

中国社会科学院创新工程学术出版资助项目



# 房地产蓝皮书

®

BLUE BOOK OF REAL ESTATE

## 中国房地产 发展报告

*No. 10*

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT  
OF CHINA'S REAL ESTATE (No. 10)



主 编 / 魏后凯 李景国

副主编 / 尚教蔚 李恩平 李 庆



社会科学文献出版社  
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

2013  
版

 中国社会科学院创新工程学术出版资助项目



# 中国房地产发展报告

*No. 10*

---

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT  
OF CHINA'S REAL ESTATE (No.10)

主 编 / 魏后凯 李景国  
副主编 / 尚教蔚 李恩平 李 庆

 社会科学文献出版社  
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

## 图书在版编目(CIP)数据

中国房地产发展报告. 10/魏后凯, 李景国主编. —北京: 社会科学文献出版社, 2013. 4

(房地产蓝皮书)

ISBN 978-7-5097-4490-1

I. ①中… II. ①魏… ②李… III. ①房地产业-经济发展-研究报告-中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 067811 号

## 房地产蓝皮书

## 中国房地产发展报告 No. 10

主 编 / 魏后凯 李景国

副 主 编 / 尚教蔚 李恩平 李 庆

出 版 人 / 谢寿光

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

责任部门 / 皮书出版中心 (010) 59367127

责任编辑 / 陈 颖

电子信箱 / pishubu@ssap.cn

责任校对 / 杜若普

项目统筹 / 邓泳红 陈 颖

责任印制 / 岳 阳

经 销 / 社会科学文献出版社市场营销中心 (010) 59367081 59367089

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

印 装 / 北京季峰印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16

印 张 / 23.25

版 次 / 2013 年 4 月第 1 版

字 数 / 375 千字

印 次 / 2013 年 4 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5097-4490-1

定 价 / 79.00 元

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社读者服务中心联系更换

版权所有 翻印必究

# 《中国房地产发展报告 No. 10》

## 编委会

顾 问 牛凤瑞

主 编 魏后凯 李景国

副 主 编 尚教蔚 李恩平 李 庆

编 委 (按姓氏笔画为序)

王洪辉	牛凤瑞	刘洪玉	李 庆	李 皎
李红玉	李恩平	李景国	邹晓云	沈建忠
尚教蔚	罗 勇	俞明轩	聂梅生	顾云昌
柴 强	黄顺江	董 昕	景 娟	谢家瑾
潘家华	魏后凯			

## 主要编撰者简介

**魏后凯** 经济学博士，现任中国社会科学院城市发展与环境研究所副所长，研究员、博士研究生导师，西部发展研究中心主任，享受国务院颁布的政府特殊津贴。兼任中国区域科学协会、中国区域经济学会副理事长，中国城市规划学会区域规划与城市经济学术委员会、中国地质矿产经济学会资源经济与规划专业委员会副主任，10多所大学兼职教授。主要从事城市与区域经济学、产业经济学研究。公开出版独著、合著学术专著12部，主编学术专著10余部，发表中英文学术论文300多篇。

**李景国** 中国社会科学院城市发展与环境研究所研究员，中国社会科学院研究生院教授、博士研究生导师，中国城市经济学会理事，曾在国外留学、做访问学者。主要研究领域：区域与城镇规划、土地与房地产。主持完成的各类课题、出版的著作和发表的论文中6项获省部级科技进步奖、优秀成果奖和对策研究奖等奖项。

**尚教蔚** 女，经济学博士，中国社会科学院城市发展与环境研究所副研究员，硕士研究生导师。近年来主要从事房地产金融、房地产政策、住房保障、城市经济等方面的研究。2003年开始组织参与房地产蓝皮书编撰工作。主要学术论文30多篇，专著1部。主持并参与多项部委级课题。

**李恩平** 经济学博士，中国社会科学院城市发展与环境研究所副研究员。近年主要研究方向为城市经济、房地产经济，发表学术论文20多篇，出版个人专著1部。代表性作品：《韩国城市化路径与发展绩效：一个后发经济体成败的考察》（专著）、《经济转型与利率传导机制的变化》（论文）。

**李 庆** 高级工程师。1990年毕业于青岛建筑工程学院工业与民用建筑专业，曾任中国社会科学院计划局计划处副处长，2004年至今在中国社会科学院城市发展与环境研究所城市规划研究室和房地产研究室从事研究工作，主要研究方向为城市基础设施和房地产市场。除参与中国房地产蓝皮书和中国城市蓝皮书的历年编写外，还借助基本建设管理和房地产项目管理的实际经验，参与并完成了大量研究课题。

