



上海社会科学院部门经济研究所

智库研究丛书

上海(中国)房地产发展报告 2014 - 2015

顾建发 陈 晟 等 著



上海社会科学院出版社
Shanghai Academy of Social Science Press

上海(中国)房地产发展报告 2014—2015

顾建发 陈 晟 等 著

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

上海(中国)房地产发展报告. 2014—2015/顾建发等著. —上海: 上海社会科学院出版社, 2015

ISBN 978-7-5520-0866-1

I. ①上… II. ①顾… III. ①房地产业—经济发展—研究报告—上海市—2014—2015 IV. ①F299.275.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 139753 号

书 名 上海(中国)房地产发展报告 2014—2015

著 者: 顾建发 陈 晟等

责任编辑: 应韶荃

封面设计: 风行水上

出版发行: 上海社会科学院出版社

上海淮海中路 622 弄 7 号 电话 63875741 邮编 200020

<http://www.sassp.org.cn> E-mail: sassp@sass.org.cn

排 版: 南京展望文化发展有限公司

印 刷: 上海信老印刷厂

开 本: 720×1020 毫米 1/16 开

印 张: 12.75

字 数: 207 千字

版 次: 2015 年 8 月第 1 版 2015 年 8 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5520-0866-1/F·304

定价: 39.80 元

版权所有 翻印必究

丛书编委会

主任：孙福庆

成员(按姓氏笔画为序)：

王如忠	王秀治	王慧敏	李 伟	陈建勋	郑 琦
顾建发	徐炳胜	靖学青	潘正彦	戴晓波	

目 录

第一章 2014—2015 年上海房地产发展报告	1
导语	1
第一节 2014 上海房地产市场回顾	1
一、房地产投资成为上海经济的脊梁	1
二、土地市场热度不减	2
三、房地产市场前低后高	5
第二节 2014 年上海房地产业热点和重点	8
一、群租问题	8
二、互联网与房地产	12
三、新型城镇化与房地产	19
四、上海新型城镇化道路的实践	24
第三节 上海房地产重要事件	34
一、房地产崩盘论甚嚣尘上	34
二、央行和银监会联合救市	37
三、央行降息	41
第四节 2015 市场走势刍议	41
第二章 2014—2015 年中国房地产发展报告	43
导语	43
一、2014 年中国房地产市场基本情况	44
二、2015 年发展环境分析	46
三、2015 年市场走势预判	48

四、2015 年行业政策建议	49
第一节 2014 年中国房地产政策分析	51
一、概要	51
二、宏观经济政策	53
三、行业政策	55
四、国内房地产政策展望与建议	68
第二节 2014 年中国房地产经营数据分析	73
一、开发投资：行业信心降低明显，投资额增长虽然较多，但 同比增速放缓明显	73
二、新开工情况有所下降，整体情况略差于去年，市场表现进度 缓慢	74
三、商品房销售情况同比较低，增速严重下滑	75
四、商品房销售额增速同比下滑较大，但年内持稳度较高	75
五、全国百城住宅均价与 2013 年同月相比下跌 1.57%，跌幅 较上月扩大 1.05%	76
六、商品房库存：库存压力受到市场不稳定的影响，其中一线 城市压力较大	77
第三节 2014 年中国土地市场分析	77
一、土地供应：全国 300 个城市土地供应出现回落	77
二、土地成交：2014 年土地成交亦出现下降，且降幅扩大	78
三、住宅土地供应：土地一级开发成本提高，一线城市住宅用地 底价不断抬升	79
四、住宅土地成交：整体市场成交量虽然相比上月末有所降温， 但依然处于高位	79
五、重点城市住宅用地入市量有所回升，房企开始在年底前 抄底拿地	81
六、十大城市的住宅用地均价环比回升，宅地价格上涨带动 楼面均价冲高	81
第四节 2014 年中国典型城市房地产住宅市场分析	83

