

REFINE
RESOURCE 融天资讯

最短时间把握最有价值的产业信息

中国房地产 产业地图 2005

中国产业地图编委会 编
中国经济景气监测中心

THE REAL ESTATE
INDUSTRIAL
MAP OF
CHINA

宏观调控下的高速增长

2004年中国房地产产业鸟瞰

大房地产板块，45个城市房地产业透视

8家房地产上市公司考察

复旦大学出版社

REFINE
RESOURCE

融天资讯

最短时间把握最有价值的产业信息

中国房地产 产业地图 2005

中国产业地图编委会 编
中国经济景气监测中心

江苏工业学院图书馆
藏书章

THE REAL ESTATE
INDUSTRIAL
MAP OF
JA
JA

复旦大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产产业地图. 2005/中国产业地图编委会,
中国经济景气检测中心编. —上海:复旦大学出版社,
2005. 7

ISBN 7-309-04590-4

I. 中… II. ①中…②中… III. 房地产业-经济地图-
中国-2005-地图集 IV. F299.233-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 068570 号

中国房地产产业地图 2005

中国产业地图编委会 编
中国经济景气检测中心

出版发行 复旦大学出版社

上海市国权路 579 号 邮编 200433

86-21-65118853(发行部) 86-21-65109143(邮购)

fupnet@fudanpress.com <http://www.fudanpress.com>

丛书策划 孙 晶 李 峰

责任编辑 史立丽

总 编 辑 高若海

出 品 人 贺圣遂

印 刷 上海华业装潢印刷厂有限公司

开 本 787×1092 1/16

印 张 8 插页 2

字 数 210 千

版 次 2005 年 7 月第一版第一次印刷

书 号 ISBN 7-309-04590-4/F·1008

定 价 50.00 元

如有印装质量问题, 请向复旦大学出版社发行部调换。

版权所有 侵权必究

中国产业地图编委会

- 主任：**张林俭 上海市企业联合会会长、上海仪电控股（集团）公司董事长
- 委员：**张仲梁 中国经济景气监测中心副主任、中国经济景气月报总编辑
- 李兆熙 国务院发展研究中心企业研究所副所长、研究员
- 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
- 姚锡棠 浦东改革与发展研究院院长
- 陈伟恕 上海上实（集团）有限公司董事长
- 佘宝庆 上海金陵股份有限公司董事长
- 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
- 蒋守雷 上海集成电路行业协会秘书长
- 孙海鸣 上海财经大学工商管理学院院长
- 秘书长：**李小军 上海融天投资顾问有限公司董事长

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，1995年在原上海市仪表电讯工业局基础上改制而成的国有资产运营机构。

截至2004年，上海仪电控股（集团）公司总资产达到144.21亿元，净资产77.51亿元，从业人员3.75万人，拥有4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。

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。

上海实业发展股份有限公司

上海实业发展股份有限公司，是涉及房地产开发与经营、实业投资和资产经营等业务的上市公司（上实发展，证券代码：600748）。近年来，公司已在上海、成都、重庆、郑州等地开发了“海上海”新城、“海源”别墅等十余个项目。目前，公司正积极参与圣彼得堡市“波罗的海明珠”的投资与开发，精益求精地建设“新文化地产”品牌，以打造一流的地产资源运营商。

上海融天投资顾问有限公司

上海融天投资顾问有限公司（原名上海融天资产管理有限公司）是一家专注于国内外企业并购策划、企业资产管理、产业信息、行业研究的合资咨询机构。公司业务涉及资产管理、财务顾问、企业管理咨询、信息分类研究和产业战略咨询等。公司致力于中国产业信息和中国经济重点区域结构的研究，并帮助海内外投资者全面深入了解国内的相关行业。

