

2013 China Real Estate Market
Review and Outlook in 2013

中国房地产市场 回顾与展望

董纪昌 吴迪 等 编著

中国科学院大学中国产业研究中心

中国科学院预测科学研究中心



科学出版社

2013 China Real Estate Market
Review and Outlook in **2013**

中国房地产市场 回顾与展望

董纪昌 吴迪 等 编著

中国科学院大学中国产业研究中心

中国科学院预测科学研究中心



科学出版社

北京

内 容 简 介

本报告由中国科学院大学中国产业研究中心和中国科学院预测科学研究中心共同编撰、出版。报告根据国家统计局、天相数据库、中国经济信息网等多个权威数据源公布的最新统计数据,从房地产市场的供给、投资、销售和价格等多个方面回顾了 2012 年我国房地产市场的运行状况;解析了 2012 年颁布的各级房地产市场相关政策;新增了 3 类评价指标体系,刻画了我国房地产市场的运行状况;点评了 8 个代表性城市的房地产市场运行状况;综述了 2012 年房地产金融的形势;预测了 2013 年房地产市场价格等重要指标的变化;并对相关热点问题进行了深入的分析。全报告针对我国房地产业发展的一些重要问题提出了许多相应的政策建议。

本报告可供政府相关部门在调整和制定政策时参考,供房地产企业在投资决策时参考。另外,本报告对其他研究我国房地产的研究机构和人员也有一定的参考价值。

图书在版编目(CIP)数据

2013 中国房地产市场回顾与展望/董纪昌等编著. —北京:科学出版社,2013

ISBN 978-7-03-037112-6

I. ①2… II. ①董… III. ①房地产市场-研究报告-中国-2012 ②房地产市场-市场预测-研究报告-中国-2013 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 049247 号

责任编辑:马 跃 籍达心 / 责任校对:朱光兰

责任印制:徐晓晨

科 学 出 版 社 出 版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

魏 杰 印 刷 厂 印 刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2013 年 1 月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2013 年 1 月第一次印刷 印张:12 1/2

字数:285 000

定价:62.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)



序

房地产业的快速与健康发展关系到亿万家庭的幸福。政府作为宏观政策的制定者和行业发展的监管者，对房地产业的发展有着至关重要的调节能力，在各利益群体的博弈过程中更是不可或缺的仲裁者和监督者。

中国科学院预测科学研究中心和中国科学院大学中国产业研究中心一直致力于研究分析我国宏观经济运行中的重大问题，利用科学的理论和方法预测未来的走向，并找出发展中的隐忧，进而提出预警和针对性的政策建议，支持政府的宏观经济决策。该报告是在该中心支持下，由中国科学院大学中国产业研究中心（原中国科学院研究生院管理学院房地产发展战略研究小组）对我国房地产行业进行考察研究后形成的一个阶段性成果。

该报告根据国家统计局、天相数据库、中国经济信息网等多个权威数据库公布的最新统计数据，从房地产市场的供给、投资、销售和价格等多个方面回顾了 2012 年我国房地产市场的运行状况；解析了 2012 年颁布的各级房地产市场相关政策；新增了 3 类评价指标体系，刻画了我国房地产市场的运行状况；点评了八大代表性城市的房地产市场运行状况；综述了 2012 年房地产金融的形势；预测了 2013 年房地产市场价格等重要指标的变化，并对相关热点问题进行了深入的分析。该报告还针对我国房地产业发展的一些重要问题提出了许多相应的政策建议。

该报告可供政府相关部门在调整和制定政策时参考，供房地产企业在投资决策时参考，对其他研究我国房地产的研究机构和人员也有一定的参考价值。

希望研究中心以后每年的年初能正式出版一篇这样的研究报告，为研究和推动我国房地产行业的快速与健康发展做出贡献。

汪寿阳

中国科学院预测科学研究中心

2013 年 1 月



前 言

2012年,为巩固房地产调控成果,中央坚定不移地加强房地产市场调控。在货币政策方面,政府预调、微调力度加大,同时进一步增强保障性住房的政策支持力度,加大保障房建设补助资金投入,多部委支持保障房参建企业多元化融资。自2012年下半年以来,中央政府把稳增长放在更加重要的位置,但仍继续实施“限购”和限贷政策,国务院专项督查楼市调控落实情况,央行降息同时强调继续严格实施差别化信贷。展望2013年,影响中国房地产市场走势的因素众多,尤其是2012第四季度房地产市场的“反弹”趋势,增强了未来我国房地产市场发展的不确定性。因此,新形势下如何保持调控效果、审时度势、处变不惊、趋利避害、科学决策,依然是从国家政府到黎民百姓共同关注的问题。

在过去六年的六次报告中,我们在一轮又一轮的策划、调研、分析、撰写、讨论及修改的过程中,总结了经验得失,不断地丰富、充实和提高了自身水平。在中国科学院研究生院房地产战略研究小组中也培养出了一批又一批的房地产研究者。2012年中国科学院研究生院更名为中国科学院大学,在此背景下为了顺应新的发展形势,在科学院的支持下,中国科学院大学在该研究小组的基础上,重新整合、组建了中国科学院大学中国产业研究中心。因此,今后将有更多的资源注入我们的研究,相信在未来我们能为广大读者提供更为丰富、客观、科学的研究成果,也敬请各位期待。