一、一线城市住宅市场分析	83
二、二、三线城市住宅市场分析	86
第五节 2015 年房地产基本面展望	95
一、政策展望	95
二、行业展望	96
三、市场趋势	96
四、新常态关注点	97
五、2015 年风险关注点	98
六、产业变革的起始年	98
七、结语	99
第六节 2015 年中国房地产市场十大思考	101
第三章 稳定房地产周期波动	108
导语	108
第一节 房地产周期理论	110
一、房地产周期	110
二、房地产经济各阶段	111
三、房地产经济周期和经济周期的共性和特性	113
四、中国宏观经济周期和房地产经济周期	114
第二节 中国房地产周期波动的现状	116
一、中国房地产周期波动实证分析	117
二、中国房地产周期波动的趋势	118
第三节 中国房地产周期波动原因分析	120
一、中国房地产周期波动直接原因	120
二、中国房地产周期波动间接原因	121
三、影响中国房地产价格周期波动实证分析	129
第四节 中国房地产市场波动逆周期政策	139
一、中国房地产市场调控有效性分析	139
二、房地产市场调控不足之处	143

三、中国房地产市场周期波动调控应对策略	144
结论	146
第四章 住房保障资金创新: REITs	148
导语	148
第一节 国内外保障性住房的现状	148
一、我国保障性住房的建设现状	148
二、我国保障性住房融资现状	155
三、境外保障性住房融资方式综述	159
第二节 REITs 基础理论及应用综述	162
一、REITs 基础理论	162
二、境外 REITs 应用综述	167
三、我国保障性住房建设引入 REITs 的适用性分析	172
第三节 我国保障性住房 REITs 融资模式运行分析	177
一、我国保障性住房 REITs 融资模式选择	177
二、我国保障性住房 REITs 融资模式运作流程	178
三、我国保障性住房 REITs 模式应用	179
四、我国保障性住房 REITs 模式运行效果	184
第四节 我国保障性住房 REITs 建设运行保障和实施建议	185
一、我国保障性住房 REITs 模式运行保障	185
二、我国保障性住房 REITs 融资模式实施建议	186
参考文献	190
后记	192

第一章 2014—2015 年上海 房地产发展报告

导 语

2014 年,中国房地产市场可谓是跌宕起伏,上海的市场也是有过之而无不及。年初,在 101 亿闸北新地王的影响下,房地产市场仍然十分亢奋。但是,春节一过,行情急转,房价开始下跌,成交量急剧萎缩,这种情况一直持续到 8 月。9 月开始,在全国一片“限购令”解禁潮的影响下,上海房地产市场触底。9 月 30 日央行“限贷令”解禁,市场开始蠢蠢欲动;10 月 13 日上海出台调整普通住宅的标准,一下子激发了刚性需求者的购房欲望,上海金九成色不足,银十却是名副其实。11 月 21 日,央行不对称降息极大地刺激了购房者的神经,那些观望等待的购房者纷纷入市,上海房地产市场走出一个漂亮的“U”字。

第一节 2014 上海房地产市场回顾

一、房地产投资成为上海经济的脊梁

2014 年 1—12 月,上海全市固定资产投资总额 6 016.43 亿元,比去年同期增长 6.5%。三大投资领域中,城市基础设施完成投资 1 057.25 亿元,增长 1.3%;工业完成投资 1 156.44 亿元,下降 6.5%;房地产开发投资 3 206.48 亿元,增长 13.7%,占全社会固定资产投资的 53.3%,分别比 2013 年和 2012 年高出 3.4 个和 8 个百分点。也就是说,过去上海三大投资领域中是三分天下格局,即城市基础设施 1/3、工业投资 1/3、房地产投资 1/3,现在已经演变成房地产一举超过半壁江山,成为上海经济的脊梁,如图 1-1:

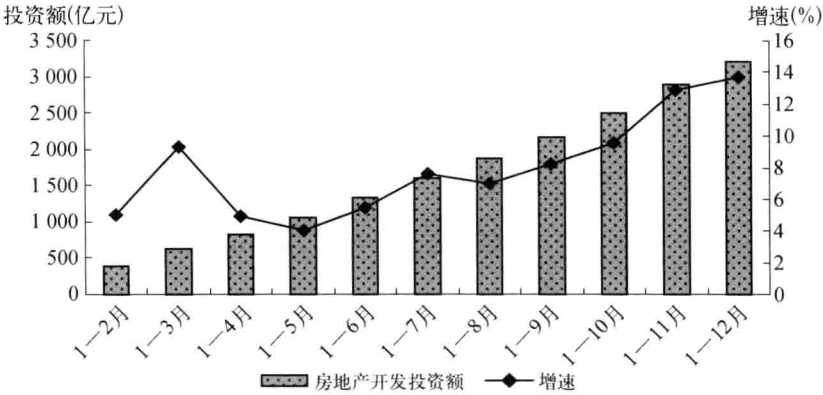


图 1-1 2014 年 1—12 月上海房地产投资月走势

资料来源：上海统计网。

如表 1-1、图 1-2、图 1-3、图 1-4、图 1-5 所示，从房地产投资分类来看，非住宅投资快于住宅投资。2014 年，本市住宅投资 1 724. 65 亿元，比上年增长 6. 8%，占全部房地产开发投资的 53. 8%；办公楼投资 534. 77 亿元，增长 41. 8%，占 16. 7%；商业营业用房投资 457. 92 亿元，增长 23. 8%，占 14. 3%。但是，住宅投资依然超过整个房地产投资 50% 以上。也就是说，2014 年上海的住宅投资，要占整个上海固定资产投资 28. 66%，由此可见，住宅建设在上海经济发展中的分量，住宅是投资的主角。

表 1-1 2014 年 1—12 月上海房地产分类投资

指 标	1—12 月	比去年同期增长(%)	比 重
房地产开发投资(亿元)	3 206. 48	13. 7	100. 00
住 宅	1 724. 65	6. 8	53. 8
办公楼	534. 77	41. 8	41. 8
商业营业用房	457. 92	23. 8	14. 3

资料来源：上海统计网。

二、土地市场热度不减

据统计：2014 年上海土地市场共计成交土地(剔除工业用地)201 幅，较去年下滑 27. 7%。其中，商品住宅用地(含普通商品房、商住办混合)土地成交 90 幅，商业用地(商业、办公及餐饮等)成交 75 幅，另外保障房用地(动迁安置房)成交 36 幅。

