

2007 ~ 2008

深圳房地产发展报告

Shenzhen Real Estate Development Report

深圳市国土资源和房产管理局 编



中国大地出版社



ISBN 978-7-80246-124-6



9 787802 461246 >

定价: 68.00 元

深圳房地产发展报告

Shenzhen Real Estate Development Report

(2007 ~ 2008)

深圳市国土资源和房产管理局 编



中国大地出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

深圳房地产发展报告. 2007~2008/ 深圳市国土资源
和房产管理局编. —北京: 中国大地出版社, 2008.8

ISBN 978-7-80246-124-6

I. 深... II. 深... III. 房地产业—经济发展—研究报告—
深圳市—2007~2008 IV.F299.276.53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 109695 号

责任编辑: 陈舒蕾

出版发行: 中国大地出版社

社址邮编: 北京市海淀区学院路 31 号 100083

电 话: 010—82329127 (发行部)

传 真: 010—82329024

网 址: www.chinalandpress.com 或 www.中国大地出版社.中国

印 刷: 深圳市中导印刷厂

开 本: 889mm×1194mm 1/16

印 张: 15

字 数: 450 千字

版 次: 2008 年 8 月第 1 版

印 次: 2008 年 8 月第 1 次印刷

印 数: 1~2000 册

书 号: ISBN 978-7-80246-124-6/F·297

定 价: 68.00 元

版权所有·侵权必究

《深圳房地产发展报告（2007～2008）》

编辑委员会

主 任：张士明

副主任：黄 珽

编 委（按照姓氏笔画排序）：

弓 梅 王 锋 王联珠 刘世会 李 东 李 邨
李玉泽 李慧群 李耀智 陈劲松 陈祖荣 陈新光
陈晓光 张文华 罗志辉 骆晓鸿 耿继进 徐松明
郭建波 龚四海 韩肖平 程家龙 谢建良 路 莹

编著人员名单

主 编：王 锋

撰稿人（按照文章先后顺序排序）：

王 锋 余绵电 陈俊伊 李 磊 谭 杰 艾利刚
蔡丽萍 吴洪洁 赵 爽 吴小菁 张晓端 陈炫廷
谷忠丽 徐 倩 段正伟 王 颖 梁瑞明 余泽浩
赵思凡

序 言

2006年以来,为控制房价过快上涨,市委、市政府严格贯彻落实国家在土地、税收、金融和住房供应结构等方面的政策措施。总体来看,我市房地产宏观调控工作着眼于民生和民计,着眼于广大人民群众的根本利益,着眼于房地产市场的长期稳定发展和宏观经济的良好运行,得到了广大人民群众的支持和拥护,各项调控政策基本实现了政府预定的工作目标。

2007年,深圳市房地产投资基本与上年持平,商品房建设规模小幅减少,新房交易量总体呈持续下降趋势,房价在1~10月快速上涨,涨幅一直位居全国70个大中城市前列,但从10月份开始出现回落,市场秩序得到有效规范,过度投资、投机行为得到有效控制,市场呈现出平稳的发展势头。

按照国务院24号文要求,我市于2007年底出台了《关于进一步促进我市住房保障工作的若干意见》(深府〔2007〕262号)和《深圳市住房保障发展规划(2008-2010)》(深府〔2007〕271号)。在深圳市委、市政府的正确领导下,深圳市国土资源和房产管理局一直将住房保障作为全局的重要工作任务来抓。2007年,我市开创性采取保障性住房八种筹集建设方式和八种资金来源渠道,共落实了保障性住房用地60.5万平方米,开工、在建2.82万套经济适用房和公共租赁住房,提供保障性住房6006套并于2007年底向社会公告。2008年,深圳市计划安排建设4.58万套保障性住房,充分体现了深圳市委、市政府对“解决普通市民,特别是弱势群体、低收入困难家庭的住房问题”的关注,也是落实党中央和国务院关注民生的重要体现。

2008年以来,受全球经济增长下滑、美国次贷危机和国内CPI走高等国内外经济形势变化的影响,深圳房地产市场延续了2007年下半年以来较为浓厚的观望气氛,市场处于持续调整的状态。我们将继续坚持国家加强房地产宏观调控的方针、政策,继续加大住房保障工作力度,切实落实住房保障规划及年度计划,加强房地产市场引导和政策宣传,促进市场稳定发展,不断提高我市居民居住水平。