本报告根据国家统计局、天相数据库、中国经济信息网等多个权威数据库公布的最新统计数据,从房地产市场的供给、投资、销售和价格等多个方面回顾了2012年我国房地产市场的运行状况;解析了2012年颁布的各级房地产市场相关政策;新增了3类评价指标体系,刻画了我国房地产市场的运行状况;点评了八大代表性城市的房地产市场运行状况;综述了2012年房地产金融的形势;预测了2013年房地产市场价格等重要指标的变化,并对相关热点问题进行了深入的分析。

本报告由董纪昌、吴迪、李秀婷、刘晓欣、周克成、林睿、董志、周晨丹、孔倩、柯曼蓁、焦丹晓、李凌、张欣、訾振关、王晨晨、刘佳佳、轩丹丹、崔妍及黄东佳撰写。

本报告的研究工作得到了中国科学院预测科学研究中心的支持,特别是中国科学院预测科学研究中心主任汪寿阳教授细心的指导和帮助;科学出版社的马跃编辑也为本报告的出版付出了辛勤的努力。在此,我们向所有为本报告提供过无私支持与帮助的领导、单位及同事表示最真挚的感谢!

由于我们的学识、水平和能力的限制,本报告中可能存在一些有待商榷和值得探讨的地方,因此也欢迎各界朋友与我们交流、探讨、批评、指正。

董纪昌 吴 迪 李秀婷

中国科学院研究生院管理学院

2013年1月



目 录

序

前言

第一章 2012 年房地产市场运行情况	1
一、房地产开发投资	1
二、房地产供需情况	4
三、房地产价格波动	8
第二章 房地产市场相关政策与评述	13
一、2012 年 1~11 月主要房地产政策一览	13
二、2012 年地方特殊政策	28
三、2012 年房地产市场相关政策展望	37
第三章 2012 年房地产市场运行状况评价	39
一、国内外房地产相关指数的发展及应用比较	39
二、中国科学院房地产指数	42
三、中科房地产健康指数 (CAS-REH)	44
四、中科房地产金融状况指数 (CAS-REF)	51
五、中科房地产场景指数 (CAS-RES)	59
第四章 重点城市房地产市场运行情况	72
一、北京市 2012 年前三季度房地产市场分析	72
二、上海市 2012 年前三季度房地产市场分析	84
三、重庆市 2012 年前三季度房地产市场分析	94
四、青岛市 2012 年前三季度房地产市场分析	101
五、广州市 2012 年前三季度房地产市场分析	108
六、深圳市 2012 年前三季度房地产市场分析	114
七、三四线城市 2012 年房地产市场分析	120
第五章 2012 年房地产金融形势分析	127
一、房地产融资渠道分析	127
二、房地产企业经营状况分析	134
三、房地产金融产品运行分析	141
四、货币政策调整及对房地产业影响分析	145
第六章 2013 年房地产价格预测	149
一、短期市场预测	149



二、影响 2013 年房地产市场的主要因素	154
第七章 2012 年我国房地产市场系列问题研究	157
一、当前房地产市场短期波动原因分析与政策建议	157
二、关于稳定房地产市场预期的政策建议	160
三、我国房地产市场区域划分	163
四、限购政策对区域房地产住宅市场的差异化影响	171
五、基于面板数据的我国房地产财富效应分析	177
六、当前我国保障性住房建设存在的主要问题及政策建议	187



第一章 2012 年房地产市场运行情况

一、房地产开发投资

2011 年,虽然央行多次下调存款准备金率及住房贷款利率,但政府对房地产市场的调控仍未放松,促进房价合理回归的决心仍未改变。受国家抑制投资投机性购房政策和住房土地市场监管不放松政策的影响,2012 年国内房地产市场投资完成额增速及住宅投资完成额均放缓,房地产开发商资金结构中国内贷款、利用外资和自筹资金部分较 2011 年相比比重下降,开发商的投资方向由东部向中西部转移。

(一) 房地产开发投资总额

2012 年房地产开发投资呈稳步增长态势,但是增速显著放缓。1~10 月全国房地产开发投资累计达到 57 628.75 亿元,比 2011 年同期增长 15.44%,增速回落 15.7 个百分点,其中用于住宅的累计投资为 39 704.12 亿元,比 2011 年同期增长 10.81%。如图 1.1 所示,2012 年以来房地产开发投资额和用于住宅的投资额虽然逐月稳步增加,但与 2011 年同期相比增速有显著的放缓趋势,而且就目前的情况看,增速放缓将持续下去。

