

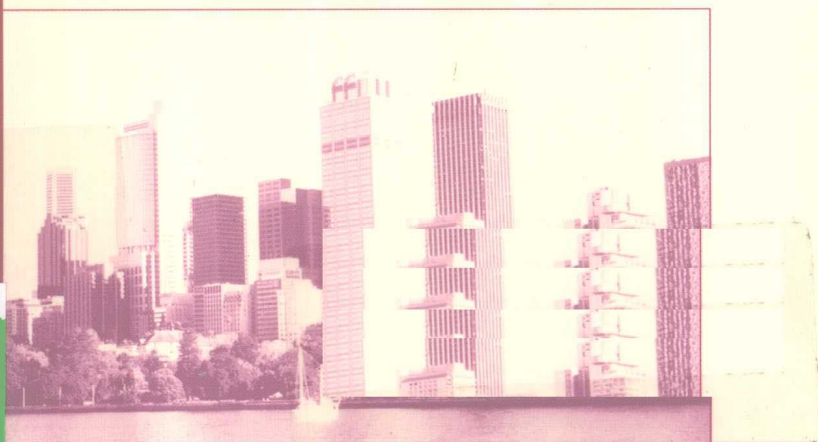


浙江大学 房地产研究中心学术文库(第二集)

丛书主编/唐世定 樊文兴 贾生华

长三角地区重点城市房地产市场比较研究

樊文兴 任超群 / 著



Chang SanJiao DiQu ZhongDian ChengShi FangDiChan
ShiChang BiJiao YanJiu



经济科学出版社
Economic Science Press

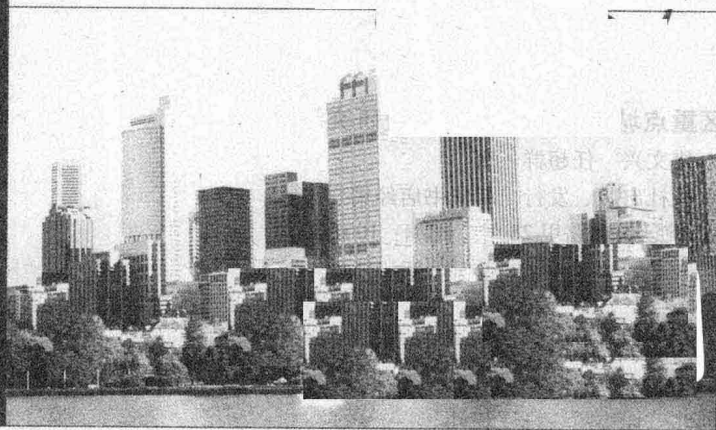


浙江大学房地产研究中心学术文库(第二集)

丛书主编/唐世定 樊文兴 贾生华

长三角地区重点城市房地产市场比较研究

樊文兴 任超群 / 著



Chang SanJiao DiQu ZhongDian ChengShi FangDiChan
ShiChang BiJiao YanJiu



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

长三角地区重点城市房地产市场比较研究/樊文兴,
任超群著. —北京: 经济科学出版社, 2009. 9
(浙江大学房地产研究中心学术文库. 第二集/贾生华主编)
ISBN 978 - 7 - 5058 - 8558 - 5

I. 长… II. ①樊…②任… III. 长江三角 - 城市 -
房地产 - 市场 - 对比研究 IV. F299.275

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 155724 号

责任编辑: 纪晓津 张 力

责任校对: 徐领柱 韩 宇

版式设计: 代小卫

技术编辑: 董永亭

长三角地区重点城市房地产市场比较研究

樊文兴 任超群 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销
社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142
总编部电话: 88191217 发行部电话: 88191540

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

北京欣舒印务有限公司印刷

河北三佳集团装订厂装订

787×1092 16 开 11.75 印张 193000 字

2010 年 1 月第 1 版 2010 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 8558 - 5 定价: 22.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

