



中华人民共和国国家统计局
National Bureau of Statistics of China

房地产蓝皮书

2009年中国房地产市场 运行监测报告

Monitoring Report on Real
Estate Operation of China 2009

..... 主编 马建堂

副主编 许宪春 魏贵祥

 中国人民大学出版社



中华人民共和国国家统计局
National Bureau of Statistics of China

房地产蓝皮书

2009年中国房地产市场 运行监测报告

Monitoring Report on Real
Estate Operation of China 2009

中国人民大学出版社
· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

2009 年中国房地产市场运行监测报告/马建堂主编.
北京: 中国人民大学出版社, 2010
ISBN 978-7-300-12138-3

- I. 2...
- II. 马...
- III. 房地产-市场-研究报告-中国-2009
- IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 084178 号

2009 年中国房地产市场运行监测报告

主 编 马建堂
副主编 许宪春 魏贵祥
2009nian Zhongguo Fangdichan Shichang Yunxing Jiance Baogao

出版发行	中国人民大学出版社		
社 址	北京中关村大街 31 号	邮政编码	100080
电 话	010-62511242 (总编室)		010-62511398 (质管部)
	010-82501766 (邮购部)		010-62514148 (门市部)
	010-62515195 (发行公司)		010-62515275 (盗版举报)
网 址	http://www.crup.com.cn		
	http://www.ttrnet.com(人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京易丰印刷有限责任公司		
规 格	162 mm×235 mm 16 开本	版 次	2010 年 5 月第 1 版
印 张	15.75 插页 1	印 次	2010 年 5 月第 1 次印刷
字 数	182 000	定 价	98.00 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

《2009 年中国房地产市场运行监测报告》

编委会和编辑部人员

主 编 马建堂

副主编 许宪春 魏贵祥

编 委 汲凤翔 李晓超 彭志龙 文兼武

编辑部 (按姓氏笔画顺序排列)

李万茂 余芳东 赵培亚 贾 海 盛来运
董礼华 程学斌

撰稿人 (按姓氏笔画顺序排列)

尹小宁 王丽华 牛文辉 王明亮 王铁梅
刘 青 孙 振 许春伟 吴 丹 李 芬
李 洁 李 蛟 张 琳 张 琦 张灯举
肖永培 李洪侠 何秋和 李俊波 陈宝顺
吴 麒 陈淑清 陈璇璇 郑 新 范洪庆
郑振威 杲海青 屈磊旻 俞 岚 柳东升
施发启 赵 燕 姜雷光 康 敏 龚连军
熊 钊 翟善清



前 言

2009 年是新世纪以来我国经济发展最为困难的一年。国际金融危机的扩散蔓延，使我国经济受到严重冲击。在异常困难的情况下，党中央、国务院统揽全局、科学决策，全国上下坚定信心，迎难而上，从容应对国际金融危机冲击，各项措施逐步发挥效应，我国经济率先实现回升向好。

受金融危机和房地产自身发展周期影响，2009 年初我国房地产市场处在低点。随着《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131 号）及各地各部门调控政策的出台，市场信心不断增强，房地产开发投资和销售稳步快速回升。2009 年，全国房地产开发完成投资 36 232 亿元，同比增长 16.1%；商品房销售面积 9.4 亿平方米，增长 42.1%；商品房销售额 4.4 万亿元，增长 75.5%。2009 年房地产销售面积和销售额不仅超过 2008 年的水平，也超过了 2007 年，达到历史最高点。初步核算，2009 年房地产业增加值为 16 684 亿元，占 GDP 的比重为 5.0%，对 GDP 的贡献率为

5.9%，拉动 GDP 增长 0.5 个百分点。

就像一枚硬币的两面一样，与房地产市场的快速增长相伴而来的是部分城市房价上涨过快。因此，坚决遏制部分城市房价过快上涨成为 2010 年房地产市场调控的首要任务。《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4 号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）等政策已经出台，必将对我国房地产市场的长期稳定健康发展起到积极作用。

