



中国产业地图系列

中国房地产产业地图

2006-2007

中国产业地图编委会 编
中国经济景气监测中心

THE INDUSTRIAL
MAP OF
REAL ESTATE

博弈时代的高速增长

- 2005年中国房地产产业鸟瞰
- **3**大地区，**6**大板块，**31**个省市自治区与**84**个城市房地产产业透视
- 2005中国房地产上市公司**10**强考察

中国房地产业产业地图

2006-2007

中国产业地图编委会 编
中国经济景气监测中心

THE INDUSTRIAL
MAP OF
REAL ESTATE

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产业地图 2006 - 2007 / 中国产业地图编委会,
中国经济景气监测中心编. - 北京: 社会科学文献出版社,
2006. 12

(中国产业地图系列丛书)

ISBN 7-80230-348-6

I. 中... II. ①中... ②中... III. 房地产业-经济
发展-中国-2006-2007 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 128220 号

中国房地产业地图 2006 - 2007

编 者 / 中国产业地图编委会
中国经济景气监测中心

出 版 人 / 谢寿光
出 版 者 / 社会科学文献出版社
地 址 / 北京市东城区先晓胡同 10 号
邮政编码 / 100005
网 址 / <http://www.ssap.com.cn>
网站支持 / (010) 65269967
责任部门 / 财经与管理图书事业部 (010) 65286768
电子信箱 / caijingbu@ssap.cn
项目负责 / 周 丽
责任编辑 / 陆 辉
责任印制 / 盖永东

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部
(010) 65139961 65139963
经 销 / 各地书店
读者服务 / 市场部 (010) 65285539
法律顾问 / 北京建元律师事务所
印 刷 / 北京美通印刷有限公司

开 本 / 787 × 1092 毫米 1/16 开
印 张 / 12
字 数 / 246 千字
版 次 / 2006 年 12 月第 1 版
印 次 / 2006 年 12 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 7 - 80230 - 348 - 6/F · 085
定 价 / 90.00 元 (含光盘)

本书如有破损、缺页、装订错误,
请与本社市场部联系更换



版权所有 翻印必究

产业地图系列丛书

2006-2007

- 《中国产业地图》
- 《长江三角洲产业地图》
- 《中国房地产产业地图》
- 《中国金融产业地图》
- 《中国汽车产业地图》
- 《中国医药产业地图》
- 《中国能源产业地图》
- 《中国IT产业地图》

总 策 划	李小军			
策划执行	杨肖桦	邵 雯	胡 昂	
内容统筹	李小军	田 琦	罗 毅	
执 笔	罗 毅	鲍忠和		
审 校	张 成	何雅芳	胡 姝	
装 帧	段彩玲	刘慧敏		

“融天资讯” 是一家专注于中国及世界产业资讯的服务提供商。融天资讯依据内容完善的权威产业数据，使用独有的数据集成和编辑方法，为国际和国内客户提供信息量丰富、展示方法独特、效用不断深化的产品和服务，有效地协助客户作出商业或宏观战略决策。



最短时间把握产业资讯菁华

本书中的原始数据和资料均引自官方公布的统计数据或媒体公开发表的资料，仅供读者参考。未经本书著作权人书面授权，请勿转载本书内容或将本书内容用于商业用途。

中国产业地图编委会

- 主任：** 张林俭 上海市企业联合会会长、上海市企业家协会会长、
上海仪电控股（集团）公司董事长
- 委员：** 李兆熙 国务院发展研究中心企业研究所副所长、研究员
何志毅 北京大学光华管理学院教授、《北大商业评论》执行主编
曹远征 中银国际控股有限公司首席经济学家
张仲梁 中国国情研究会秘书长
吴士辉 中国经济景气监测中心副主任
康荣平 中国社会科学院世界经济与政治研究所世界华商研究中心主任、
研究员
- 左学金 上海社会科学院常务副院长、经济研究所所长
姚锡棠 浦东改革与发展研究院院长
陈伟恕 全国美国经济学会副会长、复旦大学教授
佘宝庆 上海金陵股份有限公司董事长
于建刚 上海仪电控股（集团）公司副总裁
华 民 复旦大学世界经济研究所所长
郑 韶 上海市体制改革研究所副所长
孙海鸣 上海财经大学工商管理学院院长
- 秘书长：** 李小军 上海融天投资顾问有限公司董事长

