



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



房 地 产 蓝 皮 书

# 2011年 中国房地产市场 运行监测报告

Monitoring Report on Real Estate  
Operation of China 2011

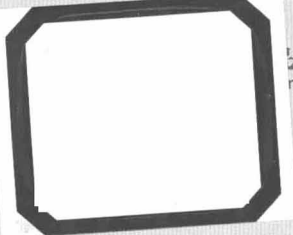


····· 主编 马建堂 ·····

副主编 许宪春 贾海



中国人民大学出版社



共和国国家统计局  
Bureau of Statistics of China



房地产蓝皮书

# 2011年 中国房地产市场 运行监测报告

## Monitoring Report on Real Estate Operation of China 2011

---

.... 主编 马建堂 ....

副主编 许宪春 贾海

中国人民大学出版社  
· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

2011 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, 2012. 6

ISBN 978-7-300-15942-3

I. ①2… II. ①马… III. ①房地产市场-研究报告-中国-2011 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 119846 号

房地产蓝皮书

2011 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 贾 海

2011nian 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 北京鑫丰华彩印有限公司

规 格 162 mm×235 mm 16 开本

版 次 2012 年 6 月第 1 版

印 张 13.75 插页 1

印 次 2012 年 6 月第 1 次印刷

字 数 161 000

定 价 98.00 元

---

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

# 《2011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 贾 海

编 委 盛来运 彭志龙 庞晓林 赵云城

编辑部 (按姓氏笔画顺序排列)

王文颖 刘建伟 李万茂 余芳东 赵培亚 董礼华

撰稿人 (按姓氏笔画顺序排列)

|     |     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 王 璐 | 王志斌 | 王宝滨 | 王铁梅 | 牛文辉 | 尹小宁 |
| 朱展翔 | 刘晓琼 | 江永宏 | 许丹褪 | 许春伟 | 李 旭 |
| 李 洁 | 李 皎 | 李贝贝 | 李俊波 | 杨昌斌 | 吴 冰 |
| 张 琦 | 陈电雄 | 陈宝顺 | 陈淑清 | 陈璇璇 | 杲海青 |
| 罗欣蟾 | 郑 新 | 郑明华 | 郑泽香 | 屈磊旻 | 胡 增 |
| 俞 岚 | 施发启 | 姜雷光 | 顾咪娜 | 郭 奇 | 黄晓丹 |
| 龚连军 | 康 敏 | 商立忠 | 谢 璇 | 路亚南 | 熊 钊 |

# 前 言

2011年，在十分复杂的国内外背景下，党中央、国务院团结带领全国各族人民，牢牢把握科学发展主题和加快转变经济发展方式主线，实施“十二五”规划，加强和改善宏观调控，巩固和扩大应对国际金融危机冲击一系列政策、措施所取得的成果，促进经济增长由政策刺激向自主增长有序转变，国民经济继续朝着宏观调控预期方向发展。

2011年是“十二五”时期的开局之年，也是深入贯彻落实房地产宏观调控政策、确保房地产市场平稳发展的关键一年。年初以来，国家先后出台限购、限贷、限价等一系列强有力的调控措施，综合运用土地、金融、税收等多种手段，不断加强房地产市场调控。这些调控措施2011年不断显效：房价过快上涨和住房投机投资性需求得到抑制，保障房建设加快，房地产投资增幅平稳回落。

为了全面反映我国房地产市场运行情况，从2008年开始，国家统计局成立了房地产市场统计监测小组，每年编写《中国房地产市场运行监测报告》，用大量翔实的房地产统计数据，系统反映我国房地产市场的运行特点和发展状况，深入分析重点城市房地



产市场运行情况。作为研判我国房地产市场运行情况的背景资料，本报告还分析了我国国民经济相关行业的运行情况及发展前景，介绍了国际上部分国家和地区房地产市场运行情况。

《中国房地产市场运行监测报告》作为国家统计局年度分析系列产品之一，今年已是第四年出版。该书内容丰富、资料翔实，是金融机构、研究部门、房地产企业研究中国房地产发展情况、供需现状的第一手资料，对房地产企业从事项目开发、销售管理、营销策略制定具有很强的指导意义。本书的每个数据和每段文字都凝聚了国家统计局房地产市场统计监测小组全体人员和重点城市统计局工作人员的辛勤汗水，本书编写过程还得到了住房和城乡建设部、国土资源部的一贯支持，中国人民大学出版社政治与公共管理出版分社的编辑人员也对全书进行了严谨周密的编辑加工，在此一并表示感谢。

