

B 房地产蓝皮书®
BLUE BOOK OF REAL ESTATE

中国房地产 发展报告

No.5

权威机构 · 品牌图书 · 每年新版

**ANNUAL REPORT
ON THE DEVELOPMENT
OF CHINA'S REAL ESTATE
(No.5)**

主 编 / 牛凤瑞 李景国
副主编 / 尚教蔚 李恩平 李 庆



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

2008版



房地产蓝皮书



BLUE BOOK OF REAL ESTATE

中国房地产发展报告

No. 5

ANNUAL REPORT
ON THE DEVELOPMENT
OF CHINA'S REAL ESTATE
(No.5)

主 编 / 牛凤瑞 李景国
副主编 / 尚教蔚 李恩平 李 庆



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.5

主 编 / 牛凤瑞 李景国

副 主 编 / 尚教蔚 李恩平 李 庆

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

电子信箱 / pishubu@ssap.cn

项目负责 / 邓泳红

责任编辑 / 曹义恒

责任校对 / 陈 静

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

印 张 / 23.75

字 数 / 396 千字

版 次 / 2008 年 4 月第 1 版

印 次 / 2008 年 4 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 0147 - 8/F · 0062

定 价 / 59.00 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

房地产蓝皮书编委会

主 编 牛凤瑞 李景国

副主编 尚教蔚 李恩平 李 庆

编 委 (按姓氏笔画为序)

王诚庆	王洪辉	牛凤瑞	冯长春	朱中一
刘洪玉	李景国	李恩平	李 庆	沈建忠
邹晓云	尚教蔚	俞明轩	袁秀明	聂梅生
顾云昌	柴 强	谢家瑾	翟善清	

主要编撰者简介

牛凤瑞 1946年10月生。现任中国社科院城市发展与环境研究中心主任、研究员、中国城市经济学会副会长，1993年享受国务院特殊津贴。先后主持完成省部级以上科研课题22项，获省部级一等、二等、三等优秀研究成果奖、科技进步奖11项；已出版的专著合著14部，发表的论文、调研报告180多篇，共300多万字。

李景国 中国社会科学院城市发展与环境研究中心研究员，中国社会科学院研究生院教授，中国城市经济学会理事，曾在国外留学和访问。主要研究领域：区域与城镇规划、土地与房地产。主持完成的各类课题、出版的著作和发表的论文中六项获省部级科技进步奖、优秀成果奖和对策研究奖等。

尚教蔚 1963年生，经济学博士，现任职于中国社会科学院城市发展与环境研究中心，副研究员，硕士研究生导师。近年来主要从事房地产金融、住房保障、城市经济等方面的研究。2003年开始组织参与房地产蓝皮书编撰工作，副主编之一。主要学术论文30多篇，专著1部。主持并参与多项部委级课题。

李恩平 1974年生，江西鄱阳人，经济学博士，中国社会科学院城市发展与环境研究中心副研究员；近年主要研究方向为城市经济、房地产经济。发表学术论文20多篇，出版个人专著一部；代表性作品：《韩国城市化路径与发展绩效：一个后发经济体成败的考察》（个人专著，中国商务出版社，2006）、《经济转型与利率传导机制的变化》（论文，发表于《世界经济》2006年第6期）。

李 庆 1967 年生，高级工程师。1990 年毕业于青岛建筑工程学院工业与民用建筑专业，曾任中国社会科学院计划局计划处副处长，2004 年至今在中国社会科学院城市发展与环境研究中心城市规划研究室和房地产研究室从事研究工作，主要研究方向为城市基础设施和房地产市场。除参与历年的房地产蓝皮书和中国城市蓝皮书的历年编写外，还借助基本建设管理和房地产项目管理的实际经验，参与并完成了大量研究课题。

中文摘要

十七大报告和十一届人大政府工作报告高度关注住房保障问题，2007 年国家加强住房保障体系建设政策高调出台。本书对我国住房保障建设问题进行了深度分析，并对 2007 年全国房地产市场发展、热点问题、2008 年趋势进行了专题讨论。

本书总报告从房地产投资、房地产开发与销售、区域差异、房价走势、存在问题角度透视 2007 年全国房地产市场形势，得出了房地产投资持续快速增长、市场需求总体旺盛、部分城市房价上涨较快等判断；指出调控未达预期、土地交易波动过大、保障性住房建设力度不足、中介监管亟待加强等问题；讨论了拐点和住房保障两大热点问题。关于拐点，总报告认为，尽管抑制中国房价快速上涨的因素在增强，但还不具有整体走熊的环境和条件；关于住房保障问题，总报告认为，应该关注和正视政策执行的条件和成本以及政策公平问题。