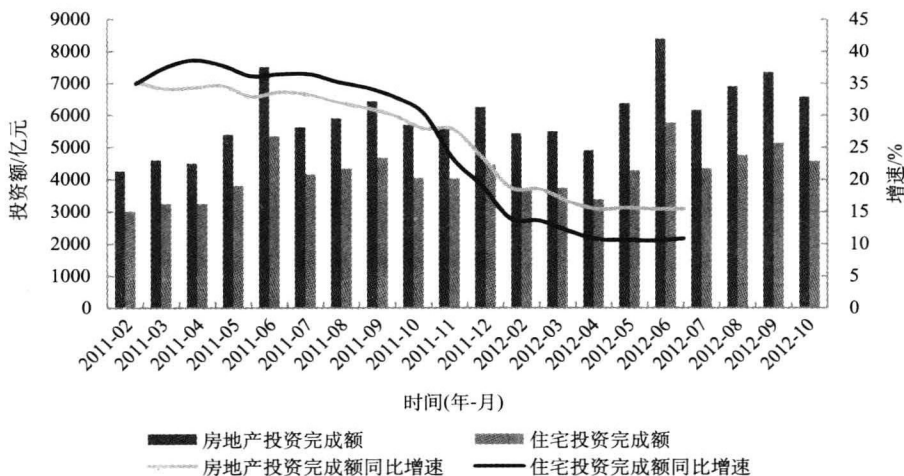


图 1.1 2011~2012 年房地产开发投资及住宅投资示意图

资料来源:中国经济信息网统计数据库



供给方面,政府坚持土地市场监管不放松,坚持调控不动摇,中国银行业监督管理委员会(以下简称银监会)对涉嫌土地闲置及炒地行为的房地产开发商企业在开发新项目贷款上给予限制;需求方面,防止变相放松购房政策,抑制投资投机性购房,使得很多房地产开发商投资减少。虽然房地产总体投资额增速下降,但政府各项政策应保尽保保障性住房的土地供给,满足首套购房家庭的贷款需求,同时,“以价换量”成为市场共识,促进房价合理回归。

2012年1~10月,东部地区房地产开发投资25116.12亿元,较2011年同期减少12.52%;中部地区房地产开发投资12395.3亿元,较2011年同期增长16.4%;西部地区房地产开发投资8585.191亿元,较2010年同期减少18.72%。表1.1展示了自2007~2012年的前10个月累计投资额变化情况,可以发现2012年中西部地区的房地产投资份额较前几年已经明显增加,其中中部地区的份额由2007年的17.74%增加到26.89%,西部地区由2007年的18.11%增加到20.13%,又回落到18.62%,而东部地区由2007年的64.15%降至现在的54.49%。东部地区土地供给减少且价格高,而中西部地区有国家政策支持,并且有广阔的市场空间,所以房地产开发投资逐步向中西部转移。2012年1~10月各类型商品房开发投资情况,如表1.2所示。

表 1.1 2007~2012 年各年前 10 个月各地区房地产开发投资情况表

时间/年	房地产投资完成额/亿元			房地产投资完成额占比/%		
	东部	中部	西部	东部	中部	西部
2007	11 842	3 645.42	3 704.78	64.15	17.74	18.11
2008	14 207.31	4 961.05	4 749.35	61.70	18.99	19.30
2009	16 676.09	6 118.42	5 645.22	59.40	20.74	19.86
2010	22 293.21	8 112.52	7 663.8	58.64	21.51	19.85
2011	28 711.96	10 648.53	10 562.35	58.56	21.31	20.13
2012	25 116.12	12 395.3	8 585.191	54.49	26.89	18.62

资料来源:中国经济信息网统计数据库

注:西部地区包括四川、重庆、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆、广西、内蒙古12个省(自治区、直辖市);中部地区包括山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南8个省;东部地区包括北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东和海南11个省(直辖市)

表 1.2 2012 年 1~10 月各类型商品房开发投资情况表

时间/(年-月)	开发投资总额/亿元			时间/(年-月)	累计开发投资同比增速/%		
	住宅	办公楼	商业营业用房		住宅	办公楼	商业营业用房
2012-02	3 713.43	253.26	722.06	2011-01~02	23.20	31.00	42.50
2012-03	3 729.64	518.26	698.03	2011-01~03	19.00	43.40	34.20
2012-04	3 375.20	741.24	655.19	2011-01~04	13.90	37.10	34.20
2012-05	4 279.38	1 082.37	811.39	2011-01~05	13.60	44.70	31.60



续表

开发投资总额/亿元				累计开发投资同比增速/%			
时间/(年-月)	住宅	办公楼	商业营业用房	时间/(年-月)	住宅	办公楼	商业营业用房
2012-06	5 780.92	1 408.75	1 087.93	2011-01~06	12.00	31.90	26.30
2012-07	4 347.88	1 720.70	732.35	2011-01~07	10.70	33.80	23.60
2012-08	4 763.16	2 035.84	960.19	2011-01~08	10.60	35.00	25.70
2012-09	5 136.56	2 371.47	922.01	2011-01~09	10.50	36.10	25.30
2012-10	4 577.95	2 665.97	868.87	2011-01~10	10.80	31.40	25.80