我们相信,长期来看,深圳房地产市场仍有持续发展的宏观环境和市场前景,房价不会出现大幅上升或下跌现象。随着国家及深圳市房地产宏观调控政策的逐步落实和调整,稳定和促进房地产市场发展,切实解决低收入家庭住房困难,建立合理的住房建设和消费模式,实现“住有所居”目标终将实现。

深圳市国土资源和房产管理局局长



目 录

一、综论篇

- 3/ 2007 ~ 2008 年深圳房地产市场发展综合报告
.....深圳市国土资源和房产管理局 深圳市房地产研究中心

二、政策制度篇

- 27/ 深圳市土地市场及相关政策研究
.....深圳市星彦地产顾问有限公司
- 41/ 中国住宅产业化技术探讨及研究
.....同致行（中国）地产顾问有限公司研究中心

三、市场篇

- 75/ 深圳市房地产行业发展分析
.....深圳市国策房地产土地估价有限公司
- 91/ 深圳市宝安区房地产市场分析
.....深圳市世联地产顾问有限公司
- 102/ 2007 ~ 2008 年深圳房地产三级市场发展报告
.....深圳市中原物业顾问有限公司
- 134/ 深圳办公楼、商业用房、厂房物业研究报告
.....DTZ 戴德梁行房地产顾问（深圳）有限公司
- 169/ 深圳市房屋租赁市场研究
.....深圳市房屋租赁管理办公室

四、金融篇

- 181/ 2007 年深圳市房地产金融发展报告
..... 中国人民银行深圳市中心支行
- 187/ 二手房贷款相关联行业市场调研报告
..... 中国人民银行深圳市中心支行

五、创新篇

- 203/ 深圳市户籍人口住房问题研究
..... 深圳市房地产研究中心
- 208/ 深圳房地产抵押贷款证券化试点研究报告
..... 《住宅与房地产》杂志社

综论篇
Comprehensive Report

1

2007~2008 年深圳房地产市场发展综合报告

深圳市国土资源和房产管理局 深圳市房地产研究中心

【摘要】 2007 年,国家继续加强房地产市场宏观调控,在国家宏观调控政策的基础上,深圳市积极出台相关措施,从土地供应、住房供应结构、规范市场秩序、金融税收等方面对房地产市场进行调控,并全面推进住房保障工作,切实解决低收入家庭住房困难。在宏观政策的作用下,深圳房地产市场总体保持稳定发展,房地产市场需求有所下降,房价出现一定的调整和回落,房价上涨过快的势头初步得到控制。

一、2007 年深圳经济社会发展概况

2007 年,深圳市坚持以科学发展观统领经济社会发展全局,认真贯彻落实国家宏观调控政策措施,国民经济稳步健康发展,较好地实现了年初确定的经济发展预期目标。

从国民经济来看,2007 年深圳市生产总值 6765.41 亿元,比上年增长 14.7%。按初步测算的年平均人口计算,2007 年深圳市人均 GDP 为 79221 元,按国家外汇管理局公布的供计划统计用的人民币对美元折算率计算,人均 GDP 为 10628 美元,全市首次跃上人均 1 万美元的新台阶。

从产业结构来看,2007 年,第一产业增加值 6.23 亿元,下降 17.3%;第二产业增加值 3444.74 亿元,增长 14.5%;第三产业增加值 3314.44 亿元,增长 15.0%。三次产业结构由上年的 0.1:52.5:47.4 发展为 0.1:50.9:49.0,第三产业所占比重提高了 1.6 个百分点。

固定资产投资增长平稳。全年全社会固定资产投资 1345.00 亿元,增长 5.6%,其中,基本建设投资 714.05 亿元,增长 11.6%;房地产开发投资 461.04 亿元,下降 0.2%;更新改造投资 144.11 亿元,增长 3.7%;其他投资 25.81 亿元,下降 21.6%。

消费市场兴旺。2007 年全市实现社会消费品零售总额 1915.03 亿元,增长 14.6%。其中,批发与零售业零售额 1689.55 亿元,增长 15.6%;住宿餐饮业零售额 225.48 亿元,增长 7.8%。

外贸出口继续高位增长。据海关统计,全年全市外贸进出口总额 2875.33 亿美元,增长 21.1%。其中出口总额 1684.93 亿美元,增长 23.8%;进口总额 1190.40 亿美元,增长 17.5%。2007 年以来,外贸出口在 2006 年高速增长基础上继续保持较快的增长势头,单月出口不断创新高,全年月均出口超过 140 亿美元。