马建堂

2012年4月

# 目 录

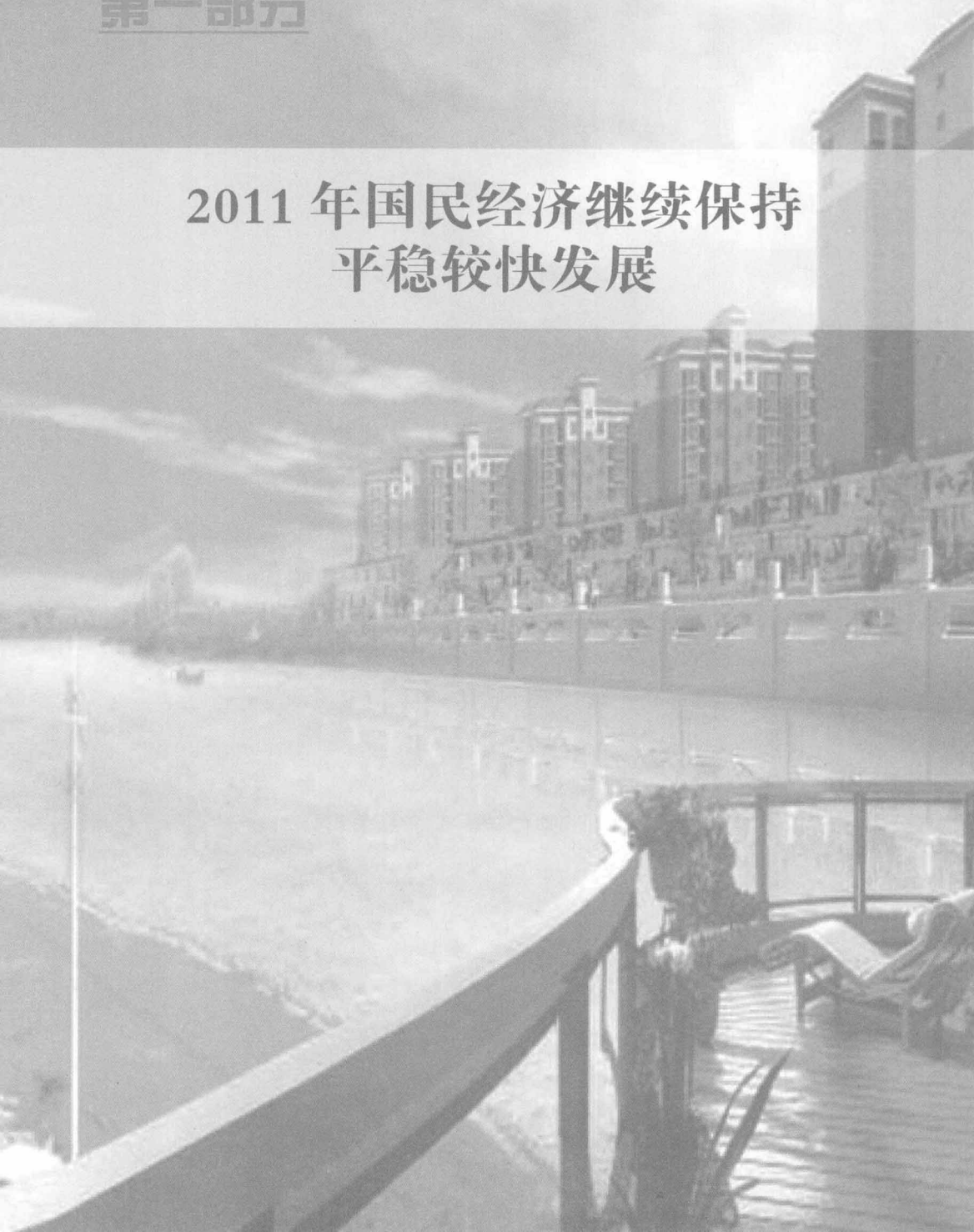
|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 第一部分 2011 年国民经济继续保持平稳较快发展 ..... | 1  |
| 一、2011 年国民经济总体运行态势良好 .....      | 3  |
| 二、国民经济运行的内外环境依然严峻复杂 .....       | 7  |
| 三、坚持稳中求进，努力实现经济平稳较快增长 .....     | 11 |
| 第二部分 2011 年全国房地产市场运行情况 .....    | 15 |
| 一、全国房地产开发情况 .....               | 17 |
| 二、房地产市场土地供应、购置及开发情况 .....       | 21 |
| 三、房地产市场销售情况 .....               | 22 |
| 四、房地产信贷与开发资金来源情况 .....          | 25 |
| 五、房地产价格运行情况 .....               | 31 |
| 六、房地产开发景气指数 .....               | 32 |
| 第三部分 重点城市房地产市场运行报告 .....        | 35 |
| 一、40 个重点城市房地产市场运行情况 .....       | 37 |
| 二、城市篇 .....                     | 41 |
| 北京 .....                        | 41 |

