

中原地产红皮书2007

中原（中国）地产研究中心 著

综合卷
Overview



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

中國地產紅皮書2000

中國地產經紀協會 編

中國地產紅皮書
2000

2000

中原地产红皮书2007

中原（中国）地产研究中心 著

综合卷
Overview



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

内 容 提 要

作者以第一手的数据资料和调研资料,分析介绍2006年1月至2007年6月期间,中国房地产市场的变化与发展,其中包括土地市场、住宅市场、写字楼市场、商铺市场等专业市场。作者着重分析了宏观调控政策与地方房地产新政的出台及影响,房地产行业格局的变化与发展,新一轮的房价上涨及预期的宏观调控政策,东莞、珠海、中山、成都、杭州、宁波、南京、郑州、济南、青岛、大连、天津、沈阳、长春、石家庄、武汉16座城市房地产市场研究等专题,并对2007年下半年以及2008年房地产市场进行了预测。本书可对房地产专业人员分析研究市场环境与发展起到借鉴作用,对普通大众的投资置业行为具有很强的指导意义。

图书在版编目(CIP)数据

中原地产红皮书2007·综合卷 / 中原(中国)地产
研究中心著. —上海:同济大学出版社, 2007.11
ISBN 978-7-5608-3626-3

I.中… II.中… III.房地产业—研究—中国—2007
IV.F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第147386号

中原地产红皮书2007·综合卷

中原(中国)地产研究中心 著

责任编辑 江岱 责任校对 杨江淮 封面设计 厉致谦

出版发行 同济大学出版社 (www.tongjipress.com.cn 地址:上海四平路1239号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经 销 全国各地新华书店

印 刷 江苏句容排印厂

开 本 889mm x 1092mm 1/16

印 张 14.75

印 数 1-3100

字 数 401000

版 次 2007年11月第1版 2007年11月第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-5608-3626-3/F·349

总 定 价 780.00元(全7册)

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

编委会

顾 问 黎明楷 赖国强 黄 雄 陆 成 李文杰 谭百强 黄轩明 李耀智 庄泽宝

主 编 程 澧

执行主编 陶 琦 张海清

执行编辑 宋 莉 陶 源 许 芹 董林峰 季 峰 刘 渊 瞿安新 孙 丹 赵仪方

常务编辑 张坤昱 陈 宁 李毅华 张 伟 孙 刚

序

与中国房地产市场共成长

作为房地产行业中的一员，中原（中国）物业顾问有限公司（以下简称中原）重视市场的生态环境，也积极推动市场的健康发展。一方面，我们会与政府保持良好沟通，利用自己的专业知识与市场实践的经验，协助政府建立公平、公正、高效的市场规范秩序；另一方面，我们也一直坚持市场研究工作，让所有市场参与者都可以了解市场情况，作出理性决定。

2006年，中原首度将各地方分公司的研究成果精心梳理，结集成册，出版了《中原地产红皮书2006》系列丛书。虽然这套丛书最初还是以向客户派送为主，对外销售只占一小部分，还没有经过市场的严格考验，但目前从客户的反馈看，这套覆盖了全国重点城市的房地产研究报告，具有权威性、参考性，对于有兴趣或需要了解中国房地产市场人士来说是一本重要的工具书，市场价值很高。

结合2006年的经验与客户的建议，《中原地产红皮书2007》内容更为丰富，进一步增强了可读性。除了四个大城市的分册外，今年又增加了重庆分册，重点介绍最近发展迅速的重庆房地产市场。未来，随着各地市场的逐渐成熟，受关注度的提高，中原将会陆续增加地方分册，让市场人士对不同城市的房地产市场有一个较为清晰的概念。

《中原地产红皮书》系列丛书只是中原研究工作的一个综合展示，一年一度的报告也不能完全满足有市场敏感度人士的需要。对于需要掌握市场第一手信息的朋友，可以登录中原（中国）地产研究中心的对外网页（<http://ccpr.centaline.com.cn>），那里有不同城市的最新市场报告可供订阅。此外，凭借中原庞大的资料库与信息搜集网络，地产研究中心也可以提供针对性市场研究分析服务。