金融存贷良好。2007 年 12 月末,国内金融机构人民币存款余额为 11495.79 亿元,比年初增长 20.8%,其中,居民储蓄存款余额 3792.59 亿元,比年初增长 1.4%。国内金融机构人民币贷款余额为 7965.45 亿元,按可比口径比年初增长 18.4%。

居民收入提高,消费物价上升。根据全市 600 户居民家庭抽样调查推算,2007 年深圳居民人均可支配收入 24870.21 元,增长 10.2%。2007 年全市居民消费价格总水平比上年上涨 4.1%。

2007 年是全面落实科学发展观极其重要的一年,也是实现“十一五”规划承上启下的关键一年,在深圳进一步发展日益面临资源环境压力的情况下,深圳努力促进经济发展方式转变,走集约发展、内涵发展、创新驱动的新路,保持了国民经济健康稳步发展的良好局面。

二、2007 年深圳房地产市场总体运行情况

(一) 房地产投资基本与去年持平，商品房建设规模小幅减小

2007 年，深圳市完成房地产开发投资 461.05 亿元，同比增加 0.08%，其中住宅完成投资 331.73 亿元，同比增加 3.12%；商品房施工面积 3160.94 万平方米，同比下降 1.39%，其中住宅施工面积 2185.53 万平方米，同比下降 1.08%；商品房竣工面积 630.46 万平方米，同比下降 5.97%，其中，住宅竣工面积 434.7 万平方米，同比下降 2.79%；商品房新开工面积 876.4 万平方米，同比增加 23.39%，其中住宅新开工面积 621.91 万平方米，同比增加 18.96%；商品房空置面积 152.66 万平方米，同比增加 1.29%。

与国内主要城市比较，2007 年，深圳市房地产开发投资基本与上年持平，其他城市则保持增长趋势，以广州的增幅最高，达到 31%，北京其次，增幅为 19.4%，上海增幅为 2.5%。

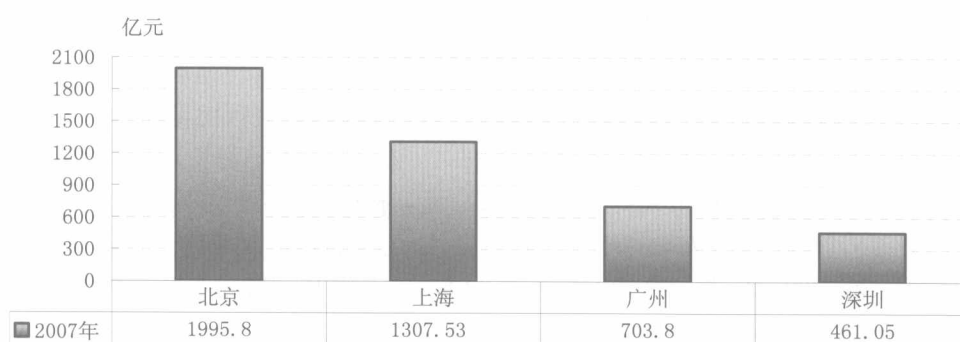


图 1 2007 年国内主要城市房地产投资额比较

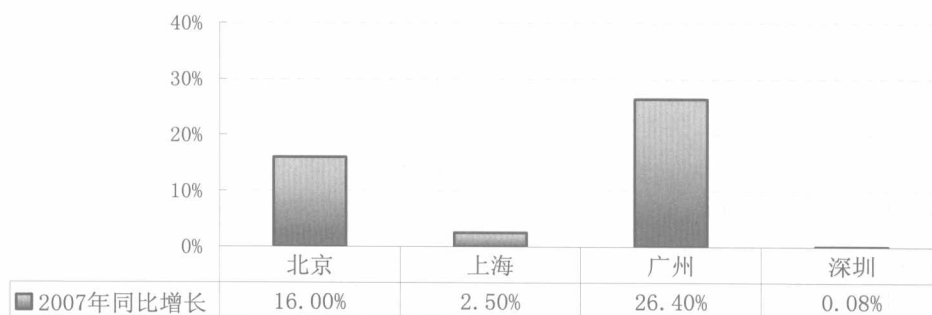


图 2 2007 年国内主要城市房地产开发投资增幅比较

(二) 新建商品房批准预售面积继续下降，销售面积继续减少

2007 年，全市商品房批准预售面积累计为 646.17 万平方米，同比减少 20.53%，其中住宅批准预售面积 589.2 万平方米，同比减少 15.83%；办公楼批准预售面积 9.91 万平方米，同比下降 71.18%；商业用房批准预售面积 47.06 万平方米，同比下降 35.31%。2007 年，住宅供应仍然集中在特区外，特区外商品住宅批准预售面积 403.68 万平方米，占全市住宅批准预售面积