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| 天津 .....                               | 50  |
| 沈阳 .....                               | 53  |
| 上海 .....                               | 56  |
| 南京 .....                               | 62  |
| 杭州 .....                               | 68  |
| 广州 .....                               | 74  |
| 深圳 .....                               | 83  |
| 武汉 .....                               | 88  |
| 重庆 .....                               | 93  |
| 成都 .....                               | 99  |
| 西安 .....                               | 105 |
| 第四部分 2011 年全球房地产市场形势分析 .....           | 115 |
| 一、美国房地产市场持续低迷，年底出现回暖迹象 .....           | 117 |
| 二、欧洲主要国家房地产市场走势差别明显 .....              | 121 |
| 三、部分亚太国家（地区）房价泡沫缩小 .....               | 124 |
| 四、2012 年全球主要经济体房地产市场仍将处于<br>调整之中 ..... | 127 |
| 附 录 .....                              | 129 |



# 第一部分

## 2011 年国民经济继续保持 平稳较快发展





2011年,在党中央、国务院的正确领导下,各地区、各部门以科学发展为主题,以加快转变经济发展方式为主线,坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策,不断加强和改善宏观调控,促进国民经济由政策刺激向自主增长有序转变,实现了“十二五”良好开局。

## 一、2011年国民经济总体运行态势良好

初步测算,全年国内生产总值471 564亿元,同比增长9.2%,增速比上年回落1.2个百分点。其中,第一产业增加值47 712亿元,增长4.5%,加快0.2个百分点;第二产业增加值220 592亿元,增长10.6%,回落1.7个百分点;第三产业增加值203 260亿元,增长8.9%,回落0.9个百分点。

### (一) 农业生产稳定增长

初步统计,全国粮食产量11 424亿斤,比上年增产495亿斤,增长4.5%。其中,夏粮产量2 525亿斤,增产62亿斤,增长2.5%;早稻产量655亿斤,增产28亿斤,增长4.5%;秋粮产量8 244亿斤,增产405亿斤,增长5.2%。全年肉类总产量7 957万吨,比上年增长0.4%。

### (二) 工业生产平稳增长

全年规模以上工业增加值同比增长13.9%,增速比上年回落1.8个百分点。其中,一季度增长14.4%,二季度增长14.0%,三季度增长13.8%,四季度增长12.8%。分经济类型看,全年

国有及国有控股企业同比增长 9.9%；集体企业增长 9.3%；股份制企业增长 15.8%；私营企业增长 19.5%；外商及港澳台投资企业增长 10.4%。分轻重工业看，重工业同比增长 14.3%；轻工业增长 13.0%。分行业看，39 个大类行业中，28 个行业同比增速比上年回落。分地区看，全年东部地区规模以上工业增加值同比增长 11.7%，增速比上年回落 3.2 个百分点；中部地区增长 18.2%，回落 0.2 个百分点；西部地区增长 16.8%，加快 1.3 个百分点。

### （三）固定资产投资较快增长

全年固定资产投资（不含农户）<sup>①</sup> 301 933 亿元，同比名义增长 23.8%，增速比前三季度回落 1.1 个百分点，比上年回落 0.4 个百分点。新开工项目计划总投资同比增长 22.5%，增速比前三季度回落 0.9 个百分点。分隶属关系看，中央项目投资同比下降 9.7%，降幅比前三季度扩大 2.2 个百分点；地方项目投资增长 27.2%，增速回落 0.5 个百分点。分经济类型看，国有及国有控股投资同比增长 11.1%；集体企业投资增长 18.4%；有限责任公司投资增长 31.3%；私营企业投资增长 32.9%；外商投资企业投资增长 12.0%；港澳台商投资企业投资增长 19.9%。除私营企业投资增速小幅加快以外，各类型投资增速均有所回落。分产业看，第一产业投资同比增长 25.0%，增速比前三季度回落 0.5 个百分点；第二产业投资增长 27.3%，加快 0.4 个百分点；第三产业投资增长 21.1%，回落 2.3 个百分点。分地区看，东部地区投资同