中国经济景气监测中心

中国经济景气监测中心是中国国家统计局（NBS）下属的一个经济指标研发、发布的权威机构。其主要职能为：监测国民经济运行的景气状况，预测发展态势，及时发掘经济领域中的新情况、新问题，并发布有关经济景气指数；编辑出版《中国经济景气月报》；为社会各界提供经济景气调查信息咨询服务；指导各地开展经济景气监测工作。

序

过去在计划经济体制下，中国的企业决策者不需要研究产业数据和市场数据，只要按照计划指标完成生产任务就可以了。如何分析产业数据是政府的事情，似乎与企业无关。但是，在今天的市场经济条件下，日益激烈的竞争环境，已经使很多中国的企业决策者们逐渐认识到产业数据和市场数据与企业生存息息相关的重要意义。

一方面是企业的决策需要产业数据和市场数据，而另一方面是国家统计系统中大量的经济统计数据长期被束之高阁，每年仅有少量经济统计数据通过官方渠道公之于众。

国家统计资源没能充分利用的重要原因之一，是统计数据社会化服务途径十分匮乏。全国仅有的少数几家经济统计数据服务商，所提供的经济统计数据产品也比较单一，且大多缺少对统计数据的深加工开发。因此，一般数据使用者面对庞杂的数据库往往无所适从。

国家统计资源没能充分利用的另一个重要原因，就是在长期的计划经济体制影响下，大多数中国企业不仅不善于收集整理经济统计数据，而且忽视了对经济统计数据的加工与开发。这使得企业在激烈的市场竞争环境中容易陷入被动，其战略目标往往也是盲目的。在这一点上，我们和发达国家的差距是巨大的。

建立一个公平开放、充分竞争的市场首先需要一个公平开放的信息环境。中外企业、内外投资者和一般国民能及时获取准确、完整、多样化服务的公共信息，也是一个社会高度发达、高度和谐的标志。但“信息不对称”的现象目前仍普遍存在于我们社会的各个角落，它正在悄悄地磨损着中国飞速发展的经济和社会车轮。

上海仪电控股（集团）公司作为一家人型国有企业集团，已经充分认识到这一社会需求，并正在通过自身的努力，创造一条产业数据社会化服务的新途径。两年来，我们在国家统计局中国经济景气监测中心的大力支持下，组建了一支专业团队，力求通过对浩如烟海的产业数据进行加工整理，以独到的数据界面和解读方式，向社会提供客观、生动的产业数据和分析工具，以帮助读者快捷地了解中国产业发展状况。日前，我们已投资并连续出版了中国产业地图系列丛书。我们衷心地希望能有更多有识之士加入到这项意义深远的事业中来，通过全社会的共同努力，创造一个更加开放、公平、和谐的竞争环境。

上海市企业联合会、上海市企业家协会 会长
上海仪电控股（集团）公司 董事长

张林俭

编者说明

住房除了商品属性以外，还具有社会产品属性，这一特殊性使其成为一项关乎民生的消费，需要政府合理的引导与调控。近几年，房地产价格快速上涨、逐年攀升。在此背景下，2005年，中国政府颁布了一系列宏观调控政策。但由于中国房地产市场是要素的非市场化而商品市场市场化，即房地产开发的土地、资金基本上是非市场化，而建筑材料、商品房销售则完全市场化。在这种情况下，房地产开发的大多数成本是由非市场因素来决定的，而收益则由供求关系来决定。这造成国内商品房的定价不确定，甚至听任开发商主导价格。政府宏观调控仅从合理引导和抑制需求角度出发，未能改变中国房地产市场的基本面；再加上中央和地方之间的博弈，使得宏观调控政策只能在部分区域取得一定成效，2005年中国商品房平均销售价格上涨19.5%，其增幅较上年高5个百分点。

《中国房地产产业地图2006》为读者梳理2005年在宏观调控下中国54个城市的房地产市场运行状况。在形式上，延续了融天资讯产业地图的编纂风格，即以图表为主要表现手法，配以精炼的文字，提纲挈领地表现各产业发展的脉络和亮点。但与《中国房地产产业地图2005》相比，本书也略有不同。一、整合热点，突出重点。本书没有采用平铺直叙的写作手法，而是针对2005年中国房地产业的发展特点和热点进行了有机整合，使之与数字图表的表达形式有机地结合起来；二、视野更加开阔，所选地域涵盖全国，所选城市具有一定的代表性，基本上反映中国房地产市场的发展概况。