资料来源：中国经济信息网统计数据库

(二) 房地产开发商资金结构

如图 1.2 所示, 2012 年 1~10 月, 全国房地产开发投资 76 397.06 亿元, 其中, 国内贷款 12 105.68 亿元, 占总资金的 15.8%; 利用外资 337.21 亿元, 占总资金的 0.4%; 自筹资金 31 514.57 亿元, 占总资金的 41.25%; 包括单位自有资金、定金及预收款等在内的其他资金 28 960.56 亿元, 占总资金的 42.4%。同 2011 年同期开发资金来源相比较, 国内贷款基本保持不变, 而利用外资、自筹资金和其他资金都有所增长。

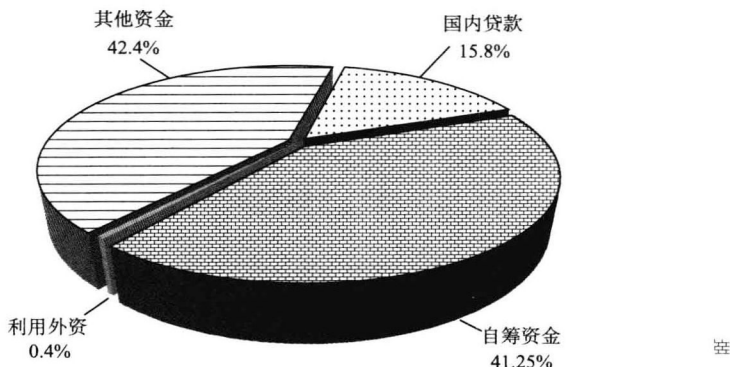


图 1.2 2012 年 1~10 月房地产开发资金来源示意图

资料来源：中国经济信息网统计数据库

如表 1.3 和表 1.4 所示, 2012 年前 10 个月 (除 8 月外) 由于国家“稳增长, 扩内需”的政策, 以及国内出现的生产要素的成本上升, 土地市场的严格监管, 使得利用外资部分在房地产开发资金结构中所占比重逐月下降, 在 9、10 月利用外资部分仅为 2 月份的 1/5 左右, 其累计增速与 2011 年同期相比逐渐下降, 到 10 月利用外资累计比去年下降 52.8%。同时国内贷款和自筹资金均下降, 它们的累计增速与 2011 年同期相比分别从 2 月份的 16.3% 和 43.3% 增加到 10 月的 14.7% 和 11.7%, 这说明在国家严厉的



房地产市场限购政策和严格抑制投资投机性住房的背景下,房地产市场得到国内贷款的支持显著降低,虽然在国内贷款支持方面受挫,但是一部分房地产商仍拥有较充足的自有资金,并且刚性需求产生的订金及预收款、个人按揭贷款等,使得其他资金比重在资金结构中有所上升。

表 1.3 2012 年各月房地产开发资金主要来源情况表 (单位:亿元)

时间/(年-月)	总投资	国内贷款	利用外资	自筹资金	其他资金
2012-02	5 431.46	3 116.22	107.2	5 994.88	4 932.63
2012-03	5 495.71	1 202.30	4.58	2 951.47	2 573.31
2012-04	4 908.12	902.12	15.00	2 233.68	2 669.86
2012-05	6 377.74	1 075.76	41.21	3 373.92	3 012.42
2012-06	8 396.90	1 295.41	34.02	4 073.04	3 755.99
2012-07	6 164.65	1 131.18	26.32	2 693.50	3 652.11
2012-08	6 913.40	1 162.92	64.96	3 755.40	3 898.52
2012-09	7 358.05	1 122.20	23.58	3 397.83	3 974.05
2012-10	6 582.83	1 097.56	20.33	3 076.86	3 970.70

资料来源:中国经济信息网统计数据库

表 1.4 2012 年各月房地产开发资金主要来源累计同比增速表 (单位:%)

时间/(年-月)	总投资	国内贷款	利用外资	自筹资金	其他资金
2012-01~02	27.8	16.3	24.2	43.3	-5.6
2012-01~03	23.5	12.6	-22.4	25	-8
2012-01~04	18.7	8.8	-42.9	17.5	-6.2
2012-01~05	18.5	8.5	-36.8	16.3	-4.3
2012-01~06	16.6	8.1	-53.9	12.9	-0.7
2012-01~07	15.4	8.8	-54.3	10.3	2.8
2012-01~08	15.6	11.2	-53.7	12.5	6.7
2012-01~09	15.4	12.9	-53.3	11.4	9.6
2012-01~10	15.4	14.7	-52.8	11.7	12

资料来源:中国经济信息网统计数据库

二、房地产供需情况

(一) 土地市场供给状况

2012 年 1~10 月,全国房地产开发企业完成土地购置面积为 27 659 万平方米,与 2011 年同期相比下降 18.0%,降幅扩大 1.5 个百分点,土地购置面积明显减少。从图 1.3 的月度数据看,2012 年,土地购置面积呈现波动趋势,截至 10 月底,8 月土地购置