## 摘 要

《中国房地产发展报告 No. 10》秉承客观公正、科学中立的宗旨和原则，追踪我国房地产市场最新资讯，深度分析，剖析因果，谋划对策，展望未来。全书分为房地产发展总报告和专题报告两部分，总报告侧重于分析和展望房地产业和房地产市场的总体发展，专题报告重点研究房地产的主要次级市场发展和热点问题。

2012 年，欧债危机蔓延，发达经济体经济低迷、增长乏力，新兴经济体经济增速回落，国内经济上半年增速放缓，下行压力加大。面对国内外复杂经济形势的挑战，党中央、国务院对房地产市场坚持继续调控不放松，实施差别化信贷政策，抑制投资投机需求与支持自住需求“两手抓”，严厉调控的主要目标基本实现。同时，强调落实保障性住房的资金，并加大保障性住房管理和分配的透明度。

从全国范围看，房价增速基本得到控制，全国商品房均价增速略高于 2011 年。同时，受调控影响，房地产开发投资增速明显下降，商品房竣工面积增速和土地购置面积大幅下降，新开工面积呈负增长，商品房与住宅全年成交量增长缓慢。从 35 个大中城市看，2012 年商品房均价增速、投资增速与全国特点一致，商品房均价最高的城市为深圳、增速则西宁居首，房地产开发和住宅投资增速贵阳均为第一、南宁和北京最低且为负增长。商品房销售面积增速比 2011 年有较大幅度提高，太原最高，西宁最低。商品房、住宅竣工面积增速减缓，二者增速海口最高。土地购置面积为负增长并延续下降态势，杭州、宁波下降幅度达到 70% 及以上。新开工面积呈现负增长，西宁增速最高、海口最低。

展望 2013 年，中国经济有望逐步回稳复苏，国家经济政策将遵循党的十八大精神向促进城镇化、改善民生倾斜，房地产政策及调控也将围绕这一主题



展开。由于供需总量和结构矛盾积累多年，房地产市场利益分化将加剧，部分城市房价上涨压力依然较大，部分城市则存在一定的房地产泡沫化风险，调控难度进一步增大。2013 年房地产市场走势将取决于具体政策措施选择和执行力度，城市间房地产市场分化将加剧：大都市区可能迎来较高的房价增长，多数中小城市房价走势可能相对平稳，少数甚至可能有所回调。

**关键词：**房地产市场 房地产调控 保障性住房



## Abstract

Based on the principals of objectivity, fairness scientific soundness and neutrality, *Annual Report on the Development of China's Real Estate (No. 10)* traces the latest information of real estate market of China, analyzes its driving forces and influences, offers possible policy suggestions, and forecasts its future development. This book is divided into two parts. general reports and special reports. General reports focus on the analysis and forecast of overall development of real estate industry and market in China, while the special reports emphasize on the fundamental secondary markets and hot topics.

In 2012, the debt crises spread in the whole European continent, the developed economies experienced depressed and sluggish growth, while the economic growth rates of emerging economies were declining. As to domestic aspects, economic growth slowed down in the first half of the year, and the downward pressure was increasing. Facing the challenges of complex domestic and international economic situations, CPC Central Committee and the State Council persisted in severe real estate regulation policies and differentiated credit policy. Government restrained the speculative and investment demand, and supported the owner-occupation demand as well. The main goals of real estate regulations have been achieved in general. Moreover, Chinese government highlighted the importance to fulfill the funds of affordable housing, and increased the transparency of management and distribution of affordable housing.

On the national level, the growth rate of housing prices has been controlled in general. The growth rate of national average price of commodity housing was slightly higher than that of 2011. Influenced by regulation policies, the growth rate of real estate investment decreased significantly; the growth rate of commodity housing completion volume and the area of land purchased declined substantially; the new construction area of commodity housing decreased; and the trading volume of commodity and residential housing increased slowly.



According to the statistical data of 35 megaand medium-sized cities in 2012, the growth rate of commodity housing price and real estate investment of 35 cities was consistent with that of the whole country. Shenzhen ranked first in the average housing price, while Xining was the city with the highest growth rate of housing price. As to the growth rate of real estate development and residential investment, Guiyang ranked first, while Nanning and Beijing ranked last with negative growth. The growth rate of commodity housing trading volume increased greatly compared with that of 2011, and Taiyuan ranked first while Xining ranked last. The growth rate of commodity and residential housing declined slowly with the highest rate in Haikou. The growth of area of land purchased was negative and this trend is likely to continue; Hangzhou and Ningbo experienced a decrease of 70% or more. New construction area declined in 2012 with the highest growth rate in Xining and the lowest rate in Haikou.

