

SHANGHAI REAL ESTATE
DEVELOPMENT REPORT

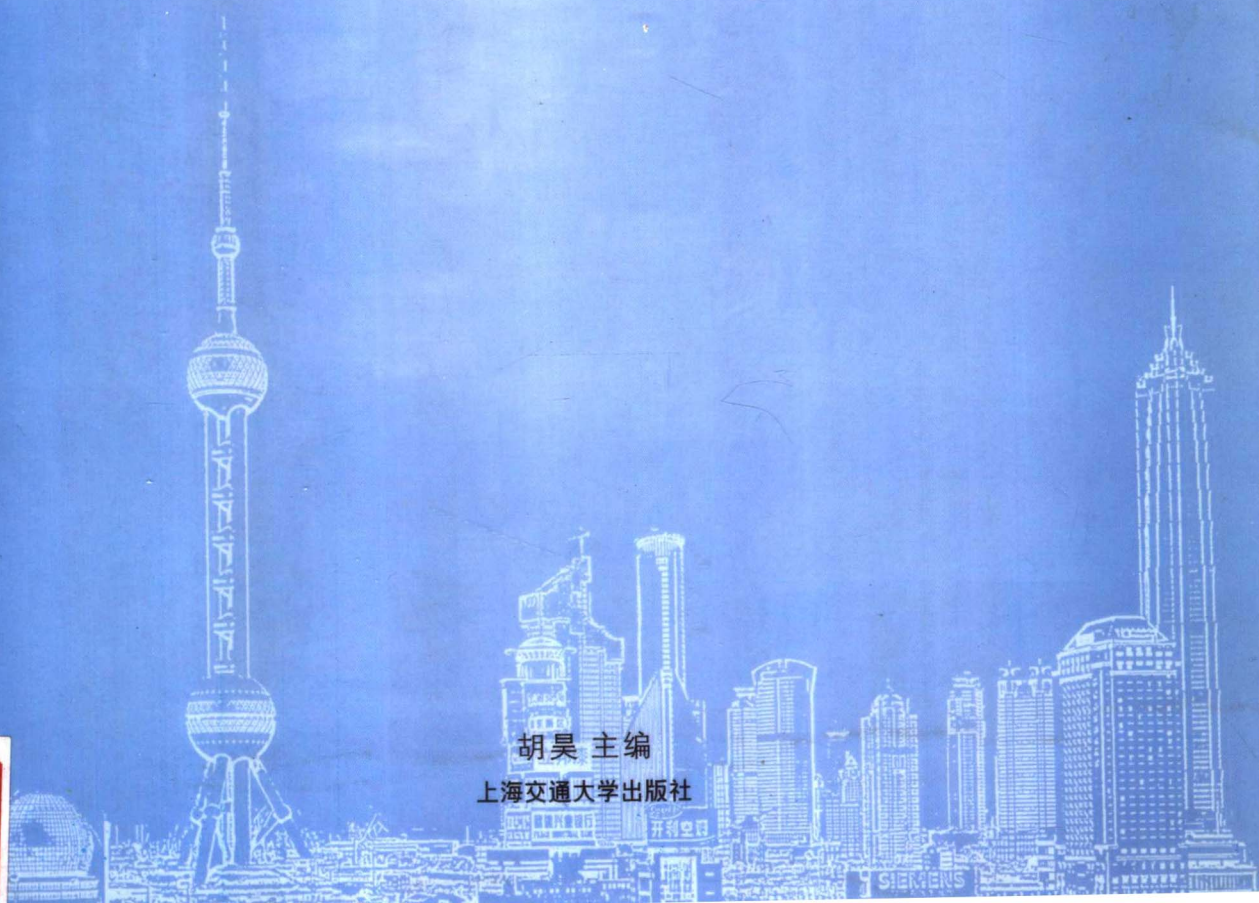
上海房地产发展报告

2007

上海交通大学不动产与项目管理研究中心 | 联合发布 |
上海市信息协会

胡昊 主编

上海交通大学出版社



上海房地产发展报告2007

上海交通大学不动产与项目管理研究中心
上海市信息协会 联合发布

胡 昊 主编

上海交通大学出版社

内 容 提 要

本书首先回顾了“十五”以来上海房地产市场的发展轨迹,依托 2006 年的数据,从政策、土地、金融、投资、住宅、写字楼、商业地产、楼盘点评等多个视角,全面解读和分析上海市的房地产市场,并对“十一五”时期特别是 2007 年房地产市场的走势作了预测和展望。本书稿由十位来自政府、高校、业界的专业人士以团队形式完成,编写人员为行业内部兼具丰富经验和较高理论水平的精英,能够做到理论与实务的较好结合。