在本书的编写过程中，日本国中国数据银行株式会社在资料收集、整理等方面给予了支持，谨此表示感谢。

序

在经历这么多年的市场经济的洗礼之后，相信有很多人认同这样一个判断：没有数据，就没有管理。

从政府的角度看，统计数据既是政府施政的反映，又是政府决策的基础。环顾世界，有哪个国家没有承担数据集成功能的政府统计系统？

从企业的角度看，市场数据的运用已成为企业运行过程的一部分。实际上，越是表现卓越的企业，其对数据的运用越擅长；越是擅长运用数据的企业，其走向卓越的可能性也就越大。

正是鉴于数据的价值，中国产业地图编委会和国家统计局中国经济景气监测中心合作编撰、出版中国产业地图系列丛书，希望藉此让产业数据发挥更好的效用。

以图说数是产业地图系列丛书最大的亮点，在集成整理和细致发掘的基础上，丛书通过图表的形式生动、直观地展现了中国多个区域、多个产业的图像，而丛书对产业数据言简意赅的点评，则在保证信息客观性的同时，加强了丛书的可读性。

产业地图系列丛书的价值首先表现在丛书的使用价值。面对浩瀚庞杂的产业数据，人们经常陷入其中而难以迅速形成概念。而有了产业地图，我们的搜索效率有大幅的提升，阅读乐趣也随之增加，因而能更加轻松、更加快捷地理解关联的产业。

产业地图系列丛书的价值还在于她的示范意义。在大多数人的视野里，数据枯燥乏味，难以理解。然而，产业地图却以一种全新的理念整理和解读数据，为产业数据的社会化开辟了一条新路。

当然，对数据而言，重要的不是数据的集成，而是数据的解读。我们承认统计数据的局限性，但不能把对统计数据的误读和滥用全部归责于统计数据本身。数据本身没错，关键在阅读者如何阅读、解读者如何解读。因此，我特别希望，产业地图的使用者能用自己的眼睛阅读数据，用自己的头脑理解数据。

古话讲：集腋成裘，聚沙成塔。我真切地希望，产业地图系列丛书的编撰人员，能在不断创新的基础上，持之以恒地推动这项有利于统计数据社会化的事业，让数据生出更多的乐趣，创造更大的价值。

国家统计局副局长



2005年3月25日

编者说明

2004年中国房地产投资总额达到13158亿元,同比增长了29.6%,占全国GDP的比重高达9.64%。快速发展的房地产业已成为拉动中国经济增长的重要引擎,其在国民经济中的支柱地位不断凸现。更重要的是,2004年商品房价格也延续了2003年的快速增长势头,全国平均涨幅达到14.32%;与此同时,空置房面积却在持续增加。政府为了有效抑制房地产过热风险,颁布了多项政策法规,主要对房地产业的两大要素——土地市场与信贷规模进行了调控,特别是加息和对土地审批的冻结在社会上引起了强烈反响。因此,2004年也被称为房地产政策年。

本书延续了“融天资讯”首创的中国产业地图系列丛书的编撰风格,以产业为脉络,以图表为主要表现手法,配以精练的文字,集中而有侧重地反映了2004年中国房地产业的发展状况。但与《中国房地产产业地图2004》相比,也略有不同:第一,整合热点,突出重点。本书没有再采用平铺直叙的写作手法,而是有针对性地对2004年中国房地产业的发展特点和热点进行了整合,使之与数字图表的表达形式有机地结合起来。第二,视野更加开阔,所选地域涵盖全国,基本可以反映全国房地产的发展概况。本书除西藏、青海由于本身房地产市场限制以及港、澳、台地区由于缺少公开资料外,全国其他省市地区的重点城市均有涉及;同时,在内容上兼顾了城市之间的横向对比,指标选择做到基本一致,从而使读者可以在各种数据对比中,考察各地的房地产发展情况,并对各地房市的良莠和发展阶段进行甄别,作出有效的投资决策。

全书共分为三个部分:第一部分描述了2004年中国房地产发展概况,并分别从土地市场、信贷规模与房地产市场三个方面进行分析,勾勒出房地产的发展趋势;第二部分则将全国划分为九大板块,并筛选出45个最具代表性的城市,分别对其房地产一级市场、二级市场以及三级市场进行分析;第三部分描述了主要房地产上市公司的股权结构、投资状况与经营业绩。鉴于缺少国有、民营房地产企业的公开资料,本书并未作过多介绍。

本书在编撰过程中,得到了国家统计局中国经济景气监测中心唐有成处长、程宏丽副处长及上海市浦东发展研究院房地产经济研究中心李战军主任等专家的大力帮助和指导,在此向他们表示衷心的感谢!