回顾过去是为了更好地前行。为此，国家统计局房地产市场统计监测小组继 2008 年以后，再次续编了《2009 年中国房地产市场运行监测报告》蓝皮书。作为年度系列产品，该书主要内容包括：2009 年我国房地产市场运行情况、宏观调控政策对房地产市场的影响、2010 年房地产市场趋势分析及政策建议、相关国家和地区房地产市场运行情况分析、主要城市房地产市场运行情况等。

去年国家统计局首次推出了房地产市场蓝皮书，目的是为社会各界了解、研究房地产市场尽可能提供详尽的素材。希望今年的蓝皮书也能发挥这样的作用。让我们一起为促进房地产市场健康发展而努力！

马建堂

2010 年 5 月



目 录

第 1 章 宏观经济和房地产市场影响分析	1
1.1 2009 年国民经济运行情况及 2010 年前景展望	1
1.1.1 2009 年国民经济发展基本情况	1
1.1.2 应对国际金融危机的一揽子计划取得 明显成效	5
1.1.3 2010 年国民经济发展展望	8
1.2 2009 年房地产业对宏观经济的影响分析	11
1.2.1 房地产业发展概貌	11
1.2.2 房地产业在国民经济中的地位	12
1.2.3 房地产业发展对税收的影响	13
1.2.4 房地产业对改善人民生活的作用	14
1.2.5 房地产业对相关产业的影响分析	15
第 2 章 2009 年全国房地产市场运行情况	16
2.1 2009 年房地产市场开发情况分析	16

2.1.1	商品房开发情况分析	16
2.1.2	房地产市场土地供应、购置及开发 情况分析	21
2.2	2009年商品房市场销售情况分析	24
2.2.1	新建商品房屋销售高速增长	24
2.2.2	二手房成交呈爆发性增长	26
2.3	2009年全国商品房空置情况分析	28
2.3.1	商品房空置面积低速增长	28
2.3.2	中部地区商品房空置面积增加最多	29
2.4	2009年房地产信贷与开发资金来源情况分析	30
2.4.1	2009年房地产信贷运行与风险分析	30
2.4.2	2009年房地产开发企业资金 来源情况分析	36
2.5	2009年房地产价格运行情况分析	38
2.5.1	2009年房地产价格运行特点	39
2.5.2	房屋销售价格上涨的原因分析	41
2.6	2009年全国房地产开发景气状况分析	42
2.6.1	全国房地产开发景气实现V形 反转	43
2.6.2	全国房地产开发景气状况进入绿灯区	44
第一章	中国房地产市场运行监测与展望	45
3.1	2009年房地产市场调控政策回顾	47
3.1.1	货币政策	48
3.1.2	财政政策	49
3.1.3	土地政策	50
3.1.4	其他政策	51

3.2	2010 年政策展望	52
第 4 章	世界主要经济体房市冷热不均，形势不容乐观	56
4.1	美国房市已触底企稳，但复苏之路举步维艰	57
4.1.1	房屋销量止降回升，待售房数量减少	58
4.1.2	新房开工数量增加，住宅建筑投资由减转增	58
4.1.3	房价跌幅缩小，趋于稳定	59
4.2	英国、德国、法国等国家的房价回涨	61
4.3	西班牙、爱尔兰等国家的房市形势依然严峻	63
4.4	日本房市加速恶化	63
4.5	亚太部分经济体房市走出谷底，明显升温	65
4.5.1	住房优惠政策大大刺激了住房消费的潜在需求	66
4.5.2	极其宽松的货币政策导致流动性增加，购房抵押贷款成本降低，购房贷款急剧增加	67
第 5 章	部分重点城市 2009 年房地产市场运行报告	70
5.1	2009 年北京市房地产市场运行监测报告	70
5.1.1	2009 年北京市房地产市场运行特点	70
5.1.2	房地产市场问题凸显	74
5.1.3	政策建议	76
5.2	2009 年天津房地产市场基本情况分析	76
5.2.1	天津市房地产市场发展情况	77
5.2.2	当前天津房地产市场应关注的	

