项目合作开发，此种模式下，由于外资要获得股权，参与分红，所以虽然企业获得资金的成本不高，但是不能获得项目的全部利润，而房地产开发属于高利润行业，所以相对其他融资模式来说，利用外资企业获得的最终利润相对来说是最小的。

利用保险金时，如是保险公司和开发企业联合开发，其性质和利用外资并无多少差别，由于开发企业获得利润较少，所以一般开发商不采用此种模式，相对来说，保险金以银行贷款的形式和企业进行合作，更受开发商欢迎，那样只要支付利息就可以了，但是相对来说其成本比银行贷款要高。

3 3 建立“十一五”期间九龙坡区投融资体系的构思

1.1.3.1 确定投资项目

九龙坡区要建立项目库，并以此形成明确的投融资目标。具体的运作由政府和企业共同负责，政府主要负责基础设施建设。企业主要进行其他房地产的开发和运作，比如：住宅房地产、工业房地产、教育房地产、旅游房地产等。在这方面我区已经做了较为详细的规划。这是解决钱往哪儿去，派什么用途的问题。搞好投融资体制改革，首先要形成一个投资融资的目标，对一个地区而言，就是要做好项目前期准备，没有项目前期准备和行业策划，是搞不出项目库来的。现在这个世界不缺钱，沿海许多地方的钱都在寻找一个好的投向，金融系统的钱也是这样。从这个意义上讲，有效益、有回报、有前景的项目就变成大家追逐的对象。你只要有好的项目，国内外的钱都会来找你。因此，搞活投融资的前提就是要把项目策划好。

2.1.3.1 确定投融资渠道、结构和比例

据统计表明，十五期间九龙坡房地产业的融资模式主要是自有资金+银行贷款。其中银行贷款的比例高达 70% 左右。根据对以上几种融资模式的分析，结合重庆和九龙坡的现状，我们预计“十一五”期间九龙坡房地产业的俄主要融资方式仍然是银行贷款。但其他比如信托业将会占有一定的比例。即形成自筹资金+银行贷款+信托+外资+其他的融资模式。关于投融资的比例结构，大体要统筹三种比例：

一是政府投资与社会投资的比例。一般来说，一个地区的投资，主要依靠社会力量、市场力量和企业力量来投资。政府肯定也要投入，但不能包揽太多，政府投入主要包括三块：一是公共服务体系项目，市场、企业因没有回报不肯投资的地方；第二块是由于市场信号缺损，企业现在不肯投，但以后会投，现在需要政府来投资的地方；第三块是有些事

情不适合私人和社会企业投资，必须政府主导建设的。国外市场经济发达的国家的的基本情况是，政府公共投资在总投资里约占 5 - 15 % 左右，重庆作为中国西部地区，市场经济不够发达，又处在开发初期，一段时期内政府投资比重会保持在 15 % 左右是合适的。

二是资金来源的比例。2005 年上半年，重庆市房地产开发资金来源中，开发商直接国内贷款为 57.29 亿元，占 19.1%；自筹资金 106.08 亿元，占 35.3%；利用外资 1.78 亿元，占 0.6%；订金、预售款为 115.73 亿元，占 38.5%，其他 19.18 亿元，占 6.4%。因为预售款很大一部分也来自于银行贷款，以 75% 计算，大约占 29%，所以银行贷款的比例大约为 48.1%。

我们确定“十一五”期间九龙坡区房地产业的各种资金来源比例为：自筹资金：银行贷款：外资：其他=38%：47%：3%：12%。（总投资额 256.4697）

说明：九龙坡区的市场状况和整个重庆市相仿，随着央行规定开发企业要有 35% 以上的自有资金才能取得银行贷款，实力较弱的开发商就很难取得银行贷款，从而会退出市场，剩下的大企业实力较强，所以自筹资金的比例会有所上升，银行贷款的比例相应地会下降，但由于其他融资渠道的不成熟，考虑国家短期内不会房屋预售制度，故银行贷款的比例不会有太大的下降。外资近两年发展比较迅速，一般以独资开发和基金合作开发的模式进入房地产领域，但是总体来说还处于起步阶段，短期内不会成为房地产融资的生力军。其他包括房地产信托、证券化、保险融资、预售中的现金部分等。房地产信托的发展势头比较凶猛，在“十一五”期间将占有一定得比重。

三是本地企业投资和外来投资企业投资比例。当前九龙坡区的房地产投资结构是本区企业投资占了 30%，而区外企业投资占了 70%。随着《重庆 2020 都市区城市总体规划》规划纲要通过专家审查，九龙坡区的房地产开发将会有非常广阔的发展空间，这必将吸引区外投资者前来投资，我们预计“十一五”期间，九龙坡房地产领域的区外投资者将会达到 80%，而内外则为 20%。

3.1.3.1 优化融资平台

以上提到的那些融资渠道，需要有很好的融资平台。这涉及到商业银行平台、资本市场平台、保险市场平台、引进外资平台等四大平台。

一是商业银行。这一点重庆有较好的优势，重庆市直辖市，全国有多少个商业银行、股份制银行，重庆就有多少个分行。这一点优势我区一样可以享受得到。

二是资本市场。相对于东部沿海大城市来说。重庆的资本市场比较落后，重庆的上市公司比较少，证券公司也不多，政府应快加快重庆证券市场的繁荣。为企业融资和投资提供便利的平台。

三是保险市场。现在保险业发展迅速，重庆同样如此，政府应鼓励购房者进行按揭时购买按揭保险，同时为保险公司的资金进入房地产开发市场提供便利。

四是外资市场。政府通过项目推介会、招商引资的机会去引进外资进入我区市场，但归根到底，吸引外资关键在于政府的服务要好，要有好的项目。所以政府要对项目进行最合理的规划，并提高自身的服务意识。

4.1.3.1 加强政府和企业的信用

企业借了银行的钱如果不还本付息，上市后又总是亏损，不仅资本市场无法融资，商业银行也不会贷款给你，你就是有好项目，也融不到资。讲信用重庆，社会和政府的信用最终要落实到融资信用上，体现在金融资产的质量上，表现为这个地区金融不良资产率的下降。如果重庆不良资产率往下降 5 个百分点，我相信银行给我们的待遇是增加几百亿的贷款。

所以九龙坡政府应联合当地金融机构建立开发企业信用档案制度，记录开发企业的信用行为，对那些不能按时还贷的企业以后将不予以贷款。这样才能保证我区房地产业的健康发展。

