



E-house China 易居中国研发机构
R&D INSTITUTE

易居 CRIC 2007
中国房地产信息圈
CHINA REAL ESTATE INFORMATION CIRCLE

中国房地产产业地图

2007-2008

中国产业地图编委会
中国经济景气监测中心 编
上海易居房地产研究院

THE INDUSTRIAL
MAP OF CHINA
REAL ESTATE

且调且涨，房价的“牛市”神话何时破灭？

中国房地产调控政策专家解析

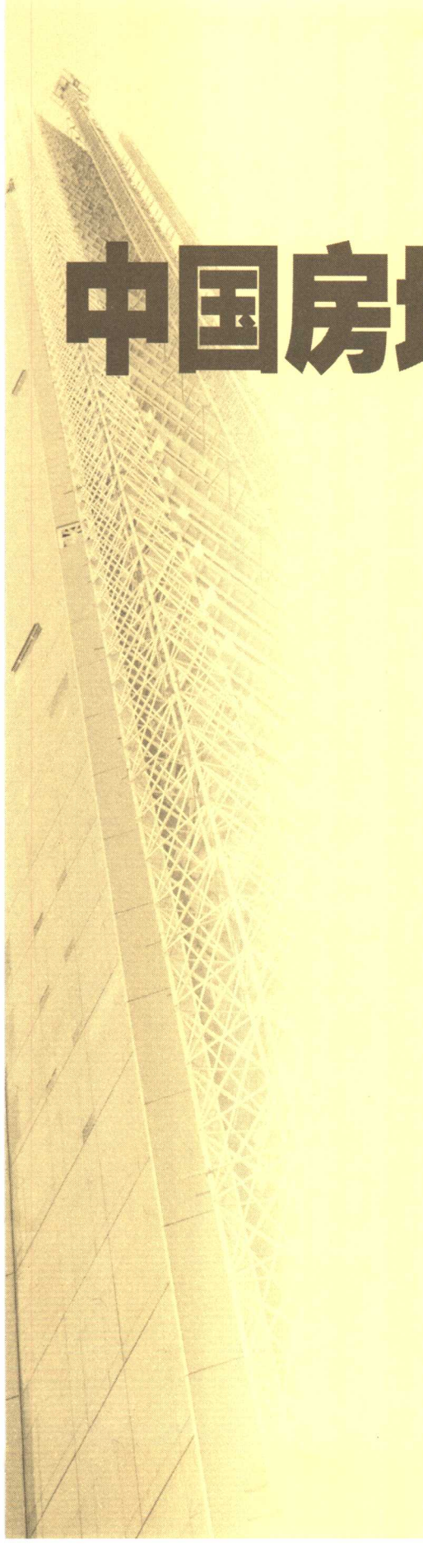
31个省市自治区与80个大中城市房地产市场运行数据鸟瞰

中国房地产上市公司10强考察

CHINA DATABAR
融天资讯
www.ChinaDatabar.com



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



中国房地产产业地图

2007-2008

中国产业地图编委会
中国经济景气监测中心 编
上海易居房地产研究院

THE INDUSTRIAL
MAP OF CHINA
REAL ESTATE



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

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产业地图 2007 - 2008 / 中国产业地图编委会, 中国经济景气监测中心, 上海易居房地产研究院编.
- 北京: 社会科学文献出版社, 2007. 10

ISBN 978 - 7 - 80230 - 859 - 6

I. 中... II. ①中... ②中... ③上... III. 房地产业 - 经济发展 - 中国 - 2007 - 2008 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 157986 号

中国房地产业地图 2007 - 2008

中国产业地图编委会
编 者 / 中国经济景气监测中心
上海易居房地产研究院

出 版 人 / 谢寿光
出 版 者 / 社会科学文献出版社
地 址 / 北京市东城区先晓胡同 10 号
邮政编码 / 100005
网 址 / <http://www.ssap.com.cn>
网站支持 / (010) 65269967
责任部门 / 财经与管理图书事业部 (010) 65286768
电子信箱 / caijingbu@ssap.cn
项目经理 / 周 丽
责任编辑 / 陆 辉
责任校对 / 方 明
责任印制 / 盖永东

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部
(010) 65139961 65139963

经 销 / 各地书店
读者服务 / 市场部 (010) 65285539
印 刷 / 北京美通印刷有限公司

开 本 / 787 × 1092 毫米 1/16
印 张 / 11
字 数 / 230 千字
版 次 / 2007 年 10 月第 1 版
印 次 / 2007 年 10 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 80230 - 859 - 6 / F · 201
定 价 / 90.00 元 (含光盘)