面积最高达 4641.57 万平方米，最低的 4、7、10 月则降低至 2000 万平方米以下。土地购置面积同比增速稳步递减，8 月同比增速飙升，但 9 月又继续呈现下降趋势，且降幅较大。整体来看，从 2011 年下半年开始，房地产政策初见成效，2012 年初土地市场受政策影响比较低迷，景气度欠佳，2012 年下半年地方政府加大推地力度，使得三季度土地购置面积同比增速回升，但仍存在不稳定性。应完善房地产调控长效机制，正确引导市场预期。

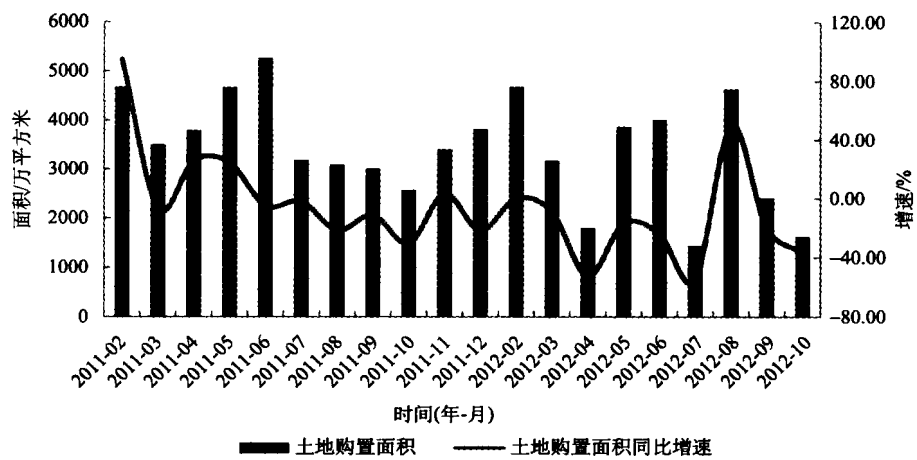


图 1.3 2011~2012 年土地购置面积及同比增速
资料来源：中国经济信息网统计数据库

表 1.5 展示了 2012 年 1~10 月我国东、中、西部地区土地购置情况。东部地区土地购置面积整体上呈下降趋势，8 月土地购置面积有所回升，达到 2000 万平方米以上，其他月份均处于 2000 万平方米以下，7 月甚至低至 500 万平方米以下。东部全年累计土地购置面积同比均为负增长，且负增长值很大，各月均为 20% 以上，土地购置面积迅速减少，7 月降幅甚至接近 30%。中部地区各月土地购置面积依旧呈波动状态，且土地购置面积累计增速虽然 3 月曾有过增长态势，其他月份均呈现负增长，但降幅与东部地区相比较为收敛，保持在 20% 以下。房地产开发投资 2011 年向西部转移，使得西部地区土地购置面积呈现出短期的繁荣，2012 年却未能继续保持增长态势，各月份土地购置面积大幅度波动，且除了 3 月维持了较高的累计同比增速外，其他各月与 2011 年同期相比均为负增长，7 月累计同比负增速高达 -23.82%。

表 1.5 2012 年 1~10 月房地产土地购置情况表

土地购置面积/万平方米				累计土地购置面积同比增速/%			
时间/(年-月)	东部	中部	西部	时间/(年-月)	东部	中部	西部
2012-02	2 124.55	1 555.60	1 003.77	2012-01~02	0	0	0
2012-03	1 590.98	629.45	954.53	2012-01~03	-20.29	16.81	18.77



续表

土地购置面积/万平方米				累计土地购置面积同比增速/%			
时间/(年-月)	东部	中部	西部	时间/(年-月)	东部	中部	西部
2012-04	969.05	448.38	381.00	2012-01~04	-27.02	-12.39	-8.08
2012-05	1 954.91	980.42	939.50	2012-01~05	-21.51	-15.13	-16.39
2012-06	1 439.61	1 296.79	1 274.64	2012-01~06	-23.03	-19.30	-14.53
2012-07	477.91	668.77	292.19	2012-01~07	-28.04	-18.40	-23.82
2012-08	2 061.84	1 575.36	1004.37	2012-01~08	-19.47	-9.52	-17.42
2012-09	944.91	634.49	830.29	2012-01~09	-19.46	-11.81	-16.43
2012-10	733.45	413.37	479.26	2012-01~10	-20.37	-15.12	-17.15

资料来源：中国经济信息网统计数据库

(二) 房地产开发建设状况

“房地产开发综合景气指数”（简称国房景气指数），能够综合反映房地产市场发展变化情况。通常情况下，国房景气指数 100 点是最合适的水平，95~105 点为适度水平，95 点以下为较低水平，105 点以上为偏高水平。如图 1.4 所示，2012 年前三个季度，国房景气指数均处于适度偏低的水平，且一直处于回落趋势，全国房地产开发建设水平降低，国家限购政策有效遏制了房地产市场的过度发展。第四季度，国房景气指数开始回升，且回升空间较大。

