

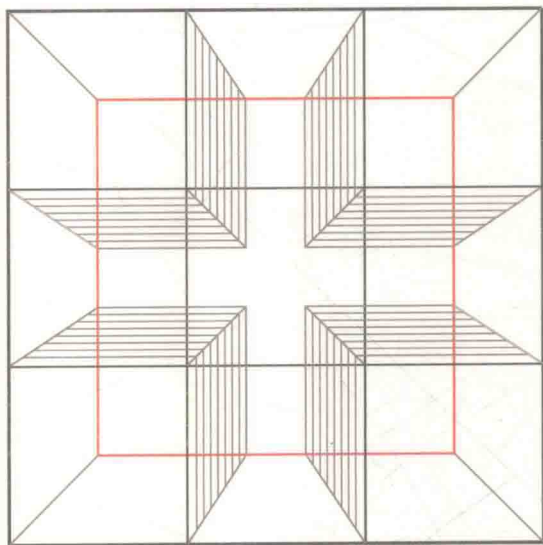


2012—2013 年度

中国城市住宅发展报告

The Annual Report on Urban Housing Development in China

邓卫 张杰 庄惟敏 等著



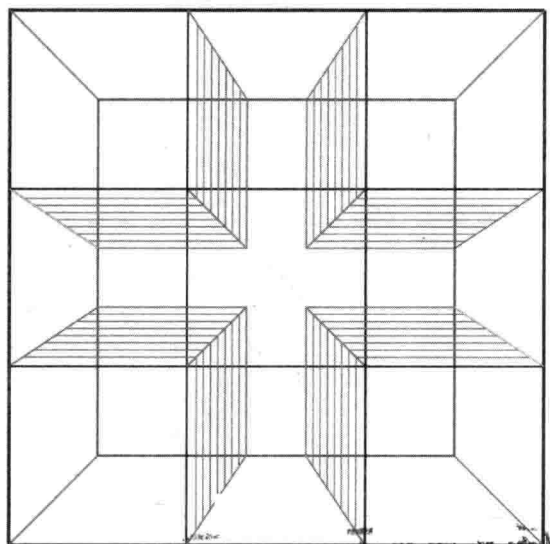
中国建筑工业出版社

HR
CHINA

2012—2013 年度 中国城市住宅发展报告

The Annual Report on Urban Housing Development in China

邓卫 张杰 庄惟敏 等著



中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2012—2013年度中国城市住宅发展报告/邓卫;张杰,庄惟敏等著. —北京:中国建筑工业出版社,2014.5
ISBN 978-7-112-16545-2

I. ①2… II. ①邓…②张…③庄… III. ①城市-住宅建设-研究报告-中国-2012~2013 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字 (2014) 第046272号

本书对2012—2013年度中国城市住宅开发建设、配置流通等各环节的实况与动态予以全面、客观的介绍和分析。全书共分6章,主要包括:2012—2013年度中国城市住宅发展概况,住房的供需与住房价格情况,重大住房政策对住房市场影响,住宅用地发展情况,以及住宅建筑节能等。

本书的主要特点在于:主要以国家统计局、住房与城乡建设部等政府部门发布的权威统计数据为基础进行科学分析,从实证的角度反映2012—2013年度全国城市住宅的发展状况,数据翔实、图表丰富、行文简明、语言朴实、表述明了。是从事住宅规划设计和开发建设工作者可参考借鉴的工具书。

本书适合建筑学、城市规划、城市管理、城市经济、住宅经济和住房政策领域的理论与实践工作者、大专院校师生以及对住房问题感兴趣的普通公众读者阅读。

责任编辑:焦扬 徐冉

责任设计:董建平

责任校对:姜小莲 关健

2012—2013年度中国城市住宅发展报告

邓卫 张杰 庄惟敏 等著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京建筑工业出版社印刷

*

开本:850×1168毫米 1/16 印张:5 $\frac{1}{4}$ 字数:158千字

2014年4月第一版 2014年4月第一次印刷

定价:28.00元

ISBN 978-7-112-16545-2

(25290)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码100037)

主要写作人员

邓 卫	教 授	清华大学建筑学院
张 杰	教 授	清华大学建筑学院
庄惟敏	教 授	清华大学建筑学院
焦 杨	博士后	清华大学建筑学院
杨红梅	博士后	清华大学建筑学院
苗志坚	博士生	清华大学建筑学院

目 录

第 1 章 概述	1
第 2 章 住房供需与金融	3
2.1 住房需求与存量	3
2.1.1 经济发展及社会收入	3
2.1.2 人口与家庭	3
2.1.3 住房存量与增量	4
2.2 住房土地供应	8
2.2.1 土地供应量	8
2.2.2 土地出让金额	9
2.2.3 土地购置	10
2.2.4 重点城市状况	14
2.3 住房金融市场	20
2.3.1 住房开发投资	21
2.3.2 投资资金来源	23
2.3.3 个人住房贷款	23
2.3.4 房地产信托	24
2.3.5 房地产上市公司状况	24
第 3 章 住房交易状况	26
3.1 一手住房	26
3.1.1 一手住房销售量	26
3.1.2 一手住房销售价格	29
3.1.3 重点城市一手住房交易	30
3.2 二手住房	37
3.2.1 二手住房成交量	37

