

中国人民银行

金融服务报告2008年第3期

中国房地产金融报告

China Real Estate Finance Report

2007

中国人民银行金融市场司房地产金融分析小组

中国人民银行

金融服务报告2008年第3期

中国房地产金融报告

China Real Estate Finance Report

2007

中国人民银行金融市场司房地产金融分析小组

责任编辑：李 融

责任校对：李俊英

责任印制：毛春明

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产金融报告. 2007 (Zhongguo Fangdichan Jinrong Baogao. 2007) / 中国人民银行金融市场司房地产金融分析小组编. —北京：中国金融出版社，2008. 8

(中国人民银行金融服务报告)

ISBN 978 - 7 - 5049 - 4748 - 2

I. 中… II. 中… III. 房地产—金融—研究报告—中国—2007 IV. F832. 45

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 118269 号

出版
发行 **中国金融出版社**

社址 北京市广安门外小红庙南里 3 号

市场开发部 (010) 63272190, 66070804 (传真)

网上书店 <http://www.chinafph.com>

(010) 63286832, 63365686 (传真)

读者服务部 (010) 66070833, 82672183

邮编 100055

经销 新华书店

印刷 天津银博印刷技术有限公司

尺寸 210 毫米×285 毫米

印张 6.75

字数 108 千

版次 2008 年 8 月第 1 版

印次 2008 年 8 月第 1 次印刷

印数 1—2090

定价 85.00 元

ISBN 978 - 7 - 5049 - 4748 - 2/F. 4308

如出现印装错误本社负责调换 联系电话 (010) 63263947

《中国房地产金融报告（2007）》

编写组

总 纂：穆怀朋

统 稿：曹子娟 程建胜

执 笔：（按姓氏笔画为序）

付 强 闫丽娟 宋晓源 陈颖玫 袁新峰 蹇 娜

提供材料：（按姓氏笔画为序）

王国建 卢大彪 卢 静 孙延凡 刘 霞 李招军

高 峰 黄 运等

要切实加强商业性房地产信贷管理调整房地产 信贷结构防范信贷风险^①

(代序)

中国人民银行副行长 刘士余

住房是民生之本。党中央、国务院和各级党委、政府高度重视人民群众的住房问题，重视房地产业和房地产金融的健康发展。2007年8月23日，国务院召开了全国城市住房工作会议，对加强房地产宏观调控、加快解决低收入居民住房问题提出了新的要求。为贯彻落实城市住房工作会议精神，中国人民银行和中国银监会于9月27日出台了《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》(以下简称《通知》)。文件下发后，各商业银行高度重视，努力按《通知》要求改进对房地产信贷的风险管理。社会总体反映是积极的，调控作用正在逐步显现。根据中央经济工作会议精神和国家住宅发展与消费政策的要求，为维护房地产信贷政策的严肃性、有效性和方向性，促进房地产信贷结构调整，防范房地产信贷风险，中国人民银行和中国银监会在反复研究并充分听取部分商业银行及有关部门意见的基础上，联合发布《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》(以下简称《补充通知》)，就严格住房消费贷款管理的有关问题作出较为明确的规定。

一、房地产市场和房地产金融发展取得显著成绩

随着国民经济的持续快速增长和城镇住房制度改革的逐步深化，城镇住房建设规模不断扩大，房地产业成为经济增长的重要推动力，以住房开发与消费信贷为主体的房地产金融业务成为商业银行重要的业务品种。房地产市场和房地产金融市场快速发展，取得了显著的成绩。

一是城镇居民的住房水平持续改善。2003~2006年，全国城镇住宅年均竣工面积超过

^① 本文是刘士余副行长于2007年12月11日在中国人民银行和中国银监会联合召开的加强商业性房地产信贷管理专题会议上的讲话。

6亿平方米,按户籍人口计算,人均住宅建筑面积从23.6平方米增加到27平方米。2006年底,城镇居民住房成套率达到80%以上。

二是住房保障制度建设不断推进。截至2006年底,全国经济适用住房(含单位集资合作建房)竣工面积累计超过13亿平方米,解决了约1650万户中低收入家庭的住房问题。截至2007年10月,在全国656个城市中,已经有644个城市建立了廉租住房制度,占98.2%,累计改善了68.1万户低保家庭的居住条件;截至2007年9月底,全国城镇参加住房公积金制度的职工累计超过1亿人,归集公积金累计超过1.5万亿元,余额为9000亿元。全国有4200万名职工通过提取个人住房公积金和申请公积金贷款,改善了居住条件。