拨开云雾见青天，中原拥有不同的市场研究产品以让客户看得更清，看得更远，《中原地产红皮书》是一个起点。

黎明楷

中原（中国）物业顾问有限公司董事总经理

2007年7月23日

目 录

序 与中国房地产市场共成

引言 影响中国地产的八大要素	1
----------------------	---

第一篇 地产政策轨迹	5
------------------	---

第1章 2007年,全面的政策执行年	6
--------------------------	---

■ 1.1 2006年、2007年主要宏观调控政策及其影响	6
└ 1.1.1 调整供应结构,实施“90/70”政策	6
└ 1.1.2 “外资限炒令”发布	7
└ 1.1.3 强化土地市场监管	7
└ 1.1.4 金融政策	8
└ 1.1.5 财政政策	9
└ 1.1.6 整顿市场秩序	10
■ 1.2 2006年宏观调控效果评价	12
└ 1.2.1 部分地区房价依然飞涨	12
└ 1.2.2 大户型仍然是供应主流	12
└ 1.2.3 地方政府无为或不作为	12
■ 1.3 2007年宏观调控政策展望	13

第2章 楼市升温,地方政策纷呈	14
-----------------------	----

■ 2.1 全国市场普遍升温,部分城市涨幅空前	14
■ 2.2 地方房地产政策及其影响	15
└ 2.2.1 北京	16
└ 2.2.2 上海	17
└ 2.2.3 深圳	17

└ 2.2.4 南京	18
■ 2.3 各地未来政策走势	18
└ 2.3.1 问责制, 促各地政府加大政策执行力度	19
└ 2.3.2 增加供应, 大众住宅将成为供应主体	19
└ 2.3.3 政策倾斜, 保障性住房将备受重视	19
第3章 新一轮博弈, 土地增值税清算	20
■ 3.1 土地增值税概述	20
└ 3.1.1 土地增值税简介	20
└ 3.1.2 土地增值税发展历史	21
■ 3.2 土地增值税清算的影响	22
└ 3.2.1 土地增值税清算对开发商的影响	22
└ 3.2.2 土地增值税清算对房价的影响	23
■ 3.3 政府与开发商的新一轮博弈	23
第4章 保障资金安全, 房地产交易资金监管	25
■ 4.1 房地产交易资金监管的现状	25
└ 4.1.1 商品房预售	25
└ 4.1.2 二手房交易	25
■ 4.2 发达国家和地区房地产交易资金的监管模式	26
└ 4.2.1 美国、澳大利亚——第三方监管	26
└ 4.2.2 英国、加拿大、中国香港——律师监管	26
■ 4.3 我国的资金监管方式	26
└ 4.3.1 政府强制性监管	26
└ 4.3.2 引入第三方监管	27
└ 4.3.3 存入买方或卖方账户监管	27
└ 4.3.4 银行监管	27
■ 4.4 资金监管对房地产企业的影响	28
└ 4.4.1 对房地产开发企业的影响	28
└ 4.4.2 对房地产经纪公司的影响	28
■ 4.5 结语	28

第5章 《物权法》草案通过，物业税呼之欲出	29
■ 5.1 《物权法》概述	29
■ 5.2 《物权法》草案热点解读	30
┐ 5.2.1 住宅建设用地使用权期间届满自动续期	30
┐ 5.2.2 业主的自治权	30
┐ 5.2.3 建筑物区分所有权	31
┐ 5.2.4 细化拆迁补偿	31
■ 5.3 物业税呼之欲出	32
┐ 5.3.1 物业税对房价影响甚微	32
┐ 5.3.2 物业税开征有待解决操作层面技术问题	32

第二篇 地产行业格局 33

第6章 上市房企谋发展，积极应对宏观调控	34
■ 6.1 近期政策回顾	34
■ 6.2 上市房企发展策略	35
┐ 6.2.1 策略一：增发新股	35
┐ 6.2.2 策略二：H股回归	35
┐ 6.2.3 策略三：并购整合	36

