

B

房地产蓝皮书

BLUE BOOK OF
REAL ESTATE

中国房地产发展报告

No.2

The Development Report of China's Real Estate

权威机构 · 品牌图书 · 每年新版



主 编/牛凤瑞
副主编/李景国 尚教蔚

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

ASAP

房地产蓝皮书

BLUE BOOK

2006-2007

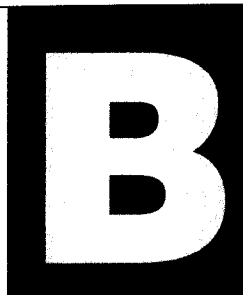
中国房地产发展报告



The Development Report of China's Real Estate

年度报告 · 蓝皮书 · 中国地产





房地产蓝皮书

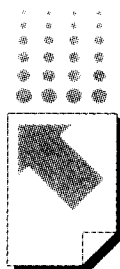
BLUE BOOK OF
REAL ESTATE

中国房地产发展 报告 *No. 2*

The Development Report of China's Real Estate

主 编 牛凤瑞

副主编 李景国 尚教蔚



社会科学文献出版社

Social Sciences Academic Press(China)

主 编 / 牛凤瑞

副 主 编 / 李景国 尚教蔚

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>

责任部门 / 皮书事业部

(010) 85117872

项目经理 / 张大伟

责任编辑 / 丁 凡

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 / 客户服务中心

(010) 65285539

法律顾问 / 北京建元律师事务所

排 版 / 北京中文天地文化艺术有限公司

印 刷 / 尚艺印装有限公司

开 本 / 787 × 1092 毫米 1/16 开

印 张 / 22

字 数 / 354 千字

版 次 / 2005 年 5 月第 1 版

印 次 / 2005 年 5 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 7 - 80190 - 419 - 2/F · 175

定 价 / 45.00 (含光盘)

本书如有破损、缺页、装订错误,

请与本社客户服务中心联系更换



版权所有 翻印必究

编 委 会

主 编 牛凤瑞

副主编 李景国 尚教蔚

编 委 (按姓氏笔划分序)

王诚庆	王洪辉	牛凤瑞	冯长春	刘洪玉
李景国	邹晓云	尚教蔚	俞明轩	聂梅生
顾云昌	柴 强	谢家瑾		

目 录

CONTENTS

总 报 告

2004 ~ 2005 年房地产业形势分析与预测 课题组 / 3

专 题 报 告

房地产市场宏观调控与市场走向 谢家瑾 / 31

土 地 篇

2004 年土地市场治理整顿及其对房地产的影响 李景国 / 49

2004 年中国城市地价状况分析 邹晓云 田彦军 / 61

金 融 篇

2004 ~ 2005 年房地产开发投融资分析与预测 尚教蔚 / 77

个人住房贷款：风险与控制 叶红光 / 89

企 业 篇

2004 年中国房地产开发企业分析	王洪辉 / 101
房地产开发企业评析	/ 117

市场管理篇

2004 年中国二手房市场回眸	单菁菁 / 127
中国房地产中介服务业的现状、问题与展望	俞明轩 闫 东 / 137
2004 年中国物业管理发展评析	张玉亭 吴正红 / 151

住房保障篇

中国住房保障制度现状	谷俊青 / 171
北京：住房市场发展和住房保障体系建设	程建华 / 181
上海：廉租住房工作情况和发展前景	董佳懋 / 192

区 域 篇

2004 年北京市房地产市场分析及 2005 年预测	刘 琳 都昌满 / 203
2004 年上海市住宅市场运行状况分析及 2005 年走势判断	张洪武 / 216
2004 年天津市房地产市场发展及 2005 年展望	卢 卫 / 229
2004 年广州市房地产市场状况和 2005 年预测	廖俊平 陈海宇 赵洪伟 / 242
2004 年深圳市房地产市场形势与宏观调控	王 锋 / 251
2004 年重庆市房地产发展态势及 2005 年展望	陈德强 黄 巧 / 269
2004 年大连市房地产运行态势与 2005 年展望	王全民 / 276

2004 年西安市房地产业发展分析及 2005 年预测

..... 李永泉 王养潮 李卓民 / 288

热点、专题篇

“房地产泡沫”的背后 聂梅生 / 297

城市房屋拆迁中的问题及改进 王诚庆 / 301

关于中低收入阶层住房问题的思考 王诚庆 / 308

房地产市场和建筑材料市场 李 庆 / 318

物业税改革与房地产业的未来发展 王诚庆 / 325

CONTENTS

目 录

GENERAL REPORT

2004 ~2005: the tendency and analysis on the situation of

China real estate market *Research Group / 3*

SPECIAL TOPIC REPORT

The influence of economic macro-control on real estate market and

tendency of the market *Xie Jiajin / 31*

LAND AND LAND MARKET

Rectification of land market and the influence on real estate

market *Li Jingguo / 49*

Analysis on China's urban land price *Zou Xiaoyun Tian yanjun / 61*



FINANCE

- 2004 ~2005: an analysis on investing and financing of
real estate development *Shang Jiaowei* / 77
- Loans of individual housing: risk and control *Ye Hongguang* / 89