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

合作方简介

上海仪电控股（集团）公司

上海仪电控股（集团）公司是经上海市人民政府批准，接受上海市国有资产管理委员会授权的国有资产运营机构。

截至 2006 年，上海仪电控股（集团）公司总资产达到 162.62 亿元，净资产 73.75 亿元，从业人员 2.5 万人，占地面积达 130 万平方米，拥有 3 家上市公司、十几家中外合资企业以及证券公司和数家投资公司。

上海易居房地产研究院

上海易居房地产研究院是由上海市社会科学界联合会主管，并经上海市民政局登记注册，具有法人实体地位的专业房地产研究机构。研究院由上海相关高等院校的房地产专家、学者及著名企业家共同发起成立。研究院的宗旨是与国内外的同行们一起，致力于不断加强房地产业领域的重大理论和应用问题研究，持续推动房地产产学研一体化的发展，建立完善房地产研究的良性运作机制，切实促进上海乃至全国的房地产业持续健康发展。

中国产业地图编委会

- 主任：** 张林俭 上海市企业联合会会长、上海市企业家协会会长、
上海仪电控股（集团）公司董事长
- 委员：** 李兆熙 国务院发展研究中心企业研究所副所长、研究员
何志毅 北京大学光华管理学院教授、《北大商业评论》执行主编
曹远征 中银国际控股有限公司首席经济学家
徐铁夫 中国经济景气监测中心主任
康荣平 中国社会科学院世界经济与政治研究所世界华商研究中心主任、
研究员
左学金 上海社会科学院常务副院长、经济研究所所长
姚锡棠 浦东改革与发展研究院院长
张永岳 华东师范大学商学院院长、上海易居房地产研究院院长
陈伟恕 全国美国经济学会副会长、复旦大学教授
余宝庆 上海金陵股份有限公司董事长
于建刚 上海仪电控股（集团）公司副总裁
华 民 复旦大学世界经济研究所所长
郑 韶 上海市体制改革研究所副所长
孙海鸣 上海财经大学工商管理学院院长
- 秘书长：** 李小军 浙江大学企业成长研究中心高级研究员

中国经济景气监测中心

中国经济景气监测中心是中国国家统计局（NBS）下属的一个经济指标研发、发布的权威机构。其主要职能为：监测国民经济运行的景气状况，预测发展态势，及时发掘经济领域中的新情况、新问题，并发布有关经济景气指数；编辑出版《中国经济景气月报》；为社会各界提供经济景气调查信息咨询服务；指导各地开展经济景气监测工作。

China Industrial Map Editorial Committee

Chairperson:

Zhang Linjian: Chairman, Shanghai Enterprise Confederation Chairman, Shanghai Enterprise Directors Association Chairman, Shanghai Electronics Development Holding (Group) Company

Committee Members:

Li Zhaoxi: Deputy Director and Researcher, Enterprise Economic Research Institute of the Development & Research Centre of the State Council of P. R. China

He Zhiyi: Professor, Guanghua School of Management of Peking University Executive Editor-in-chief, PKU Business Review

Cao Yuanzheng: Chief Economist, BOC International Holdings Ltd.

Xu Tiefu: Director of China Economic Monitoring & Analysis Center

Kang Rongping: Director and Researcher, Chinese Academy of Social Sciences Institute of World Economics and Politics World Chinese Business Research Center

Zuo Xuejin: Standing Deputy Dean, Shanghai Academy of Social Sciences Head, Economic Research Institute of Shanghai Academy of Social Sciences

Yao Xitang: Director, Pudong Reform and Development Institute

Zhang Yongyue: Dean of Business School of East China Normal University, Dean of E-house China R&D Institute

Chen Weishu: Deputy Chairman, National Academy of American Economy Professor, Fudan University

She Baoqing: Chairman, Shanghai Jinling Company Limited

Yu Jiangang: Deputy President, Shanghai Electronics Development Holding (Group) Company

Hua Min: Director, Fudan University Institute of World Economy

Zheng Shao: Deputy Director, Shanghai System Reform Institute

Sun Haiming: Director, Shanghai University of Finance & Economics School of Business Administration

Secretary:

Li Xiaojun: Senior Researcher, Enterprise Growth Research Center of Zhejiang University

The China Economic Monitoring & Analysis Center of the National Bureau of Statistics (NBS)

The China Economic Monitoring & Analysis Center of the National Bureau of Statistics (NBS) is the authority on research and publication of economic indexes in China. The Center's primary functions include monitoring the status of national economic prosperity, forecasting future development trends, identifying new trends and issues within economic sectors, as well as publishing related economic prosperity figures. It publishes "China Monthly Economic Indicators (CMEI)", a report which provides economic statistics reporting to all facets of society, and guides monitoring and analysis of economic prosperity status throughout China. The China Economic Monitoring & Analysis Center of the National Bureau of Statistics (NBS) is the authority on research and publication of economic indexes in China. The Center's primary functions include monitoring the status of national economic prosperity, forecasting future development trends, identifying new trends and issues within economic sectors, as well as publishing related economic prosperity figures. It publishes "China Monthly Economic Indicators (CMEI)", a report which provides economic statistics reporting to all facets of society, and guides monitoring and analysis of economic prosperity status throughout China.

