

2006 ~ 2007

深圳房地产发展报告

Shenzhen Real Estate Development Report

深圳市国土资源和房产管理局 编



中国大地出版社

深圳房地产发展报告

Shenzhen Real Estate Development Report

(2006~2007)

深圳市国土资源和房产管理局 编



中国大地出版社

· 北 京 ·

图书在版编目(CIP)数据

深圳房地产发展报告. 2006~2007 / 深圳市国土资源
和房产管理局编. —北京: 中国大地出版社, 2007.9
ISBN 978-7-80097-985-9

I. 深... II. 深... III. 房地产业—经济发展—研究报告—
深圳市—2006~2007 IV.F299.276.53

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第104619号

责任编辑: 陈舒蕾

出版发行: 中国大地出版社

社址邮编: 北京市海淀区学院路31号 100083

电 话: 010—82329127 (发行部)

传 真: 010—82329024

网 址: www.chinalandpress.com 或 www.中国大地出版社.中国

印 刷: 深圳市中导印刷厂

开 本: 889mm×1194mm 1/16

印 张: 22.25

字 数: 495千字

版 次: 2007年9月第1版

印 次: 2007年9月第1次印刷

印 数: 1~2000册

书 号: ISBN 978-7-80097-985-9/F·236

定 价: 68.00元

版权所有·侵权必究

《深圳房地产发展报告（2006～2007）》

编辑委员会

主 任：张士明

副主任：黄 斑

编 委（按照姓氏笔画排序）：

王 锋 王联珠 冯现学 刘世会 李 东 李 邨
李玉泽 李慧群 李耀智 陈劲松 陈祖荣 陈新光
张文华 罗志辉 骆晓鸿 耿继进 徐松明 郭建波
黄福来 龚四海 韩肖平 程家龙 谢建良 路 莹

编著人员名单

主 编：王 锋

撰稿人（按照文章先后顺序排序）：

王 锋 余绵电 刘文春 陈俊伊 吴光栋 陆 萍
林 勇 孙 玲 吴洪洁 王海斌 张 越 崔 征
张 伟 周庆亮 张晓端 陈炫廷 黄莉萍 李惠群
徐 倩 方 瑛 李俊启 谢 丰 贾 斌 原 江
游正芳 余志勇 王 颖 邓 菲 曾 松 李 妍

序 言

2006 年是国家实施“十一五”规划的开局之年，整个房地产市场经历了一个不平凡的“调控之年”和“政策之年”。在宏观政策的作用下，深圳房地产市场总体保持稳定发展，商品房供应规模与新建商品房需求有所下降，二手房交易量超过新建商品房，房价持续上涨。

随着深圳市人口的快速增长，土地资源的日益紧缺，如何协调处理好有限的土地资源与经济社会发展及居民住房需求三者的关系，并对未来住房发展进行科学的规划，是深圳市落实科学发展观、实现可持续发展、构建和谐社会的客观要求。

2006 年 5 月，为进一步加强房地产市场的调控力度，国家出台了《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（国办发〔2006〕37 号），其中对住房供应结构、住房保障制度、土地供应、规范市场秩序等方面作出了明确规定。深圳市人民政府积极贯彻落实国家调控政策，先后出台了深府 75 号与深府 98 号等系列文件，并成立了房地产工作领导小组，把责任具体分解到各个行政部门。

以贯彻落实国家房地产调控政策为契机，深圳市在全国率先出台了《深圳市住房建设规划（2006～2010）》并正式实施。深圳市住房建设规划坚持以满足本市不同收入家庭合理住房需求为导向，明确了“十一五”期间深圳市建设 69 万套住房的总体目标，确立了以普通商品住房、经济适用住房和公共租赁住房（含廉租住房）为重点发展对象，制定了年度住房建设与土地供应指引，对住房套型结构比例作出了明确规定。此外，深圳市还采取了系列措施，创新公共租赁住房供应模式，科学制定年度土地供应计划，严格整顿和规范市场秩序，进一步规范房地产行业，并开展了房地产市场预警与金融风险防范监测工作，建立房地产与金融信息共享机制。