ENTERPRISES

- An analysis on China's real estate enterprises *Wang Honghui* / 101
- Comment on real estate enterprises / 117

MARKET ADMINISTRATION

- Review of second-hand house market in 2004 *Shan Jingjing* / 127
- The status quo, problems and prospects of intermediary
service of real estate *Yu Mingxuan Yan Dong* / 137
- Comment and analysis of property management of
China in 2004 *Zhang Yuting Wu Zhenghong* / 151

HOUSING GUARANTEE

- The status quo of China's Housing guarantee system *Gu Junqing* / 171
- Beijing: development of housing market and
construction of Housing Guarantee system *Cheng Jianhua* / 181

Shanghai: The status quo and prospects of rent-cheap housing	<i>Dong Jiamao</i> / 192
--	--------------------------

REGION

Analysis on Beijing real estate market in 2004 and the forecast of 2005	<i>Liu Lin Du Changman</i> / 203
Shanghai: analysis on operation of housing market in 2004 and the tendency of 2005	<i>Zhang Hongwu</i> / 216
Development of Tianjin real estate market in 2004 and the tendency of 2005	<i>Lu Wei</i> / 229
The status quo of Guangzhou real estate market in 2004 and prospects of 2005	<i>Liao Junping Chen Haiyu Zhao Hongwei</i> / 242
The situation and economic macro-control of real estate market in Shenzhen in 2004	<i>Wang Feng</i> / 251
The situation of Chongqing real estate in 2004 and development of 2005	<i>Chen Deqiang Huang Qiao</i> / 269
The operation of Dalian real estate in 2004 and prospects of 2005	<i>Wang Quanmin</i> / 276
Analysis on Xian real estate of 2004 and the tendency of 2005	<i>Li Yongquan Wang Yangchao Li Zhuomin</i> / 288

GENERAL INTERESTS AND SPECIAL TOPICS

Behind "Foam of real estate"	<i>Nie Meisheng</i> / 297
------------------------------------	---------------------------



Problems and improvements of demolition and removal of urban housing	<i>Wang Chengqing</i> / 301
Deliberation of housing problems of middle and low income stratum	<i>Wang Chengqing</i> / 308
Real estate market and construction material market	<i>Li Qing</i> / 318
Reform of property tax and development of real estate	<i>Wang Chengqing</i> / 325

总报告

专题报告

土地篇

金融篇

企业篇

市场管理篇

住房保障篇

区域篇

热点、专题篇

Blue Book

房地产蓝皮书

Blue Book of
Real Estate

2004 ~ 2005 年房地产业 形势分析与预测

课题组*

住房是居民的基本生活需求。在全面建设小康社会阶段,随着经济社会的发展和人民生活水平的提高,城镇住房的增量需求和改善需求双旺盛,是房地产业持续发展的动力。供不应求在未来几十年中国房地产市场的主导趋势。房地产业既是资本密集、关联度高的产业,又是提供生活必需品的基础产业,判断房地产业形势和发展前景必须从基本国情出发,充分考虑中国加速的城市化进程和住房市场化改革的影响,以科学发展观为指导,在经济社会发展的整体环境中去把握。房地产产品开发周期长,形成有效供给相对于投资期具有滞后性,当年的房地产市场是投资与需求矛盾双方以往多年相互作用积累、演变的结果,所以判断分析房地产业形势不能仅仅依据同比资料得出结论,因为它是以上年基数合理为前提的。房地产产品具有空间不可移动性,局部地区供求关系的异常导致全局连锁反应的可能性较小。中国是一个幅员辽阔,各地发展极不平衡的大国,以局部地区的房地产形势推导全国整体态势必须慎之又慎,否则会得出相反结论。上述几点是本课题组进行以下分析和预测的逻辑起点。

一 2004 年中国房地产市场形势判断

2004 年是中国房地产市场不平静的一年,国家出台房地产宏观调控政策

* 课题组成员:牛凤瑞、李景国、尚教蔚、王诚庆、王洪辉。

频率之高、力度之大前所未有。在强力的宏观调控下，2004 年中国房地产业呈现出了不同于往年的鲜明特征。

(一) 房地产投资

1. 投资增速趋缓，但占全社会固定资产投资比重持续上升

2004 年全国房地产开发投资总额达 13158.25 亿元，同比增长 28.1%，比 2003 年回落 2.2 个百分点。从 2004 年变化看（见图 1），房地产投资增速呈快速下降趋势，从 1~2 月到 1~12 月下降 22 个百分点，几乎与固定资产