<sup>①</sup> 经国务院批准，从 2011 年开始，固定资产投资统计的起点标准从计划总投资额 50 万元提高到 500 万元。与此同时，国家统计局进一步完善月度投资统计制度，将统计范围从城镇扩大到城镇和农村企事业组织，并将这一统计范围定义为“固定资产投资（不含农户）”。经测算，依据新起点标准和新范围统计的固定资产投资，与原起点标准和原范围统计的城镇固定资产投资相比，数据及其变化趋势基本一致。

比增长 21.3%，增速比前三季度回落 1.0 个百分点；中部地区增长 28.8%，回落 1.1 个百分点；西部地区增长 29.2%，回落 0.3 个百分点。

#### （四）房地产开发投资增速放缓

全年房地产开发投资 61 740 亿元，同比增长 27.9%，增速比上年回落 5.3 个百分点；其中住宅投资增长 30.2%，回落 2.6 个百分点。房屋新开工面积 190 083 万平方米，比上年增长 16.2%，增速比上年回落 24.4 个百分点；其中住宅新开工面积增长 12.9%，回落 25.8 个百分点。全年房地产开发企业到位资金 83 246 亿元，同比增长 14.1%，增速比上年回落 12.1 个百分点。全年商品房销售面积 109 946 万平方米，同比增长 4.9%，增速比上年回落 5.7 个百分点。全年商品房销售额 59 119 亿元，同比增长 12.1%，增速比上年回落 6.8 个百分点。全年房地产开发企业购置土地面积 40 973 万平方米，同比增长 2.6%，增速比上年回落 22.6 个百分点。全国商品房待售面积 27 194 万平方米，同比增长 26.1%，增速比上年加快 18.0 个百分点。

#### （五）市场销售平稳增长

全年社会消费品零售总额 181 226 亿元，比上年名义增长 17.1%。其中一季度增长 16.3%，二季度增长 17.2%，三季度增长 17.3%，四季度增长 17.5%。按经营地分，城镇消费品零售额 156 908 亿元，比上年增长 17.2%；乡村消费品零售额 24 318 亿元，增长 16.7%。按消费形态分，餐饮收入额 20 543 亿元，增长 16.9%；商品零售额 160 683 亿元，增长 17.2%。在 16 类限额以上企业商品零售额中，10 类商品同比增速比上年回落，6 类商品

增速加快。其中，汽车类比上年增长 14.6%，增速比上年回落 20.2 个百分点。

## （六）进出口保持较快增长

全年进出口总额 36 421 亿美元，比上年增长 22.5%。出口 18 986 亿美元，比上年增长 20.3%；进口 17 435 亿美元，比上年增长 24.9%。顺差 1 551 亿美元，比上年减少 263.7 亿美元。进出口总额中，一般贸易进出口 19 246 亿美元，同比增长 29.2%，占进出口总额的 52.8%，比上年提高 2.7 个百分点；加工贸易进出口 13 052 亿美元，同比增长 12.7%。

## （七）市场物价全年先涨后落

居民消费价格平均上涨 5.4%。全年居民消费价格同比平均上涨 5.4%，比上年扩大 2.1 个百分点。分类别看，食品价格同比上涨 11.8%；衣着上涨 2.1%；家庭设备用品及维修服务上涨 2.4%；交通和通信上涨 0.5%；烟酒及用品上涨 2.8%；居住上涨 5.3%；医疗保健和个人用品上涨 3.4%；娱乐教育文化用品及服务上涨 0.4%，回落 0.2 个百分点。工业生产者出厂价格平均上涨 6.0%，比上年扩大 0.5 个百分点。工业生产者购进价格平均上涨 9.1%。全年工业生产者购进价格同比平均上涨 9.1%，比上年回落 0.5 个百分点。

## （八）城乡居民收入稳步提高

全年农村居民家庭人均纯收入 6 977 元，同比增长 17.9%，扣除价格因素，实际增长 11.4%，增速比上年加快 0.5 个百分点。

全年城镇居民家庭人均可支配收入 21 810 元，同比增长 14.1%，扣除价格因素，实际增长 8.4%，增速比上年加快 0.6 个百分点。

### （九）企业效益保持较高水平

1—11 月份，规模以上工业企业实现利润 46 638 亿元，同比增长 24.4%。39 个大类行业中，36 个行业利润同比增长，3 个行业同比下降。其中，石油加工、炼焦及核燃料加工业下降 97.8%，降幅比上年扩大 96.7 个百分点；电力、热力的生产和供应业下降 8.3%，2010 年为增长 74.5%；通信设备、计算机及其他电子设备制造业下降 1.5%，2010 年为增长 52.0%。