2007 年，我们将继续贯彻落实国家宏观调控精神，重点加强住房保障工作，从加大住房保障力度、加快保障性住房建设、建立健全住房保障体系、完善住房保障制度等方面，不断提高深圳市住房保障水平。

我们相信，随着国家及深圳市房地产宏观调控政策的逐步落实，住房建设规划的实施，深圳市房地产市场将健康理性地发展，住房结构将得到有效调整，市场交易秩序将更加规范；同时，随着住房保障制度的不断完善，深圳市困难群众住房问题将逐步得到解决，从而实现“和谐安居”的新局面。

深圳市国土资源和房产管理局局长



目 录

一、综论篇

- 3/ 2006~2007 年深圳房地产市场发展综合报告
.....深圳市国土资源和房产管理局 深圳市房地产研究中心

二、政策制度篇

- 39/ 深圳市土地市场及相关政策研究
.....深圳市星彦地产顾问有限公司
- 60/ 深圳市住房保障制度研究
.....深圳市英联国际不动产有限公司
- 79/ 英国、匈牙利房地产权管理和登记制度
.....深圳市国土资源和房产管理局 深圳市房地产研究中心

三、市场篇

- 101/ 深圳市房地产行业发展分析
.....深圳市房地产业协会 深圳市国策房地产土地估价有限公司
- 119/ 深圳市典型片区房地产市场分析
.....深圳市世联地产顾问有限公司
- 158/ 2006~2007 年深圳房地产三级市场发展报告
.....深圳市中原物业顾问有限公司
- 194/ 深圳市非住宅物业市场研究报告
.....戴德梁行房地产顾问(深圳)有限公司
- 226/ 深圳市房屋租赁市场研究
.....深圳市房屋租赁综合管理办公室

四、金融篇

- 235/ 2006 年深圳市房地产金融发展报告
.....中国人民银行深圳市中心支行

- 248/ 住房抵押贷款证券化以及深圳的试点实践
..... 国家开发银行深圳市分行
- 255/ 积极求变,大胆创新,强化商业银行在房地产融资市场主导地位
..... 中国农业银行深圳市分行
- 261/ 深圳银行业住房按揭贷款创新模式研究
..... 深圳发展银行深圳分行
- 273/ 深圳市房地产企业发展状况
..... 招商证券股份有限公司

五、创新篇

- 289/ 深圳市房地产多重上市交易系统发展研究
..... 住宅与房地产杂志社
- 305/ 深圳市房地产投资信托基金发展研究
..... 住宅与房地产杂志社
- 326/ 深圳市公共交通导向的土地开发模式及借鉴意义
..... 深圳市房地产研究中心 深圳市规划局市政工程咨询中心
- 338/ 关于深圳市居民住房状况的研究
..... 深圳市国土资源和房产管理局 深圳市房地产研究中心

综论篇

Comprehensive Report



2006~2007年深圳房地产市场发展综合报告

深圳市国土资源和房产管理局 深圳市房地产研究中心

【摘要】2006年,深圳市人民在市委、市政府的领导下,以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,以科学发展观为统领,坚持在紧约束条件下求发展,努力推进和谐深圳效益深圳、国际化城市和国家创新型城市建设,全面实现了年初确定的经济发展预期目标,国民经济保持健康平稳增长,资源利用效率进一步提高,促进发展模式转变取得进展,实现了落实“十一五”国民经济计划的良好开局。

2006年,整个房地产市场经历了一个不平凡的“调控之年”和“政策之年”。在国家宏观调控政策的基础上,深圳市积极出台相关措施,从土地供应、金融税收、住房供应结构等方面对房地产市场进行调控。在宏观政策的作用下,深圳房地产市场总体保持稳定发展,房地产市场需求继续保持一定规模,房价上涨的势头初步得到控制。