序

过去在计划经济体制下，中国的企业决策者不需要研究产业数据和市场数据，只要按照计划指标完成生产任务就可以了。如何分析产业数据是政府的事情，似乎与企业无关。但是，在今天的市场经济条件下，日益激烈的竞争环境，已经使很多中国的企业决策者们逐渐认识到产业数据和市场数据与企业生存息息相关的重要意义。

一方面是企业决策需要产业数据和市场数据，而另一方面是国家统计系统中大量的经济统计数据长期被束之高阁，每年仅有少量经济统计数据通过官方渠道公诸于众。

国家统计资源没能充分利用的重要原因之一，是统计数据社会化服务途径十分匮乏。全国仅有的少数几家经济统计数据服务商，所提供的经济统计数据产品也比较单一，且大多缺少对统计数据的深加工开发。因此，一般数据使用者面对庞杂的数据库往往无所适从。

国家统计资源没能充分利用的另一个重要原因，就是在长期的计划经济体制影响下，大多数中国企业不仅不善于收集整理经济统计数据，而且忽视了对经济统计数据的加工与开发。这使得企业在激烈的市场竞争环境中容易陷入被动，其战略目标往往也是盲目的。在这一点上，我们和发达国家的差距是巨大的。

建立一个公平开放、充分竞争的市场首先需要一个公平开放的信息环境。中外企业、内外投资者和一般国民能及时获取准确、完整、多样化服务的公共信息，也是一个社会高度发达、高度和谐的标志。但“信息不对称”的现象日前仍普遍存在于我们社会的各个角落，它正在悄悄地磨损着中国飞速发展的经济和社会车轮。

上海仪电控股（集团）公司作为一家大型国有企业集团，已经充分认识到这一社会需求，并正在通过自身的努力，创造一条产业数据社会化服务的新途径。三年来，我们在国家统计局中国经济景气监测中心的大力支持下，组建了一支专业团队，力求通过对浩如烟海的产业数据进行加工整理，以独到的数据界面和解读方式，向社会提供客观、生动的产业数据和分析工具，以帮助读者快捷地了解中国产业发展状况。目前，我们已投资并连续出版了中国产业地图系列丛书。我们衷心地希望能有更多有识之士加入到这项意义深远的事业中来，通过全社会的共同努力，创造一个更加开放、公平、和谐的竞争环境。

上海市企业联合会、上海市企业家协会 会长
上海仪电控股（集团）公司 董事长

张林俭

编者说明

2006，又一个房地产政策年

2006年，国家宏观调控迎来第二轮高峰：政府相关部门相继出台了一系列调控政策以抑制投资的过快增长，尽管有些成效，但另一个消费者十分关注的问题——房价开始浮出水面。如此频繁的调控措施，非但没有使房价涨幅得到有效控制，反而加速增长，一时间房价成为街头巷尾议论的焦点。在此背景下，2006年5月17日，国务院常务会议提出了促进房地产健康发展的六项措施（被称为“国六条”），由此拉开了2006年房地产调控的序幕。随后，国务院办公厅转发建设部等九部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（被称为“国十五条”），将调整住房结构供应和稳定住房价格列为两大重点，奠定了2006年房地产调控的“主线”。以后出台的一系列频率之密集、范围之广泛的政策无不以此为核心，从信贷、土地、税收和住房结构调整四个方面对“国六条”进行了深化和细化，对中国房地产一级市场和二级市场产生了深远的影响。

■ 以结构调整为核心继续深化

2006年政府的调控政策，不管是“国六条”还是“国十五条”，都是以往政策的重申和进一步细化，只不过更具体、更具操作性。“两个70%”和“90平方米”的限制在各地落实时，还是给予了地方政府一定的自主权。种种政策表明：政府对房地产发展过快、过热的趋势是早有警觉的，政府希望房地产市场健康稳定发展，并不希望重创房地产市场，毕竟房地产是国民经济稳定发展的重要支柱；但政府抑制房价过快上涨的决心是坚定的，这一点从中央与各部委出台的一系列政策中可以看出。总体看来，政府调控决心坚定，调控手段呈多样性的趋势。