3.2.2 二手住房成交价格	37
3.3 租赁住房	39
3.3.1 租赁住房成交量	40
3.3.2 租赁住房租金水平	40
3.3.3 租赁住房租金回报率	40
第4章 2012年度房地产调控政策盘点	42
4.1 2011年住房市场调控政策回顾	42
4.1.1 实施有史以来最严厉限购政策	42
4.1.2 明确房价控制目标	42
4.1.3 强化差别化信贷政策	45
4.1.4 房产税政策试点	45
4.2 2012年房地产市场调控总体情况	47
4.2.1 调控目标从“遏制房价过快上涨”转变为“促进房价合理回归”	47
4.2.2 调控政策依旧从严从紧，但受国民经济宏观形势影响较大	48
4.3 保护和刺激刚性需求特征明显	49
4.3.1 部分城市微调限购政策	49
4.3.2 强化首套房信贷支持	50
4.3.3 继续推进保障性住房建设	54
4.3.4 加强住房用地管理	54
第5章 我国地级以上城市居住用地发展研究	56
5.1 我国城市居住用地发展总体情况	56
5.1.1 居住用地总量	56
5.1.2 居住用地占建设用地比重	57
5.1.3 人均居住用地水平	58
5.2 城市人均居住用地水平特征	61
5.2.1 城市规模与人均居住水平	61
5.2.2 城市气候分区与城市人均居住用地水平	62
5.2.3 城市地形与人均居住用地水平	64
5.2.4 城市经济发展水平与人均居住用地水平	65

5.3 人均居住用地水平影响因素定量分析	67
第6章 住宅与技术	69
6.1 既有居住建筑节能改造技术	69
6.1.1 既有居住建筑节能改造指南与技术规程	69
6.1.2 夏热冬冷地区既有居住建筑节能改造	69
6.1.3 北京市的既有居住建筑节能改造	70
6.2 住宅产业化	71
6.2.1 政府主导的保障房住宅产业化实践	71
6.2.2 开发商主导的商品住宅产业化实践	72
6.2.3 科研机构主导的住宅产业化技术探索	73
6.3 绿色住宅建筑与绿色住区	73
6.3.1 绿色居住建筑评价	75
6.3.2 绿色住区	75
6.3.3 绿色住宅建筑星级认证情况	77
6.3.4 绿色住宅建筑技术的政策和推广	77

第1章 概述

本书主要研究 2012 ~ 2013 年度中国城市住宅发展概况和热点问题。

2012 年我国实现经济形势总体平稳上升, 实现国内生产总值 (GDP) 51.93 万亿元, 同比增长 7.8%; 2012 年我国城镇居民人均可支配收入 24565 元, 同比增长 12.6%; 2012 年商品住宅成交均价为 5430 元 /m², 比 2011 年上涨 8.4%。总体来看, 国内生产总值、人均可支配收入和房价呈上涨趋势。2012 年, 我国土地市场的整体状况并不如 2011 年。虽然, 2012 年土地供应总量较 2011 年继续放大, 但是 2012 年全国土地出让金总额较 2011 年下降了 14.3%。同时, 土地购置面积及土地购置费均较 2011 年分别下降了 19.5% 和 16.7%。总体来说, 2012 年土地市场中量价齐降, 但仍有个别城市土地交易较为活跃, 如 2012 年广州土地市场中出现量价齐增。

在住房建设投资方面, 2012 年全国房地产开发投资较 2011 年有小幅上涨, 上涨幅度为 11.4%, 增长率较上一年度有所下滑。在住房金融方面, 商业性房地产贷款余额有一定幅度增长, 但增长速度较 2011 年有所下降。2012 年房地产信托发行数量、募集资金均较 2011 年有所下跌。2012 年房地产上市公司总资产与总市值均较 2011 年有所上涨, 但是上涨幅度较上一年度均有下滑。2012 年新建商品住宅销售面积继续增加, 较 2011 年增长 2.0%, 但增速较 2011 年下降 1.9 个百分点; 销售价格出现上涨, 但涨幅较 2011 年下滑过半; 2012 年二手房市场交易量与交易价格的变化均不明显; 2012 年住房租赁市场总体上保持平稳趋势, 成交量有所下滑, 租金水平略有上涨, 但是全国整体的住房租金回报率仍较低。

在房地产宏观调控政策方面, 2011 年以《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011]1号)的出台为标志, 颁布财政、税收、土地、金融信贷等一系列房地产调控组合政策, 实施了有史以来最严厉的限购政策, 并在上海、重庆两市开始房产税改革试点。2012 年, 中央强调继续坚持房地产调控政策不动摇, 促进房地产市场健康发展。但受国际国内经济形势环境复杂变化的影响, 房地产市场宏观调控目标从“遏制房价过快上涨”转变为“促进房价合理回归”; 调控政策依旧从严从紧, 但保护和刺激“刚需”特征明显。

20 世纪 90 年代末期以来, 在城市化快速推进、经济持续增长和制度改革不断深化等因素的共同作用下, 城市数量不断增加, 城市规模持续扩大, 城市建成区和建设用地面积持续扩张。在这期间, 城市建设用地结构变化明显, 工业、仓储等生产用地比重不断下降, 而居住、市政公用设施、绿地等生活用地有较为明显的上升; 城市人均居住用地面积也不断上升, 但不同城市规模、不同气候分区、不同地形条件和不同经济发展水平的城市人均居住用地面积差异较大, 经过定量分析发现: ①城市规模是影响城市人均居住用地面积的最重要因素; ②城市所处纬度对人均居住用地面积有显著影响; ③地形对城市人均居住用地面积影响显著, 平原城市与非平原城市人均居住用地面积差异较大; ④经济发展水平 (人均 GDP) 对城市人均居住用地面积有一定影响, 但不显著。

对既有居住建筑节能改造、实施住宅产业化、推广绿色住宅建筑技术和绿色住区等住宅建筑技术是我国“十二五”期间住宅建设的重点。在既有居住建筑节能改造方面, 2012 年住房和城乡建设

