

中原地产红皮书

CENTALINE PROPERTY RED BOOK 2006

中原（中国）地产研究中心 著 Centaline (China) Property Research Center

2006

综
合
卷

中原地产红皮书

CENTALINE PROPERTY RED BOOK 2006

中原（中国）地产研究中心 著 Centaline (China) Property Research Center



中原地产
CENTALINE CHINA
中原·中国

2006

综
合
卷

南方日报出版社
NANFANGDAILYPRESS

中国·广州

图书在版编目 (CIP) 数据

中原地产红皮书 2006·综合卷 / 中原(中国)地产研究中心著. —广州: 南方日报出版社, 2006
ISBN 7-80652-561-0

I. 中... II. 中... III. 房地产业—研究—中国—2006 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 116920 号

中原地产红皮书 2006·综合卷

中原(中国)地产研究中心 著

出版发行: 南方日报出版社

地 址: 广州市广州大道中 289 号

电 话: (020) 87373998-8502

经 销: 全国新华书店

印 刷: 广东信源彩色印务有限公司

开 本: 787mm×1092mm 1/16

印 张: 14.5

印 数: 1-3000 册

字 数: 288 千

版 次: 2006 年 11 月第 1 版

印 次: 2006 年 11 月第 1 次印刷

定 价: 580.00 元(一套六本)

投稿热线: (020) 87373998-8503 读者热线: (020) 87373998-8502

网址: <http://www.nanfangdaily.com.cn/press> <http://www.southcn.com/ebook>

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换

CENTALINE PROPERTY RED BOOK 2006

《中原地产红皮书2006》编委会

顾问：黎明楷 赖国强 黄雄 陆成

李文杰 谭百强 黄轩明 李耀智

主编：程 灏

执行主编：陶 琦

品牌推广：何 炯 黎庆华

执行编委：张海清 宋 莉 陶 源 许 芹 董林峰

季 峰 刘 渊 瞿安新 孙 丹 赵仪方

各地统筹：北京 / 张坤昱 刘 凌

上海 / 刘嘉殷 苗志君

广州 / 李毅华 李粤湘

深圳 / 张 伟 王世界

中国房地产市场的一份历史档案

自改革开放以来，在中央政府的有效领导下，中国经济高速增长，国力渐强，在国民生活条件、外交影响力、科研、文化传播等方面面都有可观发展。现在中国已经在国际舞台上扮演一个举足轻重的角色，炎黄子孙也终于可以吐气扬眉。

在最近这十几年，伴随着中国经济发展，国内的房地产业也被定为中国经济的支柱产业之一。福利分房的取消是中国房地产业发展的重要里程碑，开放市场，释放出巨大的经济潜能，是房地产业在近年兴旺发达的主要原因。不过，中国的房地产业毕竟还是幼嫩，在市场化过程中，资源错配、盲目开发、利益团体之间的分配失衡等问题也开始涌现，这些都与市场信息失效有直接关系。要市场发挥功能，信息流通是关键要素。

中原在国内的定位是一家房地产服务机构，从老百姓到开发商都是中原的服务对象。要对客户负责，前提是中原一定要比客户更看得清这个市场，所以中原一直重视市场研究工作。在国内目前市场信息混乱，官方数字既残缺又不统一的情况下，中原的方针是深入前线去搜集数据。中原在全国22个城市的分公司都有研究部门在当地进行资料搜集与分析研究，除了整合官方的零碎数据外，也通过业务人员直接获取市场的第一手信息；另外还设有中原（中国）地产研究中心去统筹全国研究工作，投入这些研究工作的人员就有200多人。因此，中原可能是目前从事中国房地产市场研究工作的最庞

大非官方机构。

“公开资讯、公平交易”是中原一直倡导的经营理念，中原相信让市场透明化有利于房地产业的健康发展，而一个健康的行业环境亦有利于中原大展拳脚。这次出版《中原地产红皮书 2006》的目的是将我们过去一年的研究成果与社会各界分享，让大家对于目前波涛起伏的中国房地产市场有一个更清晰的认识。《中原地产红皮书 2006》除了对北京、上海、广州、深圳四个房地产业重点城市有独立成册的研究报告外，在综合卷一册中也包含了 16 个其他城市的年度报告，对于想了解全国房地产市场状况的人士，具有较大参考价值。

