

B
BLUE BOOK OF
REAL ESTATE

房
地
产
蓝
皮
书

中国房地产 发展报告 No.1

The Development Report of China's Real Estate No.1



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 Documentation Publishing House

B

LUE BOOK OF REAL ESTATE

房地产蓝皮书

中国房地产发展报告

No. 1

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 Documentation Publishing House

·房地产蓝皮书·

中国房地产发展报告 No. 1

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.ssdph.com.cn>

责任部门 / 皮书事业部

(010) 85117872

项目经理 / 张大伟

责任编辑 / 张大伟

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 / 北京四季青印刷厂

开 本 / 787×1092 毫米 1/16 开

印 张 / 22

字 数 / 333 千字

版 次 / 2004 年 6 月第 1 版

印 次 / 2004 年 6 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 7-80190-212-2/F·093

定 价 / 39.00 元 (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

(以姓氏笔画为序)

王诚庆	牛凤瑞	冯长春	刘洪玉
朱训礼	李景国	尚教蔚	林增杰
柴 强	顾云昌	谢远骥	谢家瑾

目 录

总 报 告

2003~2004 年中国房地产市场形势分析	谢家瑾 / 1
------------------------------	---------

综 合 篇

历史回顾：中国房地产业的发展历程	刘 琳 / 11
1998~2003：中国房地产市场的形势与运行	王诚庆 况伟大 / 19
中国房地产市场未来走向	卫 欣 / 35
中国房地产业的区域差异	金 洁 / 39
中国住宅产业化进程	王建武 / 43
中国房地产业的可持续发展	马晓冬 / 49
2003 年中国房地产业大事盘点	王洪辉 / 55

土地与市场篇

中国房地产土地市场与管理	曲 波 / 57
2003 年中国房地产市场分析	马晓冬 / 79

金融与企业篇

中国房地产开发投资分析：现状、问题与建议	吴忠群 / 85
中国房地产企业融资：现状、问题与对策	尚教蔚 / 106
个人住房消费信贷：快速增长与潜在风险	尚教蔚 / 118
中国房地产企业：结构与趋势	王洪辉 / 124

政策与管理篇

政策对房地产业的影响	朱道林	曹玲燕 / 143
房地产中介服务行业的发展及对策	俞明轩	蒋一军 阎 东 / 159
物业管理业发展状况及趋势	张五亭	刘双乐 / 181
房地产业的中外比较与借鉴	马晓冬	200

区 域 篇

北京 2003 年房地产运行态势及 2004 年展望	刘 琳 / 207
上海住宅市场 2003 年运行特征与 2004 年走势	张洪武 / 221
广州房地产业 2003 年回顾与 2004 年展望	廖俊平 / 236
深圳房地产市场 2003 年发展与 2004 年展望	王 锋 / 251
房地产市场中的“杭州现象”	曹荣庆 王 芳 / 270

热点与专题篇

2003 年中国房地产市场：是泡沫还是整体良好？	曲 波 / 283
城镇建设用地控制与房地产业发展	李景国 / 290
中国经济适用房政策的实践与调整	王诚庆 / 299
别墅和 TOWNHOUSE 的发展现状及趋势	尚国珩 李彦芳 / 308
建筑格局对人类健康的影响	叶耀先 / 315
中国房地产开发与生态环境取向	言 川 孔 域 / 324
从北京房地产看建材市场	李 庆 / 330

后 记	/ 337
-----------	-------

Contents

General Report

Analysis on the situation of China Real Estate Market from 2003 to 2004	Xie Jiajin / 1
--	----------------

Summa

Review the history: the development process of China real estate industry	Liu Lin / 11
1998~2003: the situation and operation of China real estate market	Wang Chengqing, Kuang Weida / 19
The tendency of China real estate market in the future	Wei Xin / 35
Regional differences of China real estate industry	Jin Jie / 39
The industrialization process of China residence	Wang Jianwu / 43
The sustainable development of China real estate industry	Ma Xiaodong / 49