编者

目 录

1

2004 年中国房地产概况

第一章 土地市场的宏观调控	2
第二章 信贷规模的宏观调控	4
第三章 房地产市场的高速增长	6

CONTENTS

中国房地产板块

2

第四章 长三角板块房地产运行状况	10
第一节 上海市房地产运行考察	10
第二节 杭州市房地产运行考察	13
第三节 南京市房地产运行考察	15
第四节 无锡市房地产运行考察	17
第五节 苏州市房地产运行考察	19
第六节 宁波市房地产运行考察	21
第七节 南通市房地产运行考察	23
第八节 绍兴市房地产运行考察	24
第九节 嘉兴市房地产运行考察	25

第五章 珠三角板块房地产运行状况	26
第一节 广州市房地产运行考察	26
第二节 深圳市房地产运行考察	29
第三节 东莞市房地产运行考察	31
第四节 珠海市房地产运行考察	33
第五节 中山市房地产运行考察	35
第六节 佛山市房地产运行考察	37
第六章 环渤海板块房地产运行状况	38
第一节 北京市房地产运行考察	38
第二节 天津市房地产运行考察	40
第三节 大连市房地产运行考察	42
第四节 青岛市房地产运行考察	44
第五节 济南市房地产运行考察	46
第六节 石家庄市房地产运行考察	47
第七章 东北板块房地产运行状况	48
第一节 沈阳市房地产运行考察	48
第二节 长春市房地产运行考察	50
第三节 哈尔滨市房地产运行考察	51
第八章 西南板块房地产运行状况	52
第一节 重庆市房地产运行考察	52
第二节 成都市房地产运行考察	54
第三节 贵阳市房地产运行考察	56
第四节 昆明市房地产运行考察	57
第九章 西北板块房地产运行状况	58
第一节 西安市房地产运行考察	58
第二节 太原市房地产运行考察	59
第三节 银川市房地产运行考察	60
第四节 乌鲁木齐市房地产运行考察	61
第五节 呼和浩特市房地产运行考察	62
第六节 兰州市房地产运行考察	63

第十章 中部板块房地产运行状况	64
第一节 武汉市房地产运行考察	64
第二节 南昌市房地产运行考察	66
第三节 合肥市房地产运行考察	68
第四节 长沙市房地产运行考察	70
第五节 郑州市房地产运行考察	72
第十一章 环北部湾板块房地产运行状况	74
第一节 海口市房地产运行考察	74
第二节 南宁市房地产运行考察	76
第三节 北海市房地产运行考察	77
第十二章 其他沿海地区板块房地产运行状况	78
第一节 厦门市房地产运行考察	78
第二节 福州市房地产运行考察	81
第三节 温州市房地产运行考察	83

CONTENTS

房地产开发上市企业

3

第十三章 开发区类房地产上市公司的投资价值评价	86
第十四章 一般开发类房地产上市公司的投资价值评价	89
第十五章 海外上市的房地产开发企业	108
附录一 2004 年中国部分国有、民营房地产企业名录	111
附录二 《中国房地产产业地图 2005》企业名录索引	112
附录三 《中国房地产产业地图 2005》资料来源网址索引	113

Part One

2004年中国房地产概况

调控难抑高速增长

2004年是中国房地产市场极不平静的一年，政府出台房地产宏观调控政策频率之高、力度之大前所未有。在政府的强力干预下，尽管房地产各项指标同比增幅有所回落，但从整体上看，中国房地产业仍处在高位运行阶段，并呈现出不同于往年的鲜明特征。



* 括号内数据为2004年同比增幅，以下同。

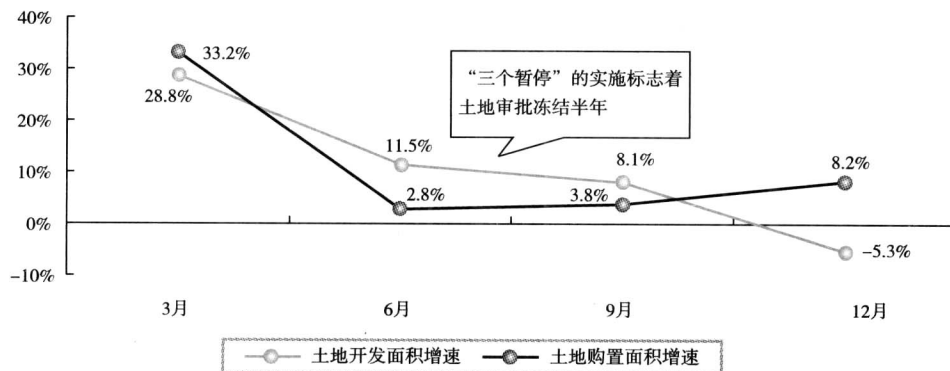
- 第一章 土地市场的宏观调控
- 第二章 信贷规模的宏观调控
- 第三章 房地产市场的高速增长