### （十）货币供应量平稳回落

12 月末，广义货币（ $M_2$ ）85.2 万亿元，比上年末增长 13.6%，增速比上年末回落 6.1 个百分点；狭义货币（ $M_1$ ）29.0 万亿元，增长 7.9%，回落 13.3 个百分点；流通中现金（ $M_0$ ）5.1 万亿元，增长 13.8%，回落 2.9 个百分点。全年金融机构新增人民币各项贷款（含票据融资）74 714 亿元，比上年少增 3 902 亿元。各项存款增加 96 341 亿元，比上年少增 22 923 亿元。

## 二、国民经济运行的内外环境依然严峻复杂

尽管 2011 年经济运行总体平稳，但当前，国际经济环境复杂严峻，国内经济发展中不平衡、不协调、不可持续的矛盾和问题仍很突出。



(一) 从外部环境看,世界经济复苏的基础依然不稳固,主要发达经济体经济增长乏力,失业率仍在高位,欧洲主权债务危机继续发酵,国际金融市场动荡不已,各种形式的贸易保护主义愈演愈烈,我国面临的外部环境更趋复杂严峻

### 1. 实体经济缺乏活力

2011年,全球工业生产在波动中显著回落。美国工业生产下半年增速在3.5%至4.5%的区间内波动;欧元区工业生产2月触及年内峰值,增长7.8%,此后增速在波动中回落,10月回落至增长1.3%;日本工业生产受地震系列灾害明显冲击,各月同比降多升少,1月份增长4.6%为年内峰值,除8月份和10月份分别增长0.4%和0.1%外,其余月份均为负增长,3、4月份工业生产出现大幅下降。

### 2. 贸易环境继续恶化

一是贸易摩擦不断。2011年前11个月,中国共遭遇了60项贸易调查,特别是下半年频频爆发贸易争端,中国整个新能源领域乃至战略性新兴产业成为贸易保护主义的新目标。二是贸易保护加剧。2011年,随着全球经济疲弱,贸易环境持续恶化,各国把关注焦点集中在外部市场,政府对本国外汇市场实施干预,试图通过本币贬值以拉动出口、提振经济。日本和瑞士央行在年中都采取了遏制本币升值的措施,致使8月份以来日元和瑞士法郎持续贬值。

### 3. 大宗商品价格存在不确定性

西亚北非局势动荡,全球灾害性天气多发,使得国际市场初级产品价格高位震荡。特别是近期伊朗局势恶化,石油禁运问题

悬而未决。中国是世界第二大石油进口国，从中东地区进口的石油占石油进口总量的一半以上，其中从伊朗的石油进口量仅次于沙特阿拉伯。

#### 4. 欧债危机不断发酵

欧债危机发生以来，各种层面上的救助措施不断推出，但由于救助措施没有得到很好的执行，制度协调难度较高、成本较大，加上欧元区 and 欧盟成员国在应对危机中的力度、重点和程序等方面存在着巨大分歧，导致欧债危机迟迟得不到有效解决。危机不仅未得到有效遏制，反而向意大利、西班牙等国进一步蔓延，法国亦受到严重影响。

（二）从国内环境看，影响经济稳定增长的不确定因素在累积增加，保持经济平稳较快增长的难度不断加大

#### 1. 物价上涨压力仍然存在

2011 年物价形势一度非常严峻，7 月份，居民消费价格 CPI 同比涨幅达到 6.5%，工业生产者出厂价格涨幅达到 7.5%，工业生产者购进价格涨幅达到 11.0%，均为全年最高点。对此，党中央、国务院高度重视，出台了一系列有针对性的措施。尽管当前物价调控取得积极成效，但物价上涨的中长期压力依然存在，实现物价稳定的基础并不牢固。首先，要素成本上升的影响将是长期的、刚性的。随着工业化和城镇化的持续推进，当前我国已经进入了长期性价格上涨压力凸显的发展阶段，劳动力、土地、资源、环境等成本上升压力越来越大。其次，输入性通胀压力依然较大。国际市场流动性过剩依然突出，美国等发达国家继续实施量化宽松货币政策，欧元区下调基准利率，巴西、韩国等新兴经济体暂停加息或实施降息，多数国家仍面临较大物价上涨压力；近期部分