在宏观调控的持续作用下,2006年深圳市房地产市场呈现出以下特征:

- (1) 房地产投资增速有所加快,但商品房供应规模有所下降;
- (2) 新建商品房市场中批准预售面积有所下降,普通住宅为市场供应主体;
- (3) 商品房销售面积明显减少,新建商品住房有效需求明显下降;
- (4) 特区外商品住宅销售规模不断扩大,普通商品住宅居市场主导地位;
- (5) 商品住房价格总体呈上涨趋势,但随着宏观调控政策的实施,房价涨幅已开始回落;
- (6) 住房价格呈现结构性差异,价位较高的住宅所占比重有所增大;
- (7) 办公楼市场供应有所下降,但市场需求较为旺盛,市场交易价格上涨幅度较大;商业用房市场持续保持稳定发展的态势;

(8) 二手房交易量持续上升,二手房需求已超过新建商品房;二手房交易价格继续保持较快上涨;

(9) 商品住宅销售对象以国内购房人为主,外来购房资金所占比例较小。

通过采用《深圳房地产预警系统》中的“深圳房地产市场预警评价”子系统对房地产市场进行综合评价表明,2006年房地产开发投资趋冷的现象较往年有所好转,但是房地产投资在整个固定资产投资中所占比例稍小;供求关系仍持续紧张,并导致了房价的过快上涨,且大大超过人均可支配收入的增长幅度,使得普通居民的实际购买力减弱,抑制了部分的住房需求,同时使得部分需求转移到二手房市场,最终出现新建商品房市场销售过冷,而二手房市场景气程度较高的现象,因此继续促进房地产开发投资的增长,增加住宅的有效供应量,调整住房结构,加大中低价位中小套型普通商品住房的供应比例,加快政策性保障住房的建设,这对于今后房价的稳定,市场的健康理性发展具有积极的意义。

2007年,深圳房地产市场在国家继续加强宏观调控的大背景下,深圳市房地产市场发展将呈现以下趋势:

- (1) 商品住宅供应结构将发生显著变化,价格将逐步趋于平稳;
- (2) 全市住宅需求继续保持增长,二手住房市场将继续快速发展;
- (3) 办公楼市场发展将有所减缓,商业用房发展进一步加快;
- (4) 市场交易将进一步规范。



一、2006年深圳市经济社会发展概况

2006年,深圳人民在市委、市政府的领导下,以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导,以科学发展观为统领,坚持在紧约束条件下求发展,努力推进和谐深圳、效益深圳、建设国际化城市和国家创新型城市,全面实现了年初确定的经济发展预期目标。国民经济保持健康平稳增长,资源利用效率进一步提高,促进发展模式转变取得进展,实现了“十一五”规划的良好开局。

经济增长平稳,资源利用效率提高。2006年全市生产总值5684.39亿元,比上年增长15%,经济总量位居全国大中城市的第四位。在经济稳步较快发展的同时,资源消耗水平不断下降。2006年,全市每平方千米土地产出GDP为2.98亿元,比上年提高0.44亿元;万元GDP水耗为29.79立方米,比上年下降4.21立方米;万元GDP能耗保持下降趋势。

从产业结构看,2006年全市生产总值中,第一产业增加值7.48亿元,比上年下降24.4%;第二产业增加值3021.03亿元,增长16.8%;第三产业增加值2655.88亿元,增长13.1%。三次产业结构由上年的0.2:53.2:46.6发展为0.1:53.2:46.7。第二产业中,工业发展较快,支柱产业作用增强。规模以上工业增加值2723.29亿元,比上年增长17.2%。在各种经济类型中,国有企业增加值91.9亿元,比上年增长20.8%;股份制企业增加值639.66亿元,增长27.2%;外商及港澳台投资企业增加值1951.7亿元,增长19.5%,占规模以上工业增加值比重71.7%。在工业行业中,通信设备、计算机及其他电子设备制造业增加值1285.34亿元,比上年增长33.3%,占规模以上工业增加值比重47.2%,比上年提高3个百分点。