部发布了《关于印发既有居住建筑节能改造指南的通知》、《既有居住建筑节能改造技术规程》(JGJ/T 129—2012)和《夏热冬冷地区既有居住建筑节能改造技术导则(试行)》等技术规范规程;在住宅产业化方面,大部分城市积极性较高,采取了容积率奖励、土地招拍挂等较为积极的措施,并率先在保障房项目中推进产业化;在推广绿色建筑技术和绿色住区方面,继续开展绿色居住建筑评价,同时大力推广绿色建筑技术在住宅建筑领域的应用,推出了政策鼓励、专项基金、技术创新奖奖励等一系列激励政策。

第2章 住房供需与金融

2.1 住房需求与存量

2.1.1 经济发展及社会收入

经济发展的水平是住房需求的重要决定因素,经济增长的速度与住房需求增长的速度基本是正相关的关系。经济发展的水平直接决定家庭人均可支配收入的水平,也直接决定了购房支付能力的高低。一般说来,家庭人均收入水平提高,就会增加对住房的需求,反之,就会减少对住房的需求。

2012年我国经济形势总体处于稳步上升状况,实现国内生产总值51.93万亿元,同比增长7.8%;2012年我国城镇居民人均可支配收入24565元,比上年增长2755元,同比增长12.6%;2012年商品住宅成交均价^①为5430元/m²,比2011年上涨8.4%(图2-1)。总体来看,国内生产总值、人均可支配收入和房价呈上涨趋势。

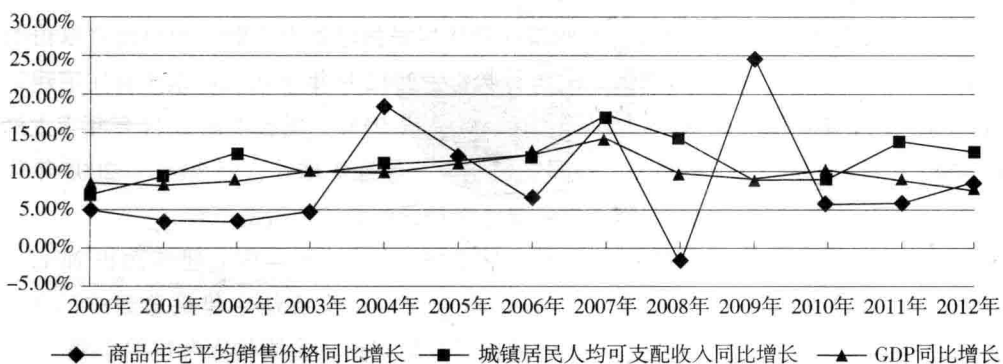


图2-1 2000~2012年我国GDP、城镇居民人均可支配收入及商品住宅均价情况

(资料来源:国家统计局)

住房需求还受住房收入比的影响,住房收入比最现实地反映居民的住房购买力,按照国际惯例,目前比较通行的说法认为房价收入比在3~6倍之间为合理区间。以一个人口为3人的家庭为例,按人均可支配收入24565元计算则家庭年收入为73695元,购买一套单价为5430元/m²、面积90m²的住房需要付的总房价为488700元,由此计算得出住房收入比为6.6,高于国际上公认的合理区间,由此可知我国城镇居民购房压力仍是很大的。

2.1.2 人口与家庭

住房是家庭生活的必需场所,毋庸置疑,家庭及人口增加必然伴随住房需求的增加,因此,家

^① 2011年全国商品住宅销售面积9.70亿m²,销售额48620.96亿元,以此数据计算,每平方米住宅单价为5012元。

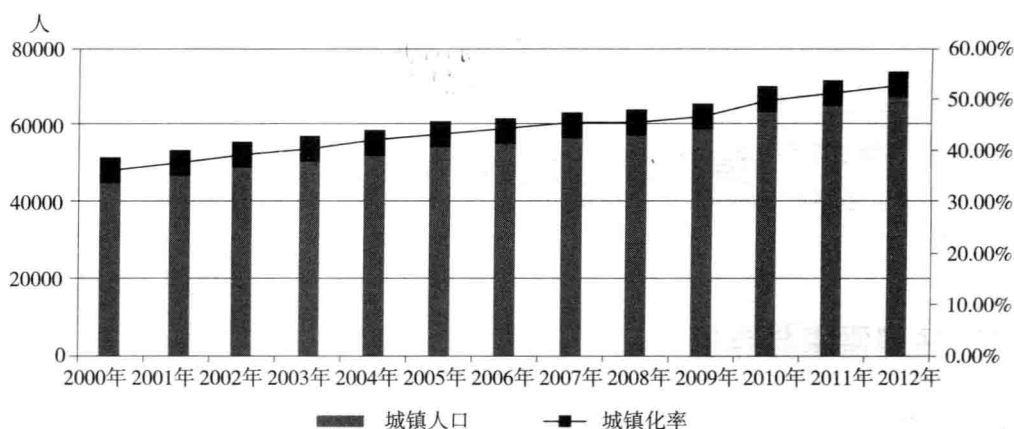


图 2-2 2000~2012 年我国城镇化发展情况

(资料来源：国家统计局)

庭或人口的增长幅度从根本上决定住房需求的增长。到 2012 年，我国的城镇人口按统计口径算，已经达到了 7.12 亿人，城镇化率提高到 52.57%，比 2011 年提高了约 1.3 个百分点。我国于 2011 年城镇化率首次超过 50%，2012 年则继续维持了城镇化率过半的趋势。我国的城镇化率已经逐步接近中等收入国家的平均水平（图 2-2）。