三是房地产金融业务快速发展。截至2007年10月,全国主要金融机构商业性房地产贷款余额达4.69万亿元,占金融机构人民币各项贷款总余额的18.02%。其中房地产开发贷款余额达1.76万亿元,个人住房贷款余额达2.6万亿元,分别占金融机构人民币各项贷款总余额的6.76%和9.99%。住房公积金委托贷款余额达4502.2亿元,已接近商业银行个人住房贷款余额的18%,初步形成了商业性贷款和政策性贷款相协调的住房金融体系。快速发展的住房消费贷款,不仅帮助几千万家庭实现了拥有住房的梦想,而且还持续发挥了扩大内需、支持经济增长和促进社会和谐的杠杆作用。

四是房地产金融产品创新也取得进展。近年来,商业银行不断探索,推出了固定利率住房贷款、宽限期还款方式、住房接力贷款等多项提高管理效能、丰富借款人选择的新产品。有的商业银行还探索居民自有住房与养老相衔接的倒按揭业务。住房抵押贷款支持证券成功发行,商业用房贷款的证券化试点也在积极探索之中。

我国是一个有13亿人口的发展中大国,城镇人口大约有5亿多,我们能在这么短的时间内使居民的住房问题得到改善,是一个非常了不起的成就。商业银行在这个发展过程中发挥了重要的作用,对此,要充分的肯定。这样的辉煌成就,也只有在中国共产党的领导下,坚持市场经济的改革方向,坚持对外开放,坚持把住房、就业、农业等关键问题放在重中之重的位置,才能取得。

二、当前面临的主要问题与挑战

(一) 房地产市场面临的主要问题

在房地产市场与房地产金融业务快速发展的同时,我们也看到,近一段时间,房地产

市场出现部分城市房地产价格上涨过快、供应结构不合理、低收入群众住房困难等突出问题。

1. 商品住房价格持续上涨。2003~2006年,全国城镇房屋销售价格涨幅同比达到5.1%、10.8%、6.5%、5.3%。到2007年10月,全国70个大中城市房屋销售价格同比增长9.5%;新建商品住房销售价格同比上涨10.6%,呈现出总体持续上升的趋势。

2. 供应结构不合理。住房特别是中小套型住房供应总量不足。据建设部门统计,2006年初,在40个重点城市新上市的商品住房中,套型建筑面积在90平方米以下的住房面积所占比重为19.18%,2007年10月,这一比重有所提高,但也只有25.77%,与现行政策规定的调控目标还有较大的差距。

3. 调控政策尚未得到全面落实。几年来,针对房价上涨较快、住房供应结构不合理等问题,国务院采取了一系列政策措施加强房地产市场调控,取得了积极成效,但也存在政策措施在一些地方没有全面贯彻落实的问题。中低价位、中小套型普通住房供应明显不足。2007年1~10月,全国90平方米以下的住房开发投资占住宅总投资的比重只有21.46%。一些房地产开发企业囤积土地、捂盘惜售、造势抬价的行为时有发生。2007年1~10月,全国房地产开发投资增长31.4%,新开工面积增长22.6%,但竣工面积只增长了9.1%。

4. 低收入家庭住房还面临较大困难。目前,全国城镇人均住房建筑面积在10平方米以下的低收入家庭近1000万户,其中低保家庭约400万户,占城镇家庭总户数的5.5%。而同时,一些城市的房价持续上涨,中小户型住房租赁市场发展较慢,低收入家庭的住房问题无法通过市场解决。

上述矛盾和问题,虽然是局部性的、结构性的,但影响很大,社会广泛关注。究其原因,主要有以下几个方面:一是住房供求矛盾突出。从需求角度看,随着人民收入水平的提高、城市化进程的加快,形成了持续、强劲的住房消费需求;而从供给角度看,供应总量明显不足,供给结构失衡,中小户型住房供应明显较少。2007年1~10月,全国完成商品住宅竣工面积2.32亿平方米,同比增长8.8%,销售面积4.89亿平方米,同比增长33.1%;销售面积是竣工面积2.11倍,供给的增长明显赶不上需求的增长。二是住宅建设用地供应紧张,地价、原材料及人工费用不断上涨,形成房价上涨的成本推动因素。三是住房消费心理预期和住房价格上涨相互推动,导致部分城市居民在住房消费上重买轻租、追求早买房、买大房。部分居民在拥有自住房后,将住宅作为投资选择,从而产生