与以往调控不同的是，土地市场的调控被提到了前所未有的高度。2006年9月5日，新华社播发了《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》，表明政府将进一步加强土地管理和调控、坚决遏制各种土地违法违规行为的决心，同时明确规定要对地方政府实行问责制。随后，国务院对地方进行了以反腐为方向的大范围监管，在一定程度上对地方政府进行引导，并强调其建立多层次住房保障体系的责任。

整体上看，房屋结构的重大调整必将带来房地产价格的进一步调整。未来，随着各地房地产调控细则的相继出台，中低价位普通商品房、限价房和廉租房的供应必将增加，目前房地产市场上大户型、低密度住宅比重较高的现状将有所改变，对平抑过快增长的房价有着非常重要的作用。

■ 收紧“银根”的政策并未显效

在房地产金融方面，一是继续实施紧缩的房地产信贷政策，严格商业银行房地产信贷的市场准入条件，商业银行不得对“四证”不齐、项目资本金

比例低于 35% 的项目发放开发贷款，重申商业银行不得对未封顶的项目发放个人按揭贷款。二是实行差别化的个人按揭贷款政策，有保有压，将 90 平方米以上住房的按揭贷款首付比例提高到 30%。三是通过加息提高开发商的开发成本和个人的贷款成本，挤压房地产市场中的投机成分。四是对外资进入房地产市场设定严格的准入标准。

尽管央行几次加息，并适当提高准备金率，但对房价的抑制效果甚微。虽然对投机性需求产生了部分挤出效应，但受到加息幅度的影响，效果并不明显。同时，商业银行面对赢利的压力，扩张信贷便成为一种现实的选择，而房地产业高速发展的态势为其赢得了充裕的资金，所以开发商在自身条件允许下，自然而然产生了延长工期、惜售的“反作用力”行为，在一定程度上影响了政策的执行效果。

《中国房地产产业地图 2007-2008》在此背景下诞生，为读者梳理 2006 年宏观调控下中国 80 个城市的房地产市场运行状况，同时邀请业界专家对中国房地产调控政策进行评析。随着国家和地方政府各项调控措施的不断落实，未来房地产宏观调控走向的另一个决定因素是本轮房地产调控的执行效果。如果本轮调控的相关措施能得到地方政府的贯彻和执行，同时受其他政策的影响，投资需求有所下降，使得房地产市场的供求有所缓解，则未来出台更加严厉的房地产宏观调控措施的可能性会大大减少。反之，不排除未来国家出台更严厉的房地产调控措施的可能。

本书在形式上，延续了融天资讯产业地图的编纂风格，即以图表为主要表现手法，配以精炼的文字，提纲挈领地表现各产业发展的脉络和亮点。但与《中国房地产产业地图 2006-2007》相比，本书也略有不同，即在书中增加了研究报告的成分，并结合专家观点对中国房地产的热点问题进行详尽地评析，极大地拓展了本书的深度；同时，对部分城市出现的新特点也给予了一定篇幅的论述。

全书共分为三个部分：第一部分描述了 2006 年以来与房地产息息相关的中国土地市场和房地产金融市场运行状况，并总结了 2006 年中国房地产发展概况，勾勒出其发展趋势；第二部分则将全国划分为东中西三大地区，并筛选出 80 个最具代表性的城市，详略结合，分别对房地产一级市场、二级市场以及三级市场进行分析；第三部分通过融天资讯独创的方法，选取在沪深和香港上市的房地产企业为样本，对其进行分析，产生中国房地产上市公司 10 强，并对这些公司的股权结构、经营业绩和区域开发情况进行了介绍。

本书在编纂过程中，得到了国家统计局中国经济景气监测中心的大力帮助和指导，在此向他们表示衷心的感谢！张帆、项彩英、刘成和胡姝等人也参与了本书的部分写作和编辑工作，在此一并表示感谢！

编 者

目 录 ■ Contents

房地产开发项目前期费用清单	1
---------------------	---

2006 年中国房地产市场运行概况

第一章 2006 年中国土地市场运行状况	6
第二章 2006 年中国房地产金融市场运行状况	8
第三章 2006 年中国房地产市场运行状况	10

2006 年中国东部地区房地产市场运行状况

第四章 2006 年东部地区房地产市场运行状况	16
第五章 2006 年东部地区长三角板块大中城市房地产市场运行状况	22
第六章 2006 年东部地区长三角板块主要城市房地产市场运行状况	26
第一节 2006 年上海市房地产市场运行考察	26
第二节 2006 年杭州市房地产市场运行考察	30
第三节 2006 年南京市房地产市场运行考察	34
第四节 2006 年宁波市房地产市场运行考察	37
第五节 2006 年无锡市房地产市场运行考察	40
第六节 2006 年苏州市房地产市场运行考察	43