全书共分为三个部分：第一部分描述了2005年以来与房地产息息相关的中国土地市场和房地产金融市场运行状况，并总结了2005年中国房地产发展概况，勾勒出其发展趋势；第二部分则将全国划分为三大板块，并筛选出54个最具代表性的城市，详略结合，分别对房地产一级市场、二级市场以及三级市场进行分析，其中一线城市还涉及了商业地产的分析；第三部分通过融天资讯独创的方法，选取了六十几家房地产上市公司样本对其进行分析，得到中国房地产上市公司10强，并对这些公司的股权结构、经营业绩和区域开发情况进行了介绍。

本书在编纂过程中，得到了国家统计局中国经济景气监测中心赵军利处长大力帮助和指导，在此向他们表示衷心的感谢！邬益君、林少伟等人也参与本书的部分编写工作，在此一并表示感谢。

编 者

合作方简介

上海仪电控股（集团）公司

上海仪电控股（集团）公司是经上海市人民政府批准，接受上海市国有资产管理委员会授权的国有资产运营机构。

截至 2005 年，上海仪电控股（集团）公司总资产达到 142.05 亿元，净资产 79.44 亿元，从业人员 3.3 万人，占地面积达 130 万平方米，拥有 3 家上市公司、十家中外合资企业以及证券公司和数家投资公司。

上海融天投资顾问有限公司

上海融天投资顾问有限公司是一家专注于国内外企业并购策划、企业资产管理、产业信息、行业研究的合资咨询机构。公司业务涉及资产管理、财务顾问、企业管理咨询、信息分类研究和产业战略咨询等。公司致力于中国产业信息和中国重点区域经济结构的研究，并帮助海内外投资者全面深入了解国内的相关行业。

目 录 ■ Contents

2005 年中国房地产市场运行概况

第一章 2005 年中国房地产土地市场运行状况	2
第二章 2005 年中国房地产金融市场运行状况	6
第三章 2005 年中国房地产市场运行状况	10

2005 年中国东部板块房地产市场运行状况

第四章 2005 年东部板块区域房地产市场运行状况	16
第五章 2005 年珠三角板块大中城市房地产市场运行状况	22
第六章 2005 年珠三角板块主要城市房地产市场运行状况	26
第一节 2005 年佛山市房地产市场运行考察	26
第二节 2005 年珠海市房地产市场运行考察	28
第三节 2005 年东莞市房地产市场运行考察	31
第七章 2005 年珠三角板块重点城市房地产市场运行状况	34
第一节 2005 年广州市房地产市场运行考察	34
第二节 2005 年深圳市房地产市场运行考察	43
第八章 2005 年长三角板块大中城市房地产市场运行状况	50
第九章 2005 年长三角板块主要城市房地产市场运行状况	56
第一节 2005 年杭州市房地产运行考察	56
第二节 2005 年南京市房地产运行考察	60
第三节 2005 年宁波市房地产运行考察	64
第四节 2005 年无锡市房地产运行考察	67
第五节 2005 年苏州市房地产运行考察	70
第十章 2005 年长三角板块重点城市房地产市场运行状况	74
第十一章 2005 年环渤海板块大中城市房地产市场运行状况	82
第十二章 2005 年环渤海板块主要城市房地产市场运行状况	88
第一节 2005 年天津市房地产市场运行考察	88
第二节 2005 年青岛市房地产市场运行考察	91
第三节 2005 年大连市房地产市场运行考察	94

第四节 2005年沈阳市房地产市场运行考察	97
第十三章 2005年环渤海板块重点城市房地产市场运行状况	100
第十四章 2005年东部板块其他地区大中城市房地产市场运行状况	108
第十五章 2005年东部板块其他地区主要城市房地产市场运行状况	112
第一节 2005年福州市房地产市场运行考察	112
第二节 2005年厦门市房地产市场运行考察	116

2005年中国中部板块房地产市场运行状况

第十六章 2005年中部板块区域房地产市场运行状况	122
第十七章 2005年中部板块大中城市房地产市场运行状况	126
第十八章 2005年中部板块主要城市房地产市场运行状况	130
第一节 2005年郑州市房地产市场运行考察	130
第二节 2005年武汉市房地产市场运行考察	133
第三节 2005年长沙市房地产市场运行考察	137