了较为普遍的投资与炒房行为，进一步加剧了供需矛盾，推动房价持续上涨。四是国际房价上涨具有一定的传染性。近几年，全球房地产价格上涨之快、时间跨度之长、波及范围之广，在世界经济史上少有。美国、英国、法国、西班牙、意大利、比利时、丹麦、瑞典、澳大利亚等发达国家，以及巴西、印度、泰国等发展中国家近年来均出现房价持续快速上涨现象，有的国家房价仍在上涨。2001~2006年，美国房价增长了54.9%，其中2005年的增长率达到11.32%；法国房价增长了50%，其中2005年的增长率达到16.25%；英国房价增长了85.4%，其中2002年的增长率达到24.86%。随着经济全球化趋势的日益显著，在全球流动性过剩的推动下，与资金的国际流动相伴，房价上涨已经具有显著的国际传导特征。

（二）房地产金融领域存在的问题

1. 房地产信贷增长过快。2007年10月末，全国商业性房地产贷款余额达4.69万亿元，同比增长30.75%；比年初增加1.01万亿元，占同期商业银行全部新增人民币贷款的28.9%。其中，个人住房贷款余额2.6万亿元，比年初增加6192亿元，同比增长35.57%。住房公积金委托贷款10月末的余额达到4502.2亿元，比年初增加960亿元，同比增长34.87%。

2. 过度竞争，潜藏巨大风险。目前，房地产贷款，尤其是个人住房贷款仍是各银行的优质资产，商业银行间的业务竞争日益激烈。为了争取更多的市场份额，部分商业银行基层行采取变通、变相或违规做法，降低贷款标准，减少审查步骤，放松真实性审核，严重影响银行资产安全。2006年，有关部门对16个城市的住房贷款抽样调查发现，平均22.31%的借款人办理贷款时未曾与银行工作人员直接见面。郑州、北京、杭州、广州等城市该比例分别高达46.31%、35.4%、32.83%和32.2%。

3. 未经批准，擅自开办转按揭贷款和加按揭贷款业务。转按揭和加按揭贷款业务的贷款成数一般随房产评估价值浮动，在经济上行、房价持续上涨的环境下，极易放大住房信贷规模，且信贷资金大多用于购买多套住房或进入股市，增加了银行潜在风险，加剧了房地产和股市泡沫成分。据有关部门调查分析，截至2007年8月末，16个城市主要金融机构个人住房转（加）按揭贷款余额约410亿元，是上年同期的3.5倍。

4. 住房贷款管理薄弱，“假按揭”贷款风险显现。少数银行的分支行对房地产贷款“三查”制度不落实，甚至为了规避房地产开发贷款的政策规定，与开发商和中介机构共同虚构住房按揭贷款合同，将不符合政策规定的开发贷款转换为住房消费贷款，将一些销售困难的楼盘以“假按揭”方式帮助开发商套现。

三、高度重视房地产市场风险的国际教训

国际上很多国家和地区都经历过房地产市场的周期性剧烈波动,甚至房地产泡沫的破裂。特别是近几年,在多数发达国家和一些发展中国家,房地产价格持续上升后,已明显进入下行阶段,有的国家正在寻找“软着陆”措施。我们对此应予以密切关注。大家对日本20世纪90年代发生的房地产泡沫危机、中国香港在亚洲金融危机后发生的房地产泡沫危机、美国2007年发生的次贷危机均比较了解,对这些危机事件乃至国际房地产市场发展中的典型危机或问题进行深层次、多角度分析,可以总结出一些具有警示性价值的观点。

第一,房地产业往往是一国(或地区)经济增长的重要推动力或支柱产业。房地产业与其他行业的关联度高,涉及到50多个行业,因此,房地产业的发展与整体经济的增长密切相关。在经济处于周期的上行阶段时,房地产业也会出现持续的增长,但是,在经济处于周期的下行阶段时,房地产业的投资与消费会出现相对较大幅度的回落。如果房地产市场已经出现泡沫,一旦泡沫在国际或国内某种经济或政治因素作用下破裂,房地产价格的下降在时间上或领先于经济增长的回落,在速度上会比整体经济下降得更快,对消费者信心的打击和对经济增长的冲击也高于其他行业。