代序

房地产“浙江现象”的内在动因

党的十一届三中全会以来，中国房地产业伴随着改革开放的步伐已经走过30年了，特别是在邓小平同志1980年发表关于建筑业和住宅问题的谈话、1992年南方讲话以后，随着城镇住房制度改革的深化，中国房地产业发生了翻天覆地的变化。1980年开始，浙江省部分市、县率先试行公有住房出售的改革，1992年房地产开发市场化步伐大大加快，1998~2004年浙江省房地产业出现持续、快速发展，全省房地产市场购销两旺，人气很足，被业内人士称之为房地产的“浙江现象”。为了更好地从理论与实践上探索“浙江现象”的内在规律，在房地产业改革与发展过程中发挥理论先导的积极作用，近年来，浙江省房地产业协会会同杭州市房地产业协会与浙江大学房地产研究中心联系行业的热点、难点问题，确定了一批能体现时代性、把握规律性、富于创造性的课题合作进行研究。2005年将当时主要的研究成果汇编成《浙江大学房地产研究中心学术文库》（第一集）共8本著作，由经济科学出版社出版发行，在学术界和产业界都产生了广泛影响。随着时间的推移，合作研究的成果又有了新的积累和提升，现在我们再次将其结集成册，以《浙江大学房地产研究中心学术文库》（第二集）为名予以出版，奉献给广大读者，我们期望它能为我国房地产业的改革发展起到添砖加瓦的作用。

2008年以来，在国内宏观调控和国际金融危机双重压力下，我国房地产市场出现持续低迷的局面。浙江省房地产市场也已步入调整期，成交量减少，但一些品牌企业的楼盘依然热销，全省

房地产市场相对比较平稳，浙江房地产市场前景总体看好。那么，房地产“浙江现象”的内在动因究竟何在呢？

一、改革推动

房地产“浙江现象”的发展动力，首先，来自全省住房制度改革进展顺利。浙江人对住房是商品的观念确立得比较早，特别是温州等地的老百姓住房消费理念比较贴近市场。各级政府在实施提租、出售公房、建立住房公积金制度等房改措施时，几乎没有遇到什么阻力。1997年省政府颁发《浙江省关于进一步深化城镇住房制度改革实施方案》后，全省各地即停止福利分房，激起了群众的购房热情，促进了住宅与房地产业新一轮的发展。与此同时，浙江省城镇国有土地使用权的改革先行一步，比较规范。1993年9月浙江省人大常委会通过和颁布了《浙江省房地产开发管理条例》，该条例是全国第一部省级人大颁布的房地产开发管理条例，对房地产开发规划、房地产企业的设立与管理、房地产开发项目所需土地使用权的获取都作出了明确的规定，如“房地产开发项目所需土地使用权通过出让方式取得的，一般应采取招标或拍卖方式。因特殊情况通过协议方式出让的，应经上级人民政府批准”。根据条例规定各地又进行了成功的探索，杭州市在全国率先建立土地储备中心，实行土地储备制度，为“招、拍、挂”做了不少基础工作，并在其他城市推开。其次，浙江省人大又对条例修订了两次，为全国开发管理条例形成作出了贡献。不论是住房制度改革还是土地制度改革，浙江坚持大胆探索，令行禁止，有效地保证了浙江房地产业的健康持续的发展。

二、需求拉动

改革开放以来，浙江社会经济良性发展，居民收入快速提高，为住宅与房地产业快速发展奠定了基础。1978年浙江省国内生产总值为124亿元；1998年增长到4980亿元；2008年增长

到21000亿元。2008年城镇居民可支配收入达到22727元、农民人均纯收入9258元。城镇居民可支配收入连续8年、农民人均纯收入连续24年列居全国各省区第一位。

1998年,浙江省第十次党代会上作出“不失时机地加快城市化进程”的重大战略决策。率先制定城市化发展纲要,科学编制和修订城市规划,合理调整行政区划,制定落实配套政策,加强城市建设和管理,大力整治环境,引导产业和人口集聚。省委、省政府的决策,大大推进了全省城市化进程。全省11个中心城市都实行了行政区划调整,在全省范围内开展了县(市)或城镇体系规划编制,并在户籍、土地、投资等方面出台了一系列配套政策,从而使人口和产业迅速向城市集聚,1998年城市化水平为36%,2007年提高到57.2%,扩大了城市居民的住房需求。随着城市化进程的加快,包括“水、电、路、讯”等在内的基础设施的建设投资迅猛增长,全省许多城市积极进行旧城改造和新区开发,扩大了房地产市场的需求。