第一章

土地市场的宏观调控

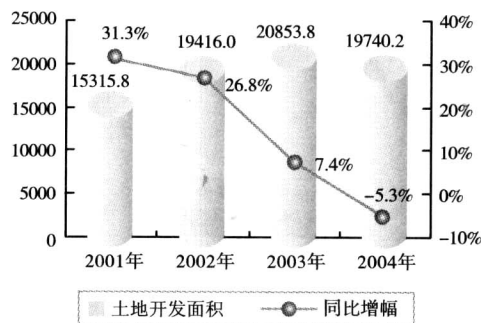
● 2004年,中国实施了更为严格的土地控制政策,土地市场的各项指标同比增幅均有不同程度的下降,这在一定程度上遏制了房地产投资的快速增长势头。

2004年全国土地开发和购置面积增速情况*

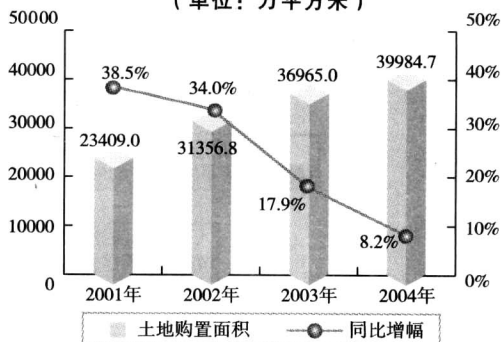


* 图中月份数字为年内该月前面所有月份的累计。

2001-2004年中国土地开发面积状况
(单位:万平方米)

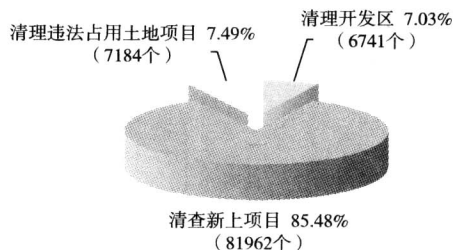


2001-2004年中国土地购置面积状况
(单位:万平方米)