第二,房地产业是最典型的资金密集型行业。没有金融的支持,也就没有房地产业的发展;房地产业的发展又为金融发展和创新提供了广阔的空间。但是,房地产业的发展,也决定了金融业的冷暖安危。如果银行不注意防范房地产贷款中的风险,放松贷款标准,过度发放个人按揭贷款和房地产企业开发贷款,就有可能催生房地产泡沫或放大泡沫,泡沫的破裂,首先危及的是银行的贷款安全乃至金融安全,从而影响经济稳定、社会稳定乃至政治稳定。

第三,住房是民生之本,解决低收入家庭的住房问题,又是政府所追求的公共目标。在这方面,政府采取一些保障措施是非常必要的,银行等金融机构也应履行一定的社会责任,在解决低收入家庭住房方面发挥积极的作用。但是,如果把“有房住”片面地理解为“有房产”,默许或鼓励银行对低收入家庭提供大量贷款购置房产,就会引发新的风险。美国次贷危机发生前,多数贷款买房的低收入借款人过于乐观地高估了收入前景,超越自身能力大量借贷,购买了实际上无力承担的房产。但是市场是多变的,经济周期的走势并未按照购房人的意愿发展,当个人收入下降,或者经济运行进入加息阶段时,还贷负担就变得越来越重,潜在的风险演变成了现实的危机。

第四,按揭贷款证券化以及信用衍生产品等金融创新在分散住房按揭贷款风险方面发挥了积极的作用,使更多的金融机构和其他机构投资者参与了房地产金融业务,有利于分散集中于银行体系的信用风险。但是,如果商业银行、投资银行、机构投资者、会计审计机构和评级机构缺乏前瞻性,信息披露不完善,就会掩盖或低估房地产金融的风险,使风险更具有隐蔽性。美国次贷危机中,正是由于上述各市场参与者低估了以次贷为基础的证券化产品或信用衍生产品的风险,才加剧了次贷风险的隐蔽性、突发性、扩散性。

第五,为了充分发挥金融市场对资源配置的基础性功能,给金融创新提供宽松的环境,改善或放松金融管制是必要的。但是,政府必须把握市场运行的规律性,如果缺乏对市场运行的监测和早期预警,缺乏必要的具有前瞻性的风险指引和劝告,不能对市场各类参与者进行及时的风险提示,就会失去对危机的防范。

第六,在经济全球化的发展进程中,对外开放、利用外资,是发展中国家实现经济快速发展的必然选择。但是,随着国际流动性过剩资本跨境流动规模的增大,境外资本对本国资产市场的影响越来越大,尤其是那些经济持续增长,本币处于升值阶段的国家和地区,更是短期国际游资在资本市场、房地产市场套利的主要对象。

四、切实加强房地产信贷管理

近年来,中国人民银行和中国银监会根据国家关于住宅产业发展和消费政策的有关规定,为促进房地产金融业务的健康发展和防范金融风险,制定了一系列信贷政策指引和金融监管规定。前不久,为了贯彻落实城市住房工作会议所布置的任务,中国人民银行和中国银监会出台了《通知》,对商业银行进一步加强商业性房地产信贷管理提出了明确要求。从多方面强调和加强对房地产信贷的调控:一是严格房地产开发贷款管理;二是严格住房消费贷款管理,尤其是要求商业银行不得发放随房产评估价值浮动、不指明用途的转(加)按揭贷款;三是引导调控个人住房消费与投资行为,提高了再次利用银行按揭贷款购买第二套住房的最低首付款比例和贷款利率;四是将外商独资、中外合资商业银行纳入统一的调控政策体系;五是加强房地产信贷征信管理,充分发挥企业、个人信贷征信系统的平台功能。