2.1.3 住房存量与增量

住房包括存量住房和增量住房两部分。所谓存量住房是指已被个人购买或自建并取得所有权证书的住房，一般是二手房。根据目前最新的统计数据，2012 年年末我国城镇实有住宅建筑面积 164.53 亿 m^2 ，比 2011 年年末增加 10.69 亿 m^2 ，增长率达到 6.95%，增长率比 2011 年年末上涨 0.06 个百分点。图 2-3 显示，从 1997 年至今，我国城镇住宅存量逐年增长，但 2000 ~ 2005 年住宅存量的增长率起伏较大，自 2006 年以后，增长率则基本保持逐年稳定上升的趋势。

从住房存量的地区结构来看，2012 年年末，东部地区^①城镇实有住宅建筑面积 78.17 亿 m^2 ，中部地区 45.66 亿 m^2 ，西部地区 37.52 亿 m^2 ，分别占全国城镇实有住宅建筑总面积的 48.45%、28.30% 和 23.25%（图 2-4）。由此可见，东部地区住宅存量仍占了全国住宅存量的半壁江山，中、西部地区平分秋色且中部地区略胜一筹。

增量住房是相对于存量住房而言的，增量住房是指一定时间内新建的住房。住房增量用当年的竣工面积来表示。2012 年全国商品住宅竣工面积 7.90 亿 m^2 ，比 2011 年增长 0.74 亿 m^2 ，增长了 6.4%，增长率比 2011 年下降 6.6 个百分点（图 2-5）。从图 2-5 中也可以看出，从 2005 年以来我国商品住宅竣工面积整体呈现上涨趋势，但每年的增长率起伏较大，在 2007 ~ 2008 年出现负增长，2008 ~ 2009 年增长率又回升为正，2011 年增长率达到自 2005 年以来的最高点，2012 年增长率较 2011 年有所下降。

施工面积（含新开工面积）表示未来 2 ~ 3 年的住宅增量。2012 年全国商品住宅施工面积 42.90 亿 m^2 ，比 2011 年增长 4.05 亿 m^2 ，增长了 10.6%，增长率比 2011 年下降 12.8 个百分点（图 2-5）。

^① 根据国家信息中心中国房地产信息网的分类办法，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；中部地区包括山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北和湖南；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏和新疆。

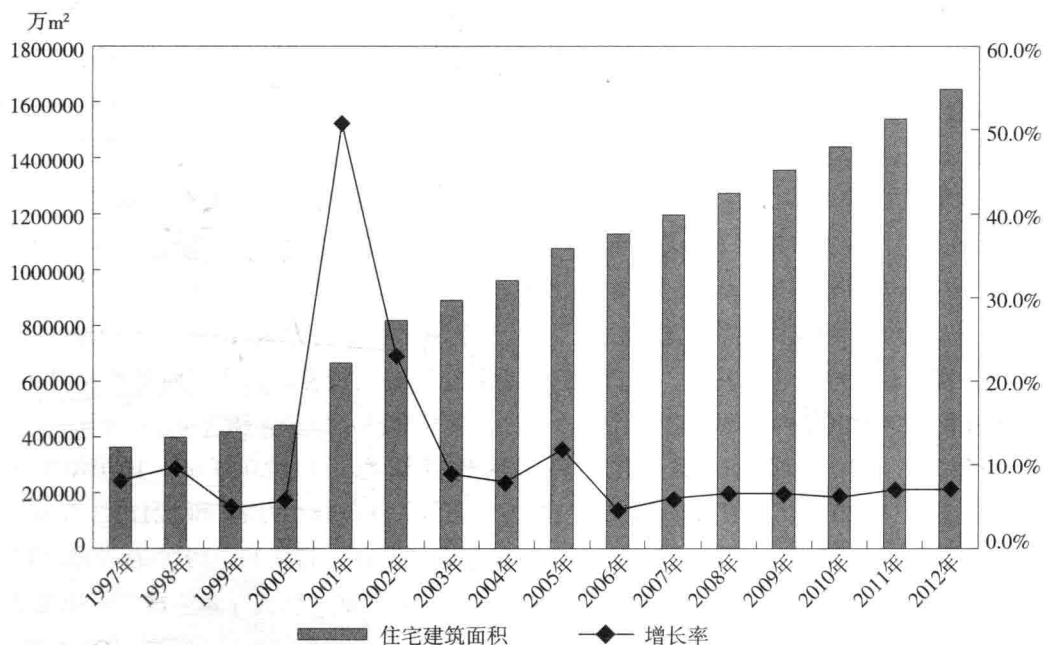


图 2-3 1997~2012 年年末我国城镇实有住宅建筑面积

(资料来源：历年中国统计年鉴)

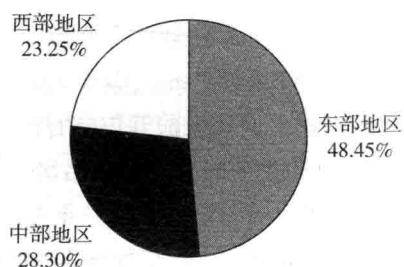


图 2-4 2012 年年末我国各地区城镇实有住宅建筑面积比重

(资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn)