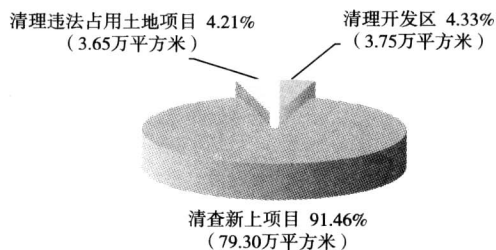


● 同时,2004年政府继续治理整顿土地市场秩序,严格土地管理。

2004年中国土地市场整顿项目数分布

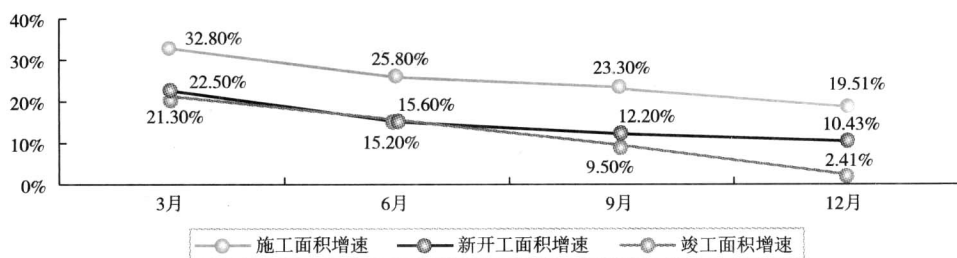


2004年中国土地整顿面积分布

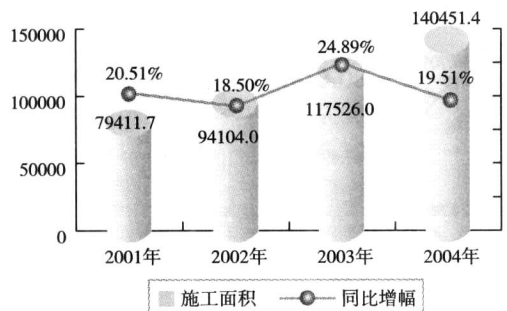
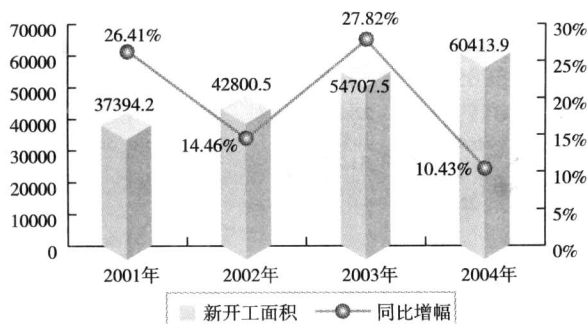


●受到土地市场宏观调控的影响,2004年中国房地产市场的施工面积、新开工面积和竣工面积同比增幅均有所减缓。

2004年全国房地产市场开发规模指标增速比较*



* 图中月份数字为年内该月前面所有月份的累计。

2001-2004年中国房地产施工面积状况
(单位:万平方米)2001-2004年中国房地产新开工面积状况
(单位:万平方米)

2004年中国颁布的土地政策一览

政策名称	颁布时间	颁布部门
《国土资源部土地利用司关于建设用地备案制度执行情况的通报》	3月1日	国土资源部
《国土资源部关于下达〈2004年全国土地利用计划〉的通知》	3月16日	国土资源部
《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	3月30日	国土资源部、监察部
《关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知》	4月29日	国务院办公厅
《关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知》	6月6日	国务院办公厅
《国土资源部关于印发〈关于基本农田保护中有问题的整改〉的通知》	10月21日	国土资源部
《国务院关于深化严格土地管理的决定》	10月28日	国务院
《土地利用年度计划管理办法》	10月29日	国土资源部
《国土资源部关于落实〈国务院关于深化改革严格土地管理的决定〉的通知》	10月31日	国土资源部
《国土资源部关于发布和实施工业项目建设用地控制指标(试行)的通知》	11月1日	国土资源部
《国土资源部印发〈关于加强农村宅基地管理的意见〉的通知》	11月2日	国土资源部
《土地市场治理整顿检查验收方案》	11月9日	国土资源部

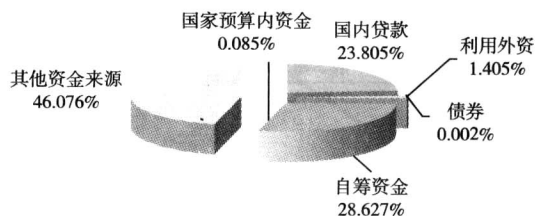
资料来源:《中国房地产发展报告》(牛瑞凤主编) No.2

第二章

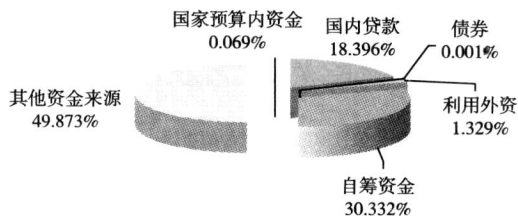
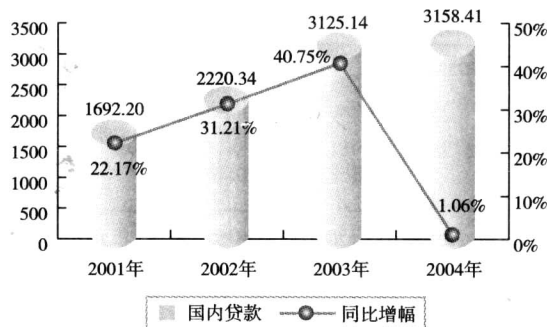
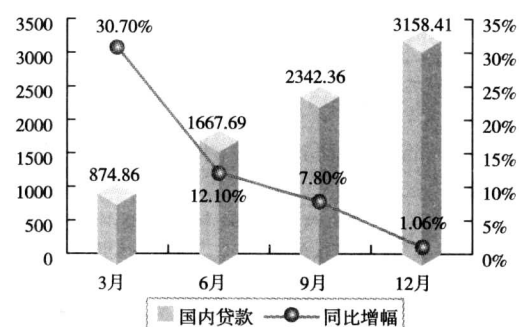
信贷规模的宏观调控