近日,中国人民银行和中国银监会又联合下发了《补充通知》,依据国家住房消费政策及相关规定,进一步明确相关贷款问题。一是以借款人家庭(包括借款人、配偶及未成年

子女)为单位认定房贷次数。从中国国情出发,住房与家庭是密切相关的,以家庭为单位认定比较合理,这样既符合我国国情,又有利于严格执行《通知》规定、引导和促进房地产资源的合理配置、强化对房地产业的宏观调控。二是考虑到居民改善住房条件的合理需求,明确已利用贷款购买首套自住房的家庭,人均住房面积低于当地平均水平,在商业银行再次申请住房贷款的,可比照首套自住房贷款政策执行。这样,既可抑制不合理的需求(包括以贷炒房),又可满足居民改善住房条件的合理需求。同时,又与《通知》精神相一致,保持了政策的连续性,但借款人须提供当地房地产管理部门依据房屋登记信息系统出具的家庭住房总面积查询结果。商业银行根据借款人提供的住房总面积查询结果、户籍证明等材料,确定其是否能够享受首套住房贷款政策,当地人均住房平均水平以统计部门公布上年度数据为准。凡是在银行已有住房按揭贷款记录,又不符合上述条件的借款人,一律按第二套房贷执行。三是明确借用住房公积金贷款购房也受《通知》的约束。居民无论是借用住房公积金贷款,还是借商业性住房贷款,都是家庭的负债。一旦房地产市场出现大的波动,住房公积金贷款同样面临风险。因此,已利用住房公积金贷款购房的家庭,又向商业银行申请住房贷款的,按第二套住房贷款政策执行。

对进一步贯彻《通知》和《补充通知》、切实做好房地产金融工作的几点要求:

一要统一思想。中国人民银行各分支机构、中国银监会各分局、各商业银行要认真学习领会党的十七大精神和中央经济工作会议精神,深入贯彻落实科学发展观,坚决贯彻落实从紧的货币政策,加强房地产信贷调控,切实加强房地产信贷风险管理,加快调整房地产信贷结构,努力推动房地产金融创新,促进房地产金融市场健康发展。

二要尽快完善风险管理细则。各商业银行总行要按照《通知》和《补充通知》的规定,尽快完善和统一全行的房地产信贷管理细则,严令全行系统按照管理细则的要求发放房地产贷款。各商业银行房地产金融业务的经办机构和人员,要严格按照其总行制定的管理细则做好对客户的相关政策解释,自觉维护国家房地产宏观调控与信贷政策的严肃性。

三要确保各项政策落到实处。《通知》和《补充通知》对房地产信贷调控的原则和政策已经明确,关键在狠抓落实,严格管理。要坚决取消转按揭、加按揭贷款。不得发放无指定用途、无真实交易的转按揭住房贷款。不得发放“假按揭”贷款。对于填报虚假信息、提供虚假证明的个人和单位,各商业银行不得受理其贷款申请、采信其证明文件,并将有关情况及时通过当地银行业协会进行通报。

四要努力做好保障性住房发展的金融服务工作。各商业银行在加强商业性信贷风险管

理的同时，要加快调整房地产信贷结构，优先支持普通商品住房和经济适用住房的建设，优先满足具有偿还能力的家庭购买自住住房的贷款需求。同时，应配合国家住房保障体系建设，在风险可控的前提下，切实改进对经济适用住房、廉租住房建设的金融服务。积极支持城市政府加快健全廉租住房制度，规范经济适用房的建设、销售和流通，切实做好对低收入家庭的住房保障工作。

五要继续推动房地产金融创新。房地产金融是金融创新的重要领域。如果把美国次贷危机发生的原因归结为金融创新造成的，那就把问题的本质与形式倒置了。近年来，通过各方面的共同努力，房地产金融创新已经取得了良好的开端。要不断总结经验，继续推动房地产金融产品创新，提高房地产信贷资源的配置效率，识别和分散房地产金融风险，促进房地产金融市场的健康发展。

前 言

为了反映我国房地产市场、房地产金融的最新发展动态,总结房地产金融工作的经验,我们组织编写了《中国房地产金融报告(2007)》。报告分析了2007年我国房地产市场、房地产金融市场的形势及其区域发展特点,并对出台的相关政策进行了介绍。

报告第一部分介绍了2007年的房地产市场形势。随着各项调控政策的逐步落实,当年房地产开发投资结构趋于优化,全国商品房施工面积、新开工面积、竣工面积均大幅增长。同时,市场需求仍然旺盛,全国房价持续快速上涨,但年末出现放缓势头。