Looking forward to 2013, China's economy is expected to recover gradually and stably. Following the guiding principles of the 18th National Congress of the CPC, national economic policies will tend to promote urbanization and improve people's livelihood. Real estate policies and regulations will also focus on these themes. Because of the accumulated contradictions between supply and demand as well as structural contradictions, the interest differentiation of real estate market will be exacerbated; some cities will face upward pressure of housing prices, and some cities will confront the risk of real estate bubble to a certain extent. Therefore, the difficulty of real estate regulations will increase further. The general trend of real estate market in 2013 depends on the selection and enforcement of specific policies. The market differentiation among cities will be aggravated; in mega-cities, housing prices will increased significantly; in most medium-sized and small cities, housing prices are expected to be relatively stable; in few cities, housing prices may be callback.

**Key Words:** Real Estate Market; Real Estate Regulations; Affordable Housing

# 目 录



## Ⅱ I 总报告

- Ⅱ.1 2012 年房地产市场形势分析及 2013 年预测 ..... 总报告编写组 / 001
- 一 2012 年房地产政策走势与市场特征 ..... / 002
- 二 35 个大中城市房地产市场主要指标比较 ..... / 012
- 三 当前房地产市场存在的突出问题 ..... / 025
- 四 2013 年房地产政策展望和市场预期 ..... / 029
- 五 政策建议 ..... / 036
- Ⅱ.2 2012 年房地产政策回顾与评析 ..... 董 昕 / 042

## Ⅱ II 土地篇

- Ⅱ.3 2012 年房地产用地市场回顾及 2013 年展望 ..... 张红星 / 054
- Ⅱ.4 2012 年全国城市地价动态监测报告  
..... 中国土地勘测规划院全国城市地价动态监测组 / 070
- Ⅱ.5 2012 年北京土地市场研究及 2013 年预测 ..... 卢世雄 马建华 / 090

## Ⅱ III 金融篇

- Ⅱ.6 2012 年房地产投融资现状及 2013 年趋势分析 ..... 丁兴桥 / 103
- Ⅱ.7 2012 年我国个人住房信贷业务现状分析及 2013 年展望  
..... 林 东 / 119



## Ⅲ IV 市场篇

- Ⅲ.8 2012 年住宅市场形势分析及 2013 年预测 ..... 刘 琳 任荣荣 / 128
- Ⅲ.9 2012 年商业地产特征及 2013 年趋势 ..... 苏红键 李红玉 / 142
- Ⅲ.10 2012 ~ 2013 年北京存量房市场分析 ..... 靳瑞欣 / 158

## Ⅲ V 管理与保障篇

- Ⅲ.11 2012 年中国物业管理亮点、难点及 2013 年发展趋势  
..... 叶天泉 王 树 叶 宁 / 168
- Ⅲ.12 2012 年中国房地产中介行业现状与 2013 年走势分析  
..... 张 勇 赵庆祥 王 霞 / 181
- Ⅲ.13 农民工住房状况改善途径及保障措施 ..... 储诚山 刘伯霞 / 195

## Ⅲ VI 区域篇

- Ⅲ.14 北京市房地产市场: 2012 年回顾及 2013 年展望 ..... 李菲菲 / 206
- Ⅲ.15 2012 年上海房地产市场分析及 2013 年预测 ..... 陈则明 / 218
- Ⅲ.16 广州市房地产 2012 年分析与 2013 年预测  
..... 廖俊平 陈永莲 刘啸天 / 227
- Ⅲ.17 2012 年深圳市房地产市场解析与 2013 年展望  
..... 宋博通 张 显 颜 英 吴振兴 / 246
- Ⅲ.18 2012 年重庆房地产市场分析及 2013 年展望  
..... 陈德强 李丽君 梁 维 肖 莉 / 268

## Ⅲ VII 国际借鉴篇

- Ⅲ.19 货币政策视角下房地产金融道德风险的中美比较  
..... 陈 北 Euel W. Elliott / 284
- Ⅲ.20 在法国如何买地建房 ..... 张 威 / 304



## B VIII 热点篇

- B.21 温州房地产市场：现象、数据及其分析…………… 曹荣庆 等 / 320
- B.22 美丽城市始于绿色房地产 …………… 罗 勇 / 335
- B.23 农民工住房问题：症结与出路 …………… 黄顺江 海倩倩 / 341

皮书数据库阅读使用指南



# CONTENTS



## Ⅱ I General Reports

- Ⅱ.1 Analysis on Chinese Real Estate Market in 2012 and Forecast in 2013  
*Research Group of General Reports* / 001
1. *The Characteristics of Real Estate Policies and Market in 2012* / 002
2. *Major Index of Real Estate Market in 35 Mega and Middle Cities* / 012
3. *Standing Problems of Current Real Estate Market* / 025
4. *Forecasts of Real Estate Policies and Market in 2013* / 029
5. *Policy Suggestions* / 036
- Ⅱ.2 Review and Analysis of Real Estate Policies in 2012 *Dong Xin* / 042