第七章 2006 年东部地区珠三角板块大中城市房地产市场运行状况 46

第八章 2006 年东部地区珠三角板块主要城市房地产市场运行状况 50

第一节 2006年广州市房地产市场运行考察 50

第二节 2006年深圳市房地产市场运行考察 54

第三节 2006年佛山市房地产市场运行考察 58

第四节 2006年珠海市房地产市场运行考察 60

第五节 2006年东莞市房地产市场运行考察 63

第九章 2006 年东部地区环渤海板块大中城市房地产市场运行状况 66

第十章 2006 年东部地区环渤海板块主要城市房地产市场运行状况 70

第一节 2006年北京市房地产市场运行考察 70

第二节 2006年天津市房地产市场运行考察 74

第三节 2006年青岛市房地产市场运行考察 78

第四节 2006年大连市房地产市场运行考察 81

第五节 2006年沈阳市房地产市场运行考察 84

第十一章 2006 年东部地区其他板块大中城市房地产市场运行状况 88

第十二章 2006 年东部地区其他板块主要城市房地产市场运行状况 90

第一节 2006年福州市房地产市场运行考察 90

第二节 2006年厦门市房地产市场运行考察 93

2006 年中国中部地区房地产市场运行状况

第十三章 2006 年中部地区房地产市场运行状况 98

第十四章 2006 年中部地区大中城市房地产市场运行状况 104

第十五章 2006 年中部地区主要城市房地产市场运行状况 108

第一节 2006年郑州市房地产市场运行考察 108

第二节 2006年武汉市房地产市场运行考察 112

第三节 2006年长沙市房地产市场运行考察 116

2006 年中国中部地区房地产市场运行状况

第十六章 2006 年西部地区房地产市场运行状况 122

第十七章 2006 年西部地区大中城市房地产市场运行状况 128

第十八章 2006 年西部地区主要城市房地产市场运行状况 132

第一节 2006年重庆市房地产市场运行考察 132

第二节 2006年成都市房地产市场运行考察 136

2006 年中国房地产上市公司 10 强

第十九章 2006 年中国房地产上市公司考察 142

第一节 2006年中国房地产上市公司10强报告 142

第二节 2006年中国房地产上市公司10强考察 144

附 录 154

附录一 2006年中国房地产大事记 154

附录二 2006年中国颁布的房地产政策一览 158

资料来源索引 160

房地产宏观调控政策效果评析

上海易居房地产研究院发展研究所所长 李战军

一 总体评价

综观 2003 年到 2007 年 1 月的全国房地产宏观调控情况，房地产投资增幅、商品房市场供应增幅、商品房价格增幅和土地供应量都有了明显的下降，房地产市场交易秩序得到进一步的规范。但以北京、大连、深圳和广州为代表的全国绝大部分城市的商品房价格仍处于上涨过程中。

鉴于房地产开发周期的因素，商品住宅的供应结构调整和经济适用房、廉租房建设分配的政策效果还不明显，有待市场检验，也有待在较长时间内得以显现；土地一级市场的交易仍然存在着大量的行政性资源分配和不规范操作现象，也有待努力克服。

房地产调控各项政策的最终落实不是短时期内能够解决的。中国房地产的宏观调控重点应该从价格阶段转到结构阶段，最终还是要落实到建立中国住房保障机制和体制的阶段上来。

2006 年 12 月召开的中央经济工作会议，已经把经济增长、就业、物价和国际收支平衡四大宏观调控目标中的促进国际收支平衡放在了突出位置，成为稳定国家宏观经济的最主要任务。而要从根本上解决国际收支不平衡的问题，除了要加快转变外贸增长方式以外，最重要的出路是解决国内需求不振的问题（2006 年中国前三季度消费对经济增长的贡献率仅为 35.7%，而投资对经济增长的贡献率则高达 49.9%）。要用扩大国内需求的办法解决投资和消费比例的失衡，解决内需和外需的失衡，解决对外贸易的巨额顺差，解决外汇储备的过猛增长。

由此判断，房地产调控问题并不是中国宏观经济调控最重要、最突出的问题，只不过是涉及民生和社会稳定的分支性热点问题。不宜将房地产调控问题扩大化、严重化，乃至政治化。必须看到近二十年来是中国国民居住水平改善最好最快的二十年，也是中国城乡形态和产业功能重塑的二十年。要防止不顾及国力、财力而任意扩大住房保障面倾向的出现。保持房地产的健康稳定发展，对扩大中国国内需求起着支撑性的作用。

二 决策机制

房地产宏观调控的决策主要在国务院及其各部委。最先由中国人民银行开始，到国土资源部、建设部、财政部、国家发展和改革委员会、监察部渐次递进参与，总牵头是国务院联席会议。各省市和房地产行业协会基本没有参与，甚至没有协商沟通，主要承担决策执行责任。各部委之间在房地产调控决策过程中早期存在协调不足、各自决策的问题，后期协同性较好。