第二部分分析了2007年的房地产金融形势。当年房地产开发资金充足,由个人住房抵押贷款提供的资金量增长较快。商业性房地产贷款全年持续快速增长,但第四季度有所减缓。住房公积金委托贷款增速较高,月均增速高于商业性个人住房抵押贷款6.4个百分点。四大商业银行的房地产贷款质量进一步提高,不良率下降。同时我们注意到,我国房地产以银行信贷融资为主体的格局没有变化,信托、股权等方式所提供资金的所占比例很小。

第三部分对房地产及房地产金融的区域情况做了比较分析。2007年,中西部地区房地产市场及房地产贷款的增长速度均快于东部。房地产开发投资、新开工建设面积、竣工与销售面积、房地产贷款、住房公积金贷款等活动主要集中于东部地区,其中,房地产贷款、开发贷款、购房贷款余额的74%以上集中在东部地区。但与其经济总量占全国的份额相比,除房地产贷款的占比偏重于东部外,西部地区在房地产开发投资、新开工面积、竣工与销售面积等方面占全国的比重均比较高。从2007年70个大中城市房价月同比涨幅的平均数来看,东部地区32个城市的涨幅最高,中部20个城市其次,西部18个城市居后,但三者的差距很小。在三大城市群中,珠三角、环渤海城市的房价涨幅较高,而长三角城市的涨幅较低。城市群之间房价涨幅的差距远大于东中西地区间房价涨幅的差距。从2007年各城市的横截面数据来看,除房地产开发投资增长与房地产贷款余额增长之间的相关性较强外,房地产市场商品房新开工面积、竣工面积和销售面积等指标与房地产贷款之间的相关性在统计上并不显著。

第四部分主要对2007年国家出台的关于解决城市低收入家庭住房困难,加强房地产信

贷、土地和外资外汇管理以及整治市场秩序等方面的重大政策进行了介绍分析。

附录部分是中国人民银行 2007 年在北京、上海、天津等 20 个城市所做的住房贷款和租赁住房情况抽样调查的报告。

本报告由中国人民银行金融市场司房地产金融分析小组负责编撰,编撰过程中得到了住房与城乡建设部、国土资源部、财政部、税务总局、国家统计局、中国银监会、中国证监会、国家外汇管理局等政府机构,建设银行、工商银行、农业银行、中国银行等商业银行,以及中国人民银行研究局、调查统计司和部分分支机构的大力支持和帮助,在此一并表示感谢。

报告中不当之处,恳请各方批评指正。

中国人民银行金融市场司房地产金融分析小组

二〇〇八年六月

目 录

第一部分 房地产市场形势分析

一、房地产开发投资增长较快,且进一步向住宅集中	3
二、土地开发面积平稳,但交易量价上涨较快	4
三、商品房建设面积增长加快,未来供给状况可望好转	5
四、商品房销售大幅增长,空置下降	5
五、房屋销售价格快速增长,年末出现放缓迹象	6
六、房屋租赁价格增速有所上升	7

第二部分 房地产金融形势分析

一、房地产开发资金来源充足,源自住房抵押贷款的资金增长较快	11
二、商业性房地产贷款持续快速增长,贷款质量进一步提高	12
三、住房公积金委托贷款继续高速增长	15
四、在宏观调控大背景下房地产贷款利率不断提高	16
五、房地产股市融资和信托融资情况	18
六、住房抵押贷款证券化运作情况	18

第三部分 房地产及房地产金融的区域特征

一、房地产开发市场的区域特征	26
二、各地房价变化特征	29
三、房地产贷款的区域特征	34

第四部分 房地产市场与房地产金融政策分析

一、着力解决城市低收入家庭住房困难	39
二、加强房地产信贷管理，防范房地产信贷风险	45
三、强化土地利用管理	46
四、整顿和规范房地产市场秩序	48
五、加强房地产市场外资外汇管理	50
专题一 美国次级抵押贷款危机对我国房地产及房地产金融市场发展的警示	52
专题二 着力推进房地产投资信托基金试点	55

附录 2007 年房地产抽样调查报告

一、住房贷款抽样调查报告	63
二、租赁住房抽样调查报告	87
跋	92

第一部分

房地产市场形势分析

- 房地产开发投资增长较快，且进一步向住宅集中
- 土地开发面积平稳，但交易量价上涨较快
- 商品房建设面积增长加快，未来供给状况可望好转
- 商品房销售大幅增长，空置下降
- 房屋销售价格快速增长，年末出现放缓迹象
- 房屋租赁价格增速有所上升