2005年中国西部板块房地产市场运行状况

第十九章 2005年西部板块区域房地产市场运行状况	142
第二十章 2005年西部板块大中城市房地产市场运行状况	146
第二十一章 2005年西部板块主要城市房地产市场运行状况	152
第一节 2005年重庆市房地产市场运行考察	152
第二节 2005年成都市房地产市场运行考察	156

2005年中国房地产上市公司10强

第二十二章 2005年中国房地产上市公司考察	162
第一节 2005年中国房地产上市公司10强报告	162
第二节 2005年中国房地产上市公司10强考察	164

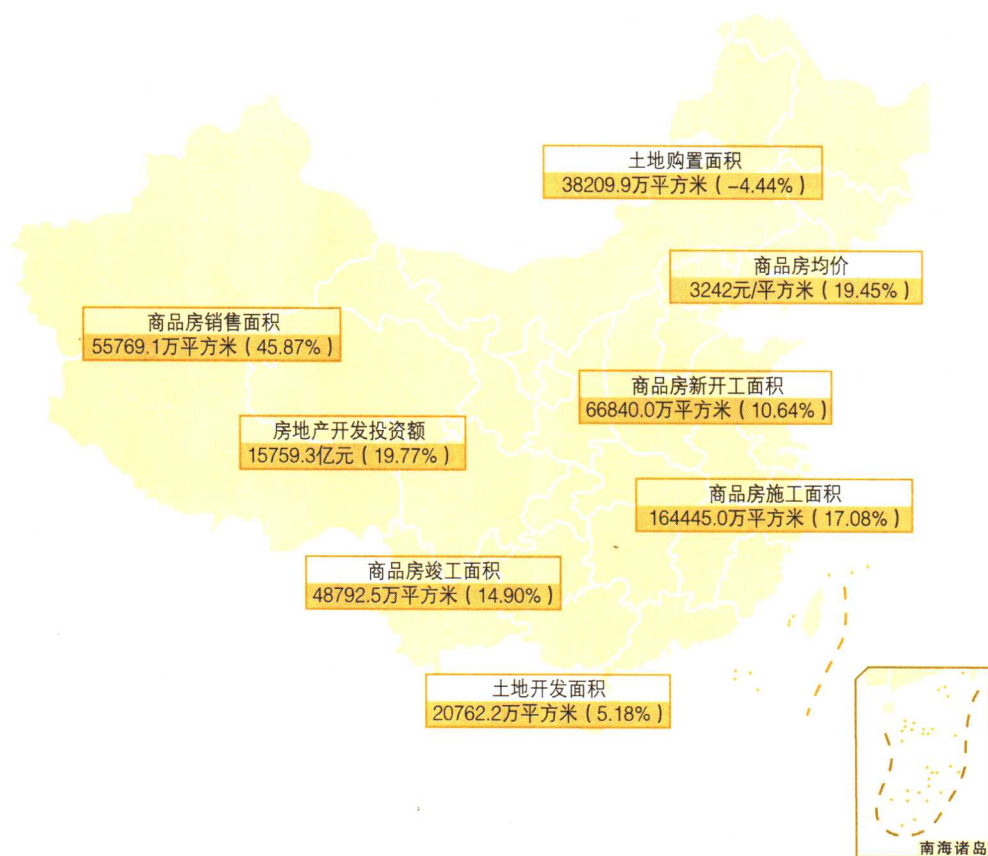
附 录

附录一 2005年中国部分国有、民营房地产企业名录	174
附录二 2005年中国房地产大事记	175
附录三 2005年至今中国颁布的房地产政策一览	177

索 引

索引一 企业名录索引	179
索引二 资料来源索引	180

2005年中国房地产市场运行概况



第一章 2005年中国房地产土地市场运行状况

第二章 2005年中国房地产金融市场运行状况

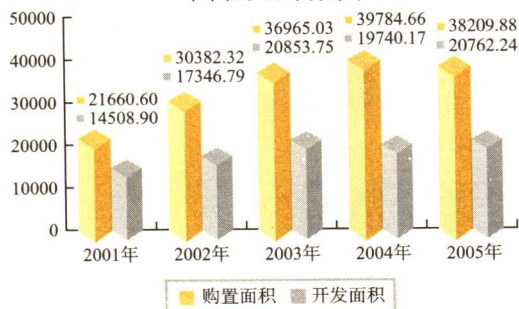
第三章 2005年中国房地产市场运行状况

第一章

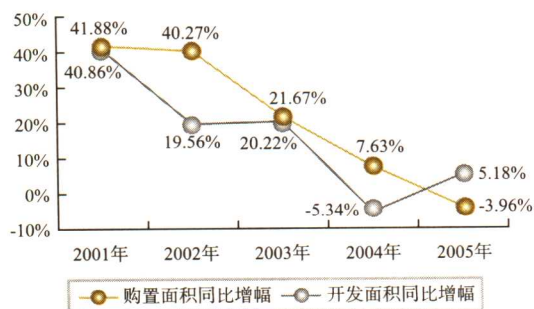
2005年中国房地产土地市场运行状况*

2005年,由于国家宏观调控政策的影响,房地产开发商购地日益谨慎,这导致中国土地购置面积继续回落,同比下降3.96%;而土地开发面积则一改以往持续下降的局面,同比增长5.18%。