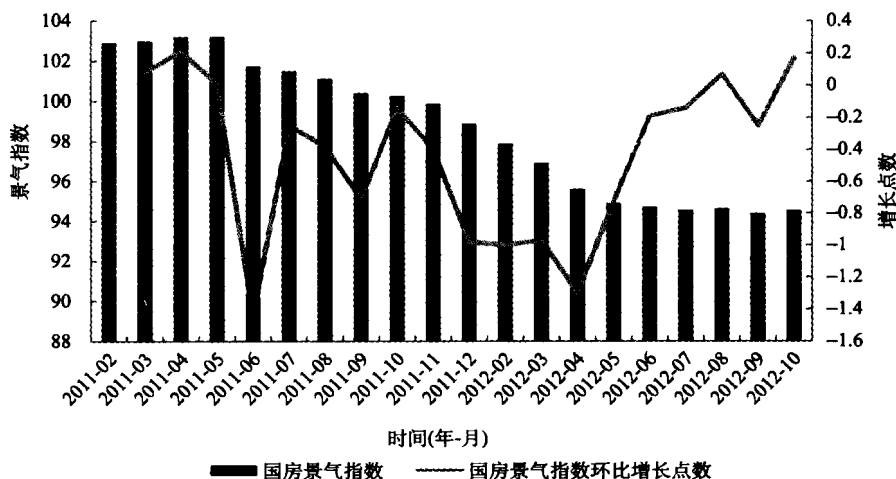


图 1.4 2011~2012 年房地产开发综合景气指数

资料来源：中国经济信息网统计数据库



2012 年 1~10 月,商品房竣工面积累计 58 317.09 万平方米,与 2011 年同期相比增长 17.29%,增幅同比上涨 1.19 个百分点。从月度数据看(图 1.5),2012 年 1~10 月商品房竣工面积保持小幅波动态势,基本保持在 5000 万~10 000 万平方米。不同于 2011 年,商品房竣工面积同比增速整体上呈下降趋势,其中,2~4 月降幅较大,降幅接近 50%,6~8 月同比增速小幅度回升,但 9 月再次下降,增速在 9 月达到了负值,为 2011 年以来最低值。第四季度伊始,伴随货币政策微调和投资增速企稳反弹,商品房竣工面积回升,且与 2011 年同期相比增速达 20%以上,房地产市场有回暖迹象。党的十八大召开后,伴随着新政策实施,房地产市场面临不确定因素增加,房地产调控应继续保持回稳政策,以免引起市场恐慌。

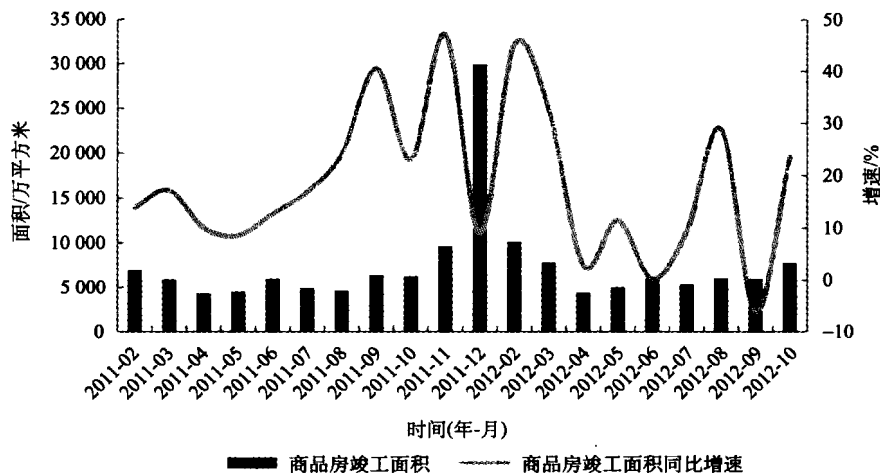


图 1.5 2011~2012 年商品房竣工面积及同比增速

资料来源:中国经济信息网统计数据库

从表 1.6 商品房竣工的区域统计看,2012 年 1~10 月,东部地区商品房竣工面积呈现大幅度下跌后小幅度回升的趋势,累计增速与 2011 年同期相比则呈现出明显的下跌趋势,由年初的 27.85%跌至 6 月的 6.84%,10 月微调至 9.77%,可见 2012 年东部地区的商品房供给已不同于 2011 年的充足水平,呈现紧张态势。中西部地区 2012 年整体来看,二、三季度虽然商品房竣工面积也有所下降,但截至 10 月基本都能回复至年初的水平,中西部地区商品房竣工面积增速与 2011 年同期相比虽然逐年递减,但仍保持较高数值,均保持在 20%以上。可见房地产市场向中西部地区投资转移政策依然在起作用。

表 1.6 2012 年 1~10 月商品房竣工面积情况表

商品房竣工面积/万平方米				累计商品房竣工面积同比增速/%			
时间/(年-月)	东部	中部	西部	时间/(年-月)	东部	中部	西部
2012-02	4879.61	2528.98	2685.33	2012-01~02	27.85	91.42	48.06