本书适合房地产开发、咨询、物业管理等行业从业人员,建筑规划设计、装潢、建筑材料等房地产相关行业从业人员,政府和事业单位工作人员以及房地产领域科研人员、学生阅读。

图书在版编目(CIP)数据

上海房地产发展报告:2007 / 胡昊主编. —上海:上海
交通大学出版社, 2007
ISBN 978-7-313-04866-0

I. 上… II. 胡… III. 房地产业 - 经济发展 - 研究报告 -
上海市 - 2007 IV. F299.275.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 096101 号

上海房地产发展报告 2007

上海交通大学不动产与项目管理研究中心 联合发布
上海市信息协会
胡昊 主编

上海交通大学出版社出版发行

(上海市番禺路 877 号 邮政编码 200030)

电话:64071208 出版人:韩建民

常熟市文化印刷有限公司印刷 全国新华书店经销

开本:787mm×1092mm 1/16 印张:14 字数:244 千字

2007 年 7 月第 1 版 2007 年 7 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-313-04866-0/F·709 定价:25.00 元

版权所有 侵权必究

编 委 会

主 编 胡 昊

编委会成员 卢有泉 毛正峻 屠梅曾

卫国昌 丛 诚 范伟国

邢元志 井维祥 陈 轶

陈 斐 张震频

序

近年来,随着城市化进程和旧区改造的加快,全国房地产业快速发展,同时带动了相关产业的发展,房地产行业在我国国民经济中占有越来越重要的地位,在改善居民居住环境、扩大内需、带动相关产业发展、拉动经济增长、增加财税收入、解决社会就业等方面发挥了重要作用,也得到了各级政府和社会各界的高度重视,房地产业在不少省市已经或即将成为支柱产业。

从全国看,房地产业在高速增长过程中,保持了供求两旺,供求总量基本平衡,总体上呈现理性、健康、有序的发展态势。但是,房地产业在连续保持多年高速增长的情况下能否继续持续快速健康发展,特别是如何解决低收入家庭的住房问题、如何面对房价上涨过快、如何消除房地产市场中的泡沫隐患、如何增加市场的透明度、如何优化供求结构、如何培育二级市场等问题,已经成为社会各界的关注焦点。而要正确认识和解决这些问题,必须更加全面、准确地把握当前的市场状况和发展趋势,必须加强对房地产市场的调控。房地产业的未来发展关键就是建立一个有效的、完善的市场体系。

上海的房地产发展在全国具有特殊的意义。梳理上海房地产市场发展规律,是件很有意义的事情。市场研究从某种意义上讲就是整理事实,从而找出行业规律,提高我们驾驭和调控市场的能力。建国以后,上海的住房统包体制难以满足人口迅速增长对住房的需求,1949年到1979年的30年间,上海市区人均居住面积由3.9平方米提高到4.3平方米,仅增加0.4平方米,住房紧缺成为突出的社会问题。20世纪80年代,上海改革政府统包住房建设、分配和管理的做法,由政府 and 单位共同解决,使居住矛盾得到一定缓解。但是,这一改革沿用的仍是利用行政手段配置资源,没有从根本上培育和发展起房地产市场。20世纪90年代以来,上海大力推进土地使用制度改革和住房制度改革,培育住房市场,朝着住房商品化、社会化的目标迈进,取得显著成效。上海的房地产业主要发轫于20世纪90年代初期,到目前为止,大体经历了两轮景气循环周期。第一轮景气以1992年邓小平南巡讲话为标志,房地产热的兴起以大量的房地产开发投入为显著特征,持续到1996年前后,并最终出现大量空置商品房和银行呆坏账而结束。在1997到1999的几年里,上海市政府陆续出台有关刺激房市发展的政策,如个人购房退税、内外销商品