中国中央政府和地方政府在房地产管理职能上没有划分清晰的、分层次的范围和职责，这是造成房地产两级政府出现博弈的体制原因。房地产的不动产特点决定了任何房地产的调控本质上都应属于城市房地产调控和区域房地产调控。

三 调控手段

从 2003 年起，中央政府连续四年对房地产行业和市场做出宏观调控政策。这些调控政策手段有的是以国务院名义牵头颁发的，有的是以国家部委办的名义直接公布的。这些政策最近两年又是以“组合拳”的形式在短时间里密集推行的。

调控手段有的是行政性的，有的是经济性的，也有的是法律性的。行政性手段最直接，短期效果最明显；经济性手段作用最大，但要通过中长期才能发挥调控效果；法律性手段最为薄弱。调控手段的实施存在立法法程序上的疑问。

调控手段的实施基本上是自上而下的。中央和地方调控手段的力度存在明显差异，各地力度也存在差异。

各项调控政策一部分可操作性很强，一部分可操作性不强，存在争议和疑问，给执行造成一定的困难，主要是准备时间太短。实施细则的制定颁布明显跟不上实施原则的制定颁布。

四 调控范围

涉及全国房地产产业、行业（企业）、市场；涉及房地产产业链的规划设计、土地转让、外资进入、房产开发、房产交易、金融配套和财务费税；涉及房地产投资、房地产价格、房地产结构和房地产市场秩序。毫无疑问，四年的房地产宏观调控是全覆盖的，已不存在重大方面的遗漏。

中国房地产宏观调控应该严格限制在产业领域和经济领域，而不应该轻易跨入到道德领域和政治层面，不能将对房地产的社会需要等同于房地产市场的有效需求。

五 调控重点

前期是房地产贷款和土地供应（2003—2004年）；中期是房地产价格（2005年）；后期是房地产商品住宅结构（2006年）；近期是房地产企业收益（2007年1月）。中国房地产宏观调控重点的阶段性特点明显。

在房地产宏观调控过程中，似乎调控的主线目标和效果判断标准是房地产价格。这给房地产宏观调控自身带来难以解脱的重负，也容易使调控走入误区。

中国房地产宏观调控的重点最根本的是建立中国住房保障制度。遗憾的是在这方面进展缓慢，认识不一致，责任被推卸，研究缺乏数据依据，还未能看到较为明晰连贯、长期稳定的调控框架。经济适用房开发建设存在巨大争议，也在土地供应、资金保障、开发责任、覆盖规模和分配回收办法等具体方面缺乏对策。

六 调控政策取向

房地产调控政策取向在“科学发展观”、“和谐社会”这一统领性的理念上，无论在中央和地方，还是在领导层和人民群众，都具有高度的认同性和一致性。但在具体调控方案和政策上，中国依然存在着价值取向、发展方向上的不一致：

是坚持改革，推动改革，通过弥补和调整的办法，将改革过程中必然产生的失误和缺陷予以改正，还是中止或改变中国土地和住房制度改革的现行方向和基本做法；

是以经济和法律手段调控为主，辅之以政府行政调控，还是实行行政调控，财政补贴为主，辅之以市场机制和法律手段；

是继续坚持市场化、商品化的房地产发展道路，还是扩大住房保障的适用范围，扩大社会公益公共住房产品的提供总量，走出一条社会保障住房占主导地位的发展道路；

是在中国房地产大市场中建立一个相对封闭、独立运作，又与大市场相衔接的补贴保障性的住房小市场，还是恢复双轨制，建立两个平行、独立运作的房地产市场；

是建立分层次、有差别的中央政府和地方政府房地产两级监督、管理、调控职能体系，还是将房地产监督管理调控职能主要由中央政府承担。

七 调控政策内容

在房地产调控政策内容上，当前中央政府和地方政府、相对富裕的社会阶层及低收入的弱势群体客观上存在不同看法，这种不同看法在房地产经济理论界更是显得尖锐突出：

是将房地产调控的重点放在培育中国公民自食其力和建立完善的住房保障体系上面，还是将重点放在压制过高的房价，并以价格和增幅是否下降作为评判房地产调控是否到位的主要标准；

是坚持房地产调控政策的科学性、严紧性、连续稳定性和可操作性，从权力不当和权力规则层面来实行对政策失效和制度失败的反思，还是因为地方政府的不理解和实施细则的缓出，将宏观调控演变成直接对房地产企业行为和具体产品的微观调控；