第7章 主辅分离，央房企何去何从？	38
■ 7.1 主辅分离原则下的央企重组	38
■ 7.2 确定房地产开发为主业的中央企业	39
■ 7.3 央企房地产业务处置方式	41
■ 7.4 央企重组的影响分析	42
┐ 7.4.1 对央企本身的发展战略的影响	42
┐ 7.4.2 对房地产市场的影响	43

第8章 全国战略，跨区域发展	45
-----------------------	----

■ 8.1 跨区域房地产开发企业样本选取	45
■ 8.2 起源地分布特征	48
■ 8.3 外拓城市选择特征	48
└ 8.3.1 上海、北京为首批扩张的首选区域	50
└ 8.3.2 广州、深圳本地市场竞争激烈	50
└ 8.3.3 经济发达的省会城市最具吸引力	51
└ 8.3.4 经济发达的东部沿海城市备受关注	51
■ 8.4 跨区域拓展模式	51
└ 8.4.1 全国性拓展	52
└ 8.4.2 区域性拓展	52
└ 8.4.3 重点城市拓展	52
■ 8.5 跨区域发展势在必行	52

第9章 蛟龙入海，海外基金在中国

■ 9.1 中国市场的吸引力	56
└ 9.1.1 持续高速发展的经济	56
└ 9.1.2 高回报率	57
└ 9.1.3 融资渠道匮乏	57
└ 9.1.4 人民币升值	57
└ 9.1.5 海外资本全球布局调整	57
■ 9.2 海外基金在中国的发展历程	57
■ 9.3 海外基金在中国投资的特点及趋势	58
└ 9.3.1 投资模式	58
└ 9.3.2 投资区域	60
└ 9.3.3 投资物业类型	61
■ 9.4 典型海外房地产基金的投资特点	61
└ 9.4.1 摩根士丹利基金实力雄厚，着重投资存量市场	62
└ 9.4.2 荷兰国际集团基金采用合作模式投资，覆盖面广	62
└ 9.4.3 凯德置地关注高增长业务，在华将形成新业务格局	62
└ 9.4.4 麦格理集团基金独立开发项目，规模不断壮大	63
└ 9.4.5 花旗银行基金重点投资东部，侧重新兴市场	63

■ 9.5 投资风险及可能遇到的问题	63
└ 9.5.1 政策风险	63
└ 9.5.2 相关法律法规缺失	64
└ 9.5.3 资金进出机制缺失	64
└ 9.5.4 市场透明程度不高	64
└ 9.5.5 税率及税收不清	64
└ 9.5.6 专业人才匮乏	65

第三篇 房地产市场聚焦 67

第10章 全国房价上涨，新一轮调控箭在弦上 68

■ 10.1 土地价格持续上涨	68
└ 10.1.1 工业用地出让价格恢复到基准地价	68
└ 10.1.2 品牌开发商高价拍地	69
└ 10.1.3 实力开发商凭借土地一级开发“曲线拿地”	69
■ 10.2 商品房供应量进一步加大	69
└ 10.2.1 未来供应量较大	69
└ 10.2.2 中低价位、中小套型普通商品房、廉租房供应增加	70
■ 10.3 房价上涨幅度短期难抑	70

第11章 区域市场热点频出，“轮动”效应显现 72

■ 11.1 土地市场	73
└ 11.1.1 长三角地区地价上涨迅速	73
└ 11.1.2 珠三角土地供应不足	74
└ 11.1.3 环渤海地区土地供应结构调整	74
└ 11.1.4 中西部地区土地供应充足	75
■ 11.2 一手住宅市场	75
└ 11.2.1 长三角地区：刚性需求爆发，价格猛增	75
└ 11.2.2 珠三角地区：投资需求旺盛，房价飞涨	75
└ 11.2.3 环渤海地区：房价上涨，势头难抑	76