Chronicle of events of China real estate in 2003

..... Wang Honghui / 55

Land and market

The land market and the management of China real estate

..... Qu Bo / 57

Analysis on China real estate market in 2003 Ma Xiaodong / 79

Finance and enterprises

Analysis on the investment in China real estate development:

the status quo, problems and proposals Wu Zhongqun / 85

The financing of China real estate enterprises: the status quo,

problems and measures Shang Jiaowei / 106

Loans for consumption of individual housing: rapid

increase and the latent risks Shang Jiaowei / 118

China real estate enterprises: the structure and the tendency

..... Wang Honghui / 124

Policies and managements

Policy influences on real estate industry

..... Zhu Daolin, Cao Lingyan / 143

The development and measures of intermediary service industry

..... Yu Mingxuan, Yan Dong, Jiang Yijun / 159

The situation and tendency of the development of the

property management trade Zhang Yuting, Liu Shuangle / 181

Chinese-foreign comparison and references of the real estate industry	Ma Xiaodong / 200
--	-------------------

Region

The situation of Beijing real estate operation in 2003 and the prospects of 2004	Liu Lin / 207
The operation characteristics of Shanghai housing market in 2003 and the tendency of 2004	Zhang Hongwu / 221
The review of Guangzhou real estate industry in 2003 and the prospects of 2004	Liao Junping / 236
The development of Shenzhen real estate market in 2003 and the prospects of 2004	Wang Feng / 251
“Hangzhou phenomenon” in the real estate market	Cao Rongqing, Wang Fang / 270

General interests and special topics

China real estate market in 2003: foam or being fine as a whole?	Qu Bo / 283
The control on urban construction land and the development of the real estate industry	Li Jingguo / 290
The practices and regulations on Chinese priority-housing policy	Wang Chengqing / 299
The situation and tendency of villa and townhouse development	Shang Guofei, Li Yanfang / 308
Construction structure's influences on human being's health	Ye Yaoxian / 315

The development of China real estate and the ecological and environmental orientation	Yan Chuan, Kong Yu / 324
Investigating the market of construction material with regard to Beijing real estate	Li Qing / 330
Postsript	/ 337

总 报 告

2003~2004 年中国房地产市场形势分析

 谢家瑾

— 2003 年房地产市场形势

2003 年是我国房地产市场发展较好的一年,《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(以下简称“18 号”文件)的发布,对于统一认识,增强房地产投资和消费信心,促进房地产市场持续健康发展起到了重要作用。各地认真贯彻落实国务院“18 号”文件精神,积极出台鼓励住房消费的有关政策,注重适时、适度调控房地产市场。房地产投资和消费仍然保持了较快增长、供求基本平衡、结构基本合理、价格稳中有升,为扩大内需、拉动经济增长做出了贡献。

1. 投资继续保持较快的增长速度

全国房地产开发完成投资首次突破 1 万亿元,同比增长 29.7%,高出同期固定资产投资增幅(26.7%)3 个百分点。东、中、西部地区房地产开发完成投资平均增幅分别为 28.0%、

40.2%、33.0%，增幅超过 50% 的省区主要集中在中、西部地区。中、西部地区增幅明显高于东部，客观上有基数小的因素。

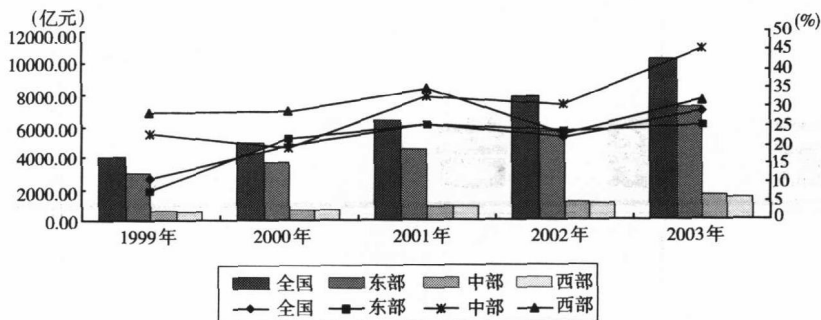


图 1 1999~2003 年房地产投资情况

近几年房地产市场快速发展，主要得益于国民经济持续快速增长、居民实际收入的提高和住房消费观念的转变及城镇化进程的加快。同时，住房供应市场化程度的提高、新建商品住房品质的改善、以“以房带路、以路养房”为特征的城镇基础设施建设力度加大等，也是房地产开发投资持续快速增长的重要原因。如北京奥运会、上海世博会等带动的城市基础设施和公建设施建设，传导到房地产市场，促进了当地房地产开发投资的增长。大多数地方近几年城镇住宅竣工量中单位自建房比重逐年下降，非商品住宅向商品住宅的转化明显加快。上海精装修商品住房 2001 年仅 3000 套左右，2003 年达 10 万多套，住宅品质的提升在一定程度上也带动了房地产开发投资增长。