是使用扩大住房需求的经济和行政调控手段，还是采取收缩住房需求的经济和行政调控手段；

是采取有差别、有弹性、有针对性的调控措施，还是颁发全国“一刀切”的刚性统一的调控指标；

是由市场决定中国商品住房的供应结构、房型面积和价格水平，还是由政府决定中国商品住房的

供应结构、房型面积和价格水平；

是在中国工业化和城市化快速进程中，既坚持土地的严格控制，更强调土地的合理利用，还是只强调土地的严格控制，并将控制指标直接分解到各地政府；

是将房地产市场秩序的整顿重心放在一级土地市场方面，克服普遍存在的行政性土地资源配置行为，还是把工作重心放在二级新房交易市场和三级二手房交易市场方面，着力打击黑中介和交易欺诈行为；

是严令督促各级地方政府承担起经济适用房建设和保障双困户住房的投资、建设、分配和回收责任，还是将经济适用房的开发责任主要放到房地产开发经营企业身上；

是建立房地产调控的具体量化考核指标，还是没有这种指标，完全听任感觉、情绪和道德去判断调控成果。

八 调控政策作用

关于中国房地产宏观调控政策的作用和实际效果的评判，目前大致有三种意见，而且都有支撑自身意见的数据和论点，这集中表明中央政府、地方政府、金融部门、部分经济理论界人士、房地产开发商、房地产业界和消费者，无论在他们内部还是在他们之间，都存在着巨大的认识分歧。而其中的关键在于中央政府各部门的判断如何，认识是否一致，这直接决定着今后房地产的政策走向和市场走向。很可惜，我们的研究没有发现这种认识的统一。

第一种意见认为中国房地产宏观调控已经取得明显成果，不再需要出台新的、更为严厉的调控措施。持这种意见的主要存在于地方政府、金融部门、部分经济理论界人士、房地产开发商、中高收入阶层和住房不动产拥有者；

第二种意见认为虽然调控政策已经极其有效，但还不稳定，各地成效也不均衡，需要巩固已经取得的成果。持这种意见主要存在于国家房地产调控的决策部门和主管部门；

第三种意见认为房地产调控政策并没有实际到位，成效甚微，地方政府不积极配合，房地产调控应该常态化、长期化。持这种意见主要存在于部分国家经济管理部门、经济理论界人士和中低收入阶层。

还有一种有趣的现象是新中国近六十年的经济发展史中，经济一旦发展稳定了，中央对地方一般都采用“收”的方针；经济一旦出现困难，中央对地方一般都采用“放”的方针。现在看这种经济怪圈似乎已成为一种规律，反映出中国还没有在中央和地方的关系上建立起长久稳定的权力职能分层和经济利益明确的法律保障制度。

九 调控政策走向

回答 2007 年中国房地产的走势问题，在当前，与其去研究分析房地产市场的各种数据，还真不如研究房地产政策决策部门和政策制定者们对房地产市场形势的判断认识。尽管这些决定政策权力部门和人士在认识上还不能完全统一，但仍然能够从中发现端倪，理出头绪：

继续实行土地严格控制的政策。这主要表现在对过去违纪违规占用的土地进行清理，严格建设用地的分解指标，继续禁止别墅用地的批租。此项政策对市场的影响表现在土地价格会继续走高，从而影响房价难降。国土资源部多次认为土地政策调整不会影响房价，是不符合市场实际的。

严格执行“70/90”住房开发政策。这主要表现在那些还没有拿出“十一五住房建设规划”的城市，必须向上级和社会有个交代。所有批出的住宅土地都要按照政策规定办事。此项政策的执行将受到市场的极大考验，实际上不具备长期执行的条件，特别是在中国东部地区。

出台保障性住房强制性政策。如果起步涵盖范围过大，其夭折的可能性也越大，地方政府的财力也不可能承受比重过高的住房保障要求的支出。经济适用房的建设和分配会受到极大考验，尤其是在北京、上海、深圳和广州这样的一线城市。经济适用房正在受到越来越多的诟病批评，而廉租房将会成为各地对低收入者最重要和最主要的保障形式。

征收二手房转让土地增值税。该税种已经开征。在二手房交易环节当中，目前存在印花税、契税、营业税、所得税和土地增值税，加上未来可能出台的物业税，将大大增加中国居民的购买、持有或出售居住房屋的税赋。

清算房地产开发商土地增值税。该税种今年1月已经推行，对房地产开发企业特别是中小企业会有实质性的冲击，压缩了利润空间，打乱了资金供应节奏，影响了既有开发计划。开发企业会向消费者转移部分成本负担。国家税务总局应该向纳税人说明过去十多年中为什么没有收取土地增值税，是政策本身科学操作性的问题，还是税务部门失责的问题，恢复启动土地增值税增收的具体理由。