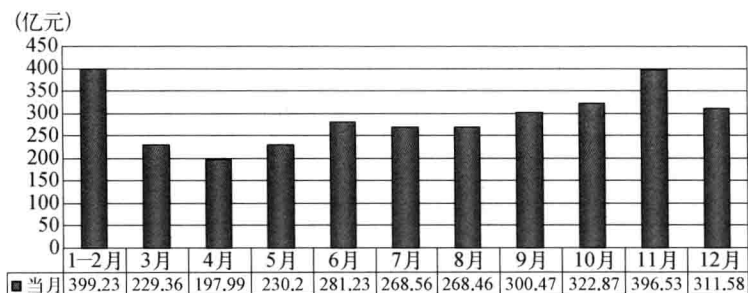


图 1-2 2014 年上海房地产开发投资额

资料来源：根据上海统计网制作。

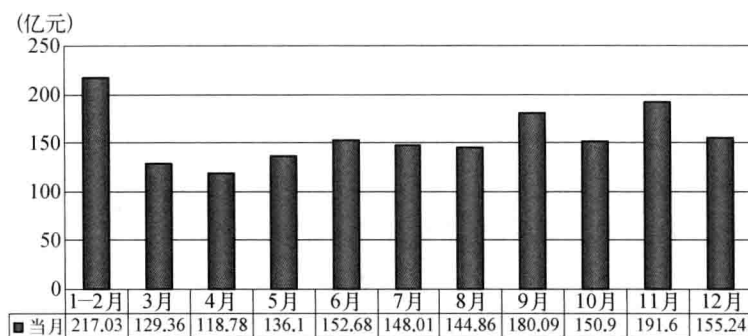


图 1-3 2014 年上海住宅投资

资料来源：根据上海统计网制作。

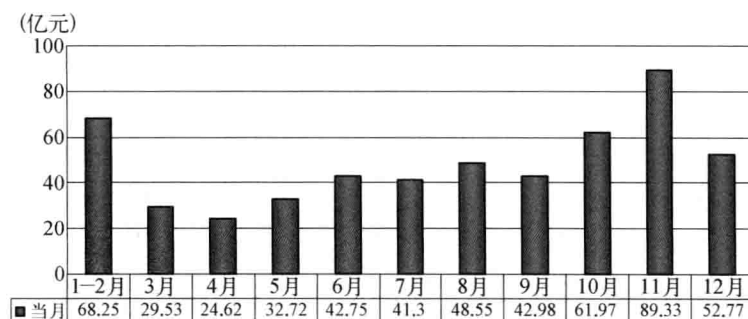


图 1-4 2014 年上海办公楼投资

资料来源：根据上海统计网制作。

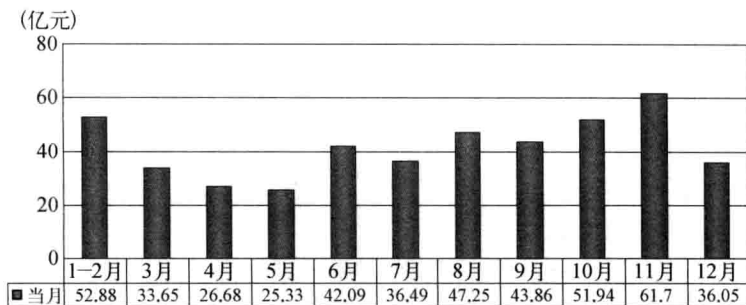


图 1-5 2014 年上海商业营业用房投资

资料来源：根据上海统计网制作。

出让面积方面,2014 年上海土地市场总成交面积 851.3 万平方米,较 2013 年下滑 31.3%,其中,商品住宅性质用地成交 501.2 万平方米,商业用地成交 164.4 万平方米,保障房用地出让 185.7 万平方米。

出让金额方面,2014 年上海土地市场总成交金额 1 664.7 亿元,较 2013 年下滑 21.8%,总成交金额创下招拍挂以来上海土地市场出让金总额第二高,仅次于 2013 年的 2 129.7 亿元。其中商品住宅性质用地成交 1 244.7 亿元,商业用地成交 311.2 亿元,保障房用地成交 108.8 亿元。

从 2014 年土地市场来看:住宅用地依然是土地市场的热点。

3 月 20 日,上海融创绿城 24 亿夺得宝山区顾村镇 N12-1101 单元 05-01 住宅地块楼板价 20 150 元/平方米,溢价 83%,面粉价超过面包价。

7 月 9 日,港资企业丽丰控股旗下东方动力有限公司以 5.77 亿元竞得黄浦区五里桥街道 104 街坊 39/1 宗地块,楼板价 59 859 元/平方米,溢价率 62.54%。剔除 30%的保障房部分,楼板价高达 8.55 万元/平方米,成为全国单价地王。从上海市来看,该地块楼板价突破了 2010 年华侨城拿得的闸北区苏州河北岸东块 1 街坊地块,当年地块楼板价为 5.2 万元/平方米。同时,也一举打破全国单价最贵地块,2013 年融创以 21 亿元价格获得北京农展馆地块,楼面价为 73 099 元/平方米。11 月 19 日浦东惠南镇东城区 A11-3 地块被重庆蓝森房地产公司 15.57 亿元竞得,溢价 105.1%,楼板价 13 092 元/平方米;阳光城集团股份有限公司 21 亿元拍下杨浦区平凉街道 47 街坊宅地,溢价 61%,楼板价 41 078 元/平方米。两幅地块皆创下了板块楼板价纪录。

2014 年 11 月,上海土地供应面积(不包括工业用地)125.58 公顷,环比增

长 22%；土地成交面积 70.5 公顷，环比增长 338.6%；土地成交金额 376.6 亿元，环比增长 18 倍。其中，董家渡地块刷新了上海纪录，又一个全国“新地王”诞生了，备受全国关注的黄浦区小东门街道 616、735 街坊地块花落“中民投联合体”，中标总价 248.5 亿元，楼板价 35 392 元/平方米。

与宅地高价拿地形成鲜明对比的是商办地块颇显冷清，个别位置较好的地块底价成交，临港南汇新城两幅商住办地块均被上海陆家嘴新辰投资股份有限公司底价摘取，总价 23.921 亿元。地楼板价 6 923—11 093 元/平方米。地块位于滴水湖核心位置，目前 16 号线已通车，地块周边的“保利湖畔林语苑”住宅项目均价在 2 万元/平方米，周边“毓阳东首岸”办公楼价格报价 3 万元/平方米，另有新办公楼报价超过 4 万元/平方米，成交的商铺价格 4.8 万元/平方米，在这样的情况下两幅地块均以底价成交。

2014 年 12 月，临近年底的上海土地市场再起波澜。颇受市场关注的浦东前滩滨江，12 月共推黄浦江南延伸段前滩地区 Z000801 编制单元 32-01、36-01、38-01、46-01、52-01 五幅宅地。这是前滩自公布规划以来首次启动的宅地出让，也是上海 2014 年最后的一线滨江宅地。其中 32-01 与 36-01 更是在 4 小时之内两度刷新单价记录。12 月 24 日上午，格力地产联合体取得前滩 Z000801 编制单元 32-01 宅地，楼板价为 6.58 万元/平方米，创下新单价纪录。但不久这一纪录就被三湘联合康晟发展刷新，其摘下的前滩 Z000801 编制单元 36-01 宅地楼板价为 6.66 元/平方米。

由此看来，上海土地价格没有最高，只有更高。

三、房地产市场前低后高

从表 1-2、图 1-6、图 1-7、图 1-8 可见，2014 年上海房地产市场成交量出现下跌趋势。商品房施工面积 14 690.18 万平方米，增长 8.7%。其中商品住宅施工面积 8 525.85 万平方米，增长 4.9%。商品房新开工面积 2 782.02 万平方米，增长 2.8%。其中商品住宅新开工面积 1 547.29 万平方米，下降 5.8%。商品房竣工面积 2 313.29 万平方米，增长 2.6%。其中商品住宅竣工面积 1 535.55 万平方米，增长 8.3%。商品房销售面积 2 084.66 万平方米，下降 12.5%。其中商品住宅销售面积 1 780.91 万平方米，下降 11.7%。因此，在商品房施工面积、新开工面积、竣工面积都增长的情况下，上海作为一线城市，在限购的背景下，依然面临去库存的压力。

表 1-2 2014 年上海商品房屋建筑、销售面积

商品房屋建筑、销售面积(万平方米)	1—12 月	比去年同期增长(%)
施工面积	14 690.18	8.7
# 住宅	8 525.85	4.9
新开工面积	2 782.02	2.8
# 住宅	1 547.29	-5.8
竣工面积	2 313.29	2.6
# 住宅	1 535.55	8.3
销售面积	2 084.66	-12.5
# 住宅	1 780.91	-11.7

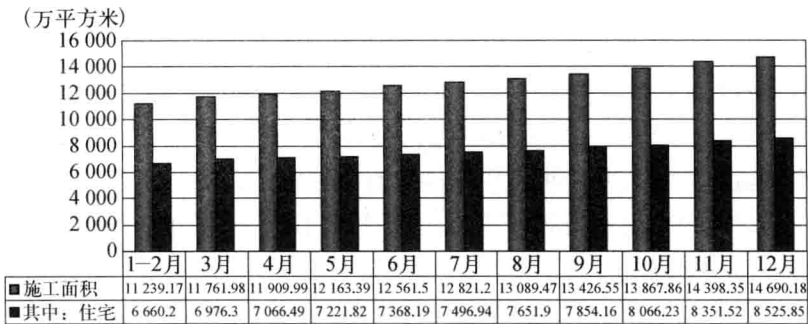


图 1-6 2014 年上海商品房施工面积

资料来源：根据上海统计网制作。

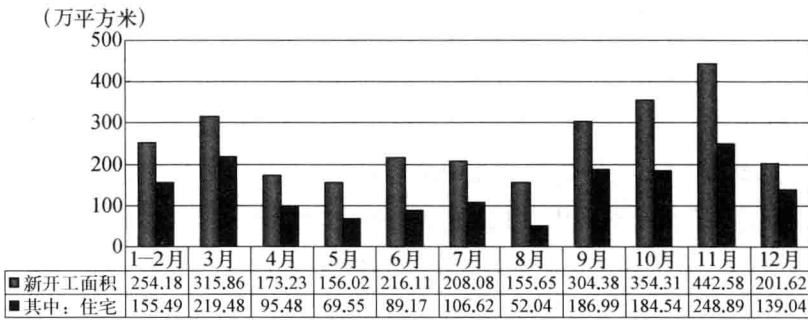


图 1-7 2014 年上海商品房新开工面积

资料来源：根据上海统计网制作。

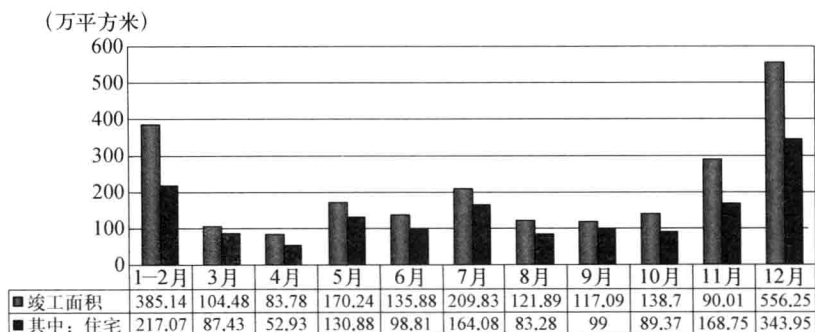


图 1-8 2014 年上海商品房竣工面积

资料来源：根据上海统计网制作。

从图 1-9 商品房销售增长率来看：前两个月，上海商品房销售还保持微弱增长，从 3 月开始是一路狂跌，1—10 月是负增长 22.4%。但是，从 11 月、12 月开始出现明显回升。

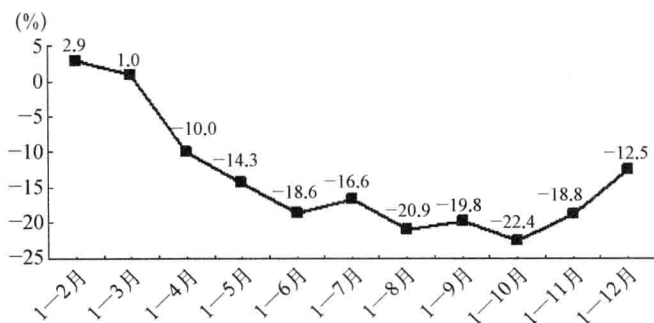


图 1-9 2014 年上海商品房销售增长率

资料来源：上海统计网。

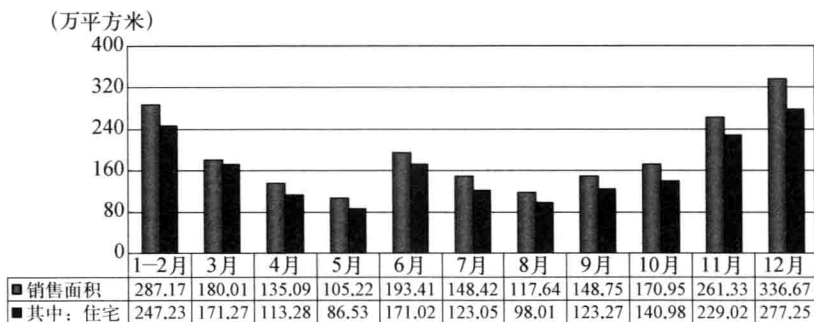


图 1-10 2014 年上海商品房销售面积

资料来源：根据上海统计网制作。

从图 1-10 可见,商品住宅销售明显好于商品房销售,出现令人惊喜的“U”形走势。1—5 月一路下跌,8—10 月开始回升。11 月和 12 月,在上海普通商品房标准调整和降息双重利好消息刺激下,成交量大增数据,分别超过 200 万平方米。

第二节 2014 年上海房地产业热点和重点

一、群租问题

2014 年 5 月 1 日,这一天上海天气晴好,不少市民纷纷外出,享受节日的快乐。然而也就在这一天,发生在龙吴路 2888 弄盛华景苑的火灾,导致两名消防战士牺牲。当人们在网上看到两位英雄手拉手定格在空中的照片时,不禁唏嘘不已。事后报道又是群租惹的祸:事发房屋所在的该小区 24 号楼 1301 室,建筑面积 88.65 平方米,客厅用木板作简易分割。该户业主在火灾事发 1 个月前将房屋租给江苏籍来沪人员沈某。经现场勘查发现,房内住有 10 人,违法使用液化气钢瓶,可燃物多、火灾荷载大。这起悲剧,再度引发了人们对城市群租问题的关注。在将一套房分割成多间房出租的许多群租房内,电线乱拉,通道狭窄,人员密度大,水、电、气的使用频率高,容易引发火灾等安全事故。有的群租客身份复杂,夜出昼归,干扰其他居民正常生活。从城市管理的角度看,群租如同“顽疾”。多地不断发生的群租房火灾,造成财产乃至生命的重大损失,不断刺痛人们的神经。群租又一次敲响了城市管理的警钟。

(一) 群租为何屡禁不绝?

所谓“群租”就是将一间住宅通过改变房屋结构和平面布局,把房间分割改建成若干小间分别按间出租或按床位出租。由于租金较低,因此“群租房”不仅受到一些低收入农民工和上班族的欢迎,而且还受到一些刚刚从大学毕业的“准白领”以及单身悭钱省时族的青睐。

根据 2014 年上海国民经济和社会发展的最新公报显示:到 2013 年年末,上海常住人口总数已经突破 2 400 万人,达到 2 415.15 万人,其中 4 成是外来常住人口。也就是说,目前上海人口结构中有 1 000 万是外来人口,并且每年以 40—50 万人的速度递增。说白了,这 1 000 万外来人口中,绝大部分是农民工。

由于农民工身份低下,没有正常的城市居住权,因而只能享有条件较差的

临时“栖身权”。他们在城市住房的主要类型为单位宿舍、工棚和租赁房三类。

1. 单位宿舍

单位宿舍是由雇主或雇佣单位免费提供住房,一般分布在加工制造业和传统服务业。其中,加工制造业往往是流水线连续分班作业,有时需要延长工作时间,为了便于管理和提高效率,有些雇主或单位为工人在厂区内或附近提供集体宿舍;在一般的传统服务行业,如餐饮、理发、娱乐业等,从业人员大部分是在生产经营场所居住或在附近的出租屋集体租住。

2. 工棚

工棚是由雇主或雇佣单位建造免费提供给农民工居住。建筑业是按项目集中施工,工人的劳动强度大,工期时间紧,大部分是由施工单位在工地提供工棚,就近居住。

据国家统计局调查表明,从全国来看,由雇主或雇佣单位提供住房的占 51.8%,是农民工居住的主要形式,其中由雇主或单位提供宿舍的占 33.9%,在工地或工棚居住的占 10.3%,在生产经营场所居住的占 7.6%^①。

3. 租赁住房

大部分进城农民工在雇主或单位不提供住宿、不提供住房补贴,不能享受城镇保障性住房,又买不起商品房的情况下,只能自己租赁住房。但多数城市房租水平大大超过农民工的经济承受能力,因此,多数农民工只能寻求非正规租赁渠道,租住在城乡接合部的“城中村”或者城市地下室、临建房和简易房等条件较差的住房。根据上海市第六次人口普查:没有厨房的家庭占 15.1%,没有自来水的占 7.4%,没有淋浴设施占 27.2%,没有卫生设施占 17.4%。^②这些家庭几乎都是农民工家庭。

毫无疑问,收入和支出不匹配是农民工和上班族在城市住房中面临三大困难:

困难一:农民工收入低无力买房。根据人力资源和社会保障部公布的资料:2010年,农民工月均收入达 1 690 元,比 2005 年的 875 元增长近一倍^③。尽管如此,农民工月均消费支出 500—600 元左右,月净收入仅仅 1 000 元多一点,而且这部分钱还要养家糊口,除此之外全年剩余不会超过 10 000 元,按全

① 国家统计局. 2009 年农民工监测调查报告.

② 上海市第六次人口普查数据手册.

③ 人民日报,2011-2-14.