房并轨、取消经济适用房、综合房改配套措施,等等。在 2000 年前后,房市开始逐步复苏,之后每年房地产开发投资规模和房产价格节节攀升。进入 2004 年以来,随着国家宏观调控政策的渐次出台,上海的房地产投资有所放缓,成交减少,价格趋于平稳。但是,某些不确定的因素和可变化的边界条件仍在影响着市场,深入开展研究和探讨,实属必要。

《上海房地产发展报告 2007》以上海房地产市场发展轨迹为背景,以 2006 年上海房地产市场数据为基础,选取断面,从政策、金融、投资、土地、各细分市场等多个角度对上海房地产市场进行全方位的解读和剖析,对 2007 年乃至“十一五”时期的市场走势进行预测和展望,这是一项兼具理论意义和实用价值的工作。

《上海房地产发展报告 2007》素材丰富、内容翔实、条理分明、逻辑严密、观点鲜明,细分为绪论、政策、金融、投资、土地、住房、写字楼、商业地产、楼盘点评等九章。依我看来,和同类书籍比较,该书至少具有以下几个特点:①实用性强。以前的类似书籍一般都由个别专业研究人员撰写,而本书稿由近十位来自政府、高校、业界的专业人士以团队形式完成,更有条件做到理论与实务的较好结合而具有实用性。②该报告是上海房地产市场研究的重要内容和补充。上海目前已有《上海房地产年鉴》及几家咨询机构非正式出版的行业报告。本书在内容与形式上都有自己的特点,对房地产市场体系中的关键环节和要素,能以新的视角进行剖析,很有新意。该书由正规出版社出版,在全国范围发行,能满足广大普通读者和从业人员的需求。③时效性强。我国房地产市场形势变化很快,上海亦然。及时捕捉信息、适时分析研究、做出预测和判断,十分重要。本书预计 7 月初出版,数据和资料都很新,具有较强的时效性。④该书由专业人士独立完成,相信他们能够以更客观的立场,冷静分析和观察当前的市场,为政府调控市场提出有参考价值的建议。

该书的主要读者对象是房地产开发、中介、物业管理等行业从业人员,建筑设计、装潢、建筑材料等房地产相关行业从业人员,此外,对政府工作人员、房地产领域科研人员和在校师生亦有参考价值。

希望该书的出版,对房地产行业,尤其是上海房地产行业的可持续发展,能有所裨益。

是为序。

中国房地产行业协会会长、建设部前副部长

宋双喜

2007 年 6 月

目 录

第 1 章 2006 年上海房市大盘点	1
1.1 20 世纪 90 年代以来上海房地产业的发展	1
1.2 2006 年上海房地产业发展现状	3
1.3 房地产业快速发展引致一些社会经济问题	8
1.4 “十一五”期间上海房地产展望	11
第 2 章 房地产政策	13
2.1 2006 年房地产政策回顾	13
2.2 2006 年房地产政策评析	26
2.3 房地产政策展望	31
第 3 章 房地产金融	35
3.1 上海房地产金融发展综述	35
3.2 2006 年上海住房金融运行特征和 2007 年趋势展望	41
3.3 2006 年上海房地产开发金融回顾和 2007 年展望	46
第 4 章 房地产投资	57
4.1 2006 年,新投资时代的开端	57
4.2 制度内的庖丁解牛:策略和工具	67
4.3 趋势和展望	75
第 5 章 土地市场	80
5.1 上海市土地利用现状与规划	80
5.2 上海市 2006 年土地市场情况	83
5.3 土地市场分析	96
5.4 2007 年上海市土地市场展望	102

第 6 章 住宅市场	105
6.1 上海住宅市场概述	105
6.2 上海商品房市场分析	112
6.3 上海廉租住房和配套商品房	120
6.4 上海二手房市场	123
6.5 上海住宅市场分析与展望	127
第 7 章 写字楼市场	134
7.1 上海写字楼市场概况	134
7.2 上海写字楼市场的历史回顾	136
7.3 上海写字楼市场的发展现状	142
7.4 上海写字楼市场发展前景	152
7.5 上海写字楼市场发展建议	158
第 8 章 商业房地产市场	163
8.1 商业地产概述	163
8.2 上海商业地产发展的历史与现状	166
8.3 上海商业地产的市场分析	174
8.4 上海商业地产的市场展望	183
第 9 章 楼盘点评	187
9.1 商业地产:百联西郊购物中心	187
9.2 商业地产:大宁国际商业广场	189
9.3 综合物业:海上海新城	191
9.4 综合物业:绿洲中环中心(绿洲湖畔花园)	194
9.5 住宅楼盘:仁恒河滨花园	197
9.6 住宅楼盘:金桥瑞仕花园	200
9.7 住宅楼盘:新湖明珠城	202
9.8 住宅楼盘:新江湾城 1 号作品(合生江湾国际公寓)	206
9.9 住宅楼盘:上海康城	208
后记	212