● 2004年,金融部门加强和改善了房地产信贷管理,调整了信贷投向,使中国房地产开发企业资金来源、国内贷款的同比增幅与所占资金来源的比重均创历史新低。

2003年中国房地产开发企业资金来源分布状况

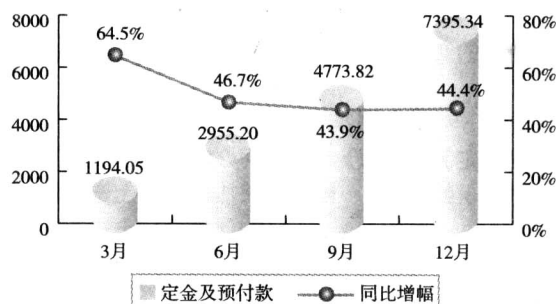


2004年中国房地产开发企业资金来源分布状况

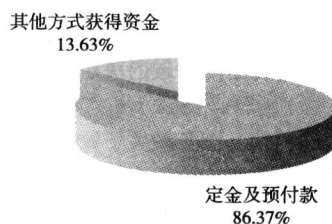
2001-2004年中国房地产开发企业资金来源中国内贷款状况
(单位:亿元)2004年中国房地产开发企业资金来源中国内贷款状况*
(单位:亿元)

* 图中月份数字为年内该月前面所有月份的累计。

● 2004年,国内信贷在房地产开发资金来源中的比重明显下降,金融调控的一系列政策和措施效果明显,但在房地产开发资金来源的“其他资金”中,80%以上是购房者的定金和预付款,而购房者的这部分资金主要来自个人住房消费信贷。

2004年中国房地产开发企业其他资金来源中定金及预付款状况*
(单位:亿元)

2004年中国房地产开发企业其他资金来源分布



* 图中月份数字为年内该月前面所有月份的累计。

2004年中国紧缩银根政策一览

政策主要规定	实施时间	颁布部门
提高存款准备金率0.5个百分点	4月	中国人民银行
房地产(不含经济适用房)开发项目资本金比例由20%提高到35%	4月	中国国务院
商业银行房地产贷款风险管理指引,规定个人住房贷款比例不超过80%, 借款人住房贷款的月支出与收入比控制在50%以内,月所有债务支出与收入比控制在55%以内,房地产开发公司自有资金比例不得低于35%	6月	中国银监会
信托投资公司房地产信托业务管理办法	10月	中国银监会
上调贷款准备金率	10月	中国人民银行

● 2004年的加息政策虽然对中国房地产业的供给与需求均有影响,但对需求的影响更大。由于此次加息幅度小,又有很强的市场预期,因此对需求的影响尚未强烈表现。

本次升息对按揭购房月还款额的影响*(单位:元)

贷款年限	10年	15年	20年	25年	30年
原月还款额	5313.06	3964.39	3310.84	2934.61	2696.34
现月还款额	5379.36	4035.18	3386.00	3013.96	2779.63
月还款额增加	66.30	70.79	75.16	79.35	83.29
增加比例	1.25%	1.79%	2.27%	2.70%	3.09%

不同升息幅度下月还款额增加比例

贷款利率	升息幅度	月还款额增加幅度	
		15年	20年
5.31%	0.27%	1.79%	2.27%
5.54%	0.50%	3.32%	4.21%
6.04%	1.00%	6.70%	8.53%
6.54%	1.50%	10.14%	12.94%
7.04%	2.00%	13.65%	17.44%