的 68.51%。

2007 年, 全市商品房销售面积 555.16 万平方米, 同比减少 30.04%, 其中, 住宅销售面积 500.4 万平方米, 同比减少 29.04%; 办公楼销售面积 20.87 万平方米, 同比减少 44.33%; 商业用房销售面积 30.64 万平方米, 同比减少 29.24%。

与国内主要城市比较, 2007 年, 北京商品住宅销售面积同比减少 21.47%, 上海大幅增加 25.4%, 广州同比减少 13.29%; 深圳同比减少 29.04%。从各城市各月住宅销售面积来看, 上海在 9 月份之前, 销售规模逐月增加, 9 月份之后, 住宅销售面积出现一定幅度的下降, 但仍保持了上半年的月度平均销售规模; 广州的月度销售面积一直小幅波动, 自 7 月份开始出现小幅的下降趋势; 深圳月度销售面积基本呈下降趋势, 以 7 月份以后下降幅度较大; 北京的月度销售面积保持小幅波动, 进入年底两个月也出现小幅下降。

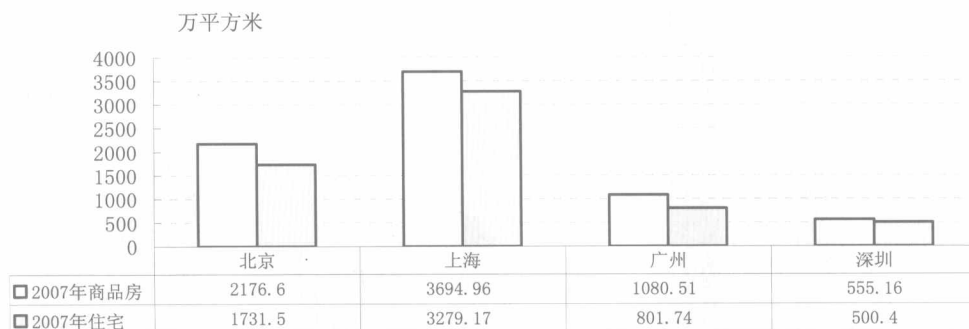


图 3 2007 年国内主要城市商品房和商品住宅销售面积比较

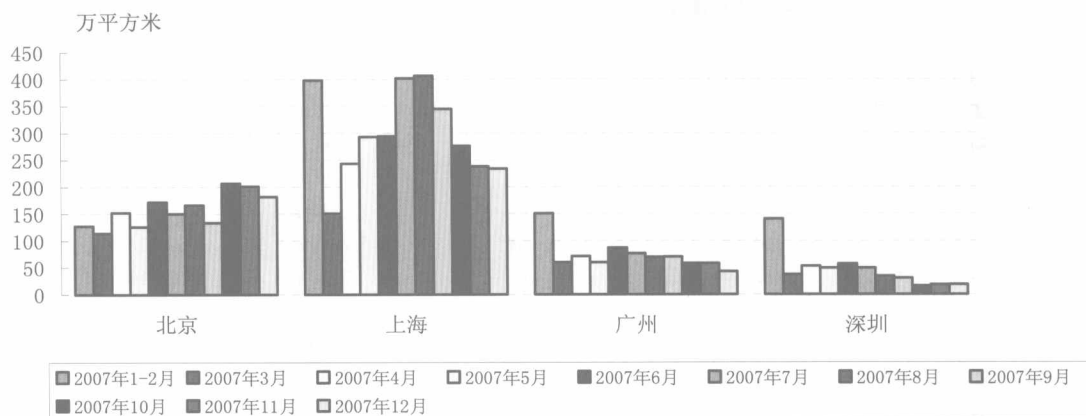


图 4 2007 年各月国内主要城市商品住宅销售面积比较

(三) 特区外销售规模进一步扩大, 普通商品住宅占市场较大比重

2007 年, 特区外商品住宅销售面积 338.42 万平方米, 占全市销售面积的 67.63%, 特区外置业仍居全市主导地位; 全市单套建筑面积 144 平方米以内的商品住房销售套数为 44669 套, 占全市销售套数的 88.28%, 其中 90 平方米以内的住宅销售套数为 25584 套, 占总套数的 50.56%。