2001-2005年中国土地购置面积与开发面积走势
(单位:万平方米)

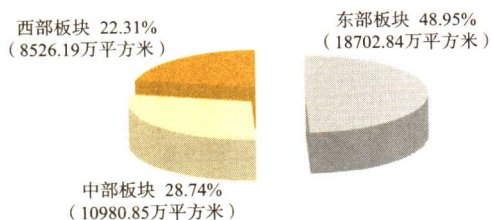


2001-2005年中国土地购置面积与开发面积同比增幅比较

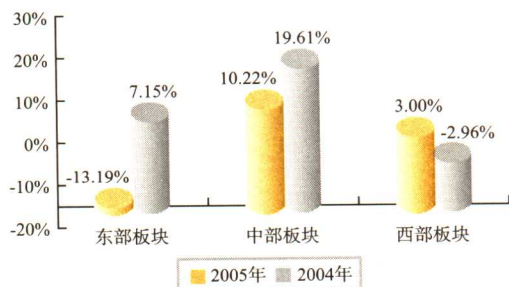


2005年,中国不同区域土地市场呈现出不同的发展特征:东部板块土地购置面积与土地开发面积全面回落;中部板块土地购置面积与土地开发面积均稳定增长;西部板块土地购置面积与上年基本持平,但土地开发面积增长显著,增幅超过20%。

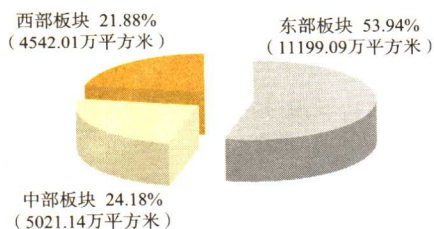
2005年中国土地购置面积区域分布*



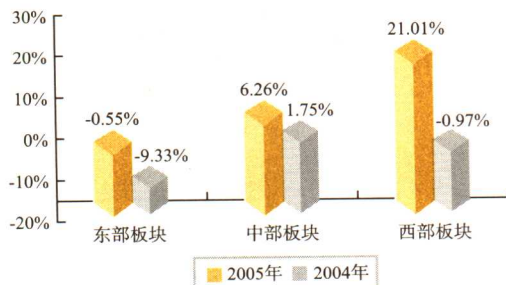
2004-2005年中国不同区域土地购置面积同比增幅比较



2005年中国土地开发面积区域分布



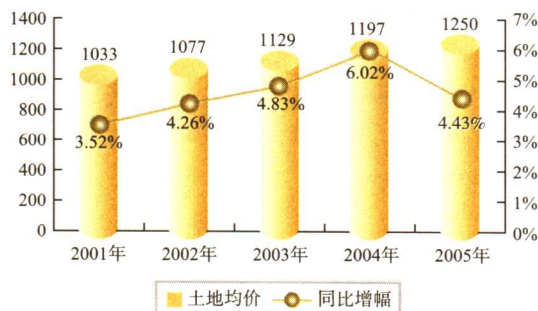
2004-2005年中国不同区域土地开发面积同比增幅比较



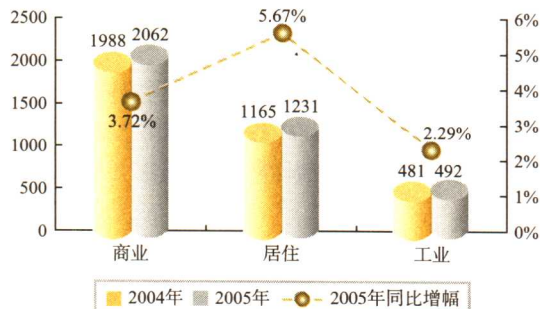
* 东部板块包括上海市、浙江省、江苏省、广东省、北京市、天津市、山东省、辽宁省、河北省、福建省和海南省;中部板块包括吉林省、黑龙江、河南省、湖北省、湖南省、山西省、江西省、安徽省;西部板块包括重庆市、四川省、贵州省、云南省、陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、西藏自治区、新疆维吾尔自治区、广西壮族自治区和内蒙古自治区。