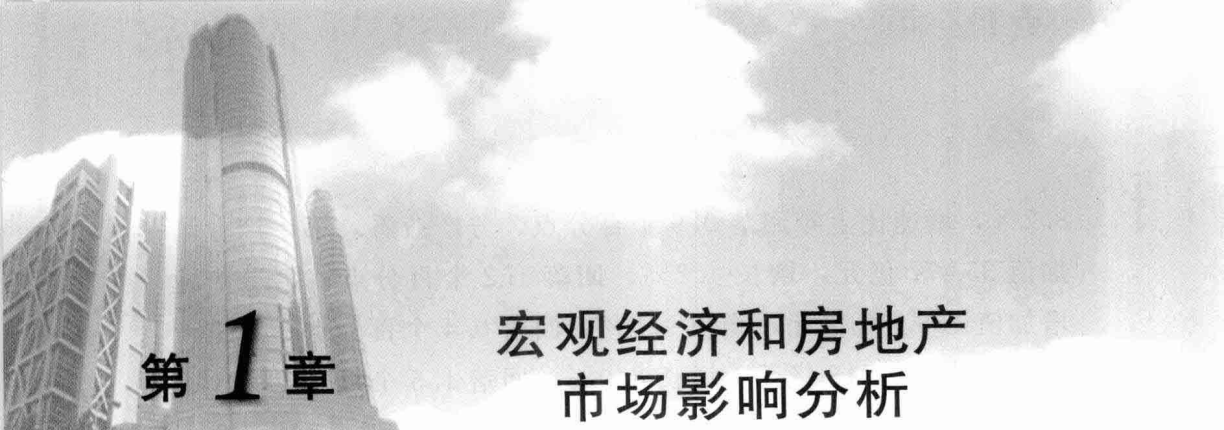
	主要问题	80
5.2.3	几点建议	81
5.2.4	对 2010 年房地产业的趋势判断	82
5.3	2009 年沈阳市房地产开发市场监测报告	83
5.3.1	2009 年沈阳市房地产开发市场 运行情况	84
5.3.2	2009 年沈阳市房地产开发市场的 主要特点	87
5.3.3	2010 年沈阳市房地产开发市场展望	88
5.4	2009 年上海房地产市场运行监测报告	88
5.4.1	2009 年上海房地产市场运行情况	89
5.4.2	2009 年上海房地产市场存在的问题	95
5.4.3	对 2010 年上海房地产市场的 展望和政策建议	96
5.4.4	2010 年上海房地产市场发展建议	98
5.4.5	2010 年上海房地产市场发展趋势判断 ...	99
5.5	南京市房地产市场 2009 年综述与 2010 年 展望	99
5.5.1	2009 年房地产开发投资形势分析	99
5.5.2	市场销售保持量价齐升与 供应偏紧的态势	102
5.5.3	对 2010 年南京市房地产市场的 展望和政策建议	105
5.6	2009 年杭州市房地产市场监测报告	106
5.6.1	2009 年杭州市房地产市场运行情况	107
5.6.2	近期房地产调控政策对杭州 楼市的影响	114

5.6.3	2010 年房地产市场展望	115
5.7	2009 年广州市房地产开发监测报告	116
5.7.1	房地产开发市场的变化特征	117
5.7.2	当前广州房地产市场应关注的 主要问题	121
5.7.3	2010 年房地产市场走势展望	122
5.8	2009 年武汉市房地产开发投资基本情况	124
5.8.1	房地产开发总体运行情况	125
5.8.2	运行特点分析	127
5.8.3	今后一段时期需要注意的问题	130
5.8.4	积极落实宏观调控政策, 促进房地产业 的健康发展	132
5.9	2009 年重庆市房地产市场监测报告	133
5.9.1	当前重庆市房地产市场形势	134
5.9.2	2009 年房地产市场发展的各方因素	137
5.9.3	2010 年重庆市房地产市场展望	140
5.10	2009 年成都市房地产市场监测报告	141
5.10.1	2009 年成都房地产市场运行情况	141
5.10.2	2009 年房地产市场运行中 存在的问题	152
5.10.3	对 2010 年上半年成都房地产市场 运行情况预测	153
5.11	2009 年西安房地产运行情况分析	154
5.11.1	2009 年西安房地产市场运行情况	154
5.11.2	西安商品房销售以刚性为主, 需求结构较为合理	159
5.11.3	土地供应大幅度增加, 土地交易价格	