第 1 章 2006 年上海房市大盘点

20 世纪 90 年代中后期以来,上海房地产业发展十分迅速,突出表现为开发投资规模增大、以住宅为主体的房地产交易供需两旺、房地产价格不断攀升、对国民经济增长的贡献率提高。近年来房地产业增加值占上海 GDP 总量比重达到 7% 左右。房地产开发投资规模和开发建设规模较大,2006 年上海房地产开发投资达 1 275. 59 亿元,商品房施工面积为 10 938. 75 万平方米,商品房竣工面积为 3 274. 27 万平方米;市场交易活跃,2006 年新建商品房销售面积达 3 025. 4 万平方米,存量房交易面积为 1 706. 81 万平方米。

“十五”期间,房地产业在创造城市经济增长奇迹的同时,也带来一系列相关的社会、经济协调问题,如高房价与普通市民收入有限增长的矛盾,供需结构的矛盾,城市开发与生态环境的矛盾等。

1.1 20 世纪 90 年代以来上海房地产业的发展

1.1.1 发展历程回顾

上海的房地产业主要发轫于 20 世纪 90 年代初期,到目前为止,大体经历了两轮景气循环周期。第一轮景气以 1992 年邓小平同志南巡讲话为标志。房地产热的兴起以大量的房地产开发投入为显著特征,当时的住房消费以单位集团购房和面向境外人士的外销商品房为主。这轮景气持续到 1996 年前后,并最终以出现大量空置商品房和银行呆坏账而结束。在 1997 到 1999 年的几年里,上海市政府陆续出台有关刺激房市发展的政策,如个人购房退税、内外销商品房并轨、取消经济适用房、综合房改配套措施,等等。在 2000 年前后,房市开始逐步复苏,其后每年房地产开发投资规模和房产价格节节攀升,此种状况一直持续到现在,尤其值得一提的是,在 2003 年下半年,上海的房地产价格上涨较快。进入 2004 年,随着国家宏观调控政策的渐次出台,尤其是上海市政府实施了期房限转和新房网上销售等措施,上半年上海的房地产投资有所放缓,但下半年发展步伐明显加快。表 1-1 回顾了近年来上海房地产业发展的相关指标。

表 1-1 近年来上海房地产业发展相关指标

年 份	1995	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005
房地产业增加值(亿元)	91.29	185.40	251.70	316.85	373.63	463.93	622.59	670.23
占 GDP 比重(%)	3.70	5.00	5.50	6.40	6.90	7.40	8.40	7.32
房地产投资(亿元)	466.20	577.12	566.17	630.73	748.89	901.24	1175.46	1246.86
住宅竣工面积(万平方米)	1746.82	1963.51	1724.02	1743.9	1880.5	2280.79	3076.19	2699.11

数据来源:《上海统计年鉴 2006》。

“十五”以来上海房地产业发展的现状可以概括如下:

(1) 房地产业已成为上海的支柱产业之一,对上海 GDP 增长的贡献率不断提高。

(2) 上海市民的居住水平得到较大的改善,人均居住面积从 1990 年的 6 平方米增加到 2005 年的 15.5 平方米左右。

(3) 房地产市场不断得到培育和完善,主要特征表现为:以土地储备、招标、拍卖、挂牌为核心的新的城市供地格局已经形成;房地产开发和投资规模持续增长,房地产产能和供给效率空前提高;以住宅为主体的房地产交易活跃,市场规模放量增长;二手房和一手房交易规模并驾齐驱,房地产金融、中介、保险等配套服务同步发展;随着房地产作为投资品功能的作用凸现,原来较为单一的房地产市场,正在形成与股市、汇市的内在联动机制。