事实表明,改革开放以来,浙江省房地产市场发展是基本健康的,其中需求是决定因素,需求中有自住的需求,包括新置业和改善型需求,还有因城市基础设施建设和旧城改造带来的住房需求,也有投资性需求,这些需求促进了浙江省的房地产市场购销两旺。

三、政府带动

房地产业是一个新兴的行业,也是国民经济的支柱产业,政府对市场的引导和带动是十分重要的。浙江省各级政府对房地产市场的政策取向上,立足于行业平稳健康发展。1997年,为了促进住房成为新的经济增长点和消费热点,省政府出台《关于加快住宅建设,促进住宅流通和消费的通知》,提出了10条政策措施。随后,省住房改革委员会出台《浙江省房改房进入市场试点暂行办法》,逐步开放二手房市场。同年,省财政厅下发《支持促进我省住宅流通和消费有关契税改革问题的紧急通知》。

由于各项政策到位，特别是浙江省各级金融机构认真贯彻执行国家扩大内需的各项方针政策，成了浙江省房地产业快速发展的强大支撑。

2004年上海、江浙一带不少城市出现了市场过热、房价上涨过快的势头，省委、省政府出台一系列宏观调控政策，先于全国进行调整，随后，认真贯彻“国八条”、“国六条”，提出“稳定房价、加强保障”的工作方针，坚持“以居住为主、以市民消费为主、以普通商品房为主”的住房政策，基本实现了“稳定房价，稳定供给需求，稳定消费预期和市场信心”的工作目标，保持了房地产市场相对比较稳定的发展态势。全省房地产投资和投资性购房得到遏制，自住消费成为市场主流，房价增幅回落。房地产市场转型调整步伐加快，呈现出由投资市场向消费市场转变、由卖方市场向买方市场转变、由短期投资为主向长期投资为主转变、以土地盈利为主向以产品竞争力为主转变。房地产市场供需关系格局发生了明显的阶段性变化，房地产市场竞争规律和价值规律作用开始不断发挥。

2008年，浙江省省政府为应对国际金融危机对本省经济带来的不利影响，促进房地产市场平稳健康发展，确定“加强保障、稳定市场、促进发展”的工作方针，努力实现“在加强保障中促进市场稳定，在稳定市场中促进行业发展”的目标。全省各级政府先后出台了保持房地产市场健康稳定发展的政策措施。

政府带动不仅在政策层面上引导市场健康发展，还根据房地产开发存在的问题，抓好试点，以点带面，示范引路。为了提高住宅建设的质量，湖州市政府从1992年10月开始住宅小区试点，试点小区马军巷小区荣获国家最高奖项——鲁班奖，东白鱼潭小区以一流的规划和一流的建筑质量荣获2000年“迪拜国际改善居住环境最佳范例奖”，小区接待业内人士参观考察上万人次，推动了全省住宅建设水平的提高。杭州市政府总结绿城、南都、金都住宅试点经验，于1999年提出“住在杭州”的

城市住宅品牌，通过几年不懈努力取得明显成效，2002年杭州市人民政府荣获“联合国人居奖”。

四、企业主动

企业是房地产开发的主体，浙江省房地产经济以民营经济成分为主，国有企业改制进展顺利，灵活的运行机制，提高了作为开发主体的企业主动性。浙江省房地产企业坚持走房地产品牌创新之路，涌现出一批强优房地产品牌企业。