└ 11.2.4 中西部地区：战略部署，量价齐增	76
■ 11.3 二手住宅市场	79
└ 11.3.1 长三角地区：市场回暖	79
└ 11.3.2 珠三角地区：价挺量平	79
└ 11.3.3 环渤海地区：量缩价升	79
└ 11.3.4 中西部地区：量价齐升	79
■ 11.4 未来发展“轮动”效应明显	80
└ 11.4.1 长三角地区恢复性上涨	81
└ 11.4.2 珠三角地区热度依旧	81
└ 11.4.3 环渤海地区暖流暗涌	81
└ 11.4.4 中西部地区蓄势待发	81
 第12章 四大城市继续升温，调控又遇难题	82
■ 12.1 土地市场	83
└ 12.1.1 北京：前缓后疾，居住用地供应增加	83
└ 12.1.2 上海：城郊放量，居住用地供应萎缩	84
└ 12.1.3 广州：中心无地，居住用地供应加大	84
└ 12.1.4 深圳：集中关外，居住用地供应不足	84
■ 12.2 一手住宅市场	85
└ 12.2.1 北京：供应短缺，房价快速上涨	87
└ 12.2.2 上海：供应萎缩，价格反弹	87
└ 12.2.3 广州：供应平稳，量价齐升	87
└ 12.2.4 深圳：投资需求旺盛，价格疯狂上涨	88
■ 12.3 二手住宅市场	88
└ 12.3.1 京、深二手住宅成交量大幅增加	88
└ 12.3.2 二手住宅成交比重不断上升	88
└ 12.3.3 京、深、穗房价飙升，沪市强劲反弹	89
■ 12.4 写字楼市场	89
└ 12.4.1 供应大幅增加	89
└ 12.4.2 大单交易频繁出现	91
└ 12.4.3 甲级写字楼租金稳步上涨	91

└ 12.4.4 市场前景依然乐观·····	92
■ 12.5 商铺市场 ·····	92
└ 12.5.1 供应增加,大型商业比重上升·····	92
└ 12.5.2 需求旺盛,市场交易活跃·····	93
└ 12.5.3 会展效应,带动京、穗价格大涨·····	93
■ 12.6 未来四大城市热度依旧 ·····	93
第13章 二线城市,圈地热潮方兴未艾 ·····	95
■ 13.1 土地市场 ·····	95
└ 13.1.1 供应继续增加,集中于郊区及市区外·····	96
└ 13.1.2 “双限地”推出,部分城市试行·····	96
└ 13.1.3 地价持续上涨,天价成交屡破纪录·····	96
└ 13.1.4 跨地域开发商扩张,二线城市掀圈地热潮·····	97
■ 13.2 住宅市场 ·····	99
└ 13.2.1 开发投资额反弹明显·····	99
└ 13.2.2 市场普遍呈现供求两旺 ·····	100
└ 13.2.3 供不应求现象逐步缓解 ·····	101
└ 13.2.4 部分城市房价上涨依然较快 ·····	101
└ 13.2.5 中小户型比重依然较低 ·····	102
└ 13.2.6 高层、小高层成为供应主力 ·····	102
第14章 八大潜力城市,蓄势待发 ·····	103
 第四篇 主要二线城市房地产市场·····	105
第15章 2006—2007年东莞房地产市场研究报告 ·····	106
■ 15.1 房地产投资环境 ·····	106
└ 15.1.1 经济高速运行 ·····	106
└ 15.1.2 城市规划 ·····	106
└ 15.1.3 政策影响 ·····	106

■ 15.2 土地市场	107
└ 15.2.1 土地供应市场	107
└ 15.2.2 土地出让市场	107
■ 15.3 商品房市场	108
└ 15.3.1 供应特征	108
└ 15.3.2 需求特征	109
└ 15.3.3 未来展望	110
■ 15.4 商业市场	110
└ 15.4.1 商业市场现状分析	110
└ 15.4.2 未来展望	111

第16章 2006—2007年珠海房地产市场研究报告 112

■ 16.1 房地产投资环境	112
└ 16.1.1 经济运行	112
└ 16.1.2 市政规划	112
└ 16.1.3 政策盘点	112
■ 16.2 土地市场	113
└ 16.2.1 供应量	113
└ 16.2.2 成交量	113
└ 16.2.3 成交价格	113
└ 16.2.4 未来展望	113
■ 16.3 商品房市场	114
└ 16.3.1 一手住宅市场	114
└ 16.3.2 二手房市场	114
└ 16.3.3 未来展望	115