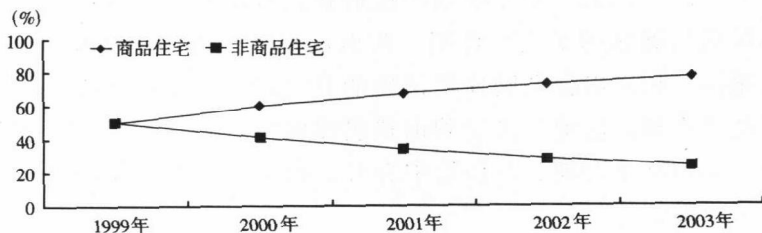


图 2 1999~2003 年商品住宅与非商品住宅占城镇住宅比重情况

2. 供销总量基本平衡

全国商品房竣工面积（含开发企业自用和出租，下同）3.95 亿

平方米,同比增长 21.5%;销售面积 3.2 亿平方米,同比增长 29.1%,增幅高出竣工面积增幅 7.6 个百分点。其中,商品住宅竣工面积 3.22 亿平方米,同比增长 21.0%;销售面积 2.85 亿平方米,同比增长 28.9%,增幅高出竣工面积增幅 7.9 个百分点。商品房空置面积 1.28 亿平方米(空置一年以上的 5425 万平方米),同比增长 2.2%;其中,商品住宅空置面积 8336 万平方米(空置一年以上的 3235 万平方米),同比下降 2.1%。东、中部地区空置商品住宅同比呈负增长,而西部地区增幅为 6.8%。40 个重点城市中有 10 个城市商品房销售面积大于同期竣工面积或基本持平。住房二级市场日趋活跃,南京、昆明、哈尔滨、合肥、上海等不少城市二手房成交量已超过或接近商品房成交量。

东、中、西部地区商品住房竣工面积、销售面积占全国总量的比例均分别为 61%、20%、19%;空置面积占全国的比重为 61%、21%、18%。

表 1 商品住宅销售、竣工与空置面积情况

单位:万平方米,%

类 别	全 国	同比增长	东 部	同比增长	中 部	同比增长	西 部	同比增长
竣工面积	32200.47	21.0	19588.79	20.3	6506.84	21.1	6104.84	23.3
销售面积	28502.47	28.9	17287.49	25.5	5746.32	33.6	5468.66	35.2
空置面积	8335.75	-2.1	5118.77	-2.6	1814.52	-6.8	1402.46	6.8

表 2 东、中、西部商品住宅销售、竣工与空置占全国商品住宅比重情况

单位:万平方米,%

类 别	全 国	东 部	所占比重	中 部	所占比重	西 部	所占比重
销售面积	28502.47	17287.49	60.7	5746.32	20.2	5468.66	19.2
竣工面积	32200.47	19588.79	60.8	6506.84	20.2	6104.84	19.0
空置面积	8335.75	5118.77	61.4	1814.52	21.8	1402.46	16.8

3. 价格总体上稳中有升

全国商品房平均价格(同期商品房销售额除以销售面积,未考虑地段、结构等因素)同比增长 3.8%,商品住宅平均价格同比增长 3.9%,低于同期城镇居民可支配收入实际增幅(9.0%)和 GDP

增幅 (9.1%)。

东、中部地区商品房平均价格增幅明显高于全国平均水平，西部地区商品房平均价格略有增长。有 22 个省商品住宅平均价格不同程度上升；40 个重点城市中有 32 个城市商品住宅平均价格不同程度上升。

表 3 商品房与商品住宅销售价格情况

单位：元/平方米，%

类别	全 国	同比增长	东 部	同比增长	中 部	同比增长	西 部	同比增长
商品房	2379	3.8	2955	5.4	1484	5.0	1538	0.9
商品住宅	2212	3.9	2787	5.8	1319	3.9	1330	0.5
GDP	—	9.1	—	12.8	—	10.3	—	11.2
城镇居民 可支配收入	—	9.0	—	10.8	—	10.5	—	8.4