前一段时间，面对楼市成交的萎缩、销售的滞缓，加上紧缩的货币政策，使得一些企业资金链紧绷，浙江开发企业不怨天尤人，而是苦练内功，创新发展。像绿城等企业在这轮房地产宏观调控中大有“强者更强”的态势。他们的楼盘“淡季热销”，经营业绩也逆势而上。浙江省房地产企业在坚持“注重品质、追求品牌”上，已经走出了一条有浙江特色的路子，为房地产浙商对全国市场的开拓奠定了基础。浙江房企创新具体体现在：一是理念创新。对于企业的经营来说，理念的创新比经营手段的创新更为重要。浙江房企品牌建设之所以能够取得成功，其根本原因在于理念的创新探索和成功运用。二是产品创新。产品以品质为核心和基础。企业要壮大，必须坚持“以人为本”，不断地进行产品的研发和创新，提高住宅品质。产品创新还体现在对科技的使用上。三是服务创新。在产品日趋同质化的时代，浙江省许多房企开始将目光转向服务的创新。企业从售前、售中、售后提高服务质量，进而提高品牌价值。四是营销创新。随着房地产市场由卖方市场进入买方市场，企业实现了“以产品为中心”到“以消费者为中心”的转变，许多企业建立了消费者俱乐部以实现体验式营销、异地营销、事件营销，现房或准现房销售也成为许多公司采用的新的营销模式。五是管理创新。许多房地产企业往往在多个地区拥有多个项目，这就需要完善的管理机制和公司治理结构。浙江省房企导入了ISO9001质量体系认证、CRM系统等，完善的人才体制，重视人才的引进和培养，培养一批优秀

的项目人才，使他们在公司对外开拓、品牌延伸的过程中起到了中流砥柱的作用。

资金是房地产业的血液，目前，企业比较单一的传统贷款模式面临严峻的考验。近年来，自绿城中国控股有限公司在香港联交所成功上市，广宇、滨江也相继在 A 股市场上市，对这些房企的长远发展产生重要影响。

五、行业助动

行业协会是市场经济体制中不可缺少的重要组成部分，它在沟通政府和企业中发挥了桥梁作用。长期以来，浙江省房协认真履行行业协会“自律、代表、服务、协调”的基本职能，充分发挥协调市场主体利益、规范市场经济秩序、促进政府职能转变的作用，其主要做法：

一是提出政策建议，反映企业呼声。协会组织会员单位参与讨论浙江省省人大、省政府制定、颁发的房地产法律法规，提出修改意见和建议，对浙江省相关的房地产工作依法实施、有序发展起到了积极的作用。

二是提倡服从大局，宣传调控政策。协会及时宣传、贯彻国务院、省政府有关房地产业宏观调控的政策、法规，定期召开会员单位会议，请有关领导和专家作专题报告，通过学习文件，传递信息，交流经验，把思想和行动统一到中央和省的决策与部署上来，坚定不移地落实各项调控政策措施。

三是提供购销平台，举办房产展销。为了进一步稳定房价，稳定供给与需求，稳定消费预期和市场信心，浙江省建设厅每年主办一次房地产博览会，具体由省房协等单位办理。自 1996 年开始举办的 15 届房博会是省城杭州房地产市场的盛会，其规模之大、组织之完备、影响之深远成了浙江房产市场一道亮丽的风景线。

四是提高研究水平，服务政府、企业。为了进一步提高驾驭房地产市场的能力，为政府出谋划策，也为企业决策服务，近年

来,协会与省建设厅职能处室、高等院校、研究机构、企业等合作,联系行业的热点、难点问题开展课题研究。研究的课题有《浙江省房地产业成长模式与演进趋势研究》、《浙江房地产开发企业核心竞争力研究》、《房地产周期波动中企业投资项目时机决策研究》、《房地产企业品牌价值形成机制与提升策略》、《房地产企业集团化管理模式与机制研究》、《浙江省城镇居民住房保障模式与政策研究》、《城市房屋拆迁模式与机制研究》、《浙江省城镇住房保障体系与房地产业发展“十一五”规划课题》、《浙江省城市中等收入家庭住房消费模式和政策研究》等。

五是提升创新能力,打造“浙商”品牌。为了推动房地产开发企业,发挥品牌效应,打造房地产“浙商”的知名品牌,向省外开拓市场,省房协将绿城等50家强优房地产企业老总撰写的开发、经验、管理的新理念、新观点、新举措、新做法的文章集结成册,与浙江人民出版社合作编辑出版了《创新品牌之路》一书,以探索房地产企业在宏观调控的背景下,如何注重品质,追求品牌,求生存、求发展,走出一条“做强、做优、做大”的创新路子,该书的发行受到业内人士的欢迎。