通过这套《中原地产红皮书 2006》的出版，中原希望能为中国的房地产市场发展出一份力，也能为中国的房地产市场留下一份历史档案。



2006 年 7 月 25 日

〔黎明楷，中原（中国）物业顾问有限公司董事总经理〕

目 录

上篇 地产分析

第1章 房地产宏观调控揭开序幕	(3)
1.1 政策主线——全面加强房地产市场宏观调控	(3)
1.2 宏观调控政策对房地产市场的影响	(3)
第2章 全国市场概览	(8)
2.1 土地市场	(8)
2.2 房地产供给情况	(10)
2.3 房地产需求情况	(11)
第3章 四大主要城市概览	(13)
3.1 土地市场	(13)
3.2 房地产整体市场	(15)
3.3 住宅市场	(18)
3.4 二手住宅市场	(20)
3.5 写字楼市场	(21)
3.6 商铺市场	(23)
第4章 主要二线城市概览	(26)
4.1 土地市场	(26)
4.2 住宅市场	(28)
4.3 写字楼市场	(31)
4.4 商铺市场	(32)
第5章 六大潜力城市概览	(33)
5.1 土地市场	(34)
5.2 潜力城市分析	(35)
5.3 住宅市场	(38)
第6章 趋势与展望	(41)
6.1 政策走向	(41)
6.2 细分市场走势	(42)

下篇 地产评论

引言 解读 2005 年房地产三大关键词	(47)
----------------------------	------

第 1 章 房地产宏观调控全面展开	(51)
1.1 宏观调控背景分析	(51)
1.2 调控楼市从税收入手	(53)
1.3 央行连续加息 利率进入上升通道	(56)
1.4 人民币升值下的海外资金	(60)
1.5 预售制度存废之争	(64)
1.6 买方市场——长三角市场的转折	(68)
1.7 “有形之手”重拳出击 市场何去何从	(75)
1.8 2005 年二手房市场形势分析与 2006 年展望	(79)
第 2 章 行业格局重整 跨时代蜕变	(87)
2.1 房地产开发企业 重塑资金链	(87)
2.2 战略布局 转型蜕变	(91)
2.3 万科并购南都 各取所需	(95)
2.4 结语：风险与机遇并存	(99)
第 3 章 2005 年中国房地产金融时代正在徐徐揭幕	(100)
3.1 资金困局揭幕房地产金融时代	(100)
3.2 海外基金 淘金中国	(104)
3.3 海外基金热潮中的冷思考	(108)
3.4 外资银行 跃跃欲试	(112)
3.5 内资金融机构 破与立的抉择	(116)
3.6 REITs 与中国房地产市场	(121)
3.7 透析中国首单房贷证券化 (RMBS) 方案	(125)

附录

附录一 主要二线城市房地产市场概览	(133)
第 1 章 2005~2006 年珠海房地产市场年度报告	(135)
第 2 章 2005~2006 年成都房地产市场年度报告	(140)
第 3 章 2005~2006 年宁波房地产市场年度报告	(144)
第 4 章 2005~2006 年南京房地产市场年度报告	(148)
第 5 章 2005~2006 年济南房地产市场年度报告	(153)
第 6 章 2005~2006 年天津房地产市场年度报告	(158)
第 7 章 2005~2006 年沈阳房地产市场年度报告	(163)
第 8 章 2005~2006 年武汉房地产市场年度报告	(168)
第 9 章 2005~2006 年东莞房地产市场年度报告	(173)

第 10 章	2005~2006 年中山房地产市场年度报告·····	(177)
第 11 章	2005~2006 年佛山房地产市场年度报告·····	(181)
第 12 章	2005~2006 年重庆房地产市场年度报告·····	(186)
第 13 章	2005~2006 年杭州房地产市场年度报告·····	(192)
第 14 章	2005~2006 年郑州房地产市场年度报告·····	(198)
第 15 章	2005~2006 年大连房地产市场年度报告·····	(203)
第 16 章	2005~2006 年长春房地产市场年度报告·····	(207)
附录二	技术注解·····	(211)

插图目录

上篇 地产分析

图 A-1 四大主要城市地理位置图	(13)
图 A-2 主要二线城市地理位置图	(26)

下篇 地产评论

图 B-1 中原领先指数(上海)	(69)
图 B-2 上海市商品住宅批准预售面积和预售登记面积之比(2005~2006 年)	(69)
图 B-3 上海市中高档一、二手住宅成交量和成交价格变化情况(2005 年)	(70)
图 B-4 南京市一手住宅竣工面积与销售面积变化情况(2005 年)	(70)
图 B-5 杭州市商品住宅批准预售面积与预售登记面积之比(2005 年)	(71)
图 B-6 四大主要城市近年一手商品住宅销售价格(2005~2006 年)	(75)
图 B-7 四大主要城市近年一手商品住宅成交面积(2005~2006 年)	(75)
图 B-8 广州市二手住宅登记面积(2005 年)	(83)
图 B-9 深圳市二手住宅成交面积(2005 年)	(83)
图 B-10 海外房地产投资基金平均年收益率比较	(109)
图 B-11 海外基金中国房地产投资项目分布	(110)
图 B-12 美国房地产基金投资项目类型	(110)
图 B-13 详细试点 RMBS 结构图	(128)