(四) 房价继续呈上涨趋势, 新建住房价格较高

按国家统计局公布的全国 70 个大中城市商品住房销售价格调查统计, 2007 年, 深圳市新建商品住宅价格同比涨幅为 13.9%, 各月新建商品住房价格同比涨幅分别为 10.2%、9.9%、10.7%、

11.3%、12.3%、13.9%、16.1%、17.6%、16.5%、16.8%、17%、14.3%，每月房价涨幅居 70 个大中城市前列。按本市房地产信息系统统计口径，2007 年，全市新建商品住宅销售均价为 13369.62 元/平方米。

从国内主要城市的房价情况看，2007 年，上海房价开始出现正增长，且各月涨幅逐渐增大，11 月同比涨幅达 9.3%；北京房价从下半年开始涨幅有所增大，12 月同比涨幅达 17.5%；广州每月同比涨幅回落到 7% 左右，基本保持平稳；深圳房价每月同比涨幅年初保持在 10% 左右，下半年有所上升，保持在 16% 左右，12 月回落至 14.3%；但北京、上海、深圳三地房价涨幅仍然较高。

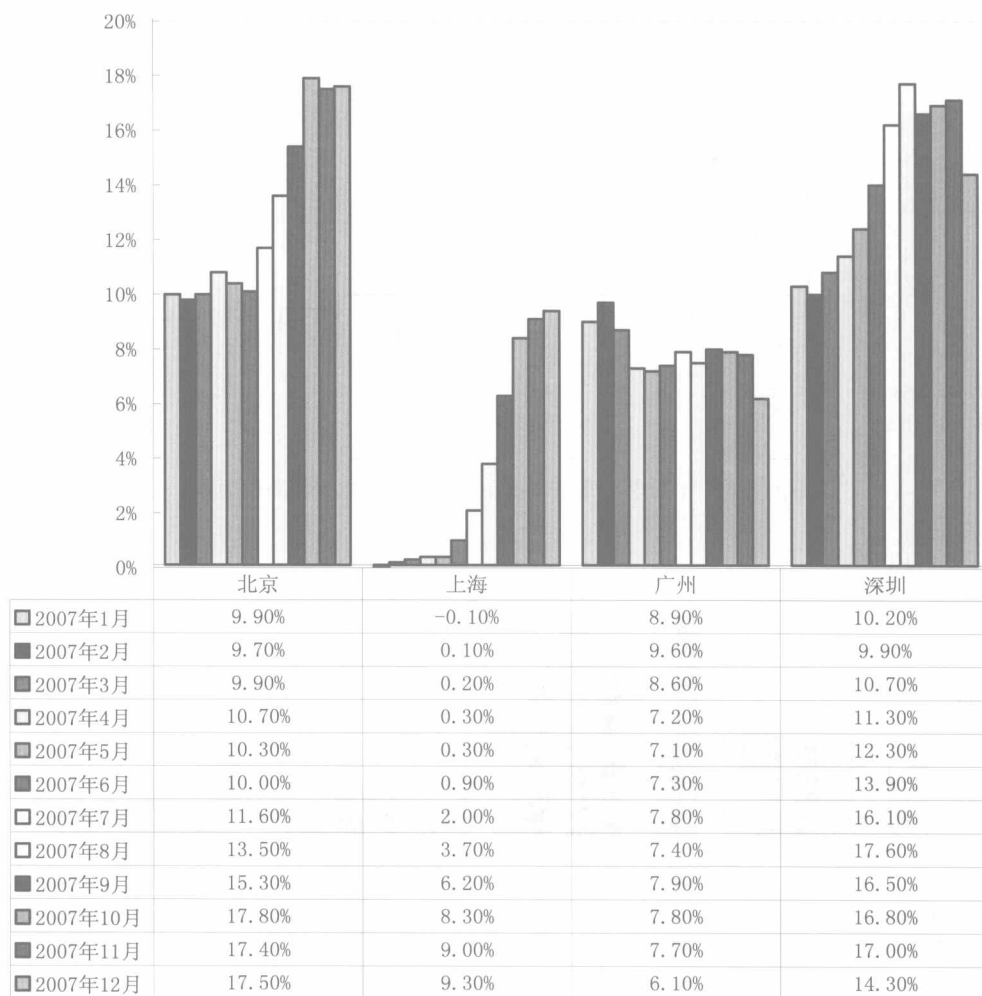


图 5 2007 年各月国内主要城市商品住房价格同比增幅比较

(五) 二手住房总需求增长较快，但自 8 月份以来交易面积出现较大幅度下降

2007 年，全市二手住宅交易面积为 931.06 万平方米，同比增长 25.83%，二手住宅与新建商品住房交易面积的比例达到 1.86:1；与去年同期相比，二手住房总需求增长较快。但是，自 8 月份以来，二手住房月度交易面积出现较大幅度下降。

(六) 商品住宅销售对象以国内购房人为主，外来购房资金比例较小

2007 年，全市国内购房人购房套数 47488 套，占总套数的 93.55%，购房资金 620.55 亿元，

占总资金的 92.76%。境外购房人（含港澳台地区）购房资金 48.47 亿元，占总资金的 7.25%，其中港澳台地区购房资金 41.52 亿元，占总资金的 6.21%，外来购房资金所占比例相对较小。

此外，随着国家调控政策的贯彻落实，2007 年下半年以来，深圳房地产市场出现了一些新的情况和变化。

一是新、旧商品住宅销售面积持续呈下降趋势，市场观望气氛不断加剧。从 2007 年各月商品住宅销售面积看，自年初开始，住房销售面积持续下降，从 1 月份的 80.26 万平方米，下降至 10 月、11 月、12 月的 15.36 万平方米、17.99 万平方米、18.65 万平方米；尤其是往年市场成交较为活跃 10 月份，销售面积仅为 15.36 万平方米，是年度成交量最低的月份。

二手住房市场在上半年总体呈现快速上升，交易面积从年初的平均 60 万平方米左右，上升到 7 月的 134 万平方米。8 月份以后销售量开始出现大幅回落，8、9、10 三个月成交量分别环比下降 26.39%、43.04%、36.78%；11 月、12 月，每月交易量均在 40 万平方米以内的较低水平。

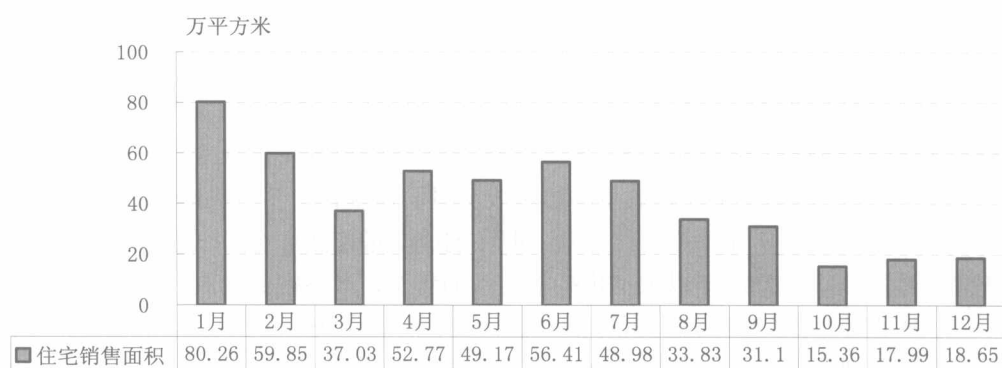


图 6 2007 年各月商品住房销售面积比较

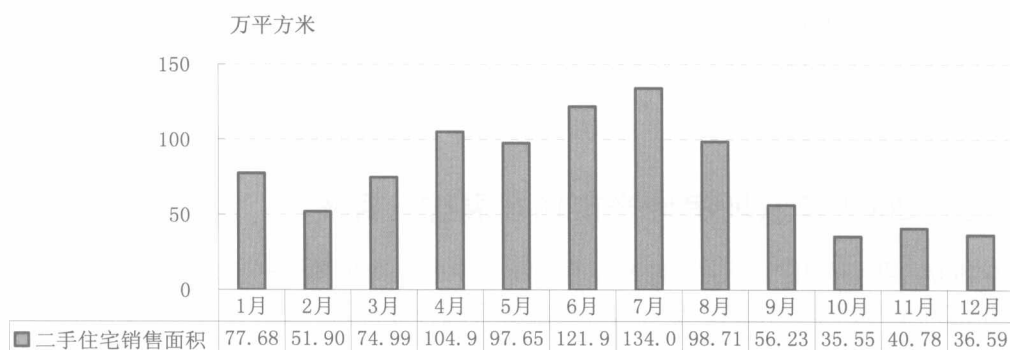


图 7 2007 年各月二手住房销售面积比较

二是新建商品住宅价格出现波动调整和回落。从 2007 年各月房价变动看，1~10 月，各月住宅销售均价总体呈现持续上涨，从 1 月的 10872 元/平方米，上升到 10 月的 17350 元/平方米。10 月份以后，随着市场交易量的持续大幅减少，住宅市场价格出现调整；11 月房价为 15069 元/平方米，环比 10 月下降 13.15%；12 月房价继续保持 15000 元/平方米左右的水平，且 90 平方米以下、90~144 平方米和 144 平方米以上各类住宅价格均出现不同程度的回落（环比降幅分别为 1.68%、2.4%、9.35%）。