续表

商品房竣工面积/万平方米				累计商品房竣工面积同比增速/%			
时间/(年-月)	东部	中部	西部	时间/(年-月)	东部	中部	西部
2012-03	3929.73	1842.18	2014.57	2012-01~03	24.66	69.58	47.45
2012-04	2110.46	1437.64	1067.37	2012-01~04	15.28	61.27	42.30
2012-05	2249.84	1336.62	1223.19	2012-01~05	11.41	52.91	36.34
2012-06	2851.29	1664.64	1437.36	2012-01~06	6.84	41.31	33.17
2012-07	2721.25	1413.53	1214.33	2012-01~07	7.57	35.77	28.69
2012-08	3044.47	1793.64	1156.84	2012-01~08	9.40	38.65	26.85
2012-09	3010.18	1572.41	1381.15	2012-01~09	7.71	28.37	23.69
2012-10	3530.06	1812.24	2408.16	2012-01~10	9.77	24.45	26.42

资料来源：中国经济信息网统计数据库

(三) 商品房销售状况

2012年1~10月,我国商品房销售面积累计78743万平方米,与2011年同期相比下降1.14%,10年以来,商品房销售面积累计除2008年经济危机出现同期负增长以外,2012年是首次出现负增长。商品房销售额累计46301亿元,与2011年同期相比仅增长5.65%。商品房销售面积和销售额同比增速2012年全年都处于较低的水平,继2011年下半年持续下滑的态势,2012年前三季度继续走低。但从销售面积和销售额数值来看,2012年1~10月整体处于稳中微升的平稳态势,环比增速较为平稳,这与中央及相关部委坚持房地产调控不放松,确保政策落实到位是分不开的。

如图1.6和图1.7所示,2012年房地产市场虽然没有传统“金九银十”的繁荣情况,但9、10月商品房销售量和销售价格都有较为明显的回升迹象,前三季度积压的刚性购房需求得到释放,是房地产市场回暖的主要推动力。加之十八大召开面临的各种宏观经济前景和房地产市场调控政策的不确定性,房地产投机等不稳定因素再次萌生。伴随需求的增加、房地产投资者资金的回笼及信贷情况的好转,市场预期也将趋向乐观,增加了新一轮房价上涨的可能,房地产市场面临严峻考验。应当继续坚持房地产调控政策不动摇,正确引导市场预期,健全房地产税征收制度,贯彻落实保障房建设,建立房地产调控长效机制。

三、房地产价格波动

如图1.8所示,2012年全国土地均价变化幅度较大,7月最高,土地均价达7582元/平方米,为2011年以来的最高价,与2011年最低的2月土地均价相比,增加了2.2倍,与上述分析呼应,2012年7月土地购置面积达全年最低为1439万平方米。