附 录

附图 1 珠海市城区示意图	(135)
附图 2 成都市城区示意图	(140)
附图 3 成都市住宅价格走势(2004~2005 年)	(142)
附图 4 成都市住宅供需比变化图(2003~2005 年)	(142)
附图 5 宁波市城区示意图	(144)
附图 6 宁波市房屋销售价格增幅变化(2000~2005 年)	(146)
附图 7 南京市城区示意图	(148)

附图 8 南京市住宅价格走势 (2004~2005 年)	(149)
附图 9 南京市在售写字楼价格走势 (2003~2005 年)	(150)
附图 10 济南市城区示意图	(153)
附图 11 天津市城区示意图	(158)
附图 12 天津市不同单价普通住宅供需情况 (2005 年)	(160)
附图 13 天津市商业市场供需情况 (2003~2005 年)	(160)
附图 14 沈阳市城区示意图	(163)
附图 15 沈阳市各区域新增商品房成交面积比较 (2004~2005 年)	(166)
附图 16 武汉市城区示意图	(168)
附图 17 武汉市商品房供求比变化情况 (2001~2005 年)	(170)
附图 18 武汉市商品房销售价格走势 (2000~2005 年)	(170)
附图 19 武汉市二手房成交面积及二手住宅成交面积 (2003~2005 年)	(171)
附图 20 东莞市城区示意图	(173)
附图 21 东莞市历年土地交易价格走势 (2001~2005 年)	(174)
附图 22 中山市城区示意图	(177)
附图 23 佛山市城区示意图	(181)
附图 24 佛山市普通住宅销售价格走势 (2004~2005 年)	(183)
附图 25 佛山市近年别墅销售价格走势 (2004~2005 年)	(184)
附图 26 重庆市城区示意图	(186)
附图 27 杭州市城区示意图	(192)
附图 28 郑州市城区示意图	(198)
附图 29 郑州市一、二手住房成交面积同比增幅对比 (2002~2005 年)	(202)
附图 30 大连市城区示意图	(203)
附图 31 长春市城区示意图	(207)

表格目录

上篇 地产分析

表 A-1 全国房地产调控政策一览表 (2005~2006 年)	(4)
表 A-2 全国各地区土地购置与开发情况 (2005 年)	(9)
表 A-3 全国土地交易价格指数 (2004~2005 年)	(9)
表 A-4 全国房地产开发及供应情况 (2003~2005 年)	(10)
表 A-5 全国商品住宅开发及供应情况 (2003~2005 年)	(11)
表 A-6 全国商品房销售情况 (2003~2005 年)	(12)
表 A-7 全国商品房销售价格 (2003~2005 年)	(12)
表 A-8 北京、上海土地购置及开发情况 (2005 年)	(14)
表 A-9 四大主要城市土地交易价格指数 (2004~2005 年)	(14)
表 A-10 四大主要城市房地产开发及供应情况 (2000~2005 年)	(15)
表 A-11 四大主要城市商品房销售情况 (2004~2005 年)	(16)
表 A-12 四大主要城市商品住宅开发及供应情况 (2000~2005 年)	(17)
表 A-13 四大主要城市商品住宅销售情况 (2004~2005 年)	(19)
表 A-14 四大主要城市二手住宅成交面积 (2001~2005 年)	(20)
表 A-15 四大主要城市二手住宅成交面积占住宅市场 总成交的比重 (2004~2005 年)	(20)
表 A-16 四大主要城市甲级写字楼租金水平 (2004~2005 年)	(22)
表 A-17 主要二线城市商品住宅供应情况 (2003~2005 年)	(29)
表 A-18 主要二线城市商品住宅销售情况 (2003~2005 年)	(30)
表 A-19 潜力城市政策和区域经济背景	(33)
表 A-20 潜力城市土地交易价格指数 (2004~2005 年)	(34)
表 A-21 潜力城市房地产开发及供应情况 (2002~2005 年)	(36)
表 A-22 潜力城市商品房销售情况 (2002~2005 年)	(37)
表 A-23 潜力城市商品住宅开发及供应情况 (2002~2005 年)	(38)
表 A-24 潜力城市住宅销售情况 (2002~2005 年)	(39)
表 A-25 潜力城市住宅销售价格 (2002~2005 年)	(39)
表 A-26 全国房地产调控政策综合比较 (2004~2006 年)	(41)