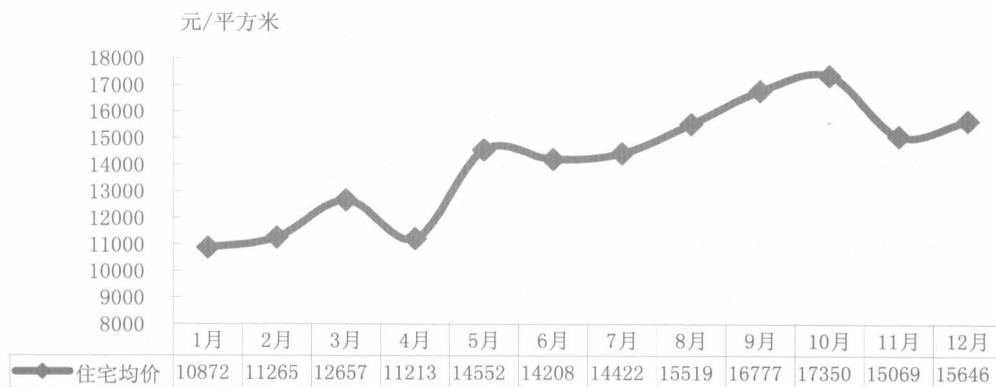


图8 2007年各月商品住宅价格比较

三是房地产贷款总额自9月份出现大幅下降。根据中国人民银行深圳中心支行的统计数据,全市房地产贷款总额8月为145亿元,至9月为99亿元,环比下降31.7%,10月仅为49亿元,环比又下降50.5%;房地产贷款发放量与住房成交量同步变化,并于下半年呈现持续减少状况。

上述数据表明,2007年下半年,在新、旧住宅成交量连续4个月出现大幅下降后,深圳住宅价格明显开始回落;2005年以来房价持续上涨的势头,最终得到遏制。总结深圳房价回落的原因,一方面是因为2005年以来房价持续的快速上涨,使得居民购房支付能力逐渐下降,抑制了广大群众的合理住房需求,而“房价上升、需求减少、进而抑制房价上升”的市场规律最终开始发挥其自身调整作用,使得房价向理性回归;另一方面,国家和本市房地产宏观调控政策的不断落实和深化,尤其是本市商业银行住房贷款额度的控制和国家有关部门提高第二套住房首付比例和贷款利率政策的发布,使住房市场的资金来源得到了严格控制,市场的投资、投机现象得到了有效抑制,避免了市场规律失灵而出现房价越高需求越大的情况。因此深圳房价出现调整和回落,是市场和宏观调控政策多种因素综合作用的结果,这将有利于房地产市场逐步向理性回归。

三、2007年深圳房地产市场发展综合评价

本部分,我们采用《深圳房地产预警系统》中的“深圳房地产市场预警评价”子系统,对2006年深圳全年房地产市场的综合运行情况进行综合评价。

(一) 单项预警指标评价分析

1. 房地产开发投资增长率与GDP增长率之比

2007年,房地产开发投资额为461.05亿元,同比增加0.08%,房地产投资规模基本与去年持平,2007年深圳生产总值6765.41亿元,比上年同期增长14.7%,宏观经济继续保持平稳增长。房地产开发投资增长率与GDP增长率之比为0.0054,处于房地产投资正常区间,接近稍冷区间,相对于2006年,该警值有所下降,深圳市房地产投资尚未完全转暖。