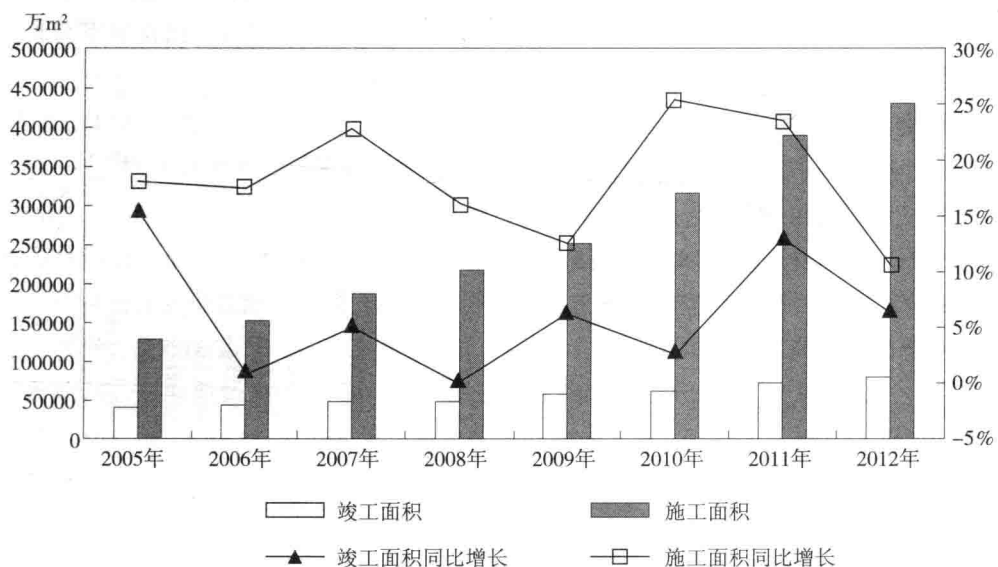


图 2-5 2005~2012 年商品住宅竣工面积、施工面积及增长情况

(资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn)

从图 2-5 中可以看出,从 2005 年以来,我国商品住宅施工面积保持连年上涨的趋势,而其增长率自 2006 年开始上涨,在 2007 年达到一个高点,2008 年和 2009 年开始回落,在 2010 年达到新的高点,并超过 2006 年,2011 ~ 2012 年增长率开始缓慢回落。从图 2-5 中还可以看出,2012 年商品住宅施工面积是竣工面积的 5.4 倍,预示着未来 2 ~ 3 年内住宅增量将大幅增加。

从各地区情况来看,2012 年我国东、中、西部地区商品住宅竣工面积分别为 38065.1 万 m^2 、21631.1 万 m^2 和 19347.1 万 m^2 ,与 2011 年相比,分别上涨 2765.9 万 m^2 、1488.6 万 m^2 和 3096.4 万 m^2 ,增长率分别为 5.0%、0.5% 和 16.8%,比 2011 年分别下降了 6.1、13.6 和上涨了 0.9 个百分点。东、中、西部地区商品住宅竣工面积占全国比重分别为 48.16%、27.37%、24.47%。可以看出,在商品住宅竣工面积上,东部地区在数量上占绝对优势,而中、西部地区则在增速上体现出明显优势,尤其是西部地区已经连续三年出现两位数的正增长(图 2-6)。

2012 年东、中、西部地区商品住宅施工面积分别为 211110.0 万 m^2 、107040.3 万 m^2 和 110813.8 万 m^2 ,与 2011 年相比,分别上涨 17028.3 万 m^2 、11374.9 万 m^2 和 12122.3 万 m^2 ;增长率分别为 9.2%、11.8% 和 12.3%,较 2011 年分别下降了 14.6、11.1 和 10.9 个百分点。同样地,在商品住宅施工面积上,东部地区在数量上占绝对优势,而西部地区商品住宅施工面积在 2011 年已经超过中部地区,并有进一步快速增长的趋势。东、中、西部地区在增速上则体现出并驾齐驱的势头,但增速已经连续两年下降(图 2-7)。

分省份看,2012 年商品住宅竣工面积位居前五位的是:江苏 7687.1 万 m^2 、山东 6086.7 万 m^2 、辽宁 5132.3 万 m^2 、广东 4918.2 万 m^2 和河南 4888.2 万 m^2 ;而 2011 年商品住宅竣工面积位居前五位的是:江苏 6147.8 万 m^2 、辽宁 5259.9 万 m^2 、山东 5198 万 m^2 、河南 4646.6 万 m^2 和广东 4611.5 万 m^2 。可见,2012 年商品住宅竣工面积位居前五位的省份在竣工面积数量上基本与 2011 年前五位的情况持平,但这两年排名前五位的省份只在内部名次上出现变化,2011 年前五位的省份仍占据 2012 年排名的前五位,并且这五个省份已经连续三年占据前五位。

2012 年商品住宅竣工面积同比增速位居前五位的是:海南 81.9%、陕西 41.0%、四川 36.4%、新疆 29.8% 和重庆 19.8%(图 2-8);而 2011 年商品住宅竣工面积同比增速前五位的情况是:山西 88.4%、青海 79.8%、西藏 67.6%、辽宁 42.5% 和广西 36.8%。由此可见,2012 年商品住宅竣工面积增长率前五位的省份在增长速度上略低于 2011 年前五位的情况,海南异军突起,成为增长率最快的省份。

2012 年商品住宅施工面积位居前五位的是:山东 33715.2 万 m^2 、江苏 33412.2 万 m^2 、辽宁 29284.9 万 m^2 、广东 29253.2 万 m^2 和河南 23467.0 万 m^2 ;而 2011 年商品住宅施工面积前五位的情况是:江苏 30469 万 m^2 、山东 29014.6 万 m^2 、广东 27452.4 万 m^2 、辽宁 26742.2 万 m^2 和四川 21596.3 万 m^2 。可见,2012 年商品住宅施工面积前五位的省份在施工面积数量上超过了 2011 年前五位的情况,2012 年新进入前五位的省份为河南,而退出前五位的省份则是四川。