4. 宏观调控意识进一步增强

各地根据国务院“18号”文件的规定，加强土地供应和城市规划的调控力度，完善有关政策，切实解决市场运行中出现的突出问题。上海、天津、厦门、郑州、哈尔滨等大多数大中城市都积极开展房地产市场信息系统和预警预报体系建设；重庆、南京、贵阳、无锡等城市以市场分析报告或楼市专刊等形式，定期发布市场信息，增加市场供求信息的透明度，引导理性投资和消费；成都市划定了本市商品房空置警戒线的范围；杭州、宁波等城市针对房价上涨过快问题，增加经济适用住房供应；南京、沈阳等城市采用限定商品房价格进行开发项目招标，促进中低价位商品房供应。

二 存在的主要问题

当前房地产市场发展总体上是健康的，但部分地区出现的供求结构性矛盾、房价阶段性过快上涨等问题仍然不容忽视。

1. 部分地区供求结构性矛盾明显

突出表现为中低价位、中小户型住房供应不足。据有关部门去年对杭州市 18 家大型房地产开发企业的抽样调查，所销售的商品房

中, 单价 3000 元/平方米以下的仅占 3.7%, 3000~4500 元/平方米的也只占 38.7%; 建筑面积 80 平方米以下的户型仅占 1.1%, 80~120 平方米的也只占 27.9%。南京、苏州市上市的商品住宅户均面积分别达到 123 平方米和 135 平方米。宁夏全区 2003 年在建商品住宅中 90 平方米以上的户型占 69.4%, 而当年底空置商品住宅中此类户型已占 80.9%。此外, 个别地区商品房供应中, 住宅与非住宅的比例不合理, 如福建省空置商品房中, 非住宅用房约占 2/3; 济南市空置商品房中, 中高档住宅和写字楼占 80%。

2. 局部地区商品房价格上涨过快

江西、山西、安徽等 3 个省份商品房平均价格涨幅在 15% 以上; 40 个重点城市中, 太原、南昌、上海等 3 个城市的商品房平均价涨幅超过 20%。

商品房价格上涨过快的主要原因: 一是需求拉动。供求总量阶段性失衡直接影响价格变动, 南京、杭州、宁波、苏州等城市反映商品房市场呈现阶段性供不应求, 南京市 2003 年商品房预售供需比为 0.8:1。中低价位商品住房供应和成交量下降, 也使得商品房平均成交价格上扬。二是成本推动。主要来自建材涨价、土地取得成本增加、品质提升三个方面。据上海市测算, 近年来上海市土地成本明显增加, 中心地区地价(包括拆迁成本)已约占房地产开发总成本的 50% 左右; 精装修以及房型设计、建筑外观居住功能等住房品质的提升, 使开发成本提高 6%~7%; 因建材涨价, 建安成本上涨也使房价上涨 5%。杭州市建材涨价使多层建筑建安成本上升 8%~9%, 高层、小高层建筑建安成本上升 10%~13%; 福州市建材涨价(主要是钢材和水泥)致使高层每平方米建安成本增加 200 元, 多层每平方米增加 110 元。三是炒作带动。此外, 基础设施、环境质量的改善也对房价上涨有一定影响。

3. 局部地区房地产开发规模增幅过大, 投资增幅过快, 空置商品房增加明显

江西、宁夏、安徽等中西部省区房地产开发投资增幅超过 60%, 大大高于同期固定资产投资增幅。在全国商品住房空置面积同比下降 2.1% 的情况下, 西部地区商品住房空置面积 1402.46 万平方米, 同比增长 6.8%。其中, 宁夏、新疆两个自治区商品住房

空置面积分别为 128.44 万平方米、283.57 万平方米，同比增长分别为 63.4%、34.6%。中部地区的江西省商品住房空置面积也达到 77.03 万平方米，同比增长 15%。这些地区商品住房空置面积明显增加，大多与房地产开发投资增长过快，在一定程度上导致市场供应超出了吸纳力，应引起高度重视。

