



®
房地产蓝皮书

BLUE BOOK OF REAL ESTATE

中国房地产 发展报告 No.4

盘点年度资讯 · 预测时代前程

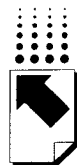
REPORT ON THE DEVELOPMENT
OF CHINA'S
REAL ESTATE

主 编/牛凤瑞
副主编/李景国 尚教蔚



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





房地产蓝皮书

BLUE BOOK OF
REAL ESTATE

中国房地产发展报告 *No.4*

REPORT ON THE DEVELOPMENT
OF CHINA'S
REAL ESTATE

主 编 / 牛凤瑞

副主编 / 李景国 尚教蔚



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.4

主 编 / 牛凤瑞

副 主 编 / 李景国 尚教蔚

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 / 皮书出版中心 (010) 85117872 pishubu@ssap.cn

策 划 / 范广伟

责任编辑 / 邓泳红 刘 云

责任校对 / 陈 蕊

责任印制 / 盖永东

品牌推广 / 蔡继辉

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

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 开

印 张 / 20.25

字 数 / 312 千字

版 次 / 2007 年 4 月第 1 版

印 次 / 2007 年 4 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 80230 - 557 - 1/F · 116

定 价 / 49.00 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

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产发展报告 No. 4/牛凤瑞主编. —北京: 社会科学文献出版社, 2007. 4

(房地产蓝皮书)

ISBN 978 - 7 - 80230 - 557 - 1

I. 中... II. 牛... III. 房地产业 - 经济发展 - 研究报告 - 中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 049174 号

法律声明

“皮书系列” (含蓝皮书、绿皮书、黄皮书) 为社会科学文献出版社按年份出版的品牌图书。社会科学文献出版社拥有该系列图书的专有出版权和网络传播权, 其 LOGO () 与“经济蓝皮书”、“社会蓝皮书”等皮书名称已在中华人民共和国工商行政管理总局商标局登记注册, 社会科学文献出版社合法拥有其商标专用权, 任何复制、模仿或以其他方式侵害 () 和“经济蓝皮书”、“社会蓝皮书”等皮书名称商标专用权的行为均属于侵权行为, 社会科学文献出版社将采取法律手段追究其法律责任, 维护合法权益。

欢迎社会各界人士对侵犯社会科学文献出版社上述权利的违法行为进行举报。电话: 010 - 65137751。

社会科学文献出版社

法律顾问: 北京市建元律师事务所



权威机构 · 品牌图书 · 每年新版

盘点年度资讯 预测时代前程

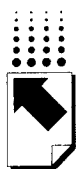
编 委 会

主 编 牛凤瑞

副 主 编 李景国 尚教蔚

编 委 (按姓氏笔画为序)

王诚庆	王洪辉	牛凤瑞	冯长春	刘洪玉
李景国	沈建忠	邹晓云	尚教蔚	俞明轩
聂梅生	顾云昌	柴 强	谢家瑾	



目 录

CONTENTS

总报告

宏观调控下的中国房地产市场

——2006 年房地产市场分析与 2007 年趋势预测 总报告课题组 / 003

专题报告

落实房地产市场调控政策 着力解决低收入家庭住房问题 沈建忠 / 025

政策篇

我国房地产政策回顾与绩效考察 李恩平 / 035

土地篇

土地市场整顿与供求关系改善 李景国 / 055

2006 年中国城市地价状况分析 邹晓云 田彦军 / 065

金融篇

- 房地产企业投融资结构与金融风险分析 尚教蔚 / 079
- 个人房地产贷款：宏观调控下的现状、风险及制度变革 叶红光 / 089

市场篇

- 中国住宅市场形势分析与预测 刘 琳 / 107
- 中国商业地产发展状况分析与预测 张钧淇 / 119
- 2006~2007 年中国二手房市场形势分析与预测 单菁菁 / 130
- 中国房地产租赁市场发展状况分析及预测 赵炳杰 / 143