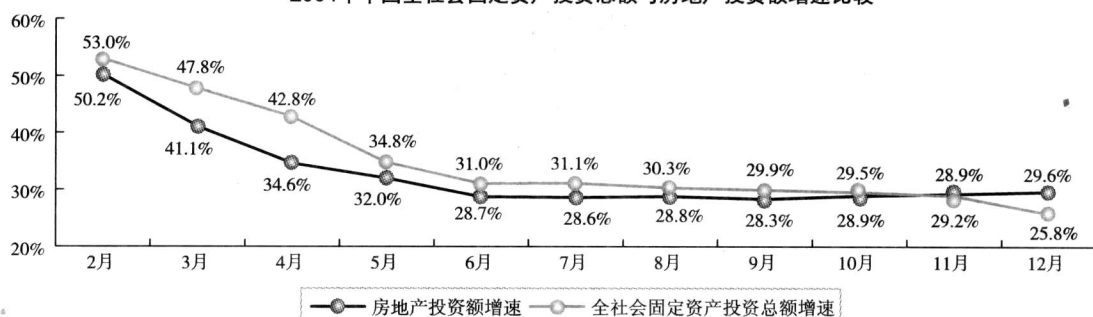
* 以50万元贷款为例。

第三章

房地产市场的高速增长

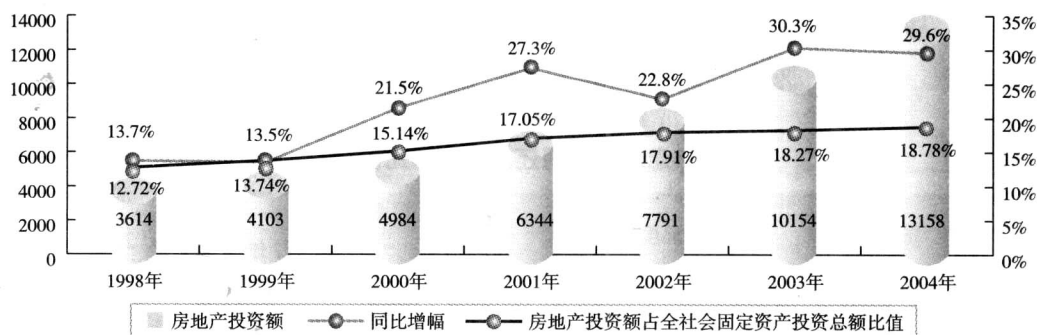
● 尽管政府对土地和信贷市场的宏观调控,使2004年中国房地产投资增幅趋缓,但从整体上看,房地产业仍在高位运行。

2004年中国全社会固定资产投资总额与房地产投资额增速比较*



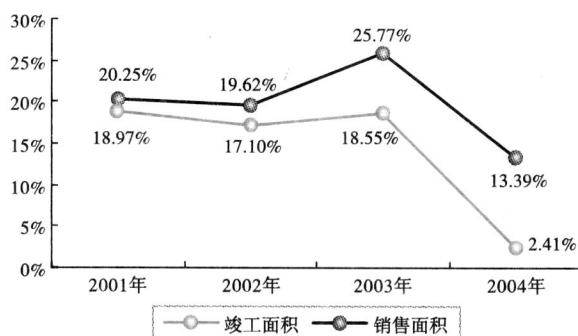
* 图中月份数字为年内该月前面所有月份的累计。

1998-2004年中国房地产投资总体状况 (单位: 亿元)

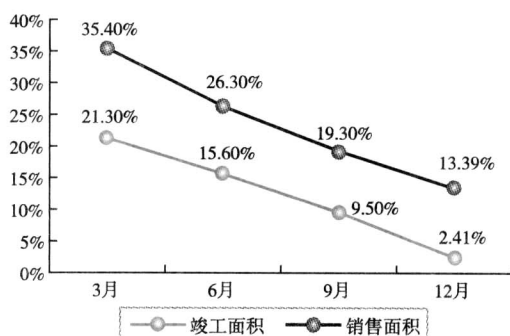


● 由于2004年政府调控主要在供给方面,所以尽管销售面积同比增幅也处于下降状态,但仍远高于竣工面积增速,这在一定程度上形成供求关系紧张、矛盾突出、商品房均价加速上扬的局面。