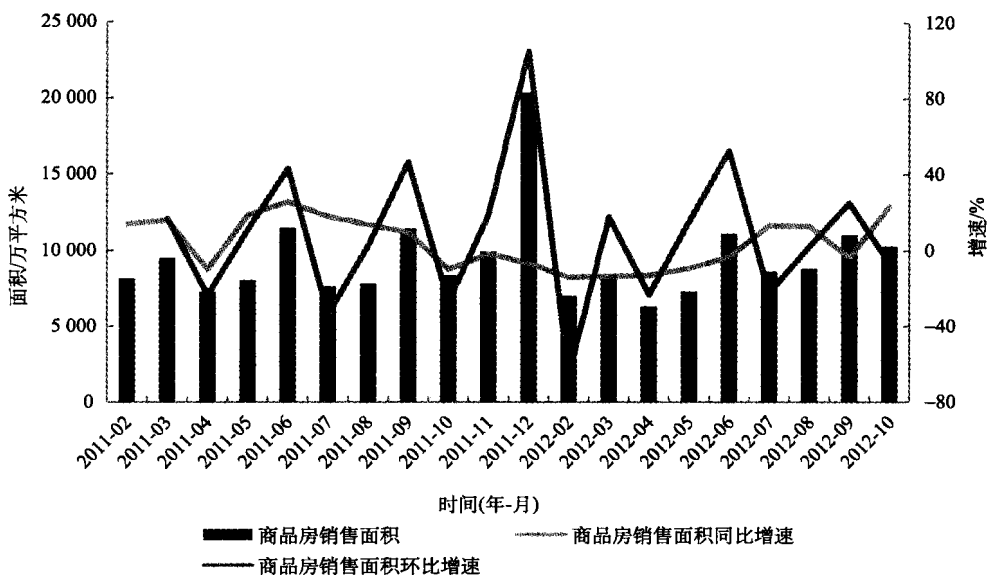


图 1.6 2011~2012 年商品房销售面积及增速

资料来源：中国经济信息网统计数据库

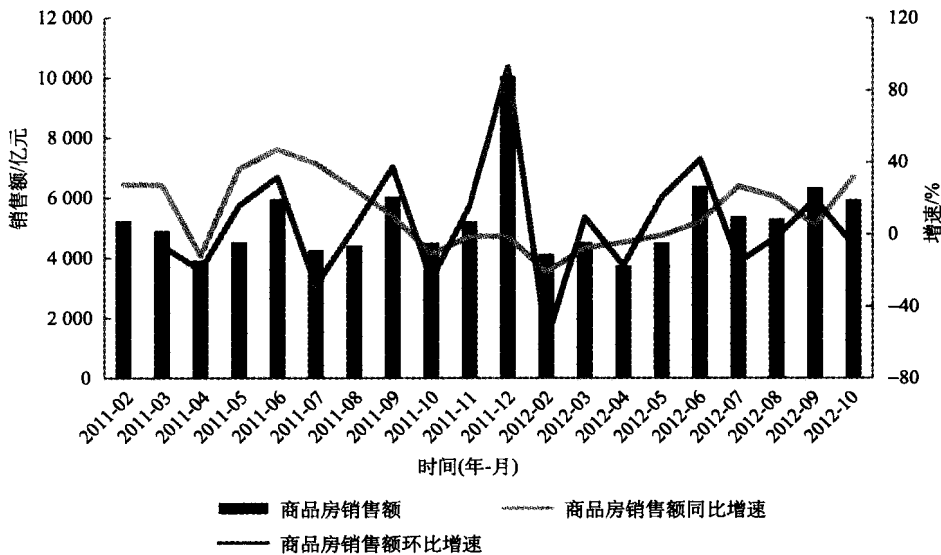


图 1.7 2011~2012 年商品房销售额及增速

资料来源：中国经济信息网统计数据库

2012 年 7 月 1 日起我国施行《闲置土地处置办法》，将闲置土地收回，土地供给减少，可能是造成我国土地价格 7 月出现飙升的重要原因。

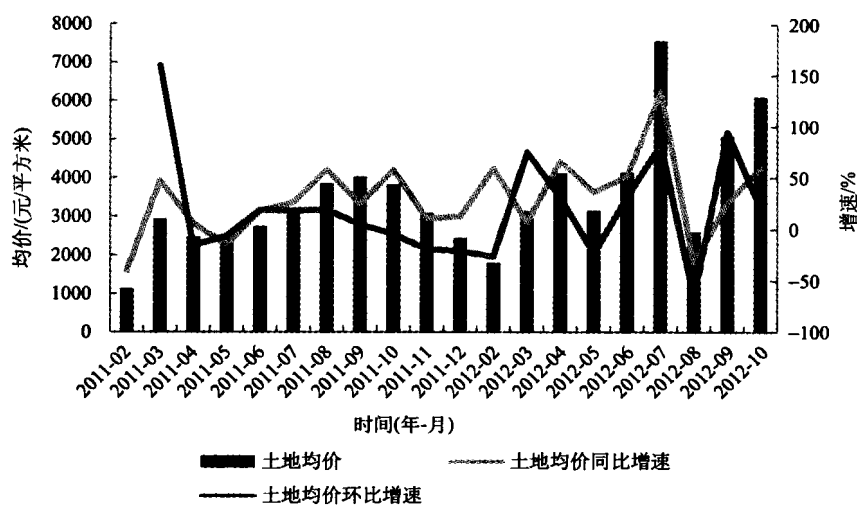


图 1.8 2011~2012 年全国土地均价及增速

资料来源：中国经济信息网统计数据库

由图 1.9 可以看到，2012 年我国商品房销售均价基本保持平稳，限购、保障房建设等一系列房地产调控政策的贯彻落实有效遏制了房地产投机和房价疯涨的局面，同时，由于我国购房存在刚性需求，房价下降空间十分微小。

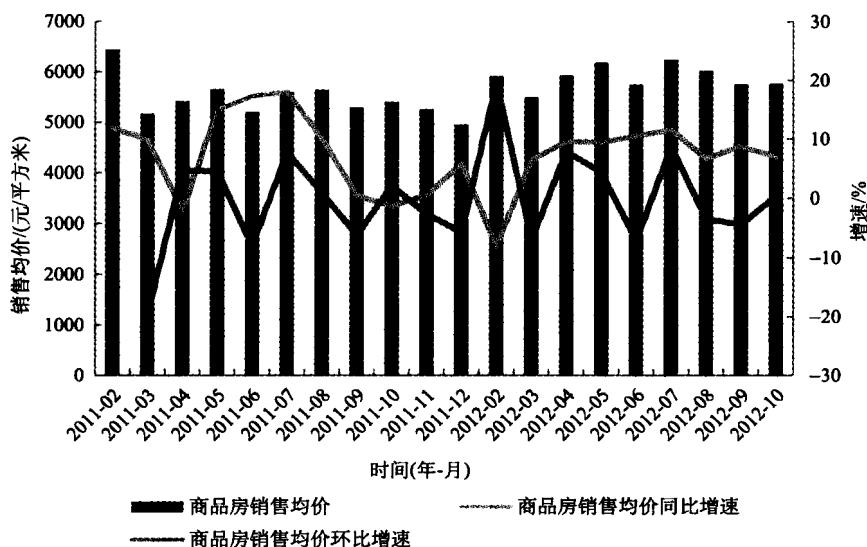


图 1.9 2011~2012 年全国商品房销售均价及增速

资料来源：中国经济信息网统计数据库