(4) 房地产价格持续攀升,已处高位的房地产价格走势,现已成为主导房地产业和市场供求关系的风向标。

1.1.2 “十五”期间房地产业快速发展动因分析

回顾上海房地产市场快速发展的历程,除了要抓住市场供求关系因素之外,还必须对房市背后的体制和政策因素进行深刻剖析和比较。20 世纪 90 年代初出现房地产热,当时还处于住房福利分配体制,居民个人尚未构成购房消费的主体;且我国银行个人住房金融服务亦未跟上,缺乏后劲的集团消费,以及信贷过分倚重于开发环节却忽视消费环节。这两个因素是造成 1997 到 1999 年大量商品房空置的根本原因。

从 2000 年开始持续至今的新一轮房地产发展,其背后的主要支撑动因有:

(1) 1998年国家建设部发文要求切断城镇职工福利实物分房,实施住房分配货币化政策,这种住房体制的根本变化,使广大居民个人一跃成为购房消费主体,而在福利体制下长期被压抑的改善居住的愿望一旦得到释放,则形成了巨大的有效购房需求。

(2) 1998~1999年间,上海市政府出台的有关消化空置商品房等一系列刺激房市政策,在很大程度上推动了房地产市场走出低谷,尤其是并轨商品房和经济适用房、并轨内销和外销商品房的政策,促成了房地产市场的统一和开放,本地居民和非本地人士在上海购房置业处于同等地位。由于外省、境外和外国人士在上海强劲的置业购买需求,在很大程度上推动了房地产价格不断上涨。

(3) 房地产业是资金密集型行业,无论在开发源头还是在消费流通环节都伴随较大资金投入。自1999年以后,我国银行普遍把大力发展个人住房信贷作为业务重点,这在客观上放大了社会住房消费需求。

(4) 房地产业在我国时间不长,但这个行业的高额利润特征,以及较低的进入门槛,驱使众多社会资本进入到房地产开发领域。据统计,上海目前有房地产开发公司4000余家。

(5) 房地产除了作为一般消费品以外,还具有投资品的功能特性,尤其是过去十年中,我国处于建国以来最长的一次降息周期,持续走低的利率水平,加上日益严重的公众对股票证券市场的普遍不信任,投资渠道的狭窄,促使社会大量游资进入房地产市场,尤其是大量外省和境外资金悄悄流入上海房市。有组织和大量游资不断跟进的炒房投机,在极大程度上对上海房价走高起到了推波助澜的作用。

1.2 2006年上海房地产业发展现状

2006年,房地产宏观调控政策效果在上海逐步显现:房地产市场快速扩张的势头得到控制,房地产开发投资规模及房地产信贷规模增幅双双回落;房地产开发建设规模指标均有不同幅度的下降;供需双方进入观望相持阶段,新建及存量房屋销售面积均出现下降;商品房空置面积大幅增长,空置一年以上的比重占近三成;房屋销售价格水平总体平稳。

1.2.1 房地产开发投资规模及房地产信贷规模增幅双双回落

1. 房地产开发投资增长趋缓且增幅回落

2006年,上海房地产开发投资1275.59亿元,比上年增长2.3%,增幅同比

回落 3.8 个百分点;占全社会固定资产投资的 32.5%,比重同比下降 2.7 个百分点;对全社会固定资产投资增长的贡献率下降 8.1 个百分点。

从上海房地产开发投资的结构看,商业用房投资规模扩大,商品住宅投资规模缩小。2006 年,商业用房投资 155.07 亿元,比上年增长 51.1%,占房地产开发投资的 12.2%,比重同比上升 4 个百分点;商品住宅投资 835.63 亿元,下降 9.3%,占 65.5%,比重下降 8.4 个百分点。

从投资主体看,外商、港澳台房地产企业投资增速较快。2006 年,上海国有房地产企业投资 99.58 亿元,比上年下降 15.2%;非国有房地产企业投资 1176.01 亿元,增长 4.1%。在非国有房地产企业中,外商企业投资 151.72 亿元,增长 65.1%;港澳台企业投资 110.51 亿元,增长 43%;而占非国有投资比重较大的股份制和私营房地产企业的投资额均出现了一定幅度的下降。