2001-2004年中国房地产竣工面积与销售面积同比增速比较

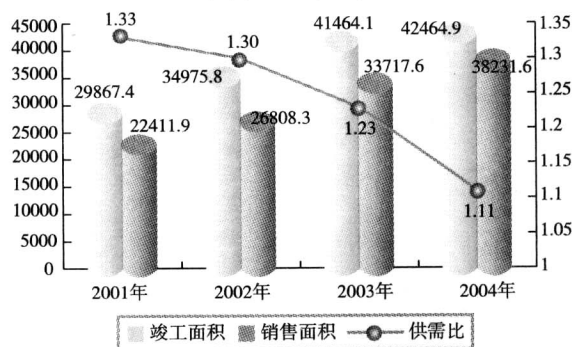


2004年中国房地产竣工面积与销售面积同比增速比较*

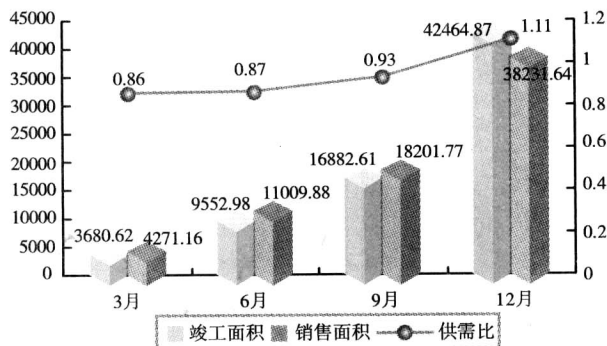


* 图中月份数字为年内该月前面所有月份的累计。

2001-2004年中国房地产市场供需状况
(单位:万平方米)

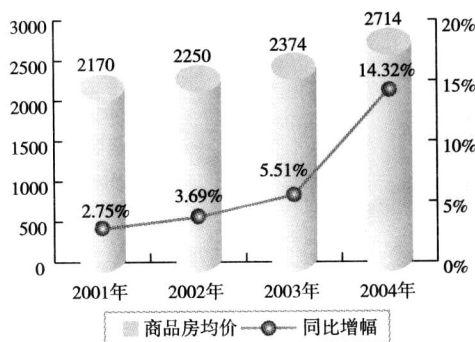


2004年中国房地产供需状况*
(单位:万平方米)

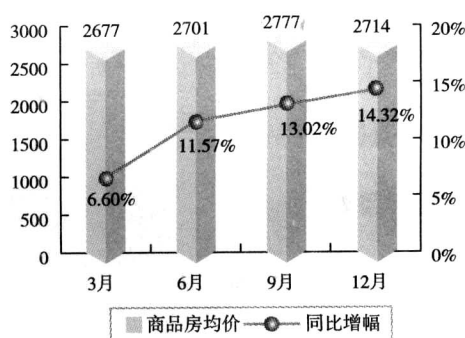


* 图中月份数字为年内该月前面所有月份的累计。

2001-2004年中国商品房均价状况 (单位:元/平方米)



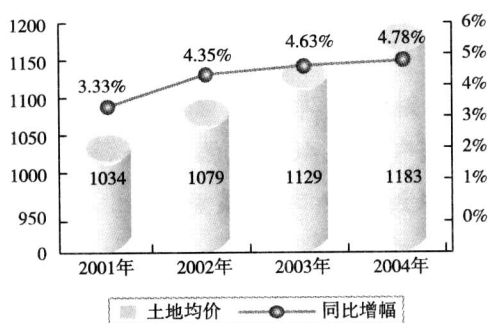
2004年中国商品房均价状况* (单位:元/平方米)



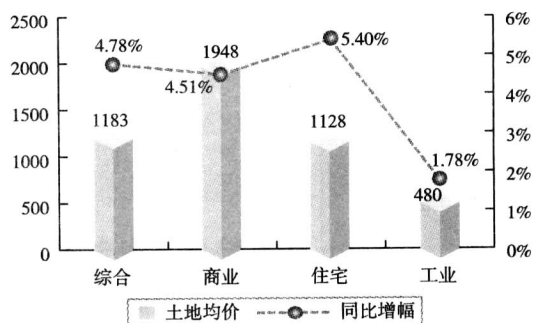
* 图中月份数字为年内前面所有月份累计。

● 2004年,中国综合地价平均上涨4.78%,建筑材料尤其钢材平均价格上涨了25%。可见除了供需矛盾以外,地价与建筑材料价格的快速增长也是房价上扬的助推器。

2001-2004年中国地价状况 (单位:元/平方米)



2004年中国各类地价总体状况 (单位:元/平方米)



资料来源:《2005中国房地产发展报告》