



中华人民共和国国家统计局
National Bureau of Statistics of China



中国房地产市场 运行监测报告 (2012)

Monitoring Report on Real Estate
Operation of China 2012

主编 马建堂

副主编 许宪春 贾海



中国人民大学出版社



中华人民共和国国家统计局
National Bureau of Statistics of China



中国房地产市场 运行监测报告 (2012)

Monitoring Report on Real Estate
Operation of China 2012

主编 马建堂

副主编 许宪春 贾海

中国人民大学出版社
· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产市场运行监测报告. 2012, 房地产蓝皮书/马建堂主编. —北京: 中国人民大学出版社, 2013. 4
ISBN 978-7-300-17373-3

I. ①中… II. ①马… III. ①房地产市场-研究报告-中国-2012 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 075635 号

房地产蓝皮书

中国房地产市场运行监测报告 (2012)

主 编 马建堂

副主编 许宪春 贾 海

Zhongguo Fangdichan Shichang Yunxing Jiance Baogao (2012)

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

邮政编码 100080

电 话 010-62511242 (总编室)

010-62511398 (质管部)

010-82501766 (邮购部)

010-62514148 (门市部)

010-62515195 (发行公司)

010-62515275 (盗版举报)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com> (人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 北京宏伟双华印刷有限公司

规 格 162 mm×235 mm 16 开本

版 次 2013 年 5 月第 1 版

印 张 13.25 插页 2

印 次 2013 年 5 月第 1 次印刷

字 数 156 000

定 价 118.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

《中国房地产市场运行监测报告(2012)》

编委会和编辑部人员

主 编 马建堂

副主编 许宪春 贾 海

编 委 盛来运 彭志龙 庞晓林 赵云城

编辑部 (按姓氏笔画顺序排列)

王文颖 刘建伟 李万茂 李俊波 余芳东 张 芃
张冬佑 赵培亚

撰稿人 (按姓氏笔画顺序排列)

王 青 王 璐 王志斌 王宝滨 王铁梅 牛文辉
孔 鹏 刘晓琼 许丹禔 许春伟 许春康 许剑峻
杨启光 杨昌斌 杨晓燕 苏鸣霄 李 旭 李 洁
李 皎 李贝贝 吴 冰 邹 皓 余芙蓉 宋富宽
张 展 张 琦 陈宝顺 陈淑清 陈璇璇 林穗子
杲海青 罗欣蟾 周文秀 周小勇 屈磊旻 郑 新
郑明华 郑泽香 俞 岚 施发启 姜雷光 顾咪娜
郭 奇 黄晓丹 龚连军 康 敏 商立中 韩 旭
谢 璇 路亚南 鲍俊平 熊 钊 颜晓红

前 言

2012年是中国经济缓中企稳的一年。面对依旧复杂多变的国内外经济形势，党中央、国务院坚持以科学发展观为主题，以加快转变经济发展方式为主线，坚持按照稳中求进的工作总基调，及时加强和改善宏观调控，各地区、各部门认真贯彻落实各项宏观调控政策措施，实现国内生产总值比上年增长7.8%，农村人均纯收入和城镇人均可支配收入分别实际增长10.7%和9.6%，经济总体运行稳中有进，为全面建成小康社会奠定了良好的基础。

同时，2012年也是房地产市场宏观调控深入推进的一年。政府一方面继续监督落实“限购”、“限贷”、“限价”等一系列强有力的调控措施，抑制投资投机性需求和房价过快上涨，另一方面有序推动保障性住房建设，出台政策保护居民自住性住房需求。总体来看，调控效果比较明显，全年房地产市场运行出现积极变化，整体符合调控预期。房地产开发投资比上年增长16.2%，增速先回落再趋稳，年底有所回升；房地产开发企业到位资金增长12.7%，增速逐步提高；新建商品房销售面积增长1.8%，销售额增长10.0%，增速双双由负转正；房地产价格基本稳定，12月70个大中城市房价涨幅均未超过2.4%。

《中国房地产市场运行监测报告（2012）》使用大量权威数据和最新资料，系统反映 2012 年我国房地产市场的总体特点和发展状况，监测重点城市房地产市场运行情况，并提供详尽的国民经济总体运行态势及全球主要国家和地区房地产市场背景材料，内容丰富、资料翔实，是企业、金融机构、分析部门和社会公众研究中国房地产市场发展情况的第一手资料，对房地产企业从事项目开发、销售管理、营销策略制定具有很强的指导意义。

自 2008 年始，《中国房地产市场运行监测报告》已经出版五册，成为国家统计局年度分析系列重要产品之一，影响力逐年提升。本书的出版离不开国家统计局房地产市场统计监测小组和重点城市房地产统计人员的辛勤工作，以及住房和城乡建设部、国土资源部同仁的一贯支持，中国人民大学出版社政治与公共管理出版分社的编辑也对全书进行了严谨周密的编辑加工，在此一并致以谢意。

编 者

目 录

第一部分 2012 年国民经济发展稳中有进	1
一、2012 年国民经济运行缓中企稳	3
二、国民经济运行内外环境依旧复杂严峻	9
第二部分 2012 年全国房地产市场运行情况	13
一、房地产开发情况	15
二、房地产市场销售情况	20
三、房地产信贷与开发资金来源情况	23
四、房地产价格运行情况	28
五、房地产开发景气指数	29
第三部分 2012 年重点城市房地产市场运行报告	31
一、40 个重点城市房地产市场运行情况	33
二、城市篇	38
北京	38
天津	47
沈阳	49

上海	53
南京	58
杭州	64
广州	67
深圳	76
武汉	80
重庆	84
成都	89
西安	101
第四部分 2012 年全球房地产市场形势分析	107
一、美国房地产市场继续回暖	109
二、欧洲房地产市场下行趋势明显	114
三、日本房地产市场低迷	121
四、亚太部分国家（地区）住房市场继续升温	121
五、全球房地产市场发展趋势	123
附 录	125

第一部分

2012 年国民经济发展 稳中有进



2012 年,面对复杂严峻的国际经济形势和国内改革发展稳定的繁重任务,党中央、国务院坚持以科学发展为主题,以加快转变经济发展方式为主线,按照稳中求进的工作总基调,及时加强和改善宏观调控,把稳增长放在更加重要的位置,国民经济运行缓中企稳,经济社会发展稳中有进。

一、2012 年国民经济运行缓中企稳

初步测算,全年国内生产总值 519 322 亿元,比上年实际增长 7.8%。分产业看,第一产业增加值 52 377 亿元,增长 4.5%,加快 0.2 个百分点;第二产业增加值 235 319 亿元,增长 8.1%,回落 2.2 个百分点;第三产业增加值 231 626 亿元,增长 8.1%,回落 1.3 个百分点。

(一) 农业生产稳定增长

初步统计,全国粮食产量 11 791 亿斤,比上年增产 367 亿斤,增长 3.2%。其中,夏粮产量 2 599 亿斤,增产 71 亿斤,增长 2.8%;早稻产量 666 亿斤,增产 11 亿斤,增长 1.6%;秋粮产量 8 527 亿斤,增产 285 亿斤,增长 3.5%。全年猪牛羊禽肉产量 8 221 万吨,比上年增长 5.4%。生猪存栏 47 492 万头,增长 1.6%。

(二) 工业生产平稳增长

全年规模以上工业增加值比上年实际增长 10.0% (工业增加值增速均为扣除物价因素后的实际增速),增速比上年回落 3.9 个百分点。分经济类型看,国有及国有控股企业比上年增长 6.4%,

集体企业增长 7.1%，股份制企业增长 11.8%，私营企业增长 14.6%，外商及港澳台投资企业增长 6.3%。分轻重工业看，重工业增长 9.9%，轻工业增长 10.1%。分行业看，41 个大类行业中，医药制造业增长 14.5%，农副食品加工业增长 13.6%，金属制品业增长 12.2%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 12.1%，食品制造业增长 11.8%。分地区看，东部地区规模以上工业增加值比上年增长 8.8%，中部地区增长 11.3%，西部地区增长 12.6%。

高耗能行业增速有所回落。全年六大高耗能行业比上年增长 9.5%，增速比上年回落 2.8 个百分点。其中，非金属矿物制品业增长 11.2%，回落 7.2 个百分点；电力、热力生产和供应业增长 5.0%，回落 5.1 个百分点。

全年规模以上工业企业出口交货值比上年名义增长 7.1%，增速比上年回落 9.5 个百分点。

（三）固定资产投资保持较快增长

全年固定资产投资（不含农户）364 835 亿元，比上年名义增长 20.6%（扣除物价因素后的实际增速为 19.3%，投资增速除标明的外，均为名义增速）。分经济类型看，国有及国有控股投资 123 694 亿元，比上年增长 14.7%，增速比上年加快 3.6 个百分点；集体企业投资 12 098 亿元，增长 18.1%，回落 0.3 个百分点。分产业看，第一产业投资 9 004 亿元，比上年增长 32.2%，第二产业投资 158 672 亿元，增长 20.2%，第三产业投资 197 159 亿元，增长 20.6%。

（四）房地产投资增速明显回落

全年房地产开发投资 71 804 亿元，比上年增长 16.2%，增速

比上年回落 11.9 个百分点。全年房地产开发企业到位资金 96 538 亿元，比上年增长 12.7%，增速比上年回落 4.8 个百分点。全年商品房销售面积 111 304 万平方米，比上年增长 1.8%，增速比上年回落 2.6 个百分点。其中，商品住宅销售面积 98 468 万平方米，增长 2.0%，回落 1.4 个百分点。

全年房地产开发企业购置土地面积 35 667 万平方米，比上年下降 19.5%，上年为增长 10.9%。

（五）市场销售较快增长

全年社会消费品零售总额 207 167 亿元，比上年名义增长 14.3%（扣除物价因素后的实际增长为 12.1%，销售增速除标明的外，均为名义增速）。其中，一季度增长 14.8%，二季度增长 13.9%，三季度增长 13.6%，四季度增长 14.9%。按经营地分，城镇消费品零售额 179 318 亿元，比上年增长 14.3%；乡村消费品零售额 27 849 亿元，增长 14.5%。按消费形态分，餐饮收入额 23 283 亿元，增长 13.6%；商品零售额 183 884 亿元，增长 14.4%。在 16 类限额以上企业商品零售额中，13 类商品增速比上年回落，3 类商品增速加快。其中，金银珠宝类增长 16.0%，增速比上年回落 26.1 个百分点；石油及制品类增长 16.9%，回落 20.5 个百分点。

（六）进出口增速回落

全年进出口总额 38 668 亿美元，比上年名义增长 6.2%。出口 20 489 亿美元，比上年增长 7.9%；进口 18 178 亿美元，增长 4.3%。顺差 2 311 亿美元，比上年增加 760 亿美元。其中，一般贸易逆差 338 亿美元，减少 565 亿美元；加工贸易顺差 3 816 亿美

元，增加 160 亿美元。

(七) 居民消费价格涨幅回落

全年居民消费价格比上年上涨 2.6%，涨幅比上年回落 2.8 个百分点。在 2.6% 的涨幅中，新涨价因素影响居民消费价格上涨 1.5 个百分点，占居民消费价格涨幅的 57.7%；翘尾因素为 1.1 个百分点，占 42.3%。分类别看，食品价格比上年上涨 4.8%，居住上涨 2.1%，医疗保健和个人用品上涨 2.0%，家庭设备用品及维修服务上涨 1.9%，交通和通信下降 0.1%，衣着上涨 3.1%，烟酒及用品上涨 2.9%，娱乐教育文化用品及服务上涨 0.5%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 1.7%，上年为上涨 6.0%。全年工业生产者购进价格比上年下降 1.8%，上年为上涨 9.1%。

(八) 人口与就业形势总体稳定

2012 年末，中国大陆总人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人，不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数）135 404 万人，比上年末增加 669 万人。出生人口 1 635 万人，人口出生率为 12.10‰，比上年提高 0.17 个百分点；死亡人口 966 万人，人口死亡率为 7.15‰，比上年提高 0.01 个百分点。年末全国就业人员 76 704 万人，比上年末增加 284 万人，其中城镇就业人员 37 102 万人，比上年末增加 1 188 万人。

(九) 城乡居民收入较快增长

全年农村居民家庭人均纯收入 7 917 元，比上年名义增长

13.5%，扣除价格因素，实际增长 10.7%，增速比上年回落 0.7 个百分点。全年城镇居民家庭人均可支配收入 24 565 元，比上年名义增长 12.6%，扣除价格因素，实际增长 9.6%，增速比上年加快 1.2 个百分点。

（十）企业利润增速由负转正

1—11 月，规模以上工业企业实现利润 46 625 亿元，同比名义增长 3.0%。41 个大类行业中，30 个行业利润同比增长，10 个行业同比下降，1 个行业亏损。其中，电力、热力生产和供应业增长 62.9%，酒、饮料和精制茶制造业增长 30.6%，食品制造业增长 26.3%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 11.5%。

（十一）财政收入增速回落

1—11 月，全国公共财政收入 108 903 亿元，同比名义增长 11.9%，增速比上年同期回落 14.9 个百分点。1—11 月，全国公共财政支出 104 896 亿元，同比名义增长 17.9%，增速比上年同期回落 6.4 个百分点。1—11 月，财政收支相抵，收大于支 4 007 亿元，同比减少 4 346 亿元。

（十二）货币供应量平稳增长

12 月末，广义货币（M2）余额为 97.4 万亿元，比上年末增长 13.8%，增速比上年末加快 0.2 个百分点；狭义货币（M1）余额为 30.9 万亿元，增长 6.5%，回落 1.4 个百分点；流通中现金（M0）余额为 5.5 万亿元，增长 7.7%，回落 6.1 个百分点。全年金融机构新增人民币各项贷款（含票据融资）82 035 亿元，比上年多增 7 319

亿元。各项存款增加 108 063 亿元，比上年多增 11 722 亿元。

从以上情况看，2012 年，面对复杂严峻的国内外形势，党中央坚持稳中求进的工作总基调，及时将稳增长放在突出地位，所采取的一系列稳定增长的措施取得了明显成效，国民经济运行缓中企稳，经济社会发展稳中有进。

经济增长总体平稳。一是主要经济指标变化趋势向好。全年国内生产总值同比增长 7.8%，圆满完成了 7.5% 的预定目标。一、二、三、四季度，国内生产总值同比分别增长 8.1%、7.6%、7.4% 和 7.9%，扭转了连续七个季度回落的势头；规模以上工业增加值分别增长 11.6%、9.5%、9.1% 和 10.0%，扭转了连续六个季度回落的势头；社会消费品零售总额分别增长 14.8%、13.9%、13.6% 和 14.9%，扭转了连续三个季度回落的势头；固定资产投资（不含农户）累计分别增长 20.9%、20.4%、20.5% 和 20.6%，连续两个季度加快。二是物价涨幅稳步回落。2012 年，居民消费价格比上年上涨 2.6%，涨幅比上年回落 2.8 个百分点。2 月以来，月度同比涨幅稳步回落，特别是 6—12 月当月上涨幅度连续 7 个月保持在 1.7%~2.5% 的区间，保持半年以上较为温和的涨幅，是 2007 年以来的首次。物价涨幅保持低位温和水平，为宏观调控提供了更大的操作空间。三是农业基础进一步稳固。粮食生产实现连续 9 年增产、连续 6 年超过 1 万亿斤，粮食综合生产能力稳定在 1 万亿斤以上。单产再创历史新高。全年粮食作物平均单产 353 公斤/亩，比上年提高 2.6%，因单产提高对增产的贡献率达到 80.5%。三大粮食作物全部增产，其中稻谷、小麦、玉米产量分别比上年增长 1.6%、2.7% 和 8.0%。

经济社会发展稳中有进。一是经济增长协调性增强。消费对经济增长的贡献率超过资本形成。全年国内需求对经济增长的贡献率达到 102.2%，其中最终消费贡献率为 51.8%，资本形成总额贡献率为 50.4%。区域增长格局进一步优化。全年中西部规模以

上工业增加值增速分别为 11.3% 和 12.6%，分别快于东部地区 2.5 个百分点和 3.8 个百分点；固定资产投资中西部分别增长 25.8% 和 24.2%，分别快于东部地区 8.0 个百分点和 6.4 个百分点；社会消费品零售总额中西部均增长 15.8%，快于东部地区 2.0 个百分点。城乡居民收入比继续缩小，全年农村居民人均纯收入实际增长 10.7%，高出城镇居民人均可支配收入 1.1 个百分点；城乡居民收入相对倍差为 3.10，比上年缩小 0.03。二是产业结构进一步优化。全年高技术产业增加值比上年增长 12.2%，高于规模以上工业 2.2 个百分点，占规模以上工业的比重为 9.4%，比上年提高 0.3 个百分点。高耗能产业增加值比上年增长 9.5%，低于规模以上工业 0.5 个百分点，占规模以上工业的比重为 29.6%，下降 1.1 个百分点。服务业比重明显提高。一、二、三产业比重分别为 10.1%、45.3%、44.6%，第三产业比重比上年提高 1.2 个百分点，旅游、电子商务零售等服务行业发展迅猛，已成为新的经济增长点。三是民生有新改善。收入分配有所改善，居民收入稳步提高。全年城镇居民人均可支配收入和农村居民人均纯收入分别实际增长 9.6% 和 10.7%，增速分别快于经济增速 1.8 个百分点和 2.9 个百分点。社会保障制度进一步完善。新型农村社会养老保险和城镇居民社会养老保险制度实现全覆盖，新型农村合作医疗和城镇居民基本医疗保险补助标准提高到每人每年 240 元。

二、国民经济运行内外环境依旧复杂严峻

2012 年，在国际环境复杂严峻、国内经济下行压力较大的情况下，党中央、国务院坚持稳中求进的工作总基调，适时适度出台一系列稳增长的政策措施，经济增速下滑的趋势得到明显遏制，实现了经济企稳、结构优化、物价稳定、就业增加、民生改善的