第17章 2006—2007年中山房地产市场研究报告 117

■ 17.1 房地产投资环境	117
└ 17.1.1 经济情况	117
└ 17.1.2 市政规划	117
■ 17.2 土地市场	118

└ 17.2.1 土地成交金额持续上升	118
└ 17.2.2 土地成交均价大幅上扬	118
■ 17.3 商品房市场	118
└ 17.3.1 房地产市场整体态势	118
└ 17.3.2 商品房市场展望	120
■ 17.4 二手房市场	120
└ 17.4.1 二手房成交量持续增加	120
└ 17.4.2 二手房价稳中有升	120
■ 17.5 商铺市场	121
└ 17.5.1 商业市场发展情况	121
└ 17.5.2 商业市场发展特征	121
└ 17.5.3 潜在商业区展望	122

第18章 2006—2007年成都房地产市场研究报告

■ 18.1 房地产投资环境	123
└ 18.1.1 经济平稳运行	123
└ 18.1.2 消费能力稳步增长	123
└ 18.1.3 城市规划	123
■ 18.2 土地市场	123
└ 18.2.1 供应量、成交量稳步上升	123
└ 18.2.2 城东、城北市场日趋成熟	124
└ 18.2.3 发展趋势	124
■ 18.3 住宅市场	124
└ 18.3.1 一手住宅市场	124
└ 18.3.2 二手住宅市场	124
■ 18.4 写字楼市场	125
└ 18.4.1 供需情况	125
└ 18.4.2 未来展望	125
■ 18.5 商铺市场	126
└ 18.5.1 市场需求	126
└ 18.5.2 未来展望	126

第19章 2006—2007年杭州房地产市场研究报告	127
■ 19.1 房地产投资环境	127
└ 19.1.1 经济运行	127
└ 19.1.2 城市规划	127
└ 19.1.3 政策影响	128
■ 19.2 土地市场	128
└ 19.2.1 土地供应总量增加	128
└ 19.2.2 土地成交略有上升	128
└ 19.2.3 土地市场热点	128
└ 19.2.4 未来展望	129
■ 19.3 住宅市场	129
└ 19.3.1 一手住宅市场	129
└ 19.3.2 二手住宅市场	129
■ 19.4 写字楼市场	130
└ 19.4.1 整体特征	130
└ 19.4.2 需求特征	130
└ 19.4.3 未来展望	131
■ 19.5 商铺市场	131
└ 19.5.1 整体特征	131
└ 19.5.2 供应特征	132
└ 19.5.3 未来展望	132
第20章 2006—2007年宁波房地产市场研究报告	133
■ 20.1 宏观市场环境	133
└ 20.1.1 经济运行	133
└ 20.1.2 重大城市建设和规划	133
└ 20.1.3 宏观调控政策	134
■ 20.2 土地市场	135
└ 20.2.1 土地市场总述	135
└ 20.2.2 各区域土地购置情况分析	135
└ 20.2.3 不同性质土地购置情况分析	135

■ 20.3 住宅市场	136
└─ 20.3.1 一手住宅市场分析	136
└─ 20.3.2 二手住宅市场分析	136
第21章 2006—2007年南京房地产市场研究报告	138
■ 21.1 房地产投资环境	138
└─ 21.1.1 市政建设	138
└─ 21.1.2 政策分析	138
■ 21.2 土地市场	138
└─ 21.2.1 成交情况	138
└─ 21.2.2 未来展望	139
■ 21.3 住宅市场	139
└─ 21.3.1 一手住宅市场分析	139
└─ 21.3.2 二手住宅市场分析	140
└─ 21.3.3 市场预测	140
■ 21.4 写字楼市场	141
└─ 21.4.1 整体市场	141
└─ 21.4.2 市场特征	141
└─ 21.4.3 区域市场	142
└─ 21.4.4 未来展望	142
■ 21.5 商铺市场	142
└─ 21.5.1 供应分析	142
└─ 21.5.2 需求分析	142
└─ 21.5.3 未来展望	143
第22章 2006—2007年郑州房地产市场研究报告	144
■ 22.1 房地产投资环境	144
└─ 22.1.1 城市规划	144
└─ 22.1.2 政策影响	144
■ 22.2 土地市场	144
└─ 22.2.1 土地供应市场	144