总报告展望，2008 年房地产市场调控力度将进一步加强，住房供给平稳增长，结构改善，价格上涨趋缓，但出现拐点可能性不大；提出了破除垄断，增加有效供给，遏制投机性需求、防范市场风险，构建多层次的住房保障体系，注重政策的衔接性和协调性等对策建议。

本书对我国房地产宏观调控进行了专题分析，提出了中国经济较快发展不等于过热、较高投资率是中国现阶段经济又好又快发展的重要保证、中国房地产投资较快增长和占社会固定资产较高比例在一定阶段具有合理性、中国房地产宏观调控的主导方向应是增加有效供给等观点。

《中国房地产发展报告》秉承客观公正、科学中立的宗旨和原则，追踪我国房地产市场最新资讯，深度分析，剖析因果，谋划对策，展望未来。

Abstract

Both the report of the 17th CPC National Congress and the government work report of 11th National People's Congress pay highly attention to the housing security issue. In 2007, the policy of strengthening the construction of the national housing security system comes out high-soundingly. This book deeply analyzed the issue of national housing security construction, meanwhile gave the special argument to the development of the national real estate market in 2007, the hot topics, and the tendency of 2008.

From the perspective of real estate investment, real estate exploitation and sale, region difference, the trend of housing price and existing question, etc., the general report of this book overlooked the situation of the real estate market nationwide in 2007, and formed the judgments of the real estate investment growing fast continuously, the market demand as a whole exuberant, the house price rising quickly in some cities. Meantime it pointed out that the regulation has not reached the anticipated goal, and the land transaction fluctuate oversized, and the housing construction for social security is in sufficient, and the problem of needing to strengthen the supervision and the management to real estate agencies, and so on. Additionally, the general report discussed two hot topics: the turning point and the housing security issue. To the turning point, the general report thought although the factors to suppress the fast growing housing price in China are strengthening, there are no environment and condition for housing price going bear as a whole. As for the housing security issue, the general report claimed the conditions and the costs of carrying out the policies and the fairs of policies should be emphasized instead of being neglected.

The general report expected that the strength of the regulations to the real estate market will be further intensified, and the housing supply will be growing stably, and the structure will be improved, meanwhile the price growing will become slower, and

the possibility of emerging the turning point will be less. Eventually the general report put forward the suggestions for eradicating the monopoly, increasing the effective supplies, constraining the speculative demand, guarding against the market risk, constructing the multi-level housing security system as well as paying attention to the connection and coordination between policies and so on.

This book carried through the special analysis to the macro-regulation to national real estate market, and pointed out that China economy growing fast does not mean it is the overheated economy, and the higher investment rate is the important guarantee for better and fast development of current economy of China, and it has rationality in certain stage for real estate investment growing quickly and accounting for the higher proportion in social fixed asset in China, and for the macro-regulation of real estate in China, the leading direction should be in increasing the effective supplies, etc.

Annual Report on the Development of China's Real Estate takes objective, fair, scientific, along with neutral as the tenets and principles, and it traces the updated information in national real estate market, analyzing deeply, revealing its causes and effects, designing the measures, and forecasting the future.

金 融 市 场

目 录



金 融 市 场

总 报 告

- 2007~2008 年中国房地产市场形势分析与预测 课题组 / 001
- 中国宏观经济形势与房地产调控 牛凤瑞 / 017

住 房 保 障 篇

- 中国住房保障制度建设 尚教蔚 / 024
- “新政”力推住房保障 谷俊青 / 040
- 我国住房公积金运用与制度创新 丛 诚 / 049

土 地 篇

- 2007 年土地政策与市场运行分析 李恩平 / 069
- 2007 年中国城市地价状况分析 邹晓云 赵 松 田彦军 / 081
- 2007 年北京土地市场形势分析与 2008 年前景预测 王洪辉 卢世雄 / 093



金 融 篇

- 2007 年房地产投融资现状及 2008 年趋势分析 尚教蔚 / 106
- 美国次级按揭贷款危机及对中国房地产金融的启示 叶红光 / 117
- 人民币汇率与中国房地产价格：现状、问题及对策 陈 北 / 140

市 场 篇

- 2007 年住宅市场形势分析与预测 刘 琳 / 154
- 2007 年商业地产形势分析及 2008 年预测 张钧淇 / 165
- 宏观调控下房价持续上涨的原因与走势分析 袁秀明 / 175
- 中国住宅房地产价格调控研究 廖茂林 / 189