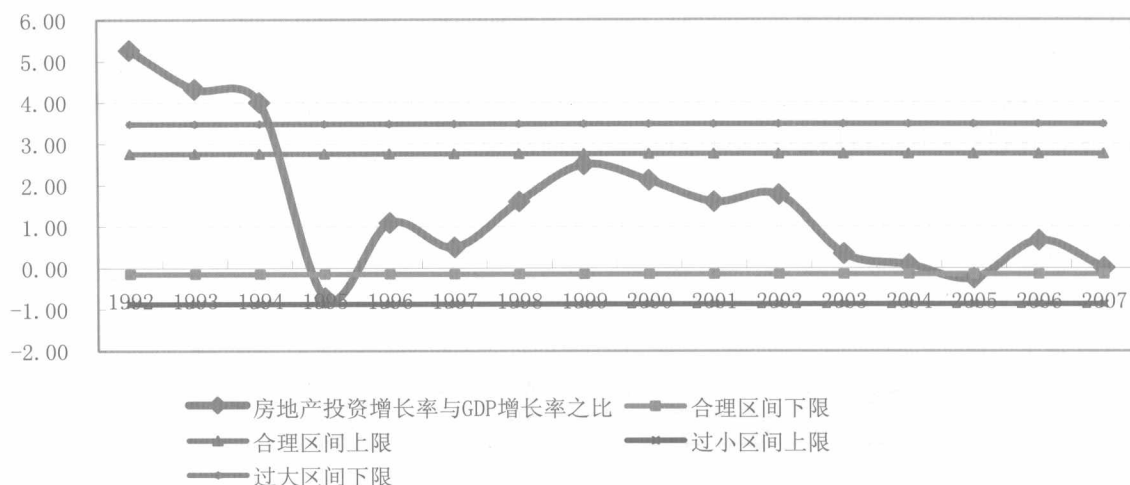


图9 1992~2007年房地产开发投资增长率与GDP增长率之比警值

2. 房地产开发投资与全社会固定资产投资之比

2007年,房地产开发投资与全社会固定资产投资之比为0.3428,处于稍小区间。从2000年开始该指标不断下降,2005年已经降至房地产投资稍冷区间,房地产投资稍冷的趋势持续到2007年,房地产开发投资占全社会固定资产投资的比例过大的现象得到了控制,但是需要警惕房地产开发投资趋冷的现象出现。

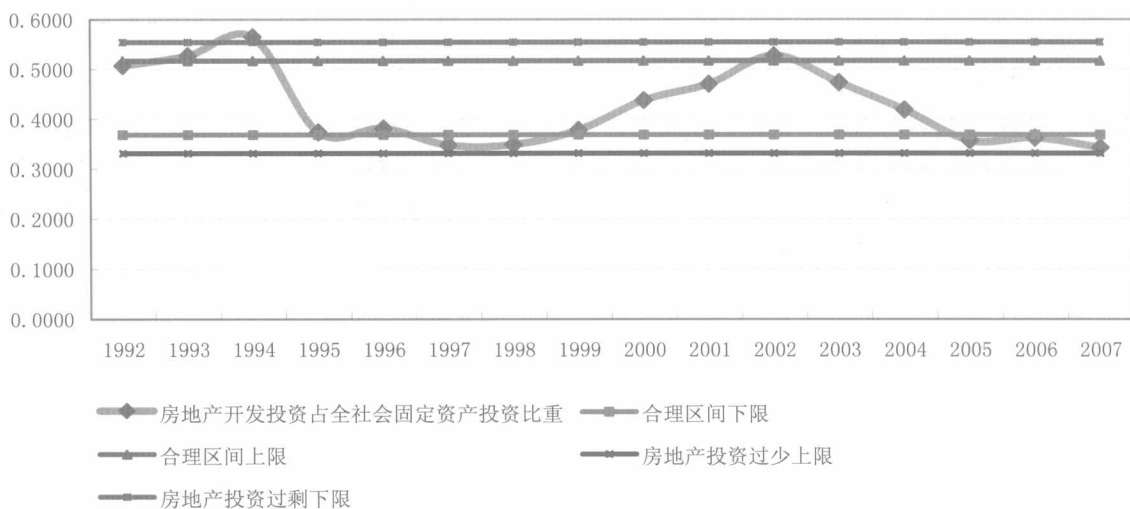


图10 1992~2007年房地产开发投资与全社会固定资产投资之比警值

3. 房价收入比

2006年,房价收入比是15.1961,该警值还是不仅超过了房价收入比预警的稍大区间下限7.8304,也突破了房价收入比过大大区间的下限8.3072。自1996年以来,深圳的房价收入比一直处于合理区间,但是逐年减小的趋势开始逆转,2005年的房价收入比开始攀升,居民实际购买能力开始下降,房价收入比直接由稍小区间步入了过大区间,2006年、2007年房价收入比继续攀升,房价上涨过快的势头较为明显。前几年房价收入比维持在较低的层面,一定程度上激