2. 房地产信贷规模增幅回落

为了贯彻落实国务院有关文件精神,控制房地产的信贷规模,金融部门提高了对房地产企业的贷款门槛。数据显示,2006 年,上海房地产开发企业当年到位资金 2775.76 亿元,比上年增长 6%,增幅同比回落 11.1 个百分点。其中,国内贷款 575.1 亿元,增长 19.1%,增幅回落 15.6 个百分点。从另一个能反映房地产企业从银行获取间接信贷的指标,即企业其他资金来源中的“定金及预付款”来看,上海房地产企业所收定金及预付款为 610.94 亿元,比上年下降 23.9%。

1.2.2 房地产开发建设规模指标均有不同幅度下降

1. 购置土地面积、完成土地开发面积双双下降

2006 年,受“收紧土地”宏观调控政策的影响,上海购置土地面积为 524.56 万平方米,比上年下降 30.5%。同时,在宏观调控背景下,开发商放缓开发建设的节奏,土地开发力度明显减弱,上海完成土地开发面积 250.67 万平方米,下降 55.1%。

2. 商品住宅施工面积比重下降 4.3 个百分点

2006 年,上海商品房施工面积 10938.75 万平方米。其中,商品住宅 7988.73 万平方米,占全部商品房施工面积的 73%,比重比上年下降 4.3 个百分点;办公楼 723.78 万平方米,占 6.6%,比重比上年上升 0.6 个百分点;商业用房 1074.06 万平方米,占 9.8%,比重比上年上升 0.7 个百分点。

3. 商品住宅新开工规模、竣工面积均下降

随着政府宏观调控政策措施逐步到位及市场自身的调节,商品房开发建设速度放缓,新开工面积继续下降。2006 年,上海商品房新开工面积 2781.34 万

平方米,比上年下降9%。其中,商品住宅2112.1万平方米,下降15%。

2006年,上海商品房竣工面积3274.27万平方米,比上年增长5.8%。其中,商品住宅2699.11万平方米,下降1.5%,占商品房的比重比上年下降6.1个百分点。

1.2.3 供需双方进入观望相持阶段,销售面积下降

1. 新建商品房销售面积进一步下降

继2005年上海新建商品房销售面积下降后,2006年进一步下降。2006年,上海新建商品房销售面积3025.4万平方米(其中,现房销售572.23万平方米,期房销售2453.17万平方米),比上年下降4.2%。其中,商品住宅2615.49万平方米(其中,现房销售478.16万平方米,期房销售2137.33万平方米),下降8.1%;办公楼139.05万平方米,增长42%;商业用房188.51万平方米,增长25.5%。

2. 存量房交易面积下降,但降幅有所缩小

如表1-2所示,2006年,上海存量房交易面积1706.81万平方米,比上年下降13.4%,降幅同比缩小14.3个百分点。其中存量住宅交易面积1375.22万平方米,下降14.5%,降幅缩小13.1个百分点。由于受2006年存量房交易税收政策的影响,上海存量住宅交易面积与新建商品住宅销售面积之比,由2005年的1:1.77上升到2006年的1:1.9。

表1-2 2006年上海商品房供应、成交情况

单位:万平方米

月份	商品房 成交量	住宅 成交量	商品住宅 成交量	商品房 供应量	住宅 供应量	商品住宅 供应量
1	186.51	153.75	70.75	198.10	136.42	64.00
2	104.69	83.56	62.15	80.10	66.50	53.30
3	219.41	180.81	152.22	224.40	175.00	124.10
4	273.90	232.50	202.35	292.40	238.70	238.62
5	291.30	247.90	210.25	322.00	278.80	190.55
6	208.50	168.00	138.24	252.60	199.55	135.44
7	192.30	158.93	118.73	247.00	171.67	101.43
8	214.40	177.21	121.59	303.50	251.16	137.13
9	239.40	195.23	150.10	269.60	209.74	179.91
10	209.81	175.20	135.15	167.81	121.25	103.73
11	228.26	184.13	144.65	214.92	154.24	111.20
12	251.70	191.40	149.60	273.50	214.30	115.40