全社会投资保持增长态势,房地产投资回升。2006年,全社会固定资产投资完成1272.26亿元,比上年增长7.7%。其中,基本建设投资639.68亿元,增长6.6%;房地产开发投资460.68亿元,增长速度止跌回升,增长8.7%;更新改造投资138.99亿元,增长21.7%;其他投资32.91亿元,下降24.0%。

社会消费品市场持续趋旺,全年社会消费品零售总额1671.29亿元,比上年增长16.2%,超过生产总值1.2个百分点,增长速度近10年来首次超过GDP增长。

财政收入增长较快,金融存贷良好。2006年全市地方财政一般预算收入500.88亿元,比上年增长21.5%。12月末,国内金融机构人民币存款余额为9540.42亿元,比年初增长12.1%,贷款余额为6755.32亿元,按可比口径比年初增长9.9%。

居民收入稳步增加,市场物价趋稳。根据深圳市600户居民家庭抽样调查资料,2006年居民人均可支配收入22567.08元,比上年增长5%,居民人均消费性支出16628.16元,增长4.5%。2006年居民消费价格总水平比上年上涨2.2%。

二、2006年深圳市房地产市场运行情况

2006年,是国家实施“十一五”规划的开局之年,整个房地产市场经历了一个不平凡的“调控之年”和“政策之年”。为使房地产市场稳定、持续、健康地发展,国家出台了一系列宏观调控政策。在国家宏观调控政策的基础上,深圳市积极出台相关措施,从土地供应、金融税收、住房供应结构

等方面对房地产市场进行调控。在宏观政策的作用下，深圳市房地产市场总体保持稳定发展，市场需求继续保持一定规模，房价上涨的势头初步得到控制。

（一）房地产投资增速有所加快，但商品房供应规模有所下降

2006年，本市房地产市场供应呈现投资增速加快、供应规模减少的局面。全市全年完成房地产开发投资 462.09 亿元，同比增长 10.34%，与上年—3.37%的投资增幅相比，投资情况明显好转；商品房施工面积 3122.1 万平方米，同比减少 8.23%；商品房竣工面积 848.89 万平方米，同比增加 31.8%；商品房新开工面积 798.12 万平方米，同比减少 30.74%；商品房空置面积 185.41 万平方米，同比增加 10.16%。

与国内主要城市比较，在本市积极的促进房地产市场供应政策的作用下，房地产投资增长明显加快，2006 年增幅达到 10.34%，而同期北京、上海、广州房地产开发投资增速也有所加快，增幅在 2%~13%之间。

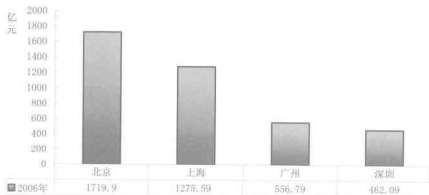


图1 2006年国内主要城市房地产开发投资额比较

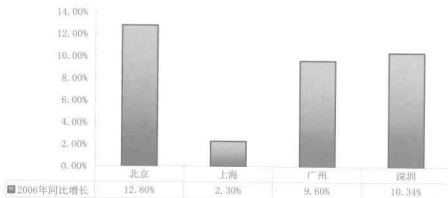


图2 2006年国内主要城市房地产开发投资增幅比较

（二）新建商品房市场中批准预售面积有所下降，普通住宅为市场供应主体

2006年，全市商品房批准预售面积累计 807.27 万平方米，同比减少 9.56%，其中住宅批准预售

全市单套建筑面积 144 平方米以下的商品住房批准预售套数 61391 套, 占全市总套数的 87.72%, 比去年低 1.5%, 批准预售面积 529.55 万平方米, 占全市总面积的 76.24%, 所占比例基本与去年持平, 普通商品住宅供应继续居市场主体地位。

此外,根据深圳市房地产预警体系指标,目前住宅累计储备量约为 370 万平方米,住宅储备率为 0.5250,处于住宅供应轻度紧缺区间,新房供求关系仍比较紧张。其中特区内的住宅储备率为 0.4653,处于紧缺区间,以罗湖、福田的紧缺程度最为严重,而特区外的住宅储备率为 0.5609,处于轻度紧缺区间。

2006年,新建商品房销售面积797.65万平方米,同比减少18.66%;其中,住宅销售面积705.82万平方米,同比减少21.37%,占商品房销售总面积的比重为88.49%;办公楼销售面积38.27万平方米,同比增加49.61%,占商品房销售总面积的4.8%;商业用房销售面积45.96万平方米,同比减少%,占商品房销售总面积的5.76%。

根据深圳市房地产预警体系指标,商品房销售面积增长率处于较冷区间,上年度在一系列宏观调控政策作用下,由于房地产开发节奏放慢,以及住房消费和投资的观望,特别是新建商品住宅价格的较快上涨,使得新建商品住房有效需求明显下降,年度销售规模下降较大。

此外,与国内主要城市比较看,2006年,上海商品房销售面积同比减少4.20%,而广州同比增加2.10%。其中,住宅销售面积上海同比减少8.1%,广州同比增加0.74%,以深圳的同比降幅为最大。

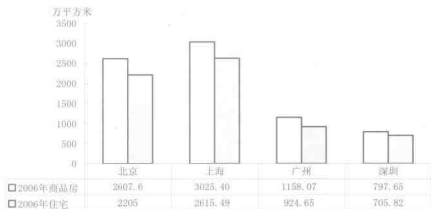


图3 2006年国内主要城市商品房和商品住宅销售面积比较

2006 年, 特区外商品住宅销售面积 436.1 万平方米, 占全市销售总面积的 61.79%, 比 2005 年 1.79%, 特区外置业已居全市主导地位。其中, 宝安区销售面积占全市的 34.46%, 居各区之首。

龙岗区销售面积占全市的 27.33%，居其次。

全市单套建筑面积 144 平方米以下的普通住房销售套数为 66645 套，占总销售套数的 88.88%，销售面积 542.19 万平方米，占总销售面积的 76.82%，普通商品住房是销售市场的主体。其中，90 平方米以下的住房销售套数占总销售套数的 53.27%，销售面积占总销售面积的 34.36%。

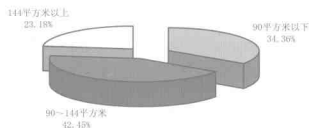


图 4 2006 年不同套型结构商品住宅销售面积所占比例对照

（五）商品住房价格总体呈上涨趋势，但随着宏观调控政策的实施，房价涨幅已开始回落

按国家统计局公布的全国 70 个大中城市商品住房销售价格调查统计，2006 年同比上涨 11.7%。2006 年 6 月，新建商品住宅价格单月同比涨幅达到年度最高，为 14.6%；随着国家及本市房地产市场宏观调控力度的不断加大，自 7 月开始每月房价同比涨幅逐渐回落，7 月~12 月份房价同比涨幅分别为 13.6%、12.8%、10.6%、9.9%、9.8%、10%，宏观调控政策已逐渐发挥作用。

与国内主要城市比较，2006 年 6~12 月，上海房价连续下降，每月同比降幅为 0.1%~5%之间；北京则继续上涨，每月同比涨幅 11%左右；广州与深圳房价涨幅有所回落，每月同比涨幅分别在 7%~10%和 9%~15%左右。

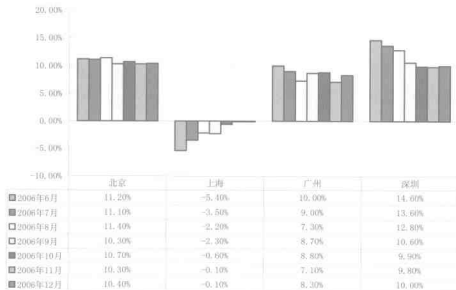


图 5 2006 年各月国内主要城市商品住房价格同比增幅比较



按本市房地产信息系统统计口径,2006年,全市400个在售的新建商品住宅楼盘,全样本均价为9230.35元/平方米,同比上涨31.17%;若去除以香蜜湖一号、星河丹堤花园等为代表的11个均价近30000元/平方米的异质性高价位楼盘影响,全市新建商品住宅可比价格为8028.45元/平方米,同比上涨14%。也就是说,占全年新建商品住宅销售总面积5.68%的少数高价位豪宅,拉动了全市商品住宅价格上涨17个百分点。

(六) 住房价格呈现结构性差异, 价位较高的住宅所占比重有所增大

从销售价位结构看,全市8000元/平方米以下的住宅销售面积占总量的56%,比去年低18%;8000~10000元/平方米之间的住宅销售面积占17%,比去年高2%;10000元/平方米以上的占到27%,比去年高16%。在整个商品住宅市场中,价位较高的商品住宅所占比重有所增大。

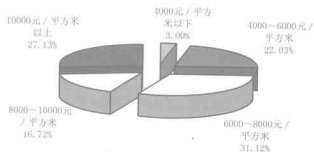


图6 2006年不同价位商品住宅销售面积所占比例对照

(七) 办公楼市场供应有所下降, 但市场需求较为旺盛, 市场交易价格上涨幅度较大; 商业用房市场持续保持稳定发展的态势

2006年,全市办公楼批准预售面积同比下降14.96%,一方面是整体市场供应的减小,另一方面部分项目只租不售,使得市场可售规模减小。在整个商品房市场销售规模减小的背景下,办公楼市场需求仍比较旺盛,销售面积同比大幅增加49.61%,办公楼销售均价16014.52元/平方米,同比上涨29.95%。由于写字楼销售主要集中在福田中心区,而福田中心区的项目价格普遍较高,并且随着中心区商务、商业气氛不断成熟,中心区写字楼价格也逐步走高,在一定程度上拉动了市场成交价格的较大幅度提升。

2006年,商业用房市场供应有所下降,批准预售面积同比减少30.58%,商业用房销售均价为18409.63元/平方米,同比上涨15.43%。商业用房以特区外所占比重较大,特区外房地产业的快速发展及城市化进程的加快,对商业配套的完善提出了迫切的要求,并使得特区外商业用房销售类型基本以住宅配套商业用房为主。

(八) 二手房交易量持续上升, 二手房需求已超过新建商品房; 二手房交易价格继续保持较快上涨

2006年,在本市一系列稳定房价、打击投机性炒作等调控措施作用下,投资需求有所控制,自

住需求占据市场主导地位。但在新建商品房供应相对紧张、价格持续上涨的条件下,价格相对较为低廉的存量住房市场需求快速上升,全市二手住宅交易套数 84976 套,同比增加 29.79%,交易面积 737.63 万平方米,同比增加 23.98%,交易价格为 4757.79 元/平方米,同比上涨 11.03%;二手住宅与新建住房交易面积的比例为 1.05 : 1,远远高于上年 0.66 : 1 的比例,二手房需求已超过新建商品房。

从成交区域来看,特区内二手住宅交易面积占住宅交易总面积的 69.87%,市场交易以特区内为主,其中罗湖区二手住宅交易面积占住宅交易总面积 19.20%,福田占 26.92%,南山占 21.71%,盐田占 2.05%。特区外宝安二手住宅交易占住宅交易总面积的 13.73%,龙岗占 16.41%,其中宝安区的二手住宅交易面积同比增加 39.06%,增幅较大。