4. 房地产开发融资渠道有待拓宽和规范

中国人民银行统计月报显示，2003 年累计发放房地产开发贷款 4060 亿元，开发贷款余额 4800 多亿元，同比增长 60%。另据国家统计局对全国 3328 家房地产企业的跟踪调查，2003 年房地产开发投资资金来源中银行贷款占 28.89%，比去年提高了 9.7 个百分点，同比增长 67.5%。如果加上开发企业流动资金贷款、施工企业垫资中的银行贷款部分、预收款中的个人住房贷款部分，目前银行资金占房地产开发资金的比例在 60% 左右。房地产开发资金过度依赖银行信贷资金，增加了潜在信贷风险。一些专家反映，美国 70% 以上的房地产开发建设资金是通过直接融资实现的，银行贷款只占 10% ~ 15%，风险承担者是分散的，这与我国形成了鲜明对比。

5. 部分地区投资性购房增多，投机炒作苗头隐现

目前利率较低、股市持续低迷，可选择的投资渠道有限，客观上使部分社会闲散资金进入房地产市场，特别一些地理、人文环境优势明显，投资增值潜力较大的城市吸引了众多投资购房者（多数兼具投资与自用双重特性）。但其中不乏非理性投资者，投机炒作现象有所抬头。据苏州市对典型楼盘的调查，个别楼盘投资性购房的比例达到 25%。另据反映，一些中介机构组织的温州人购房团（主要以投资为目的）到一些地区集中大量采购商品房，造成这些城市的房价在较短时间内有较大幅度上扬。如果不加强调控，任凭短期炒作和囤积居奇行为发展，将不利于房地产市场的健康发展，也可能影响金融安全。

与此同时，上市公司投资房地产的行为也有待规范。目前一些无开发经验的上市公司大量进入房地产开发领域。据不完全统计，目前主营业务为房地产业的上市公司达 70 余家，涉足房地产行业的上市公司已有 300 多家（其中 100 多家是 2001 年以后进入的）。在一些城市出现这类公司以畸高价投标竞得土地，当地主管部门和多数业内人士都认为风险较大。

三 2004 年房地产市场走势分析和评估

各方面普遍认为,在当前的宏观经济背景和市场环境下,支持房地产市场持续发展的基本条件没有改变。2004 年,房地产开发投资仍将保持较大规模,但受一些因素影响,增长速度可能趋缓。

1. 国民经济增长客观上要求住宅与房地产业保持持续发展

房地产业已经成为国民经济的重要支柱产业。促进房地产业持续健康发展,一是经济结构调整的需要。我国房地产及建筑业增加值占 GDP 的比重接近 9%,房地产业直接或间接联系着建筑、冶金、建材、装饰、家电、家具、金融等数十个产业,发展房地产业,延长产业链条,是满足市场需求,促进技术进步和产业结构升级的重要途径。二是扩大就业,推动城镇化进程的需要。发展房地产业是扩大社会就业,吸收农村剩余劳动力向非农产业转移的重要渠道,也是推动城镇化进程的重要手段。三是满足居民提高生活水平的需要。目前,我国人均 GDP 已经超过 1000 美元,人民生活总体上已达到小康水平,居民消费开始快速增长,消费结构将加快转变,改善型住房消费发展的潜力很大。

2. 相关政策的支持,总体上将支撑房地产市场的持续发展

经过多年的培育,在一系列有利于住房消费的税收、金融、住房二级市场开放等的作用下,住房潜在需求正在加快转化有效需求,住房已成为居民消费热点,房地产市场持续健康发展的客观条件是存在的。当前,规范房屋拆迁行为、清理拖欠工程款、清理整顿土地市场等重大举措的推进,总体上也有利于房地产市场健康发展。

3. 房地产市场供求关系分析

①市场需求分析。当前住房需求主要来自三个方面:一是居民住房消费的升级换代;二是旧城改造和城镇基础设施建设带来的房屋拆迁保持一定规模;三是外来人员购房(相当部分是富裕农民进城购房)。如上海市商品住宅消费量中约有 1/3 由拆迁带动,1/3 由居民换购住房(以旧换新)带动;广东省购房者中 35% 是农村和省外、境外人员,厦门、乌鲁木齐、成都外来人员购房比例分别达到