上涨幅度减缓	159
5.11.4 保障性住房建设规模扩大	160
5.11.5 房地产信贷市场总体运行平稳	161
5.11.6 房地产市场回暖的因素分析	162
5.11.7 2010 年房地产市场走势预测	164
.....	165
附表 1 宏观经济主要指标	165
附表 2 2009 年全国房地产开发投资情况	166
附表 3 2009 年各地区房地产开发投资情况	167
附表 4 2009 年全国房地产开发投资资金来源	169
附表 5 2009 年各地区房地产开发投资资金来源	170
附表 6 2009 年全国房地产土地开发与销售情况	172
附表 7 2009 年各地区商品房销售面积增长情况	173
附表 8 2009 年各地区住宅销售面积增长情况	175
附表 9 2009 年各地区办公楼销售面积增长情况	177
附表 10 2009 年各地区商业营业用房销售面积增长 情况	179
附表 11 2009 年各地区商品房销售额增长情况	181
附表 12 2009 年各地区住宅销售额增长情况	183
附表 13 2009 年各地区办公楼销售额增长情况	185
附表 14 2009 年各地区商业营业用房销售额增长 情况	187
附表 15 2009 年各地区房屋开发规模与开、 竣工面积增长情况	189
附表 16 2009 年各地区住宅开发规模与开、 竣工面积增长情况	191

附表 17	2009 年各地区办公楼开发规模与开、 竣工面积增长情况	193
附表 18	2009 年各地区商业营业用房开发规模与开、 竣工面积增长情况	195
附表 19	2009 年各地区土地开发与购置增长情况	197
附表 20	2009 年 40 个重点城市房地产开发投资 总体情况	199
附表 21	2009 年 40 个重点城市房地产开发投资 情况	200
附表 22	2009 年 40 个重点城市房地产开发投资资金 来源总体情况	202
附表 23	2009 年 40 个重点城市房地产开发投资 资金来源	203
附表 24	2009 年 40 个重点城市房地产土地开发与 销售情况	205
附表 25	2009 年 40 个重点城市商品房销售面积 增长情况	206
附表 26	2009 年 40 个重点城市住宅销售面积增长 情况	208
附表 27	2009 年 40 个重点城市办公楼销售面积 增长情况	210
附表 28	2009 年 40 个重点城市商业营业用房销售 面积增长情况	212
附表 29	2009 年 40 个重点城市商品房销售额增长 情况	214
附表 30	2009 年 40 个重点城市住宅销售额增长 情况	216

附表 31	2009 年 40 个重点城市办公楼销售额增长 情况	218
附表 32	2009 年 40 个重点城市商业营业用房 销售额增长情况	220
附表 33	2009 年 40 个重点城市房屋开发规模与开、 竣工面积增长情况	222
附表 34	2009 年 40 个重点城市住宅开发规模与开、 竣工面积增长情况	224
附表 35	2009 年 40 个重点城市办公楼开发规模与开、 竣工面积增长情况	226
附表 36	2009 年 40 个重点城市商业营业用房开发 规模与开、竣工面积增长情况	228
附表 37	2009 年 40 个重点城市土地开发与购置 增长情况	230
附表 38	全国房地产开发景气指数	232
附表 39	2009 年 12 月 70 个大中城市房地产价格 指数	233
附表 40	美国住房销售量和住房价格	236
附表 41	英国房价	237
附表 42	日本、加拿大数据	238
附表 43	香港住房销售量和价格	239



第 1 章

宏观经济和房地产市场影响分析

1.1 2009 年国民经济运行情况及 2010 年前景展望

2009 年,面对百年不遇的国际金融危机的严重冲击和新世纪以来最为突出的困难,党中央、国务院审时度势,科学决策,带领全国人民万众一心,共克时艰,实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策,坚持实施并不断完善扩大内需、促进增长的一揽子计划,较快扭转了经济增速的明显下滑,率先实现了经济的总体回升向好,为世界经济好转做出了突出的贡献。2010 年是经济发展十分复杂的一年,经济回升的基础还不牢固,运行中还存在一些不确定因素,但总体上国内外环境不断改善,积极因素增多,整体经济可望实现平稳较快增长。