借着改革开放的强劲东风,凭着支撑浙江房产的内在动力,一些已形成良好品牌的浙江开发商正在向省外开拓市场,使浙商品牌得以扩张和延伸,使房地产的“浙江现象”在全国开花结果。

浙江省房地产业协会会长 唐世定

2009年8月

前言

自1998年国家正式停止福利分房以来,中国房地产业经历了启动期和形成期,已经逐步进入了发展期和成熟期。中国经济持续快速增长,城市化进程不断加快,为房地产业提供了广阔的发展前景和良好的投资价值。目前,房地产已经成为企业和家庭投资的重要领域之一,也是政府规划和建设城市的重要载体,城市房地产市场的发展趋势和投资潜力是全社会关注的热点和难点。同时,房地产业在国民经济发展中具有重要地位,是国家管理和调控的重点,准确把握房地产市场发展现状及其存在的问题是政府面临的一项重要任务。

本书构建了城市房地产市场的分析框架和指标体系,为政府部门、开发商和普通消费者提供了可借鉴的城市房地产市场研究的理论和方法。鉴于长三角地区是国家政策调控的重点区域和开发商投资的热点区域;其房地产市场容量与发展速度均位居全国前列,本书重点对该地区重点城市的房地产市场进行了比较研究,以期能为读者认识和了解长三角地区重点城市的房地产市场提供一些帮助。

本书分为总论篇和分论篇两部分。其中,总论篇对长三角地区重点城市房地产市场进行了比较研究,共三章;分论篇对浙江省11个城市的房地产市场分别进行研究,共十一章。

第一章建立了城市房地产市场分析框架与指标体系,构建了城市土地市场、新建住宅买卖市场、二手住宅买卖市场、住宅租赁市场、写字楼市场和商业营业用房市场的分析框架和指标体系。本章由浙江大学房地产研究中心博士研究生任超群执笔,樊文兴审定。

第二章对长三角地区 16 个城市房地产市场展开比较研究,包括上海、南京、无锡、苏州、合肥、杭州、宁波、温州、嘉兴、湖州、绍兴、金华、衢州、舟山、台州和丽水 16 个城市,分别对土地市场、新建住宅买卖合同、二手住宅买卖合同和住宅租赁市场四个层面,从供给、销售、房价、租金、供需对比和增长趋势等方面进行了对比分析。本章由浙江大学房地产研究中心博士研究生任超群执笔,樊文兴审定。

第三章对长三角地区 15 个城市房地产市场投资潜力进行评价和比较研究,从城市社会经济发展、房地产市场运行、房地产市场趋势、房地产市场风险这四个方面构建了城市房地产市场投资潜力评价指标体系,利用层次分析法确定指标权重体系:社会经济发展权重为 0.3837,房地产市场运行权重为 0.2811,房地产市场趋势权重为 0.2178,房地产市场风险权重为 0.1173。对 15 个城市房地产市场投资潜力的评价和排名结果是:上海、苏州、杭州、南京、宁波和无锡分别列第一至第六名,投资潜力较大;绍兴、温州、舟山、嘉兴、台州和金华分别列第七至第十二名,投资潜力一般;衢州、湖州和丽水分别列第十三至第十五名,投资潜力较小。本章由浙江大学房地产研究中心 MBA 研究生陈志鸿和博士研究生任超群共同执笔,樊文兴审定。

第一、二章的城市房地产市场指标体系和第三章的城市房地产市场投资潜力指标体系的构建主要采用专家咨询法,先后经过四轮的和一轮问卷调查。2008 年 10 月 7 日,我们在阅读相关文献和材料的基础上进行讨论,确定了按照指标类型(基本信息指标、结构性指标和趋势性指标)构建指标体系,并构建了初步的指标体系。11 月 3 日,我们基于指标的获取性等方面的考虑,对指标体系进行了修改和完善。11 月 5~25 日,我们通过电子邮件等方式将指标体系的初稿发放给万科、绿城等房地产企业的管理人员,根据他们的反馈意见进行了进一步的完善。11 月 28 日,我们邀请了杭房地产、绿城房产、浙江金都房产等房地产企业的中高层管理人员以及浙江省房地产协会、浙江大学房地产研究中心等学术研究机构人员共 14 人,对各子市场的分析指标体系进行了面对面的讨论。12 月 2 日,我们对指标体系进行最后一次的讨论和完善,最终形成了本书的房地产市场分析指标体系。