二手办公楼市场发展日趋成熟稳定,全市交易面积 43.64 万平方米,同比大幅增加 49.76%;二手办公楼与新建办公楼交易面积的比例高达 1.14 : 1,二手写字楼市场已经在整个办公楼市场中占据非常重要的地位;交易价格 6601.97 元/平方米,同比上涨 9.99%,相对新建办公楼市场价格增幅较为平稳。二手商业用房市场发展相对平稳,全市交易面积 62.29 万平方米,同比增加 14.61%,交易价格 7727.73 元/平方米,同比上涨 9.13%。

(九) 商品住宅销售对象以内地购房人为主,外来购房资金所占比例较小

2006 年,内地购房人购房套数 7.05 万套,占总套数的 94.1%;购房面积 661.3 万平方米,占总面积的 93.7%,购房总资金 594.17 亿元,占总资金的 91.2%。港澳台地区购房人购房套数 0.38 万套,占总套数的 5.1%,购房面积 37.9 万平方米,占总面积的 5.4%,购房总资金 48.19 亿元,占总资金的 7.4%。境外购房人购房套数 622 套,占总套数的 0.8%,购房面积 6.6 万平方米,占总面积的 0.94%,购房总资金 9.13 亿元,占总资金的 1.4%。

三、2006 年深圳市房地产市场发展综合评价

本部分,我们采用《深圳房地产预警系统》中的“深圳房地产市场预警评价”子系统,对 2006 年深圳全年房地产市场的综合运行情况进行了综合评价。

(一) 单项预警指标评价分析

1. 房地产开发投资增长率与 GDP 增长率之比

2006 年,房地产开发投资增长率与 GDP 增长率之比为 0.6673,处于正常区间,相对 2005 年该指标处于稍小区间,房地产投资情况说明好转。由图 1 可见,1996~2004 年,该指标一直处于正常区间,但是从 1999 年开始呈现下降趋势,2004 年接近稍小区间;2005 年则已经进入稍小区间,房地产开发投资增长乏力,特别是从 2003 年开始,随着政府对房地产用地调控力度的加强及系列调控措施的出台,开发投资增幅不断减小,远远低于 GDP 的增长幅度,到了 2006 年投资乏力的现象明显好转。

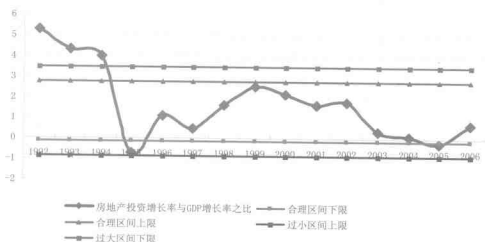


图7 2006年房地产开发投资增长率与GDP增长率之比警值

2. 房地产开发投资与全社会固定资产投资之比

2006年,房地产开发投资与全社会固定资产投资之比为0.3621,处于房地产投资稍小区间,较2005年的投资稍冷的情况有所好转。自从2002年深圳实行土地供应紧缩政策以来,房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重逐年下降,从2003年的0.4731,降至2004年的0.4186,直到2005年的0.3568,在2006年该指标又有所回升,但仍在房地产投资稍小区间。由此可见,房地产开发投资过热的现象已经得到控制,房地产开发投资与全社会固定资产投资两者之间的关系不断趋于合理,但是近几年该指标有所下降,今后在房地产调控政策的制定上,需要警惕两者关系的失衡,防止房地产投资过冷现象的出现。

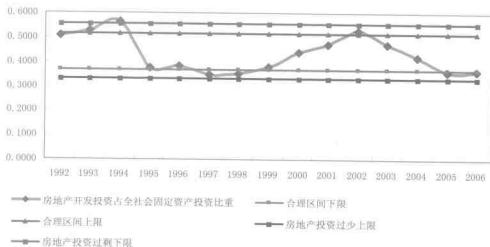


图8 2006年房地产开发投资与全社会固定资产投资之比警值