数据来源:上海易居房地产研究院。

1.2.4 商品房空置面积大幅增长,空置一年以上的比重占近三成

2006 年底,上海商品房空置面积 786.16 万平方米,比上年底增长 46.8%。其中,商品住宅空置 401.18 万平方米,增长 61.5%;办公楼空置 88.71 万平方米,增长 13.3%;商业用房空置 141.7 万平方米,增长 77.5%。

在全部商品房空置面积中,空置一年以上的有 228.15 万平方米,比上年底下降 9.3%,占全部商品房空置面积的 29%,比重同比下降 17.9 个百分点。其中,商品住宅 88.08 万平方米,增长 50.8%,占全部商品住宅空置面积的 22%,比重下降 1.5 个百分点。

1.2.5 房屋销售价格水平总体平稳

1. 商品住宅销售价格水平略有下降

2006 年,全年上海商品房销售价格水平比上年下跌 3%。其中,商品住宅销售价格水平下跌 3.2%。从月度商品房销售价格水平变动情况来看,2006 年 12 月比 2005 年 12 月下跌 0.2%。其中,商品住宅销售价格水平持平。

2. 存量房交易价格水平走势平稳

2006 年,全年上海存量房交易价格水平比上年上涨 1.8%。上海各月存量房交易价格水平走势平稳,变动幅度很小,仅在±0.3%之间波动,2006 年 12 月比 2005 年 12 月下跌 0.2%(如表 1-3 所示)。

表 1-3 2006 年上海房地产市场成交情况

月份	物业类型	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交金额 (元)	成交均价 (元/平方米)
1	公寓	718 256	6 534	5 711 677 450	7 952
	独栋	49 844	138	911 542 689	18 288
	联排	54 090	261	479 007 208	8 856
	办公	95 389	883	1 480 066 941	15 516
	商业	148 880	1 775	1 239 245 594	8 324
2	公寓	501 649	4 311	4 609 486 674	9 189
	独栋	42 211	127	641 242 769	15 191
	联排	46 096	226	399 172 126	8 660
	办公	43 214	460	622 398 280	14 403
	商业	111 334	922	1 129 574 263	10 146

第 1 章 2006 年上海房市大盘点

(续表)

月份	物业类型	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交金额 (元)	成交均价 (元/平方米)
3	公寓	1 271 220	11 069	12 141 087 460	9 551
	独栋	50 353	151	837 654 630	16 636
	联排	83 637	394	704 314 388	8 421
	办公	117 514	1 206	1 554 153 209	13 225
	商业	191 603	1 614	1 917 322 604	10 007
4	公寓	1 822 663	15 717	16 774 402 331	9 203
	独栋	97 350	279	1 640 145 168	16 848
	联排	126 200	573	1 242 524 304	9 846
	办公	143 130	1 486	2 122 693 279	14 830
	商业	321 044	1 408	4 400 319 943	13 706
5	公寓	1 835 699	16 077	16 643 499 526	9 067
	独栋	128 595	370	2 433 690 263	18 925
	联排	154 155	743	1 371 807 224	8 899
	办公	174 619	1 822	2 474 477 283	14 171
	商业	176 342	1 795	1 769 776 794	10 036
6	公寓	1 108 478	9 404	11 193 962 626	10 099
	独栋	145 021	384	2 863 214 722	19 743
	联排	110 501	515	1 038 072 631	9 394
	办公	171 445	803	1 891 999 603	11 036
	商业	154 459	1 129	1 589 101 274	10 288
7	公寓	1 015 618	8 992	9 838 679 559	9 687
	独栋	78 999	224	1 479 233 149	18 725
	联排	75 340	339	707 702 861	9 393
	办公	157 011	768	2 794 795 526	17 800
	商业	134 339	2 089	1 397 479 849	10 403
8	公寓	1 021 117	9 085	8 963 158 824	8 778
	独栋	55 753	160	1 003 267 363	17 995
	联排	101 668	470	960 373 029	9 446
	办公	151 310	993	2 356 532 273	15 574
	商业	201 446	2 173	2 178 272 080	10 813

(续表)