## Ⅱ II Land

- Ⅱ.3 The Market of Real Estate Land in 2012 and Its Prospect in 2013  
*Zhang Hongxing* / 054
- Ⅱ.4 Dynamic Monitoring Report of China's Urban Land Prices in 2012  
*National Urban Land Price Monitoring Group of China Land Surveying and  
Planning Institute* / 070
- Ⅱ.5 Beijing's Land Market: Analysis of 2012 & Forecast of 2013  
*Lu Shixiong, Ma Jianhua* / 090



## Ⅲ Finance

- Ⅲ.6 Analysis of the Situation of Real Estate Investment and Finance in 2012 and the Trend in 2013 *Ding Xingqiao* / 103
- Ⅲ.7 Analysis on Housing Credit in 2012 and Prospect for 2013 *Lin Dong* / 119

## Ⅳ Market

- Ⅳ.8 Housing Market in 2012 and Its Forecast in 2013 *Liu Lin, Ren Rongrong* / 128
- Ⅳ.9 Characteristics in 2012 and Development Trend in 2013 of Commercial Real Estate in China *Su Hongjian, Li Hongyu* / 142
- Ⅳ.10 Analysis on Stock Housing Market in Beijing (2012-2013) *Jin Ruixin* / 158

## Ⅴ Affordable Housing and Management

- Ⅴ.11 Highlights and Nodus of China's Property Management in 2012 and Development Tendency in 2013 *Ye Tianquan, Wang Shu and Ye Ning* / 168
- Ⅴ.12 An Analysis of the Status Quo in 2012 and Trend in 2013 of China's Real Estate Intermediary Services Industry *Zhang Yong, Zhao Qingxiang and Wang Xia* / 181
- Ⅴ.13 Research on the Ways and Guarantee Methods to Improve Migrant Workers' Housing Condition *Chu Chengshan, Liu Boxia* / 195

## Ⅵ Regions

- Ⅵ.14 Beijing's Real Estate Market: Review in 2012 and Outlook for 2013 *Li Feifei* / 206



- B.15 Analysis of Shanghai's Real Estate Market in 2012 and  
 Forecast for 2013 *Chen Zeming / 218*
- B.16 Guangzhou Property Market: Review of 2012 and Prospect of 2013  
*Liao Junping, Chen Yonglian and Liu Xiaotian / 227*
- B.17 Commentary on Shenzhen's Real Estate Market in 2012 and  
 Forecasts of 2013 *Song Botong, Zhang Xian, Yan Ying and Wu Zhenxing / 246*
- B.18 The Situation of Chongqing's Real Estate Market in 2012 and  
 the Tendency of 2013 *Chen Deqiang, Li Lijun, Liang Wei and Xiao Li / 268*

## B VII International Experiences

- B.19 Sino-US Comparative Analysis of Real Estate Moral Hazard  
 under the Perspective of Monetary Policy *Chen Bei, Euel W. Elliott / 284*
- B.20 How to Buy a Piece of Land and Build a Property in France  
*Zhang Wei / 304*

## B VIII Hot Topics

- B.21 Wenzhou's Real Estate Market: Phenomenon,  
 Datas and Analysis *Cao Rongqing et al. / 320*
- B.22 The Beautiful City Begins with Green Real Estate *Luo Yong / 335*
- B.23 Research on Peasant Workers' Housing  
*Huang Shunjiang, Hai Qianqian / 341*



# 总 报 告

General Reports

B.1

## 2012 年房地产市场形势分析 及 2013 年预测

总报告编写组\*

2012 年，欧债危机蔓延，发达经济体经济低迷、增长乏力，新兴经济体经济增速回落，国内经济上半年增速放缓，下行压力加大。面对国内外复杂经济形势的挑战，党中央、国务院对房地产市场坚持继续调控不放松，实施差别化信贷政策，抑制投资投机需求与支持自住需求“两手抓”，严厉调控的主要目标基本实现。同时，强调落实保障性住房的资金，加大保障性住房管理和分配的透明度。

从全国范围看，房价增速基本得到控制，全国商品房均价增速略高于 2011 年。同时，受调控影响，房地产开发投资增速明显下降，商品房竣工面积增速和土地购置面积大幅下降，新开工面积呈负增长，商品房与住宅全年成交量增长缓慢。从 35 个大中城市看，2012 年商品房均价增速、投资增速与全国特点一致，商品房均价最高的城市为深圳、增速则西宁居首，房地产开发和住宅投资增速贵阳均为第一、南宁和北京最低且为负增长。商品房销售面积增速比 2011 年有较

---

\* 报告执笔：李景国、尚教蔚、李思平、董昕、景娟；审定：魏后凯、李景国。