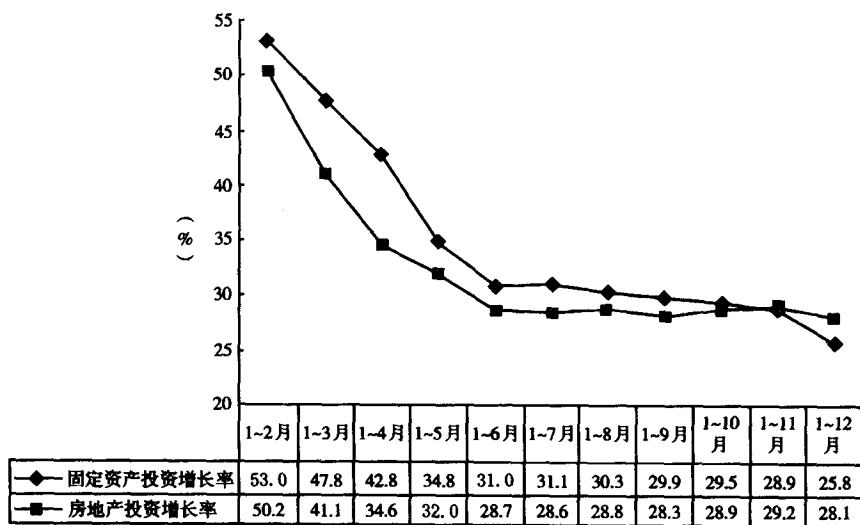


图 1 2004 年 1~12 月全国固定资产投资与房地产投资增速比较

注：* 本报告中图表资料来源除注明外，均来自于国家统计局和国家信息中心。

投资同步下降。但从近几年的数据比较看，2004 年的房地产投资增速仍比 1998 年以来的年均增长速度高出 5.6 个百分点；房地产投资额在全社会固定资产投资中所占比重仍有所上升，处于历史的最高位。中国房地产业起步较晚，在市场的成熟过程中投资起伏较大，但总体上呈现出与经济发展相对应的快速增长特征。从中国国民经济与市场发展阶段和总趋势来分析，房地产投资占全社会固定资产投资比重的上升是市场需求结构发生变动的必然结果。1986~2004 年的 18 年间，中国房地产投资年均增长速度为 35.9%，远高于同期固定资产投资年均增长 19.95% 的速度，也远高于 GDP 的增长速度

(见图2、表1)。特别是1999年以来房地产开发投资持续增长,只有2002年和2004年增速出现减缓。但从全社会固定资产投资增速与房地产投资增速的对比看,前者2004年比2003年回落1.9个百分点,而后者回落2.2个百分点,两者均为1995年以来第二高,表明宏观调控政策对房地产投资和全社会固定资产投资均有抑制作用。

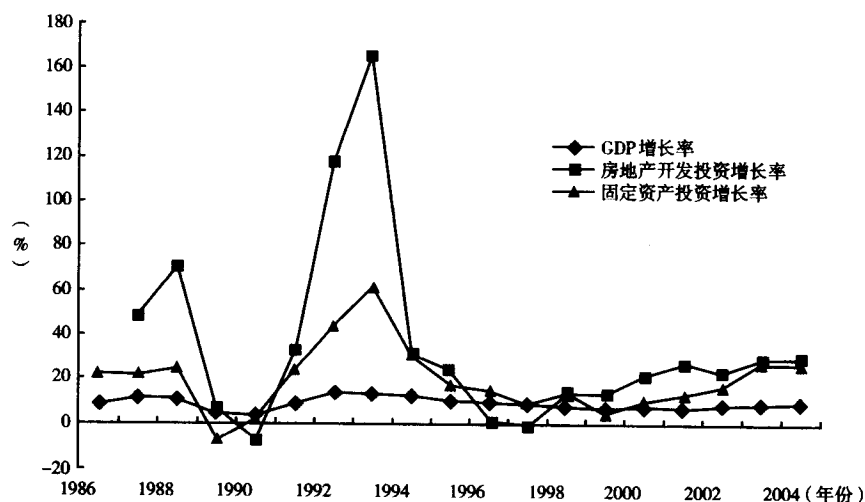


图2 1986~2004年 GDP 增长率、全社会固定资产投资增长率与
房地产开发投资增长率

表1 1986~2004年 GDP、全社会固定资产投资、房地产投资及其增长率情况

单位: 亿元, %

项 年 份	GDP	全社会 固定资 产投资 额	房地 产开 发投资 额	GDP 增长 率	全社 会固 定资 产投 资增 长率	房地 产开 发投 资增 长率	房地 产开 发投 资占 全社 会固 定资 产投 资比 重
1986	10202	3121	101	8.8	22.7	—	3.24
1987	11963	3792	150	11.6	21.5	48.4	3.96
1988	14928	4754	257	11.3	25.4	71.6	5.41
1989	16909	4410	273	4.1	-7.2	6.0	6.19
1990	18548	4517	253	3.8	2.4	-7.1	5.60
1991	21618	5595	336	9.2	23.9	32.7	6.01
1992	26638	8080	731	14.2	44.4	117.5	9.05