管理篇

- 我国房地产经纪业的发展现状与对策建议 俞明轩 王菡珏 周亚楠 / 157
- 2006 年中国物业管理回顾与 2007 年展望 叶天泉 叶 宁 / 173

住房保障篇

- 社会转型期的住房保障政策选择 程建华 / 191
- 住宅合作社应是住房保障的重要形式 谷俊青 / 196
- 抚顺“棚改” 谷俊青 / 210

区域篇

- 2006 年上海房地产形势分析报告 陈则明 / 219

广州 2006 年房地产市场分析及 2007 年展望

..... 廖俊平 孟令斌 谭明俊 / 234

2006 年深圳房地产运行态势及 2007 年展望

——兼论二手房市场 高 红 冯月秋 田春枝 / 263

产业篇

我国房地产业的发展与政府干预 李 庆 / 283

热点篇

构建我国多元化的住房供应体制 蒋建业 / 293

《物权法》时代物业管理可持续发展的八大问题 陈蔼贫 方 霞 / 299

业主委员会运作问题引发的思索 陈蔼贫 吴春兴 / 306



CONTENTS

General Report

Chinese real estate market under macro-control

—analysis in 2006 and trend of 2007

Research Group / 003

Special Topic Report

Implement the macro-control policies of real estate and

resolve the housing problem of low-income family

Shen Jianzhong / 025

Policies

An analysis on the performances and policies

of real estate

Li Enping / 035

Land and Land Market

Reorganize land market and improvement it's supply

Li Jingguo / 055

An analysis on China's urban land price in 2006

Zou Xiaoyun, Tian Yanjun / 065

Finance

- Analysis on the structure and risk of investing and
financing of real estate enterprises Shang Jiaowei / 079
- Personal real estate loan: the status quo, risk and
reform of the system Ye Hongguang / 089

Market

- Analysis and forecast on chinese residence market Liu Lin / 107
- Analysis and forecast on chinese business real estate Zhang Junqi / 119
- 2006 ~2007: analysis and forecast on chinese
second-hand housing market Shan Jingjing / 130
- Analysis and forecast on leases market of real estate Zhao Bingjie / 143

Administration

- Real estate the broking's development and
counterplan suggestion in our country Yu Mingxuan, Wang Hanjue, Zhou Yanan / 157
- Review of 2006 and prospect of 2007 on property
management Ye Tianquan, Ye Ning / 173

Housing Guarantee

- Policy choice of housing guarantees during the
period of society transform Cheng Jianhua / 191

- Housing cooperative should be an important form of
housing guarantee Gu Junqing / 196
- Transform of slum-dwellers in Fushun Gu Junqing / 210

Region

- Analysis on real estate of 2006, Shanghai Chen Zeming / 219
- Analysis and tendency of Guangzhou real estate, 2006 ~2007
Liao Junping, Meng Lingbin, Tan Mingjun / 234
- Analysis and tendency of Dhenzhen real estate, 2006 ~2007
—concurrently discuss second-hand housing market
Gao Hong, Feng Yueqiu, Tian Chunzhi / 263

Industry

- Development of Chinese real estate industry and
the intervention from government Li Qing / 283

Special Topics

- The key problem and it's countermeasure of real
estate market Jiang Jianye / 293
- Eight problemses of property management in the
era of property law Chen Aipin, Fang Xia / 299
- Deliberation caused by the problems of operation
of proprietor committee Chen Aipin, Wu Chunxing / 306

总 报 告

General Report

宏观调控下的中国房地产市场

——2006 年房地产市场分析与 2007 年趋势预测

总报告课题组*

一 2006 年房地产宏观调控

针对部分城市房价上涨过快,2006 年国家调控政策频频出台,其中最重要的是 2006 年 5 月 17 日国务院常务会议提出的促进房地产业健康发展的六项措施。2006 年 5 月 24 日国务院办公厅转发的建设部等 9 部委《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),对六项措施做了进一步细化,在套型面积、小户型所占比例、新房首付款等方面做出了 15 条具体规定,政策目标集中于调整住房供应结构,稳定住房价格。2006 年国家政策的主要内容,一是保障中低价位、中小套型、普通住房的供应。要求各级城市政府制订和实施住房建设规划,明确“十一五”期间特别是 2006、2007 年普通住房、经济适用住房和廉租房的建设目标,并纳入当地“十一五”发展规划和近期建设规划。纳入近期建设规划的要明确具体的空间布局 and 安排,明确新建住房的结构比例要求,并落实到具体的区域和项目。二是调整住房需求,特别是控制不合理住

* 总报告撰写人:牛凤瑞、李景国、尚教蔚、王洪辉、李庆。李恩平和王建武参加了部分讨论,张新平、李韵、朱艳艳、许会英、彭沛燃等同志参与了成书工作。

除特殊注明外,本报告 2000~2005 年的数据均来自《中国统计年鉴(2006)》,中国统计出版社,2006;2006 年的数据来自 2006 年的统计快报。

房需求的过快增长；进一步遏制投机和投资性购房需求，严格控制被动性需求；限制拆迁规模，规定在没有落实房源和补偿不到位的情况下不得拆迁。三是加大对房地产投资及房地产市场秩序的规范力度。四是加快住房保障体系建设，有步骤地解决低收入家庭的住房问题。五是完善房地产的统计和信息披露制度，坚持正确的舆论导向。六是规范外资进入房地产市场。