2012 年商品住宅施工面积增速位居前五位的是:海南 40.4%、甘肃 31.5%、贵州 25.6%、云南 24.9% 和陕西 23.7%(图 2-9)。而 2011 年商品住宅施工面积同比增速前五位的情况是:黑龙江 57.1%、海南 37.2%、新疆 36.7%、内蒙古 36.6% 和宁夏 33.9%。由此可见,2012 年商品住宅施工面积增长率前五位的省份在增长速度上略小于 2011 年前五位的情况,其中海南已经连续三年进入商品住宅施工面积增长率前五省份。

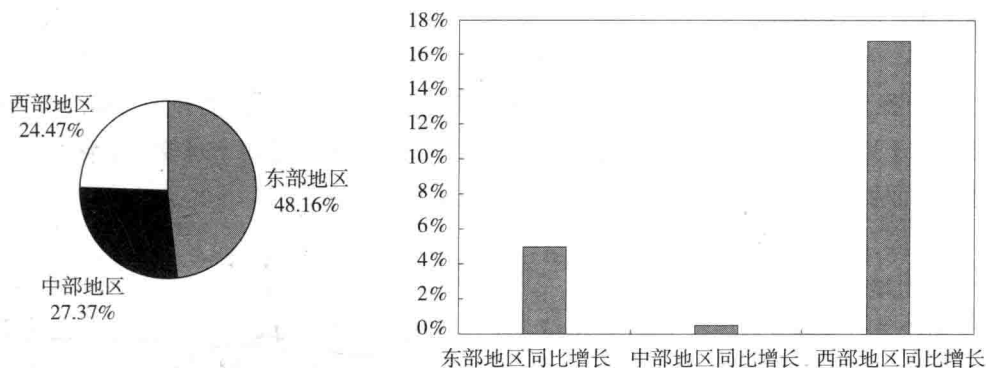


图 2-6 2012 年我国各地区商品住宅竣工面积比重及同比增长情况

(资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn)

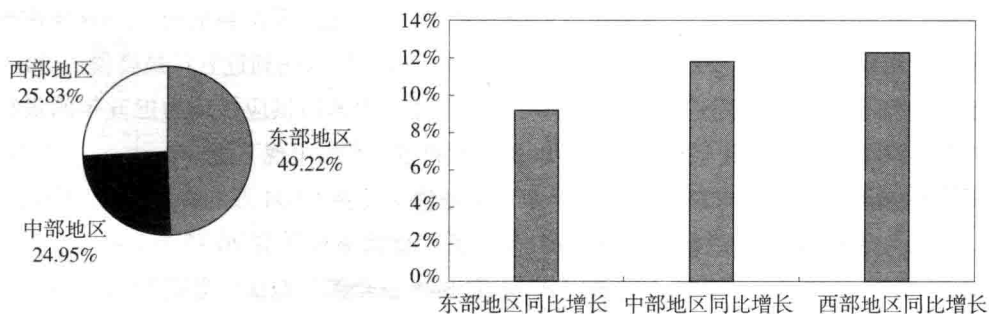


图 2-7 2012 年我国各地区城镇住宅施工面积比重及同比增长情况

(资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn)

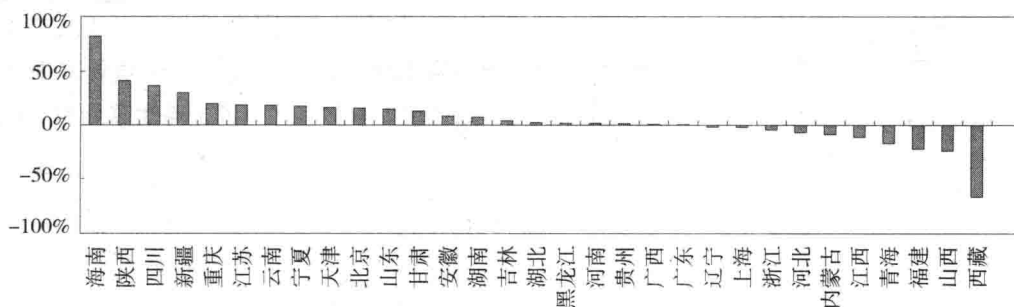


图 2-8 2012 年各省份商品住宅竣工面积同比增长情况

(资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn)

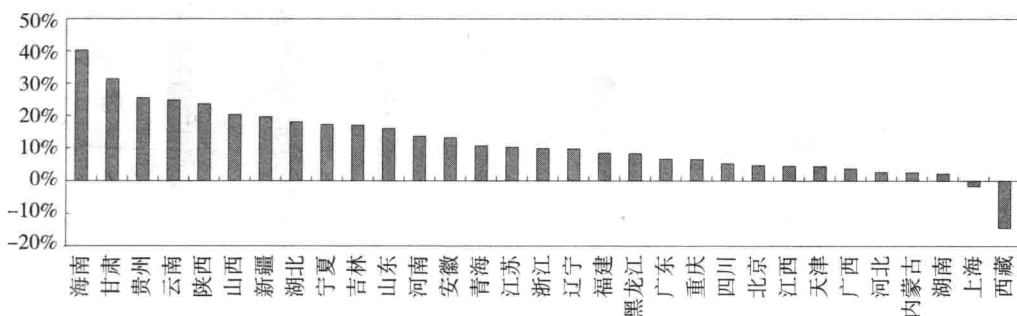


图 2-9 2012 年各省份商品住宅施工面积同比增长情况

(资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn)