下篇 地产评论

表 B-1 全国宏观调控主要政策一览表 (2005 年)	(52)
------------------------------	------

表 B-2 中国人民银行存贷款基准利率变动表 (1996~2006 年)	(57)
表 B-3 中国人民银行近三次调整利率情况对比 (2004~2006 年)	(57)
表 B-4 50 万元 20 年期贷款利率调整前后的月供变化	(59)
表 B-5 三种海外资金特点对比分析	(61)
表 B-6 四大主要城市二手住宅成交面积 (2001~2005 年)	(79)
表 B-7 四大主要城市二手住宅成交面积比例 (2001~2005 年)	(80)
表 B-8 中原领先指数 (上海) 区域分析	(82)
表 B-9 上海南都、苏州南都、浙江南都三公司主要财务数据表	(97)
表 B-10 海外基金中国投资项目类型	(110)
表 B-11 海外基金主要投资项目 (2005 年)	(111)
表 B-12 试点首单房贷证券化 (RMBS) 的政策背景	(126)

附录

附表 1 珠海市新增别墅供应列表 (2005 年)	(138)
附表 2 宁波市四区住宅楼盘分单价供应情况 (2005 年)	(147)
附表 3 南京市写字楼区域租售价格情况 (2005 年)	(150)
附表 4 南京市主要商圈基本情况	(151)
附表 5 南京市主要商圈核心路段临街商铺租金水平 (2005 年)	(151)
附表 6 南京市主要商圈集中型商铺租金水平 (2005 年)	(151)
附表 7 济南市写字楼租金对比	(155)
附表 8 天津市出台地方房地产政策一览表 (2005 年)	(159)
附表 9 沈阳市新增商品住宅供应量区域分布 (2005 年)	(164)
附表 10 武汉市房地产土地成交情况汇总 (2005 年)	(169)
附表 11 中山市典型区域房地产发展特征	(179)
附表 12 佛山市历年房地产开发投资情况 (2000~2004 年)	(181)
附表 13 佛山市历年房地产开发投资增长情况 (2000~2004 年)	(182)
附表 14 佛山市近年出让土地面积 (2004~2005 年)	(182)
附表 15 杭州市各类土地供应情况 (2004~2005 年)	(194)
附表 16 郑州市住宅市场年度成交情况 (2002~2005 年)	(200)
附表 17 郑州市住宅市场分类型年度成交情况 (2002~2005 年)	(201)
附表 18 郑州市二手房销售情况 (2001~2005 年)	(201)
附表 19 长春市历年土地出让面积及单价 (2002~2005 年)	(208)
附表 20 长春市历年商品房交易情况 (2000~2005 年)	(209)
附表 21 长春市历年商品房成交均价变化表 (2000~2005 年)	(209)

附表 22 相关指标注解表.....	(211)
附表 23 甲级写字楼标准.....	(214)

附录

CENTALINE PROPERTY RED BOOK 2006

上篇 地产分析



第1章

房地产宏观调控揭开序幕

1.1 政策主线——全面加强房地产市场宏观调控

自2003年下半年起,中央政府启动了新一轮宏观调控,对房地产市场的调整是其中的重要内容。针对房地产市场投资规模过大、住房价格上涨过快、供应结构不合理等问题,2004年,中央政府加大了宏观调控力度。时至2005年,中央政府在其工作报告中首次提出要“抑制房地产价格的过快上涨”,正式揭开了中国房地产市场全面宏观调控的序幕。在此后的两个月内,房地产宏观调控措施相继出台,住房贷款取消优惠利率、“国八条”、“新国八条”等,中国房地产市场随之进入调整期。

2004年的宏观调控,主要是通过紧缩房地产供应源头,以控制房地产的投资规模,重点集中在土地政策和金融

政策两个方面,但中央各部门之间以及中央与地方之间的政策尚缺乏系统性。

2005年的宏观调控,体现为对房地产市场的供应及需求两方面的调整,采用包括土地、金融、财税等政策“组合拳”模式,全面调节房地产市场的供需结构,着重抑制房地产价格的过快上涨,各级政府部门对房地产市场调控的政策具有一致性和系统性。

2006年4月27日,中国人民银行宣布加息;5月17日,国务院出台了“国六条”;5月29日,建设部等九部委推出15条措施8项硬指标调控房地产市场。在2005年的房地产新政实施一周周年之际,新一轮宏观调控政策席卷市场。

1.2 宏观调控政策对房地产市场的影响

纵观近年来中国房地产宏观调控的历程,其调控重点主要集中在土地政策、金融政策、税收政策等几方面。

1.2.1 土地政策及其影响

土地是房地产市场供应的源头,强化对土地市场的监管是政府宏观调控的主要手段之一。2005年调控政策进一

步收紧土地供应,加大了对闲置土地的处理力度,大力改善土地供应结构,提高了中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地在土地供应中的比例。

建设部等七部委《关于做好稳定住房价格工作的意见》中明确规定,在一些居住用地和住房价格上涨过快的地方,当地政府必须适当提高居住用地在