提高房地产的开发和消费贷款利率。这与国家货币政策、利率政策和汇率政策密切相关。难以出台只对房地产开发和消费贷款的专项利率标准。中国中短期内继续提高利率，还有客观存在的空间。国家主要是采取增加银行准备金率、提高银行利息和发行中长期债券、基金等形式收缩银根。

在连续两年组合拳式密集出台房地产调控政策的背景下，更多的是需要检验政策的效果，而不是再打政策组合拳。现在宏观调控压缩房地产市场需求，但市场供给也相应出现变化。土地供应量少了，房地产开发商采取收缩性、观望性的开发策略，需求和供给呈现新的不平衡，房价难以出现下跌，除非采取进一步的非市场化经济行为。

在什么样的政策条件下才能导致中国房价真正下跌呢？从目前环境分析大致有如下一些因素。但如果仔细分析，这些条件的实现非常不易，处理不好，会对国际上承认中国“市场经济国家”带来负面影响。

第一，连续多年用于经济适用房（比完全市场化的商品房价格低的限价房，且受到政府各项税费减免的优惠政策，供应对象受到政策限定）和廉租房建设的土地供应比重超过全部住宅建设土地的30%，且大部分土地位置位于中心城区。第二，连续多年经济适用房的建设用地占全部新建住宅总量的30%以上，且大部分住宅位置位于中心城区。第三，享受廉租房（包括现在租住老公房）的人口数量超过城市总人口的30%，且廉租房的物业管理必须由政府补贴，管理水平达到普通商品房的标准。第四，建立对所有出售的商品住宅实行政府限价审批。第五，大比例地实行对商品住宅建设用地的无偿或低价计划调拨分配。

现行的房地产调控政策对商品住宅的价格影响作用方向如何呢？如果仔细分析基本可以得出这样的结论：所有属于行政调控的政策因素，大致一半对房价有抬升作用，另一半对房价有压低作用；属于经济调控的政策因素，大多数对房价都具有抬升作用；行政调控因素和经济调控因素混和使用，抬升房价的作用要大于抑制房价的作用。这一结论绝非政策制订者的初衷愿望，但中短期市场现实表现就是如此。

十 中国需要建立精细化、数据化的房地产监管系统

对于中国房地产产业、行业和市场来讲，特别在房地产宏观调控的背景下，更要特别重视决策依据管理，尤其是精细化和数据化的管理。在土地供应、住宅建设、市场交易和行业状况等方面，实行精确数据的动态监控，为全国房地产发展提供辅助决策依据。

中国房地产宏观管理存在调控过程和调控方式转型的现实客观要求，即调控手段由粗放管理向精确制导转变；调控过程由事后调控向事先预防转变；调控方式由经验导向向数据导向转变。从而，杜绝非民主的主观决策和非科学的情感调控。

中国房地产管理层面应全面建立房地产信息的搜集、监测、评价和决策的创新平台。该平台必须以国家经济与社会发展规划为依据，以土地供应为基础，以建设过程为对象，以预售许可为节点，以市场价格为重点，以供求平衡为目标；该平台应该能够全面、及时、准确地反映全国各个城市房地产的基本信息，包括土地供应信息、建设进度信息、市场交易信息和行业管理信息；该平台要求展现多维、立体、直观的表现房地产产业、行业和市场的数据、指标、指数，涵盖各类土地、新房和二手房、住宅、办公楼、商铺厂房的租售，并将这些依据进行比较和推测；该平台必须是高效、精细、集成、分析为一体的房地产监测调控的创新模式，能够将国家宏观经济指标、城市总体规划、区域人口态势、地方主要经济指标、国民经济和社会发展规划与房地产数据进行耦合，判断房地产投资、价格、结构、增幅和市场秩序的健康程度或警示程度。

创新的工作体系要依托行政审批、土地普查、房屋普查、权籍登记、市场交易和市场调查等传统手段获取原始基本数据。要大胆运用多种新技术手段，如用数学模型和计算机技术生动直观表现数据、指数、指标等图表；运用地图、遥感影像、卫星照片进行大视角、可转换、可缩放、可定位、可纵横切的耦合表现。

2006年中国房地产市场运行概况

商品房销售额
20510亿元 (13.44%)

房地产投资额
19382.5亿元 (22.99%)

商品房竣工面积
53019万平方米 (8.66%)

土地开发面积
26605.61万平方米 (28.14%)

商品房均价
3383元/平方米 (4.35%)

土地购置面积
36791.02万平方米 (-3.71%)

房地产新开工面积
78131万平方米 (16.92%)

房地产施工面积
194090万平方米 (18.07%)

商品房销售面积
60628万平方米 (8.71%)



第一章 2006年中国土地市场运行状况

第二章 2006年中国房地产金融市场运行状况

第三章 2006年中国房地产市场运行状况