应用总论篇提出的分析框架和指标体系,分论篇主要对浙江省 11 个地级以上城市的房地产市场进行了分析研究,共十一章,分别为杭州、宁波、温州、嘉兴、湖州、绍兴、金华、衢州、舟山、台州和丽水的房地产

市场分析。这部分内容主要由浙江大学房地产研究中心的硕士研究生收集整理各城市资料，然后由任超群起草初稿，再经过讨论后，由任超群修改完善，樊文兴审定。

本书能够最终出版，是很多人共同努力的结果。浙江大学房地产研究中心主任贾生华教授、秘书长褚超孚博士、办公室主任周刚华博士、土地部部长田传浩博士、住宅部部长张凌博士、产品部副部长聂冲博士后等为本书的写作提出了宝贵的意见。杭州市房地产开发集团有限公司的骆椿咏主任、杨毅经理、顾泓渊工程师和付少华工程师从实践角度为本书的写作提出了宝贵的意见。中国绿城集团营销总监景泽雅先生、营销主管王建新先生等为投资潜力指标权重的确定做出了贡献。中国地产投资网以及各城市的房管局、土地交易中心、透明售房网等单位为本书提供了相关的数据支持，浙江大学房地产研究中心陈志鸿、仇丽、傅楠、沈蕾、吕雪梦、吕佳芳、潘建芳、余璐、赵伟等研究生在相关城市的数据收集和整理方面做了大量工作，严嘉敏研究生对书稿进行了校对。在此，我们对他们表示衷心的感谢！

作为书稿的主要写作和修改审定人，我们对书稿的质量负责。本书的数据和资料以统计年鉴为主要来源，同时也利用了部分网络资料。由于时间和精力有限，书稿可能还存在数据不统一、不准确、不完整等问题。对于书中不可避免的 errors 和不足之处，敬请读者批评指正。

樊文兴 任超群

2009年7月17日

于浙江大学玉泉校区

目 录

总 论 篇

长三角地区重点城市房地产市场比较研究

第一章

城市房地产市场分析框架与指标体系	1
一、城市房地产市场的体系结构	3
(一) 房地产市场体系结构	3
(二) 房地产市场体系内在联系	4
二、城市房地产市场分析的主要类型及特点	5
三、土地市场分析指标体系	6
(一) 土地市场基本信息指标选择及解释	7
(二) 土地市场结构性指标选择及解释	8
(三) 土地市场趋势性指标选择及解释	10
四、新建住宅买卖市场分析指标体系	11
(一) 新建住宅买卖市场基本信息指标选择及解释	12
(二) 新建住宅买卖市场结构性指标选择及解释	13
(三) 新建住宅买卖市场趋势性指标选择及解释	14
五、二手住宅买卖市场分析指标体系	18
(一) 二手住宅买卖市场基本信息指标选择及解释	18
(二) 二手住宅买卖市场结构性指标选择及解释	19
(三) 二手住宅买卖市场趋势性指标选择及解释	19
六、住宅租赁市场分析指标体系	20
七、写字楼市场分析指标体系	22

(一) 写字楼市场基本信息指标选择及解释	22
(二) 写字楼市场结构性指标选择及解释	22
(三) 写字楼市场趋势性指标选择及解释	23
八、商业营业用房市场分析指标体系	23

第二章

长三角地区 16 个城市房地产市场比较研究	25
一、土地市场比较研究	26
(一) 土地市场交易数据来源与说明	26
(二) 土地交易总量比较分析	26
(三) 土地交易结构比较分析	30
(四) 土地交易价格比较分析	33
(五) 住宅用地市场供需比较分析	37
(六) 住宅用地市场发育程度比较分析	38
二、新建商品房市场比较研究	40
(一) 房地产投资比较分析	40
(二) 新建商品房销售比较分析	43
(三) 新建商品房市场供需比较分析	45
(四) 新建商品房价格比较分析	47
三、二手住宅买卖市场比较研究	49
四、住宅租赁市场比较研究	52

第三章

长三角地区 15 个城市房地产市场投资潜力比较研究	57
一、城市房地产市场投资潜力评价体系构建	57
(一) 城市社会经济发展衡量指标选择	58
(二) 城市房地产市场运行衡量指标选择	59
(三) 城市房地产市场趋势衡量指标选择	60
(四) 城市房地产市场投资风险衡量指标选择	60
(五) 城市房地产市场投资潜力评价体系	62
二、城市房地产市场投资潜力评价模型	63
(一) 确定权重的几种方法	63

(二) 城市房地产市场投资潜力评价指标权重	63
三、15 个城市房地产市场投资潜力评价与对比分析	64
(一) 各城市房地产市场投资潜力对比分析	64
(二) 各城市社会经济发展对比分析	65
(三) 各城市房地产市场运行对比分析	66
(四) 各城市房地产市场趋势对比分析	67
(五) 各城市房地产市场投资风险对比分析	68

分 论 篇

浙江省 11 个城市房地产市场回顾与展望

第四章

杭州房地产市场回顾与展望	71
一、杭州社会经济发展概况	71
(一) GDP 持续快速增长, 对房价有促进作用	72
(二) 城市化步伐加快, 城市住房需求不断增大	72
(三) 人均可支配收入连年快速增长, 居住消费支出随之增加	72
二、杭州房地产市场发展历程	73
(一) 1998 ~ 2000 年, 房地产市场启动和形成期	73
(二) 2001 ~ 2004 年, 房地产市场繁荣期	74
(三) 2005 年 5 月至 2006 年年末, 房地产市场调控期	74
(四) 2007 年, 房地产市场短暂爆发期	75
(五) 2007 年 10 月至 2008 年, 房地产市场深度调整期	75
三、杭州房地产市场发展特色	76
(一) 土地市场竞争激烈	76
(二) 房价高位运行	76
(三) 高端住宅市场购买力强劲	77
(四) 强购买力支撑了楼市的繁荣	77
四、杭州房地产市场投资潜力与展望	77
(一) 居民住房改善需求大, 市场增长空间较大	77
(二) 消费者更加理性, 品质是赢取市场的关键	78
(三) 市场竞争白热化, 合作开发成为企业又一选择	78

第五章

宁波房地产市场回顾与展望	80
一、宁波社会经济发展概况	80
(一) 经济建设步伐加快, 给予房地产业有力支持	80
(二) 居民收入日益增加, 住房消费观念依然务实	81
二、宁波房地产市场发展历程	81
(一) 1998 ~ 2001 年, 购房意识的觉醒时代	82
(二) 2002 ~ 2004 年, 似有还无的泡沫时代	82
(三) 2005 ~ 2007 年, 无法遏制的波动时代	83
(四) 2008 年, 萧条后期的宁波楼市	83
(五) 2009 年 1 ~ 5 月, 楼市渐回暖	84
三、宁波房地产市场发展特色	85
(一) 私营经济发展拉动住房市场	85
(二) 外地房地产企业发展迅速	86
(三) 限价房政策推动市场良性发展	86
四、宁波各区块投资潜力与展望	87
(一) 老三区: 海曙潜力有限, 江东未来 CBD, 江北新气象	87
(二) 鄞州区: 住宅楼盘强劲推出	88
(三) 东钱湖区: 高档住宅和别墅的集中地	88
(四) 北仑区: 房价存在上升空间	88
(五) 镇海区: 新城开发, 住宅市场兴起	89

第六章

温州房地产市场回顾与展望	90
一、温州社会经济发展概况	90
(一) 经济水平位于全省前列	90
(二) 城市化水平逐步提高, 住房需求不断扩大	91
(三) 居民消费居全省前列	91
二、温州房地产市场发展历程	91
(一) 1998 ~ 2001 年, 房地产市场起步发展阶段	92
(二) 2002 ~ 2007 年, 房地产市场波动发展阶段	92
(三) 2008 年, 房地产市场下滑阶段	93