

中国人民银行

金融服务报告2007年第3期

中国房地产金融报告

China Real Estate Finance Report

2006

中国人民银行金融市场司房地产金融分析小组



 中国金融出版社

中国人民银行

金融服务报告2007年第3期

中国房地产金融报告

China Real Estate Finance Report

2006

中国人民银行金融市场司房地产金融分析小组

责任编辑：张 铁

责任校对：张京文

责任印制：裴 刚

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产金融报告. 2006 (Zhongguo Fangdichan Jinrong Baogao. 2006) / 中国人民银行金融市场司房地产金融分析小组编. —北京：中国金融出版社，2007. 9

(中国人民银行金融服务报告)

ISBN 978 - 7 - 5049 - 4510 - 5

I. 中… II. 中… III. 房地产—金融—研究报告—中国—2006 IV. F832. 45

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 140717 号

出版 **中国金融出版社**

发行

社址 北京市广安门外小红庙南里 3 号

市场开发部 (010) 63272190, 66070804 (传真)

网上书店 <http://www.chinafph.com>

(010) 63286832, 63365686 (传真)

读者服务部 (010) 66070833, 82672183

邮编 100055

经销 新华书店

印刷 北京卡乐富印刷有限公司

尺寸 210 毫米×285 毫米

印张 5

字数 95 千

版次 2007 年 9 月第 1 版

印次 2007 年 9 月第 1 次印刷

印数 1—2090

定价 74.00 元

ISBN 978 - 7 - 5049 - 4510 - 5/F. 4070

如出现印装错误本社负责调换 联系电话 (010) 63263947

《中国房地产金融报告(2006)》

编写组

总 纂：穆怀朋

统 稿：曹子娟 程建胜

执 笔：(按姓氏笔画为序)

付 强 闫丽娟 闫新广 陈颖玫 姜 超 蹇 娜

提供材料：(按姓氏笔画为序)

丁 丽 王国建 邓振春 卢 静 吕 达 师立强
刘 彦 李海辉 吴振宏 吴翠仪 林春山 周俊英
郑 斌 贺立衡 赵明慧 徐 倩 栗 博 黄 运

前 言

2006年,房地产市场和房地产金融在宏观调控中继续发展。全年共完成房地产开发投资1.94万亿元,比上年增长21.8%;70个大中城市房屋销售价格平均上涨5.5%,回落2.1个百分点。截至2006年末,全国主要金融机构商业性房地产贷款余额达3.68万亿元,占金融机构人民币各项贷款总余额的16.34%,比上年末增长22.05%。

为促使房地产业健康发展,2006年5月29日,国务院办公厅转发了建设部等九部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》(国办发〔2006〕37号)。随后,相关部委出台了一系列文件,综合运用建设规划、税收、金融、土地等多种手段实施宏观调控。中国人民银行也适时调整了住房消费信贷政策,并和相关部门一起,深入研究了完善房地产金融制度和拓展房地产融资渠道的问题。

为了反映我国房地产金融的最新发展,总结房地产金融工作的经验,我们编写了《中国房地产金融报告(2006)》。报告分析了2006年我国房地产市场、房地产金融市场形势,研究了房地产、房地产金融的区域发展状况,并对房地产发展中的一些重大问题进行了专题分析。

报告由中国人民银行金融市场司房地产金融分析小组负责撰写,写作中得到了建设部、国土资源部、国家税务总局、银监会、证监会、国家外汇管理局等部门,中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、交通银行等商业银行,以及中国人民银行研究局和各分支机构的大力支持和帮助,在此一并表示感谢。

报告中不当之处,恳请各方批评指正。

中国人民银行金融市场司房地产金融分析小组
二〇〇七年八月

内容提要

本报告由五个部分组成：房地产市场形势分析、房地产金融形势分析、房地产及房地产金融的区域比较、房地产发展中的几个重要问题以及附录。

2006 年，全国房地产开发投资增速有所回升，土地开发投资、商品房新开工以及施工面积保持较快增长，普通住房和经济适用房开发投资所占比重增加，供应结构逐步向好。土地购置面积、商品房竣工面积有所减少，销售增幅略有回落，空置面积有所下降。房地产价格继续上涨，但涨幅总体趋缓。

2006 年，房地产开发资金充足，利用外资快速增长。商业性房地产贷款增速提高，住房公积金委托贷款增速远超商业性购房贷款增速。四大商业银行房地产贷款质量进一步提高，不良率较上年下降。我国房地产融资以银行融资为主的格局未有明显变化，信托、股权等资金占比很少。

2006 年，中部、西部地区房地产开发投资、竣工面积、销售面积的增长明显快于东部地区。从 70 个城市房价涨幅 12 个月的平均数来看，东部地区 32 个城市平均涨幅最高，西部 18 个城市其次，中部 20 个城市居后，但差异不大。在我国三大城市群中，珠三角、环渤海地区城市房价涨幅相对较高，长三角地区城市涨幅相对较低。开发投资、竣工销售面积、房地产贷款、公积金贷款主要集中于东部地区，其中，房地产贷款余额、房地产开发贷款余额、购房贷款余额的 75% 以上都在东部地区。从各城市的横截面数据看，房地产市场供求指标与房地产贷款之间的相关性较高。

在报告的第四部分，对宏观调控的背景、内容和成效，房地产市场外资流入管理，房地产信贷产品的创新，居民住房贷款偿债能力，住房融资渠道拓展以及住房金融制度的完善等 2006 年房地产发展中的几个重要问题进行了分析。

附录部分是 2006 年中国人民银行对北京、上海等 16 个城市所做的住房贷款和租赁住房情况的抽样调查报告。

目 录

第一部分 房地产市场形势分析

一、房地产开发投资增速回升	3
二、房地产市场运行平稳	5

第二部分 房地产金融形势分析

一、房地产开发资金中利用外资增长较快	11
二、商业性房地产贷款增速略高于上年，贷款质量进一步提高	11
三、住房公积金委托贷款增速远超商业性购房贷款增速	14
四、房地产其他融资渠道规模相对较小	15

第三部分 房地产及房地产金融的区域比较

一、房地产开发投资、竣工、销售情况比较	19
二、房价比较	21
三、房地产贷款比较	23

第四部分 房地产发展中的几个重要问题

一、促进住房结构调整，稳定住房价格	29
二、规范房地产市场外资流入管理	33
三、房地产金融产品创新不断涌现	36
四、居民住房贷款偿债能力分析	39

五、拓宽住房融资渠道，完善住房金融制度	40
---------------------------	----

附录 2006 年房地产抽样调查

一、住房贷款抽样调查报告	47
二、租赁住房抽样调查报告	64

第一部分

房地产市场形势分析

- 房地产开发投资增速回升
- 房地产市场运行平稳

2006年,全国房地产开发投资增速有所回升,土地开发投资、商品房新开工以及施工面积保持较快增长,普通住房和经济适用房开发投资所占比重增加,供应结构逐步向好。土地购置面积、商品房竣工面积有所减少,销售增幅略有回落,空置面积有所下降。房地产价格继续上涨,但涨幅总体趋缓。

一、房地产开发投资增速回升

(一) 房地产开发投资增速回升,投向结构有所优化

2006年,全国完成房地产开发投资1.94万亿元^①,增长21.8%,增速比上年提高2个百分点(参见图1.1)。房地产开发投资增速已连续两年低于同期城镇固定资产投资增速。

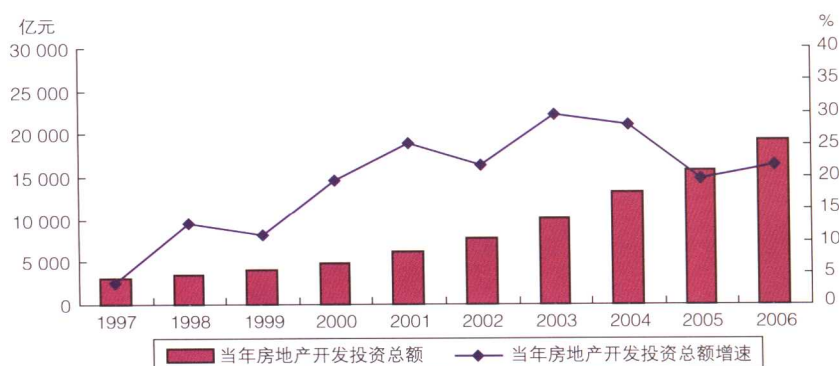


图 1.1 1997~2006 年全国房地产开发投资增长情况

资料来源：中国经济统计数据库。

分类别看,住宅开发投资比重增加,2006年住宅开发投资完成1.36万亿元,增长25.3%,增速比上年提高3.4个百分点,住宅投资比重达到70.2%,比上年提高1.9个百分点(参见图1.2)。其中,普通住房占住宅投资的比重由年初的52.6%上升到12月份的59.5%,经济适用住房投资增速明显加快(第一季度2.6%、上半年6.1%、前三个季度8.9%、全年32.7%);商业营业用房开发投资全年完成2345.4亿元,增长15%,增速比上年降低1个百分点;办公楼开发投资完成923.2亿元,增长21%,比上年提高

^① 报告中数据除特别注明外均来源于国家统计局。

7.6 个百分点。

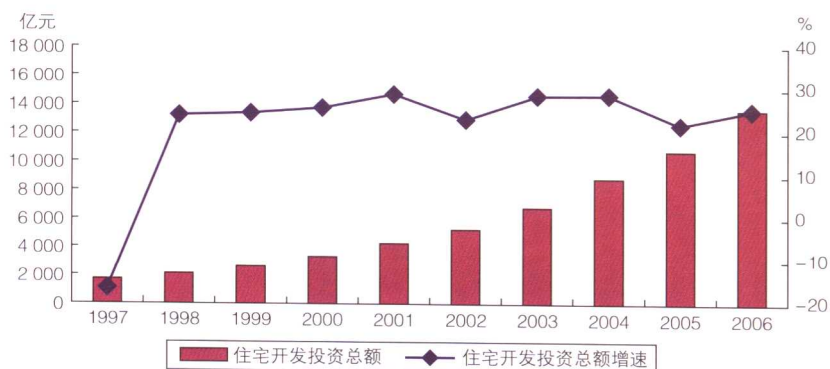


图 1.2 1997 ~ 2006 年全国住宅开发投资增长情况

资料来源：中国经济统计数据库。

（二）土地开发投资加快，但土地购置面积有所减少

2006 年，全国完成土地开发投资 1 211.4 亿元，增长 28.7%，增速比上年提高 19 个百分点（参见图 1.3）。完成土地开发面积 2.66 亿平方米，增长 17.3%，增速比上年提高 12.1 个百分点。2006 年，全国土地购置面积 3.68 亿平方米，比上年减少 3.8%。

总的来看，全国土地开发投资及完成土地开发面积增速加快，有利于增加未来商品房供给，稳定市场预期，但鉴于同期土地购置面积有所减少，还需进一步盘活存量土地，加快调整土地供应。

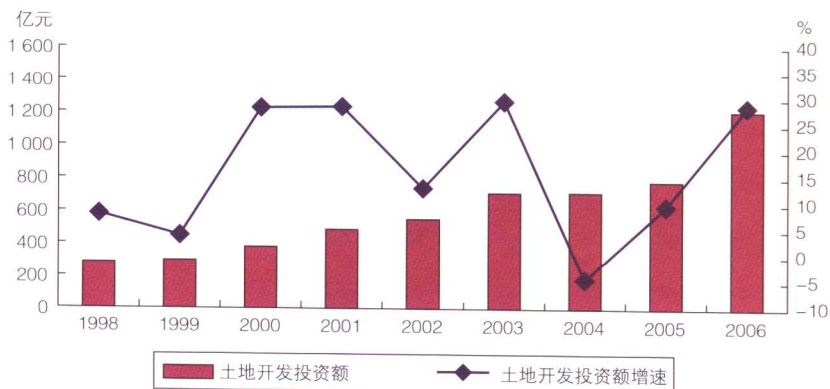


图 1.3 1998 ~ 2006 年全国土地开发投资增长情况

资料来源：中国经济统计数据库。

（三）商品房新开工和施工量保持快速增长，但竣工量下降

2004 年以来，商品房竣工面积增长速度明显放慢，直接影响到当期的商品房供给。但商品房新开工面积一直保持较快增长势头，因而今后一段时间商品房竣工面积有望逐步回升（参见图 1.4）。

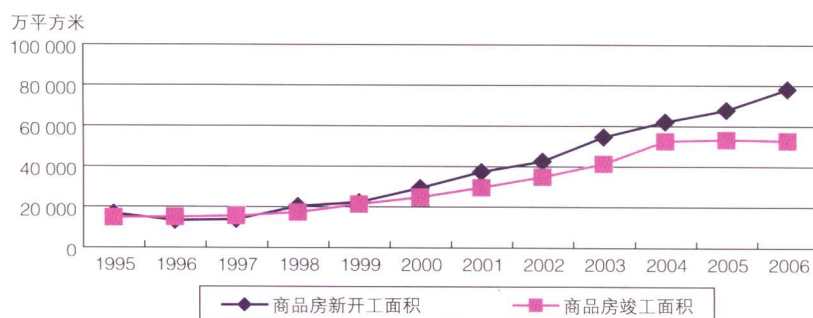


图 1.4 1995 ~ 2006 全国商品房新开工面积和竣工面积

资料来源：中国经济统计数据库。

2006 年，全国商品房新开工面积 7.81 亿平方米，增长 15.1%，比上年高 4.5 个百分点，其中住宅、办公楼、商业营业用房新开工面积分别为 6.36 亿平方米、2 108.9 万平方米、8 315.8 万平方米。全国商品房施工面积 19.41 亿平方米，增长 17.1%，增速与上年基本持平，其中住宅、办公楼、商业营业用房施工面积分别为 1.51 亿平方米、7 366.3 万平方米、23 485.7 万平方米。全国商品房竣工面积 5.30 亿平方米，减少 0.6%，增速比上年回落 15.5 个百分点，其中住宅、办公楼、商业营业用房竣工面积分别为 4.32 亿平方米、1 335.8 万平方米、5 900.6 万平方米。

二、房地产市场运行平稳

（一）房地产销售增幅整体回落，现房销售下降

2006 年，全国商品房销售面积 6.06 亿平方米，增长 12.2%，增幅比上年回落 3.1 个百分点（参见图 1.5）。其中，现房销售面积 2.23 亿平方米，比上年同期下降 9.4%。分用途看，住宅、办公楼、商业营业用房销售面积分别为 5.44 亿平方米、1 205.5 万平方米、4 199.7 万平方米。

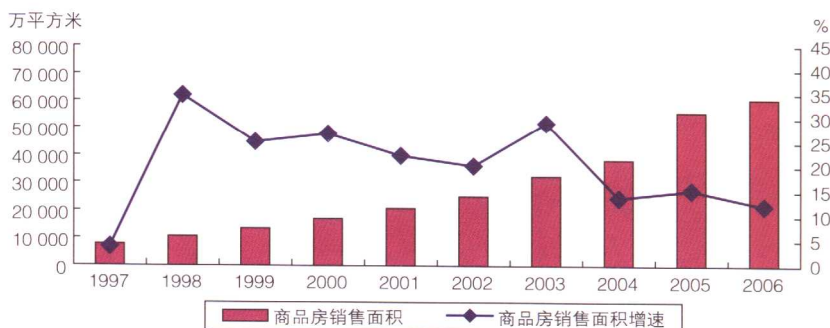


图 1.5 1997 ~ 2006 年全国商品房销售面积增长情况

资料来源：中国经济统计数据库。

2006 年，全国商品房销售额 2.05 万亿元，增长 18.5%，增幅比上年减少 9.6 个百分点，其中，现房销售额 6143.7 亿元，减少 1.5%。分用途看，住宅、办公楼、商业营业用房销售额分别为 1.70 万亿元、983.1 亿元、2224.3 亿元。

（二）商品房空置量下降，空置时间以一年以上为主

2006 年，全国商品房空置面积 1.42 亿平方米，下降 3.1%。其中，商品住房空置面积 4168.8 万平方米，增长 4.4%；办公楼空置面积 889.5 万平方米，比上年下降 3.0%；商业营业用房空置面积 4159.9 万平方米，比上年下降 8.1%。空置时间在一年以上的商品房所占比重为 61.8%。

（三）房地产价格涨幅趋缓，租赁价格较为平稳

自 2003 年以来，我国房屋销售价格和土地交易价格维持了相对较高的增长速度，而

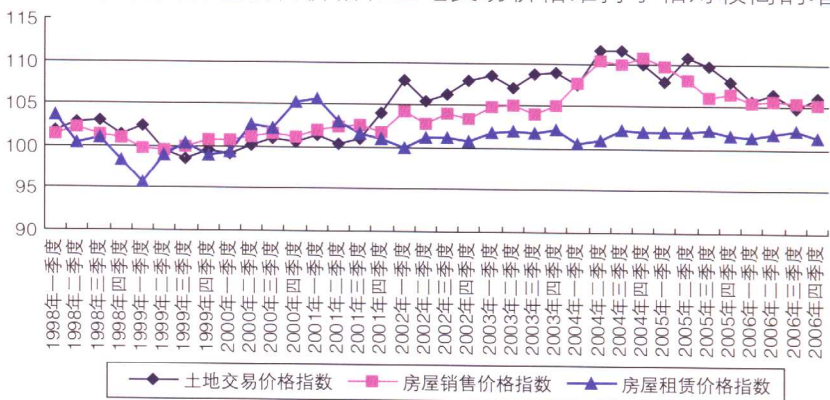


图 1.6 1998 ~ 2006 年全国房地产价格指数

资料来源：中国经济统计数据库。

房屋租赁价格增速始终保持在 2% 左右，未有太大变化，房屋销售价格与租赁价格的偏离程度逐渐增大（参见图 1.6）。2006 年第一季度至第四季度，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比分别上涨 5.5%、5.7%、5.5%、5.3%，增幅均比上年同期有所下降；土地交易价格同比分别上涨 5.7%、6.4%、4.9%、6.1%，增幅也比上年同期有所下降；房屋租赁价格同比分别上涨 1.4%、1.7%、1.1%、1.4%，增幅比上年同期略有下降。

第二部分

房地产金融形势分析

- 房地产开发资金中利用外资增长较快
- 商业性房地产贷款增速略高于上年，贷款质量进一步提高
- 住房公积金委托贷款增速远超商业性购房贷款增速
- 房地产其他融资渠道规模相对较小