2.2 住房土地供应

2012年,虽然我国宏观经济形势进一步好转,但我国土地市场的发展并未与经济走势相一致。房地产及住宅土地供应总量和土地出让金总额双双下跌,土地购置费也出现较大下降,为近三年最低,土地购置面积也不容忽视。多数重点城市的土地交易量价齐降。

2.2.1 土地供应量

2012年我国土地供应规模较2011年继续放大。根据国土资源部数据,2012年全国建设用地供应总量69.04万 hm^2 ,同比增长17.5%,为近年来最高水平,但增速较2011年下降近一半;全国房地产用地(包括住宅用地和商业服务设施用地)供应16.02万 hm^2 ,比2011年下降了4.2%;其中,住宅用地供应11.08万 hm^2 ,比2011年下降了11.5%。从图2-10可以看出,2008年房地产市场步入低迷以后,房地产用地供应增长率和住宅用地供应增长率为近五年的最低值,2009年房地产市场回暖,房地产用地供应增长率和住宅用地供应增长率在2010年均达到近五年最高值。2011年,房地产用地供应增长率和住宅用地供应增长率均大幅下降,但两项供应量均为近五年的最高值,而2012年房地产用地供应量、住宅用地供应量以及两者的增长率均出现下滑。

从整个建设用地供应结构来看,2012年全国土地供应总量69.04万 hm^2 。其中,房地产土地供应16.02万 hm^2 ,占全国土地供应总量的23.21%;工矿仓储土地供应20.35万 hm^2 ,占全国土地供应总量的29.48%;基础设施等其他土地供应32.66万 hm^2 ,占全国土地供应总量的47.31%(图2-11)。由此可见,房地产土地供应量与其他建设用地供应量相比仍是最少的。

图2-12表示土地供应与经济增长的关系。从图中可以看出,房地产用地供应增长与经济增长基本保持同向变化趋势,但2009年和2010年房地产用地供应增幅大于经济增幅。2010年,我国GDP增长率为16.9%,比2009年上涨了7.8个百分点;而房地产用地供应增长率达到49%,比2009年上升了12.3个百分点。这种情况在2011年出现变化,2011年我国GDP增长率为9.2%,房地产用地供应增长率为9.3%,两者非常接近。然而,2012年两者之间的关系出现倒置,GDP增长率为7.8%,房地产用地供应增长率则为-4.2%。

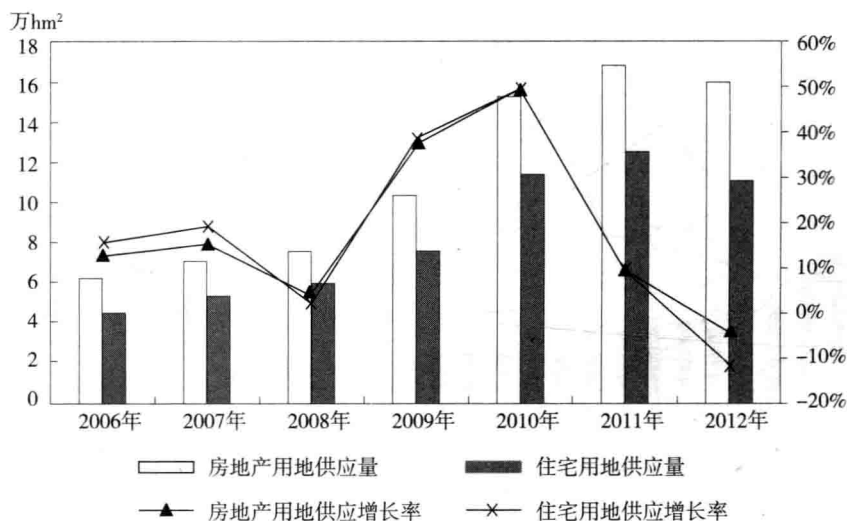


图 2-10 2006~2012 年我国房地产及住宅用地供应情况

(资料来源:2006~2012年全国土地市场动态监测分析报告)

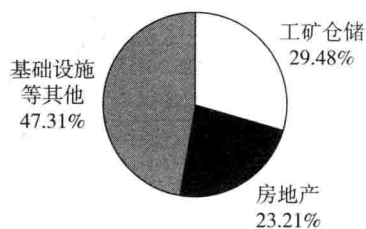


图 2-11 2012 年我国各种类建设用地供应情况

(资料来源：2012 中国国土资源公报)

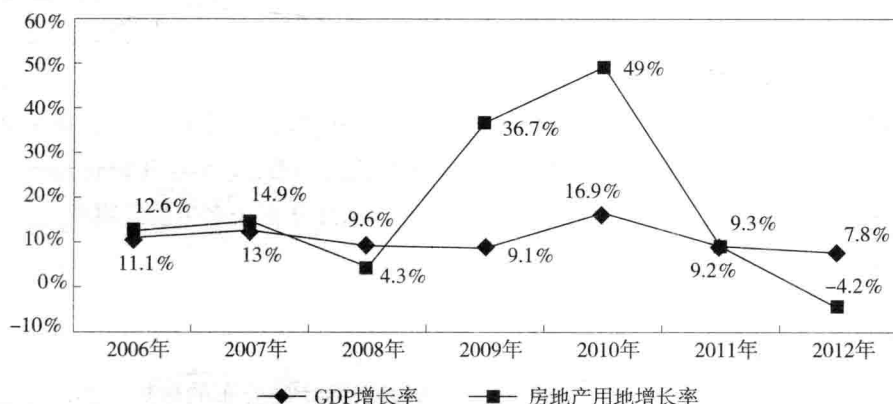


图 2-12 2006~2012 年我国经济增长与房地产用地供应情况

(资料来源：历年中国统计年鉴)