月份	物业类型	成交面积 (平方米)	成交套数 (套)	成交金额 (元)	成交均价 (元/平方米)
9	公寓	1 258 233	10 932	11 596 628 230	9 217
	独栋	78 392	233	1 150 767 688	14 680
	联排	111 162	529	1 141 195 885	10 266
	办公	76 606	624	960 938 252	12 544
	商业	227 900	1 703	2 037 563 123	8 941
10	公寓	1 107 624	9 767	9 470 202 379	8 550
	独栋	70 045	219	1 162 169 193	16 592
	联排	107 798	498	1 081 024 585	10 028
	办公	114 446	901	1 385 886 672	12 110
	商业	208 708	2 001	2 323 652 551	11 134
11	公寓	1 108 367	9 487	10 098 020 721	9 111
	独栋	120 513	350	2 588 668 999	21 480
	联排	103 978	480	1 019 796 136	9 808
	办公	134 566	1 204	1 859 069 625	13 815
	商业	163 676	2 097	1 759 094 740	10 747
12	公寓	1 212 153	10 463	11 306 647 018	9 328
	独栋	96 556	257	1 723 833 838	17 853
	联排	115 438	523	1 147 594 853	9 941
	办公	189 691	1 603	2 279 423 058	12 016
	商业	213 756	2 919	2 335 024 034	10 924

数据来源:上海市信息协会房地产专业委员会。

注:公寓中不包含定向(政策性)住房。

1.3 房地产业快速发展引致一些社会经济问题

房地产业是一个产业相关度很高的行业。房地产业的发展,直接带动着上游行业如建筑、钢铁冶金、水泥制造,下游行业如装潢、家具家电,以及房地产相关服务业如房产金融、建筑设计、项目管理、物业服务、销售代理、经纪服务等多种行业的发展。房地产业在创造社会财富的同时,为城市人口创造了大量就业机会。然而,需要我们重视的是,由于上海房地产业超越常规式的发展,城市空间、产业结构、人口分布、财富分配、居住环境正发生着剧烈的变化,由此带来的

诸多社会经济矛盾,始料未及地逐步浮出水面,需要政府、房地产行业和社会公众的广泛重视。

1.3.1 局部地区房价上涨偏快

据统计,2003年上海全市商品房成交均价为5118元/平方米,而2004年全市商品房成交均价为6385元/平方米,2005年上海商品房成交均价为6698元/平方米。按可比口径计算,住宅商品房价格水平比上年上涨14.6%,但市中心内环线以内房价涨幅达到27.5%,这使上海已经成为中国房价最高的城市之一。上海的房价收入比已经达到15~20倍,远远超过了国际流行的房价收入比的合理区间。不断上升的房价使得刚刚就业的外地大学生凭借自身收入拥有一套住房成为一件可望而不可及的事情,也为一部分没有享受到房改实惠的家庭的自住性购房带来困难。高房价还带来另一个直接的社会问题,即动拆迁矛盾。

1.3.2 以住房区位为特征的等级化和社会不公初步显现

随着中心城旧区改造以及城市摊大饼式扩张,目前上海房价的区位级差已十分显著。对广大市民来说,从市场购房是住房供应的近似唯一渠道,而价格级差的空间分布,促使中低收入家庭购房不断向近郊迁徙,虽然城市土地和空间资源是一种公共资源,但以住房区位为显著标志的社会不公与等级化正在形成。

1.3.3 房地产资金链过度依赖银行信贷

从1998年以来,发放个人住房贷款一直是上海商业银行信贷业务竞争的焦点,包括公积金和商业性的个人住房信贷资产,在过去五年里以年均66.2%的速度扩增(如表1-4所示)。到2003年底,个人住房信贷占上海银行系统人民币信贷资产总额比例已经高达18.38%,而2004年底个人住房信贷余额与城市GDP规模比例则达到36.85%。据统计,2003年上海的家庭负债比例达到155%,北京为122%,已经超过美国同期115%的水平。随着新一轮加息周期的到来和紧缩性宏观调控政策的实施,普遍采取浮动利率的个人住房贷款,无疑正经受着利率风险和房价风险的巨大考验。

在央行发布的《2004年第四季度货币政策执行报告》中,央行再次提醒要注意防范房地产金融风险。房地产开发投资和消费资金链过度依赖商业银行信贷体系,不断积累的房地产信贷风险将随着房地产价格的波动震荡,通过金融机制在国民经济体系中传导房地产价格持续上涨,作为中国经济中一种异类现象,自然引起了市场的广泛注意。