政策的重点是，要求地方政府加强廉租房和经济适用房建设，切实解决低收入群体的住房问题；通过“两限两竞”保证中低价位、普通住房供给；强化住宅转让环节的税收管理和外资购房管理，抑制投机炒作；引导合理消费，规范房地产市场秩序；将落实房地产调控政策纳入地方政府目标责任考核制度，保证调控措施有效落实。

与前几年相比，2006 年出台的房地产控制政策具有以下变化。

一是政策的综合性和系统性更强。从 2006 年 4 月底开始，国家关于房地产调控的政策密集出台，涉及信贷、税收、利率、外资、套型结构、市场信息、土地出让与督察制度、土地收益分配管理等领域，涵盖了房地产市场的各个环节。针对调控对象采取相应的调控措施，形成了综合运用行政手段、法律手段和税收、信贷等经济手段的政策体系，房地产调控政策更趋系统化。

二是政策的可操作性增加。2004 年针对房地产投资规模过大、增长速度过快等问题，中央果断采取措施，严把土地、信贷两个闸门；2005 年国务院办公厅就有关房价和土地利用问题分别两次发文。与 2004、2005 年相比，2006 年出台的房地产调控政策和措施更为具体、更具有可操作性。不仅包含具体措施，而且有量化指标，如对套型面积及其比重做出了量化规定。

三是政策措施更具有针对性。针对房地产市场存在的房价高、普通居民买房难、供应偏紧等问题，不仅提出套型量化比例，而且提出保证中小套型普通商品住房的土地供应、加大对闲置土地处置力度等配套措施，从源头上保证住宅供应结构不错位。

四是政策出发点更加关注民生。2006 年出台的房地产政策以调整结构、稳定价格、合理引导消费为主线，以满足普通居民住宅需求为出发点，解决中低收入阶层的住房问题被提到了前所未有的高度，凸显了关注民生理念，表明房地产政策从注重产业发展向重视公共政策、解决民生问题方向倾斜。2006 年的房地产调控还折射出“二次分配注重公平的原则”，如土地收益按一定比例用于社会

住房保障体系建设、对第一套住房的信贷支持和税收优惠等。在这个意义上,2006年的房地产政策与“和谐社会”、“收入分配制度改革”形成了内在联系。

五是强化对政策实施的监督。国务院办公厅发出了《关于建立国家土地督察制度有关问题的通知》,决定在国土资源部设立国家土地总督察办公室,向地方派驻九大国家土地督察局,严格监管各省(自治区、直辖市)及计划单列市的土地审批。相关部委组成调查组,赴全国各地调查房地产调控效果,加大对违法违规事件、案件的处理力度,明确土地违法刑责。如对郑州市违法征用土地建设高校园区问题进行查处,问责对象直指地方政府一把手。

六是政策重点更加重视制度建设。房地产交易有关税费进入地方财政,土地出让金成为地方财政预算外收入的一大来源,是房地产宏观调控政策难以落到实处的重要原因之一。2006年国家调整了新增建设用地土地有偿使用费上缴标准、城镇土地使用税征收标准和耕地占用税征收标准,建立了工业用地出让最低价标准统一公布制度,特别是规定国有土地使用权出让总价款全额纳入地方预算,实行“收支两条线”管理。地方土地收益受到中央财政监管,不再是地方政府或某个部门的独立财政体系,土地出让金使用更加透明、规范,这将在一定程度上抑制地方政府的占地冲动。

二 2006年中国房地产发展状况

(一) 房地产投资

2006年全国房地产完成投资19382亿元,比上年增长21.8%,同比上升2个百分点,低于全社会固定资产投资增长率2.2个百分点。房地产投资占全社会固定资产投资额的17.6%,同比下降0.2个百分点(见表1),房地产业投资过快增长的态势得到初步控制。

2006年房地产开发资金中(见表2),国内贷款占19.6%,同比上升1.5个百分点;自筹资金占31.9%,同比下降1.3个百分点;利用外资占1.5%,同比上升0.2个百分点;其他资金(定金及预付款、个人购房按揭贷款)占47.0%,同比下降0.4个百分点。由此可以看出,减少银行贷款份额,降低房地产业对银行信贷的依赖程度,实现房地产开发融资渠道多元化目标,还需要较长的时间。