2005年,中国地价水平继续保持稳步增长的态势,但增幅有所回落。其中,商业用地平均地价增幅低于2004年2.95个百分点,居住用地平均地价增幅接近于2002年平均水平,低于2004年3.21个百分点,工业用地平均地价则呈现回升态势。

2001-2005年中国土地均价走势
(单位:元/平方米)

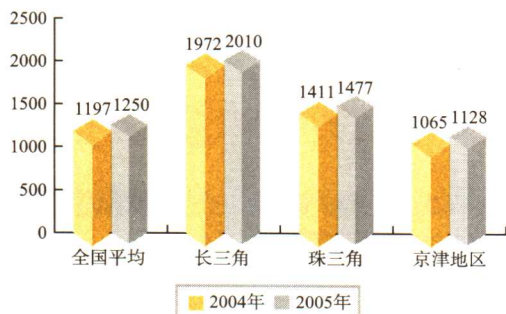


2004-2005年中国不同用途土地均价比较
(单位:元/平方米)

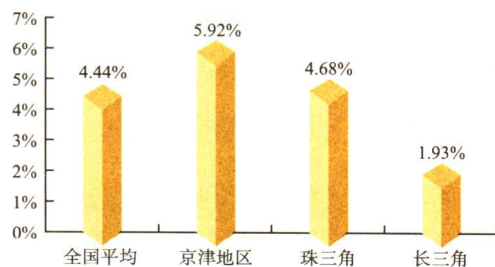


2005年,中国三大经济板块土地均价的格局并未改变。长江三角洲依然是全国土地均价最高的地区,但同比增幅却远低于全国平均水平,仅为1.93%;而珠江三角洲与京津地区则保持了高速增长的势头,同比增幅分别达到4.68%和5.92%。

2004-2005年中国三大经济板块土地均价比较*
(单位:元/平方米)



2005年中国三大经济板块土地均价同比增幅比较



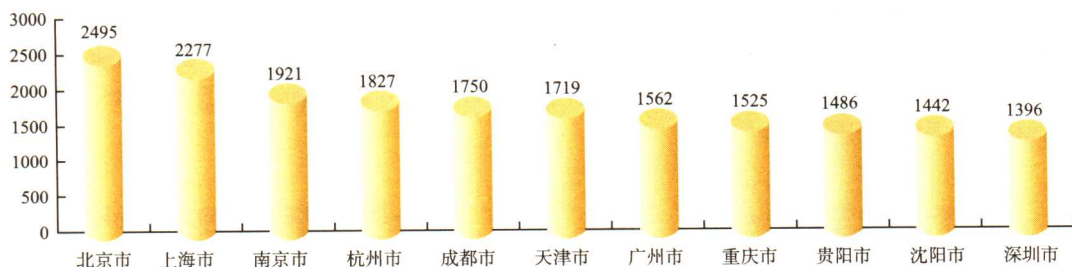
* 长三角板块是指包括浙江省(杭州、宁波、湖州、嘉兴、舟山、绍兴、台州、温州、金华)、江苏省(南京、苏州、扬州、镇江、泰州、无锡、常州、南通)和上海市共18个主要城市所构成的区域;珠三角板块是指广东省的广州、深圳、珠海、东莞、佛山、中山、江门、惠州、汕头、湛江、肇庆、茂名等12个城市所构成的区域;京津地区是指北京市和天津市。



中国房地产产业地图 2006-2007

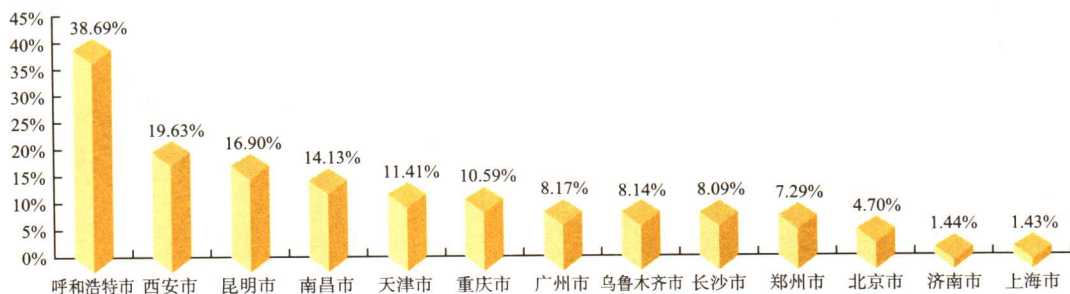
2005年,在中国主要城市中,地价水平最高的城市是北京市,为2495元/平方米;地价水平最低的城市是乌鲁木齐市,为518元/平方米。中国房地产主要城市,除深圳以外,均处于中国地价排名的前10位。

2005年中国主要城市地价及地价前10位比较(单位:元/平方米)



2005年,中国主要城市土地均价同比增幅差异较大。中、西部城市逐渐受到市场的关注,成为地价增长的领跑者,其中呼和浩特市土地均价同比增长高达38.69%,位居首位。而东部地区的长江三角洲受到国家宏观调整政策的影响较为明显,土地市场步入调整期。

2005年中国主要城市地价同比增幅前10位及其与北京上海市地价增幅的比较

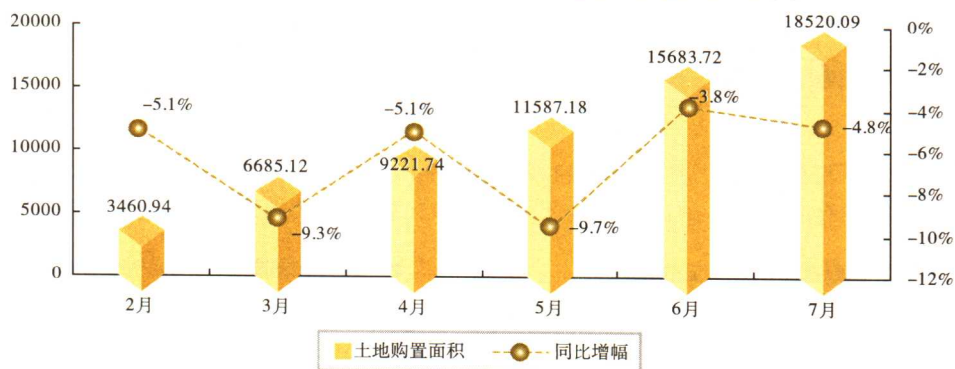


2005-2006年2月中国颁布的重要土地政策一览

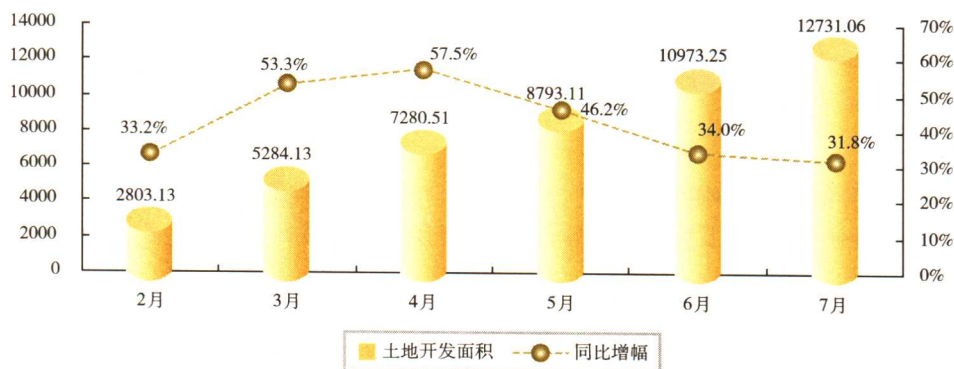
序号	时间	颁布部门	政策名称
1	2005年4月	七部委	《关于做好稳定住房价格工作的意见》
2	2005年7月	国土资源部	《国家税务总局、财政部、国土资源部关于加强土地征税管理的通知》
3	2005年8月	国土资源部	《土地利用总体规划修编中土地利用现状数据确认技术规范》
4	2005年8月	发改委	《风电场工程建设用地和环境保护管理暂行办法》
5	2005年8月	国土资源部	《查处土地违法行为立案标准》
6	2005年9月	七部委	《关于进一步做好基本农田保护有关工作的意见》
7	2005年9月	国土资源部	《关于落实开发区四至范围的函》
8	2005年10月	国土资源部	《设立基本农田保护示范区工作方案》
9	2006年2月	国土资源部	《关于开展补充耕地数量质量实行按等级折算基础工作的通知》

资料来源:中国经济景气监测中心、国土资源部、城市地价监测网、《中国房地产发展报告》(牛瑞凤主编) No.3

2006年1-7月中国土地购置面积及其同比增幅走势* (单位: 万平方米)



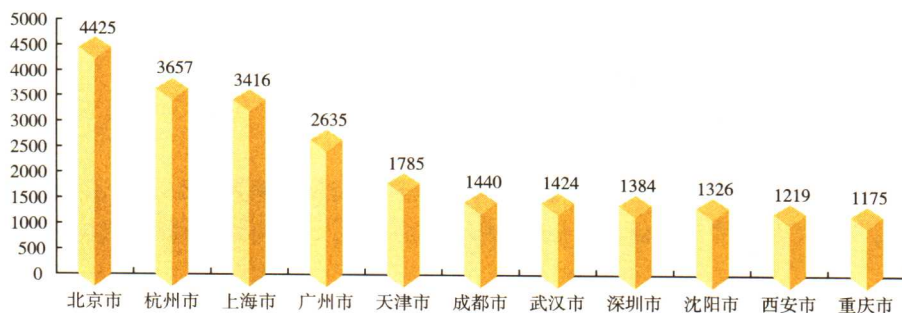
2006年1-7月中国土地开发面积及其同比增幅走势 (单位: 万平方米)



*本图及下图中月份数字为年内该月前面所有月份的累计。



2006年第一季度中国主要城市土地均价比较 (单位: 元/平方米)



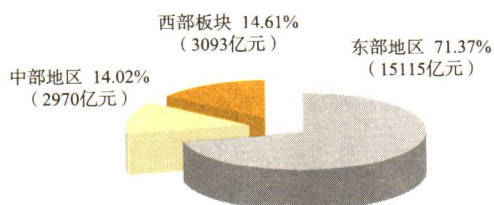
资料来源: 中国经济信息网

第二章

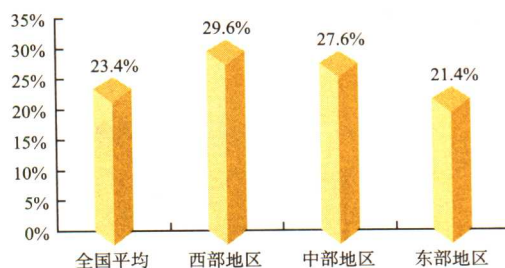
2005年中国房地产金融市场运行状况

2005年,中国房地产开发资金总计21178亿元,同比增长23.35%。从区域来看,东部地区仍占绝对优势,但比重有所下降;中、西部地区处在高位运行中,其同比增幅高于全国平均水平。

2005年中国房地产开发资金地区分布

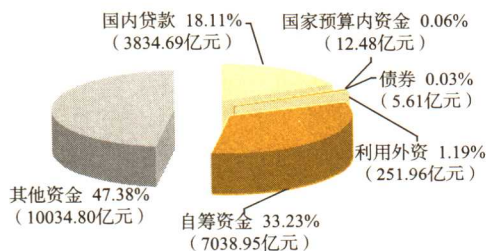


2005年中国不同地区房地产开发资金同比增幅比较

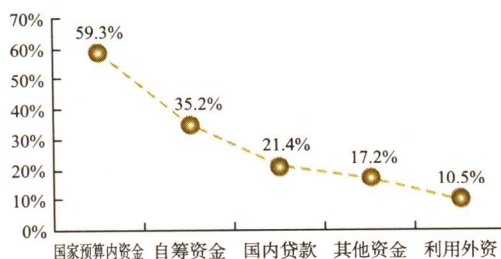


2005年,尽管债券资金同比增幅高达2847.4%,但其所占比重仍然很小,仅为0.03%;国内贷款、自筹资金与其他资金中的定金及预付款仍然是房地产资金的主要来源。

2005年中国房地产开发资金构成



2005年中国不同来源房地产开发资金同比增幅比较



国内贷款

2005年,中国房地产贷款增速普遍回落。商业性房地产贷款余额为2.75万亿元,同比增长16.88%,增幅有所回落。其中,房地产开发商贷款余额为9141亿元,个人住房贷款余额达到1.84万亿元。