1.1.1 2009 年国民经济发展基本情况

初步测算,全年国内生产总值 335 353 亿元,比上年增长

8.7%，增速比上年回落 0.9 个百分点。分产业看，第一产业增加值 35 477 亿元，增长 4.2%，回落 1.2 个百分点；第二产业增加值 156 958 亿元，增长 9.5%，回落 0.4 个百分点；第三产业增加值 142 918 亿元，增长 8.9%，回落 1.5 个百分点。

1. 粮食生产再获丰收，畜牧业稳定增长

全年粮食产量 10 616 亿斤，比上年增产 42 亿斤，增长 0.4%，连续 6 年增产。其中，夏粮产量 2 467 亿斤，增产 52 亿斤，增长 2.2%；早稻产量 665 亿斤，增产 33 亿斤，增长 5.3%；秋粮产量 7 484 亿斤，比上年减产 43 亿斤，减少 0.6%。全年油料产量 3 100 万吨，增长 5%；棉花产量 640 万吨左右，减少 14.6%。

畜牧业稳定增长。猪牛羊禽肉产量达到 7 509 万吨，比上年增长 5.0%，其中，猪肉产量 4 889 万吨，增长 5.8%；生猪存栏 4.7 亿头，增长 1.5%。

2. 工业生产逐季回升，实现利润由大幅下降转为增长

全年规模以上工业增加值比上年增长 11.0%，增速比上年回落 1.9 个百分点。其中，一季度增长 5.1%，二季度增长 9.1%，三季度增长 12.4%，四季度增长 18%。分经济类型看，国有及国有控股企业增长 6.9%，集体企业增长 10.2%，股份制企业增长 13.3%，外商及港澳台商投资企业增长 6.2%。重工业增长 11.5%，比上年回落 1.7 个百分点；轻工业增长 9.7%，回落 2.6 个百分点。全年规模以上工业完成出口交货值 72 882 亿元，比上年下降 10.1%，上年为增长 10.8%。

1—11 月，全国规模以上工业企业实现利润 25 891 亿元，同比增长 7.8%，比上年同期加快 2.9 个百分点。

3. 投资持续快速增长，基础设施投资增长明显加快

全年全社会固定资产投资 224 846 亿元，比上年增长

30.1%，增速比上年加快 4.6 个百分点。城镇固定资产投资 194 139 亿元，增长 30.5%，加快 4.4 个百分点。基础设施投资大幅增长。全年基础设施（扣除电力）投资 41 913 亿元，增长 44.3%。

全年房地产开发投资 36 232 亿元，比上年增长 16.1%，增速比上年回落 4.8 个百分点。全年商品住宅开发投资 25 619 亿元，增长 14.2%，回落 10.4 个百分点。全国商品房销售面积 9.4 亿平方米，增长 42.1%，上年为下降 14.7%。其中，商品住宅销售 8.5 亿平方米，增长 43.9%，上年为下降 15.5%。

4. 市场销售增长平稳较快，部分重要产品销售快速增长

全年社会消费品零售总额 125 343 亿元，比上年增长 15.5%，增速比上年回落 6.1 个百分点（扣除价格因素，实际增长 16.9%，比上年加快 2.1 个百分点）。其中，一季度增长 15.0%，二季度增长 15.0%，三季度增长 15.3%，四季度增长 16.5%。分城乡看，城市增长 15.5%，县及县以下增长 15.7%。分行业看，批发和零售业增长 15.6%，住宿和餐饮业增长 16.8%。

在限额以上批发和零售业商品零售中，除通讯器材类外，其他 20 类商品零售类值均实现正增长。汽车销售快速增长，全年汽车类消费增长 32.3%，分别比一季度、上半年和前三季度加快 21.2，14.2 和 7.8 个百分点。据中国汽车工业协会统计，全年销售汽车 1 364 万辆，比上年增长 46.2%。

5. 进出口总额较上年下降，自 11 月份由降转升

全年进出口总额 22 072 亿美元，比上年下降 13.9%，上年为增长 17.8%。其中，一季度下降 24.9%，二季度下降 22.1%，三季度下降 16.5%，四季度增长 9.2%。从月度看，前 10 个月均为下降，11 月份同比增长 9.8%，12 月份增长