2.2.2 土地出让金额

2012 年，我国土地出让金总额较 2011 年有所下降，全国土地出让金总额（含招拍挂、划拨、协议等出让）共计 2.70 万亿元，比 2011 年下降了 14.3%，增长率相比 2011 年下降 31.0 个百分点，为近三年全国城市土地出让金收入首次出现下降的年份。

从各个城市的情况来看，土地出让金收入排名前十的城市主要集中在省会城市及经济比较发达的东部沿海城市，累计金额达 7231 亿元，较 2010 年排名前十的城市下降 6.9%。2012 年上海土地出让金为 991 亿元，排名第一，同比下降 23%，2007 年上海土地出让金收入 481.29 亿元，2008 年为 398.18 亿元，2009 年为 1043 亿元，2010 年为 1513 亿元，2011 年为 1260 亿元，从 2010 年后上海土地出让金总额连续两年出现负增长。2012 年武汉土地出让金总额为 950 亿元，同比上涨 61%，由 2011 年的第八名升至第二名；北京土地出让金为 648 亿元，同比下降 39%，从去年的排名第二跌至第六；苏州土地出让金亦达到 724 亿元，同比降幅达到 18%，从 2011 年的第三名降至第四；同时，杭州上升一位，名列第五名。2012 年土地出让金排名前 10 的城市里仅有武汉、重庆、成都

2011 年及 2012 年全国土地出让金前十位城市排行

表 2-1

排名	城市	2012 年 (亿元)	同比 2011 年 增长	城市	2011 年 (亿元)	同比 2010 年 增长
1	上海	991	-23%	上海	1260	-17%
2	武汉	950	61%	北京	1019	-38%
3	重庆	898	15%	苏州	867	20%
4	苏州	724	-18%	天津	789	-13%

续表

排名	城市	2012年 (亿元)	同比2011年 增长	城市	2011年 (亿元)	同比2010年 增长
5	杭州	688	-10%	重庆	784	10%
6	北京	648	-39%	杭州	756	-19%
7	天津	641	-23%	沈阳	619	87%
8	成都	635	46%	武汉	584	-31%
9	沈阳	563	-13%	昆明	558	148%
10	宁波	493	15%	大连	529	-60%

资料来源：中国房地产指数系统数据库。

和宁波较 2011 年为正增长，其余城市均较 2011 年有不同程度的下滑。其中，重庆和宁波较 2011 年均增长 15%；武汉成为前十名中土地出让金增长率最高的城市，较 2011 年增长 61%。表 2-1 显示，与 2011 年相比，2012 年新上榜的城市有成都和宁波，2011 年前十名中的昆明和大连两个城市已不在 2012 年土地出让金前十名中。

2.2.3 土地购置

2012 年全国土地购置面积低于 2011 年。根据国家统计局公布的数据，2012 年全国房地产开发企业完成土地购置面积 35666.8 万 m^2 ，为近三年的最低值，比 2011 年下跌了 19.5%，增长率比 2011 年下跌了 22.1 个百分点，其增长率已经连续两年年均下跌超过 20 个百分点。从近十年的情况来看，2007 年之前我国年均土地购置面积变化不大，而 2007 年其波动较大。由于受金融危机的影响，2008 年以后房地产市场下滑，从 2008 年开始土地购置面积增长率连续下滑。2011 年土地购置面积为近十年最高点，而 2010 年房地产市场发展最为迅速，土地购置面积增长率达到最高值，其次为 2003 年的 14%（图 2-13）。

从 2012 年各月份的情况看，土地购置速度总体呈现下降态势。2012 年 1 ~ 2 月份，土地购置面积增长率为 -0.5%，为全年最高值，而到了 4 月份，土地购置面积增长率迅速下滑 15.4 个百分点，

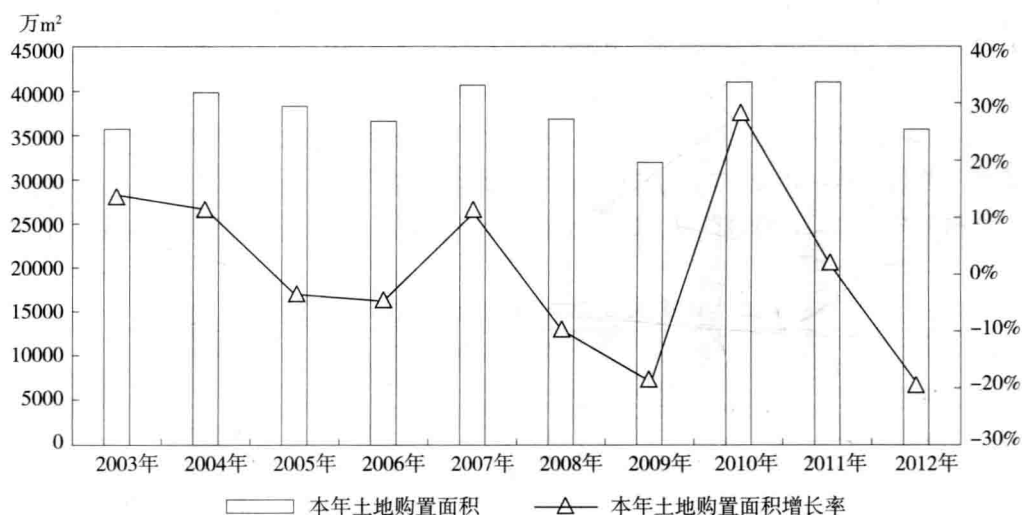


图 2-13 2003~2012 年我国土地购置面积及增长情况

（资料来源：历年中国统计年鉴、中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn）