

B

房地产蓝皮书®

LUE BOOK OF REAL ESTATE

中国房地产 发展报告

No. 6

权威机构 · 品牌图书 · 每年新版

ANNUAL REPORT
ON THE DEVELOPMENT
OF CHINA'S REAL ESTATE
(No.6)

主 编/牛凤瑞 李景国
副主编/尚教蔚 李恩平 李 庆



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

2009
版



房地产蓝皮书
BLUE BOOK
OF REAL ESTATE

中国房地产发展报告

No. 6

ANNUAL REPORT
ON THE DEVELOPMENT
OF CHINA'S REAL ESTATE
(No.6)

主 编 / 牛凤瑞 李景国
副主编 / 尚教蔚 李恩平 李 庆



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

房地产蓝皮书

中国房地产发展报告 No.6

主 编 / 牛凤瑞 李景国

副主编 / 尚教蔚 李恩平 李 庆

出 版 人 / 谢寿光

总 编 辑 / 邹东涛

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

网 址 / <http://www.ssap.com.cn>

网站支持 / (010) 59367077

责任部门 / 皮书出版中心 (010) 59367127

电子信箱 / pishubu@ssap.cn

项目经理 / 邓泳红

责任编辑 / 秦静花 郑 嫵

责任校对 / 赵士孝

责任印制 / 董 然 蔡 静

品牌推广 / 蔡继辉

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部

(010) 59367080 59367097

经 销 / 各地书店

读者服务 / 市场部 (010) 59367028

排 版 / 北京中文天地文化艺术有限公司

印 刷 / 北京季蜂印刷有限公司

开 本 / 787 × 1092 毫米 1/16

印 张 / 23.5

字 数 / 403 千字

版 次 / 2009 年 4 月第 1 版

印 次 / 2009 年 4 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 0696 - 1

定 价 / 59.00 元 (赠光盘)

本书如有破损、缺页、装订错误，
请与本社市场部联系更换



版权所有 翻印必究

目 录



总 报 告

2008 年中国房地产市场分析与 2009 年形势预测	课题组 / 001
-----------------------------------	-----------

调 整 篇

我国房地产宏观调控的几个理论和思想认识问题	牛凤瑞 / 028
2008 年房地产市场调整分析	李景国 / 045
金融政策对房地产市场调整的影响与作用	尚教蔚 / 061
2008 年以来国内外经济形势对我国房地产市场的影响与 房价走势	袁秀明 / 073

土地与企业篇

2008 年我国土地市场运行特征与 2009 年发展展望	梁本凡 / 088
2008 年中国城市地价状况分析 中国土地勘测规划院城市地价动态监测项目组 / 097	
剧变环境下实力房地产企业经营策略调整	王扬眉 / 113

金 融 篇

全球金融危机对我国房地产市场的影响	叶红光 / 125
-------------------------	-----------



中国房地产发展如何应对金融海啸中的“保尔森效应”	陈 北 / 142
--------------------------------	-----------

市 场 篇

2008 年住宅市场形势分析与 2009 年预测	周 霞 刘 琳 / 161
武汉市购房者意愿调查	李 庆 吴卫东 / 170
地方政府救市的政策效果分析	袁秀明 / 179

管 理 篇

2008 年的中国房地产经纪业	俞明轩 王红军 陈晓瑛 / 187
2008 年中国物业管理回眸与 2009 年展望	叶天泉 许玉彪 叶 宁 / 204

住房保障篇

住房公积金救市作用评估与 2009 年政策走向	丛 诚 / 220
我国住房保障制度设计问题剖析与建议	袁秀明 / 232

区 域 篇

2008 年北京房地产市场形势分析与 2009 年预测	王洪辉 / 242
2008 ~ 2009 年北京存量房买卖市场分析	宫 萍 / 255
2008 ~ 2009 年北京房地产租赁市场分析	宫 萍 / 267
2008 年上海房地产市场分析	陈则明 / 279
2008 年广州房地产市场分析	廖俊平 周志平 周如勇 / 289
2008 年深圳市房地产市场报告	宋博通 陈剑强 / 322
2008 年辽宁省房地产市场运行态势与 2009 年展望	叶天泉 齐锡晶 / 343

CONTENTS



General Report

Analysis on China Real Estate Market of 2008 and
Forecast 2009

Research Group / 001

Adjustment

Several Issues of Theories and Knowledge on China's Real Estate

Macro-regulation

Niu Fengrui / 028

Analysis on the Adjustment of China Real Estate Market in 2008

Li Jingguo / 045

The Impacts and Effects for Financial Policies on Real Estate

Market Adjustment

Shang Jiaowei / 061

The Impacts of International and Domestic Situation on China

Real Estate Market Since 2008 and the Trend

of Housing Prices in 2009

Yuan Xiuming / 073

Land and Enterprises

The Running Characteristics of Land Market in 2008 and
the Prospect for 2009

Liang Benfan / 088



Analysis of the Situation of China's Urban Land Price in 2008

City Land Price Dynamic Monitoring Workgroup of China Land Survey and Planning Institute / 097

The Adjustment of Management Tactics for Strengthful Real

Estate Enterprises under the Upheaval Environment

Wang Yangmei / 113

Finance

The Impacts of Global Financial Crisis on China Real Estate

Market

Ye Hongguang / 125

How to React to "Paulson Effect" in Financial Tsunami

for China Real Estate Development

Chen Bei / 142

Market

Analysis on the Situation of Housing Market in 2008 and

Forecast for 2009

Zhou Xia, Liu Lin / 161

The Investigation on the Willingness of Houses Buyer

in Wuhan City

Li Qing, Wu Weidong / 170

Analysis on the Effects of Local Governments' Measures to

Rescue Housing Market

Yuan Xiuming / 179

Management

China Real Estate Broking in 2008

Yu Mingxuan, Wang Hongjun and Chen Xiaoying / 187

The Retrospect on China Property Management in 2008

and Prospect for 2009

Ye Tianquan, Xu Yubiao and Ye Ning / 204

Housing Security

The Assessment of Effects for Housing Accumulation Funds

to Rescue the Market and Policy Trend in 2009

Cong Cheng / 220

Analysis on the Problems in Devising China Housing Security System and Some Suggestions	<i>Yuan Xiuming</i> / 232
--	---------------------------

Region

Analysis on the Situation of Beijing Real Estate Market in 2008 and the Forecast for 2009	<i>Wang Honghui</i> / 242
Analysis on Beijing Stock Houses Market in 2008-2009	<i>Gong Ping</i> / 255
Analysis on Beijing Real Estate Leasing Market in 2008-2009	<i>Gong Ping</i> / 267
Analysis on the Situation of Shanghai Real Estate Market in 2008	<i>Chen Zeming</i> / 279
Analysis on the Situation of Guangzhou Real Estate Market in 2008	<i>Liao Junping, Zhou Zhiping and Zhou Ruiyong</i> / 289
The Report of Real Estate Market in Shenzhen in 2008	<i>Song Botong, Chen Jianqiang</i> / 322
The Running Situation of Real Estate Market of Liaoning Province in 2008 and the Prospect for 2009	<i>Ye Tianquan, Qi Xijing</i> / 343



总 报 告

2008 年中国房地产市场分析与 2009 年形势预测

课题组*

一 2008 年房地产市场现状分析

受世界金融危机和复杂的国内因素的影响,2008 年我国经济增幅快速回落。始于 2007 年末的我国房地产市场的调整,2008 年仍在延续。这种调整不仅与国内外宏观经济形势有关,也是房地产市场自身发展规律使然。国家统计局发布的数据显示,全国房地产开发景气指数(简称国房景气指数)从 2007 年 12 月开始连续 13 个月下降,2008 年 12 月为 96.46,同比回落 9.99 点。

(一) 房地产开发与建设

2008 年上半年我国房地产开发与建设主要指标延续 2007 年态势,下半年形

* 课题组成员:牛凤瑞、李景国、尚教蔚、李恩平、李庆、袁秀明。



势总体走低。房地产开发投资、房屋施工面积维持相对较高增幅,新开工面积、竣工面积、购置土地面积、开发土地面积等增幅下半年出现了较大幅度下降,其中后两者1~9月出现了负增长。

1. 房地产开发投资增幅高位运行,下半年增幅回落

2008年全国房地产投资达3.06万亿元,其中住宅投资达2.2万亿元。上半年全国房地产开发投资高位运行,1~6月全国房地产开发投资同比增33.5%,超过了2007年30%的增长幅度;下半年增幅下降,1~12月为20.9%,同比减少9.3个百分点,其中住宅投资增幅从36.6%下降到22.6%。1~9月全国城镇固定资产投资增幅开始超过房地产投资;1~11月超过了住宅投资增幅,住宅投资增幅比2007年同期减少9.4个百分点。尽管全国房地产投资增幅下半年回落,但全年同比仍达20%以上。在应对国际金融危机,宏观经济形势发生重大变化的背景下,房地产开发投资没有出现过的波动,维持了较大幅度的增长(见表1、图1)。

表1 2007年、2008年我国房地产开发投资和住宅投资

单位:亿元

月 份	2007 年		2008 年	
	房地产投资	住宅投资	房地产投资	住宅投资
1~2	1786	1277	2374	1669
1~3	3544	2462	4688	3316
1~4	5265	3658	6952	4944
1~5	7214	5042	9519	6806
1~6	9887	6955	13196	9497
1~7	12135	8594	15884	11486
1~8	14277	10161	18430	13385
1~9	16814	12050	21278	15508
1~10	19192	13726	23918	17482
1~11	21632	15440	26546	19333
1~12	25289	18005	30580	22081

资料来源:除特殊注明外,本报告图表数据均来源于2007年、2008年统计快报;中国统计年鉴(2008),中国统计出版社,2008。

2. 土地购置和开发面积增幅下降

与2007年购地狂潮以及“地王”不断涌现相比,2008年全国房地产土地购

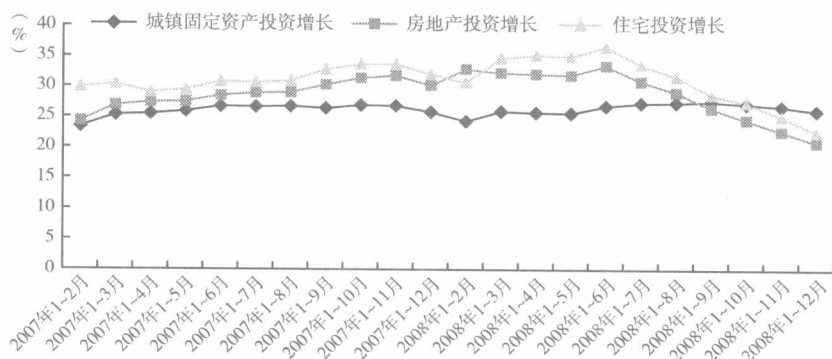


图1 2007 年、2008 年城镇固定资产投资、房地产投资、住宅投资月度变化曲线

置面积和开发面积增幅下降。土地购置面积同比增长由1~2月的35.8%下降到1~6月的7.6%，1~12月为-8.6%，除1~5月外，增幅在逐月下降。土地开发面积同比增幅由1~2月的21.3%，一路回落到1~12月的-5.6%，除1~6月外，也是逐月下降。2008年购地降温，全国全年土地购置面积3.7亿平方米，同比下降8.6%，但土地购置费同比增长10.9%。全年完成开发土地面积2.6亿平方米，同比下降5.6%，亦低于2006年水平（见表2、表3）。2008年1~12月土地购置未开发面积达1.1亿平方米，待开发土地面积近4.4亿平方米，同比增长6.5%。

表2 2007 年、2008 年本年购置土地面积、本年开发土地面积情况

单位：万平方米，%

月 份	2007 年				2008 年			
	购置土地	同比增长	开发土地	同比增长	购置土地	同比增长	开发土地	同比增长
1~2	2409	-30.4	2583	-7.9	3270	35.8	3133	21.3
1~3	6110	-8.6	5306	0.4	7922	29.7	5890	11.0
1~4	9163	-0.6	7615	4.6	10176	11.1	8065	5.9
1~5	12170	5.0	9775	11.2	13835	13.7	10196	4.3
1~6	17252	10.0	11803	7.6	18561	7.6	12977	9.9
1~7	20880	12.7	14174	11.3	21974	5.2	14767	4.2
1~8	24290	15.2	16174	15.3	24942	2.7	16519	2.1
1~9	28346	17.8	18184	11.3	27537	-2.9	17888	-1.6
1~10	31351	16.9	19835	7.9	29596	-5.6	19344	-2.5
1~11	34031	15.5	21428	8.0	32017	-5.9	20851	-2.7
1~12	40246	10.0	27566	1.6	36785	-8.6	26033	-5.6
2006 年	36574	-4.4	27128	19.6	—	—	—	—



表3 2007年、2008年土地购置费

单位: 亿元, %

月 份	2007 年		2008 年	
	土地购置费	同比增长	土地购置费	同比增长
1~2	302	0.8	451	49.3
1~3	697	18.1	950	36.3
1~4	1049	31.8	1425	35.8
1~5	1393	29.5	1895	36.0
1~6	1916	28.6	2668	39.2
1~7	2380	34.8	3121	31.1
1~8	2718	30.5	3496	28.6
1~9	3116	29.4	3961	27.1
1~10	3570	32.0	4413	23.6
1~11	4056	32.7	4911	21.1
1~12	5225	37.0	5795	10.9
2006 年	3815	31.3	—	—

3. 竣工面积增幅逐月下降

2008年1~12月全国商品房竣工面积5.9亿平方米,其中住宅竣工面积4.8亿平方米。商品房与住宅竣工面积同比增幅均呈逐月下降态势。商品房竣工面积同比增幅由1~2月的31.6%下降到1~12月的-3.5%,回落35.1个百分点。住宅竣工面积同比增幅由1~2月的30.2%下降到1~12月的-4.2%,回落34.4个百分点。但两者绝对值仍超过2006年水平(见表4)。

表4 2007年、2008年商品房及住宅竣工情况

单位: 万平方米, %

月 份	2007 年				2008 年			
	商品房	同比增长	#住宅	同比增长	商品房	同比增长	#住宅	同比增长
1~2	3331	-1.1	2705	1.3	4382	31.6	3522	30.2
1~3	6192	9.5	5023	11.5	7856	26.9	6398	27.4
1~4	8712	10.4	7028	9.9	10411	19.5	8448	20.2
1~5	11197	11.6	9074	12.0	13233	18.2	10773	18.7
1~6	14871	11.1	12173	11.8	16920	13.8	13862	13.9
1~7	17939	10.0	14707	10.7	20382	13.6	16533	12.4
1~8	20835	10.1	17045	10.0	23371	12.2	18987	11.4
1~9	24437	11.0	20083	11.0	26805	9.7	21820	8.6
1~10	28135	9.1	23164	8.8	30692	9.1	24931	7.6
1~11	33061	8.5	27261	8.5	35084	6.1	28628	5.0
1~12	60607	8.6	—	—	58502	-3.5	47750	-4.2
2006 年	55831	4.5	—	—	—	—	—	—

作者注: #表示本项为前一项中的数据,意为“其中”,下同。

4. 施工面积、新开工面积增幅高位回落

2008 年 1~12 月全国房屋施工面积为 27.4 亿平方米, 同比增幅由 1~2 月的 32.1% 逐月下降, 1~12 月为 16.0%, 增幅比 2007 年同期下降 5.1 个百分点 (见表 5)。1~12 月全国房屋新开工面积 9.76 亿平方米, 同比增长 2.3%, 增幅比 1~2 月下降 24.9 个百分点, 比 2007 年同期下降 17.1 个百分点。其中住宅 7.99 亿平方米, 同比增长 1.4%, 增幅比 2007 年同期减少 19.9 个百分点。表明开发商减慢了开发速度 (见表 6)。

表 5 2007 年、2008 年商品房及住宅施工面积

单位: 万平方米, %

月 份	2007 年				2008 年			
	商品房	同比增长	#住宅	同比增长	商品房	同比增长	#住宅	同比增长
1~2	94211	17.4	72352	17.9	124406	32.1	96909	33.9
1~3	124377	20.7	96295	21.4	158622	27.5	124513	29.3
1~4	142616	21.3	110685	22.2	178864	25.4	140806	27.2
1~5	156740	21.9	122076	23.0	195699	24.9	154489	26.6
1~6	171376	21.9	134015	22.9	212660	24.1	168266	25.6
1~7	181938	22.5	142558	23.6	222896	22.5	176672	23.9
1~8	190302	22.7	149436	23.7	231608	21.7	183584	22.9
1~9	199867	22.4	157313	23.6	240384	20.3	190669	21.2
1~10	208566	22.8	164510	24.0	247635	18.7	196551	19.5
1~11	216629	23.0	171063	24.2	254936	17.7	202260	18.2
1~12	236318	21.1	—	—	274149	16.0	216671	16.0
2006 年	194786	17.3	—	—	—	—	—	—

表 6 2007 年、2008 年房屋新开工、住宅新开工情况

单位: 万平方米, %

月 份	2007 年				2008 年			
	房 屋	同比增长	#住宅	同比增长	房 屋	同比增长	#住宅	同比增长
1~2	9967	3.6	8348	6.8	12679	27.2	10423	24.9
1~3	19044	10.6	15909	12.4	23971	25.9	19862	24.8
1~4	27382	14.7	22810	16.5	32970	20.4	27422	20.2
1~5	35510	17.4	29717	19.7	42526	19.8	35266	18.7
1~6	44892	18.4	37537	20.9	53473	19.1	44309	18.0
1~7	52558	20.6	43798	22.3	60510	15.1	50171	14.6
1~8	59272	21.6	49349	23.4	67049	13.1	55567	12.6
1~9	66728	21.6	55532	23.6	73521	10.2	60840	9.6
1~10	73393	22.6	60899	24.2	78772	7.3	65113	6.9
1~11	79936	22.9	66232	24.5	84290	5.4	69538	5.0
1~12	95402	19.4	78796	21.3	97574	2.3	79889	1.4
2006 年	79253	16.4	64404	16.7	—	—	—	—



（二）房地产开发资金结构

2008年，我国房地产开发资金来源发生了变化。自筹资金增长较快，其他资金比重下降，其中定金及预收款下半年下降较快，年末个人按揭贷款同比下降近1/3。

1. 银行贷款增幅较小，个人按揭贷款快速下降

2008年全国房地产企业开发资金总额为3.8万亿元，增幅由1~2月的31.9%下滑到1~12月的1.8%，下降了30.1个百分点，增幅为1998年以来最低。其中下半年环比下降均在2个百分点以上，最高的1~8月比1~7月下降4.3个百分点。

1~12月全国房地产开发国内贷款为7257亿元，同比由1~2月的36.9%快速下降到1~12月的3.4%，仅高于2004年0.5%的增长率。从第二季度开始，下降呈加快态势。1~4月增幅比1~3月猛降9.1个百分点。下半年我国实施了宽松的货币政策，但房地产企业贷款同比仍然下滑。一方面是因为2007年同比增长较快，另一方面是因为房地产销售趋冷，开发建设相对延缓，导致贷款增幅快速下滑。

1~12月全国房地产开发其他资金来源为15082亿元，同比下降16.4%。其中定金及预收款1~12月同比下降12.9%；个人按揭贷款1~2月同比上升30.1%，1~12月同比下降29.7%，下滑幅度最大。

2. 自筹资金大幅增长，利用外资增幅下降

在银行信贷对房地产企业及个人购房贷款支持力度下降的情况下，企业自筹资金同比高速增长，1~12月增幅达28.1%，其中1~6月增幅高达40.8%。2008年全年房地产自筹资金与其他资金来源规模相当，占资金来源比重比2007年提高8.1个百分点。这表明房地产企业抗风险能力有所增强（见表7、表8）。

2008年1~2月、1~3月、1~4月我国房地产开发利用外资同比均为负增长，1~6月、1~7月、1~8月增幅分别为22.5%、22.3%和21.0%，变化剧烈。受国际金融危机的影响，2008年全年利用外资平均增幅虽低于2007年，但绝对值增长13.3%。

（三）商品房销售

2007年全国商品房销售面积同比陡增25.1%，空置面积大幅减少。2008年商品房销售出现了2003年以来从未有过的首次下降，空置面积也大幅增加。



表 7 2008 年房地产开发资金来源结构

单位: 亿元

月份	本年小计	1. 国内贷款	#银行贷款	2. 利用外资	3. 自筹资金	#自有资金	4. 其他资金	#定金及预收款	#个人按揭贷款
1~2	5653	1536	1443	46	1945	1172	2126	1243	535
1~3	9226	2356	2203	106	3351	1941	3413	1997	870
1~4	12023	2896	2693	148	4441	2531	4538	2732	1136
1~5	15099	3423	3175	246	5630	3176	5800	3548	1419
1~6	19173	4059	3771	345	7465	4166	7304	4508	1734
1~7	22252	4572	4226	407	8693	4887	8580	5289	2028
1~8	25102	5049	4651	449	9809	5524	9795	6085	2321
1~9	28083	5563	5113	486	11163	6346	10871	6754	2574
1~10	30700	5961	5484	535	12273	6969	11931	7385	2806
1~11	33404	6416	5890	602	13444	7612	12942	8017	3046
1~12	38146	7257	6601	726	15081	8689	15082	9286	3573
2007 年	37478	7016	—	641	11773	—	18049	—	—
2006 年	27136	5357	—	400	8597	—	12781	—	—

表 8 2008 年房地产开发资金来源增长

单位: %

月份	本年小计	1. 国内贷款	#银行贷款	2. 利用外资	3. 自筹资金	#自有资金	4. 其他资金	#定金及预收款	#个人按揭贷款
1~2	31.9	36.9	38.3	-41.2	28.3	33.3	35.4	35.0	30.1
1~3	29.5	33.8	34.8	-19.6	34.3	36.0	24.6	26.0	16.6
1~4	25.9	24.7	24.9	-6.4	35.0	35.6	19.9	23.2	13.6
1~5	24.3	21.5	20.6	10.8	36.7	35.4	16.4	20.1	7.9
1~6	22.8	17.5	18.1	22.5	40.8	39.9	11.0	14.4	1.9
1~7	19.1	15.7	14.8	22.3	37.3	35.5	6.3	9.7	-5.7
1~8	14.1	11.5	10.5	21.0	34.5	32.0	-0.1	3.0	-10.1
1~9	10.7	8.6	7.2	14.9	33.4	32.9	-5.1	-2.0	-14.9
1~10	6.4	6.2	4.4	10.6	31.7	30.2	-11.3	-8.2	-22.9
1~11	4.2	5.2	3.2	11.6	30.9	27.8	-14.5	-11.2	-25.6
1~12	1.8	3.4	1.0	13.3	28.1	24.6	-16.4	-12.9	-29.7
2007 年	38.1	31.0	—	60.3	36.9	—	41.2	—	—
2006 年	26.8	36.7	—	55.0	22.8	—	25.0	—	—



1. 销售面积下降

2007年9月央行出台《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，个人“第二套房”购房贷款受到严格管理，在一定程度上抑制了房地产市场投机和投资行为，同时也使改善性购房受到影响。在宏观调控政策的作用下，2008年商品房销售面积6.2亿平方米，同比由1~2月的-4.2%，下降到1~12月的-19.7%，呈大幅下行态势，但是仍超过2006年的销售面积（见表9）。

表9 2007年、2008年商品房及住宅销售面积

单位：万平方米，%

月 份	2007 年				2008 年			
	商品房	同比增长	住 宅	同比增长	商品房	同比增长	住 宅	同比增长
1~2	5371	0.5	4787	0.9	5144	-4.2	4615	-3.6
1~3	10601	12.8	9529	13.1	10450	-1.4	9501	-0.3
1~4	15765	16.4	14231	16.6	14994	-4.9	13664	-4.0
1~5	21148	16.6	19166	16.9	19633	-7.2	17914	-6.5
1~6	27904	21.5	25351	22.5	25893	-7.2	23610	-6.9
1~7	34137	25.1	31086	26.4	30454	-10.8	27743	-10.8
1~8	40573	29.3	36992	30.9	34592	-14.7	31489	-14.9
1~9	47370	32.1	43256	33.9	40321	-14.9	36652	-15.3
1~10	53565	31.3	48928	33.1	44723	-16.5	40616	-17.0
1~11	60157	30.5	54976	32.3	49148	-18.3	44645	-18.8
1~12	77355	25.1	70136	26.5	62089	-19.7	55886	-20.3
2006 年	61857	11.0	55423	11.8	—	—	—	—

2. 空置面积增加

2008年全国商品房和住宅空置面积快速增长，二者分别由1~3月的同比-3.9%和-10.5%上升到1~12月的21.8%和32.3%，分别上升了25.7和42.8个百分点。全国商品住宅空置面积上升更快，改变了2003~2007年空置面积增幅一直小于商品房的局面。1~12月份全国商品房空置面积上升到1.64亿平方米，是2003年突破1亿平方米以来的最高值。其中商品住宅空置面积上升到0.91亿平方米（见表10），也是2003年以来的最高值。

表 10 2008 年商品房及住宅空置面积

单位: 万平方米, %

月 份	商品房空置面积	同比增长	商品住宅空置面积	同比增长
1 ~ 3	12125	-3.9	6172	-10.5
1 ~ 4	12501	-1.8	6408	-6.7
1 ~ 5	12700	0.1	6495	-4.8
1 ~ 6	12700	2.2	6425	-2.1
1 ~ 7	12900	6.1	6538	4.6
1 ~ 8	13000	8.7	6555	8.7
1 ~ 9	13000	10.2	6641	14.1
1 ~ 10	13300	13.1	6835	18.0
1 ~ 11	13600	15.3	7084	22.9
1 ~ 12	16400	21.8	9069	32.3

资料来源: 国家统计局发布的 2008 年 3 ~ 12 月的国房景气指数, <http://www.stats.gov.cn>。

3. 房价环比从 8 月份开始下降

国家发展和改革委员会以及国家统计局发布的数据显示: 全国 70 个大中城市房屋销售价格指数 2006 ~ 2007 年上半年平稳增长, 2007 年下半年快速上涨, 2008 年上半年高位运行, 下半年出现下滑, 12 月同比出现小幅负增长。2006、2007、2008 三年 36 个月中连续 15 个月同比增长超过 5%; 2007 年 5 ~ 10 月环比指数出现了 1 以上的快速增长后, 同比出现了两位数上涨; 2008 年 8 月开始环比出现连续 4 个月负增长后, 同比出现了负增长。数据表明, 环比变化先于同比变化。环比指数低于 100, 说明房屋销售价格当月比上个月出现了下跌。8 月、9 月、10 月全国 70 个大中城市房屋销售价格指数分别为 99.9、99.9 和 99.7, 11 月、12 月均为 99.5, 下跌幅度有所扩大。而同期新建房屋销售价格环比指数分别为 99.9、99.7、99.7、99.4 和 99.3 (见图 2)。

4. 房价指数同比增幅呈逐月下降

2008 年 1 月全国 70 个大中城市房屋销售价格同比指数为 111.3, 年中为 108.2, 11 月为 100.2, 意味着全国房价与上年同期比仍有增长, 但房价上涨速度在回落。2008 年 12 月房价同比下降 (见图 3)。