管 理 篇

- 政策调控下 2007 年中国房地产经纪行业的整合 俞明轩 魏 媛 / 202
- 2007 年中国物业管理的发展与 2008 年预测 叶天泉 叶 宁 / 221
- 我国业主委员会建设的现状、问题及对策 叶天泉 叶 宁 / 241

区 域 篇

- 2007 ~ 2008 年北京房地产租赁市场分析 宫 萍 / 254
- 2007 年广州市房地产市场和住房保障体系建设
..... 廖俊平 周如勇 孟令斌 / 263

2007 年上海市房地产市场报告	陈则明 / 282
北京市 2002 ~ 2005 年出让住宅用地使用情况分析	孙惠林 / 292
对北京居民住房价格承受能力及购房意愿的调查分析	尚教蔚 / 300

企 业 篇

实力地产企业加速扩张背后的行业变革	王扬眉 / 317
品质提升是房地产市场发展的主题	李 庆 / 327

热 点 篇

第二套房房贷新政政策效应分析	袁秀明 / 336
房地产新政对我国住房保障制度的影响	李菲菲 / 341
物业税对我国房地产影响评估	刘昌义 / 349
小产权房影响与出路	虞梅仁 / 357



CONTENTS

General Report

- Analysis of the Situation of China's Real Estate Market in 2007
and the Trend of 2008 *Research Group / 001*
- China Macro-economic Situation and Real Estate Regulation *Niu Fengrui / 017*

Housing Security

- The Construction of China's Housing Security System *Shang Jiaowei / 024*
- "New Policy" Promote Housing Security Effectively *Gu Junqing / 040*
- Using of China's Housing Accumulation Fund and System
Innovation *Cong Cheng / 049*

Land

- Analysis of the Land Policies and its Market Enforcement in 2007 *Li Enping / 069*
- Analysis of the Situation of China's Urban Land Price in 2007
Zou Xiaoyun, Zhao Song, Tian Yanjun / 081
- Beijing's Land Market: Analysis in 2007 & Forecast in 2008
Wang Honghui, Lu Shixiong / 093



Finance

- Analysis of the Situation of Real Estate Investment and Finance
in 2007 and the Trend of 2008 *Shang Jiaowei / 106*
- The American Sub-prime Mortgage Crisis and the Enlightenment
to China's Real Estate Finance *Ye Hongguang / 117*
- RMB Exchange Rate and China's Real Estate Price: the Status quo,
Problems and Countermeasures *Chen Bei / 140*

Market

- Analysis and Forecast of the Situation of Housing Market in 2007 *Liu Lin / 154*
- Analysis of Situation of Commercial Real Estate in 2007 and
the Trend of 2008 *Zhang Junqi / 165*
- The Reasons of Real Estate Price Rising Continually under
the Macro-regulations and the Trend Analysis *Yuan Xiuming / 175*
- Research on the Regulation of China's Housing Price *Liao Maolin / 189*

Management

- Integration of China's Real Estate Brokerage under the Macroeconomic
Control Regulation in 2007 *Yu Mingxuan, Wei Yuan / 202*
- The Development of China's Estate Management Industry in 2007
and the Trend of 2008 *Ye Tianquan, Ye Ning / 221*
- The Status quo, Problems and Strategies about the Construction
of China's Houses-owner Committee *Ye Tianquan, Ye Ning / 241*



Region

- Analysis of the Leasing Market of Real Estate in Beijing *Gong Ping / 254*
- Real Estate Market and the Construction of Housing Security System
in Guang Zhou in 2007 *Liao Junping, Zhou Ruiyong, Meng Lingbin / 263*
- Report on Real Estate Market in Shanghai in 2007 *Chen Zeming / 282*
- Analysis of the Use of the Land Sold for Housing
in Beijing (2002-2005) *Sun Huilin / 292*
- Investigation and Analysis of the Affordability and Desirability
Changing with the Housing Price for Citizens in Beijing *Shang Jiaowei / 300*

Enterprises

- Industrial Innovation behind the Rapid Expansion of Mega Real
Estate Enterprises *Wang Yangmei / 317*
- Improving Quality is the Key Issue to the Development of Real
Estate Market *Li Qing / 327*

Hot Topics

- Analysis of the Effects of the New Policy about Loan and Interest Rate
for the Second Set of House *Yuan Xiuming / 336*
- The Influence of Real Estate New Policy on China's Housing
Security System *Li Feifei / 341*
- Evaluation to the Influence of Property Tax to China's
Real Estate *Liu Changyi / 349*
- The Effects of Housing with Small Property Right
and its Future *Yu Meiren / 357*

总报告

2007 ~ 2008 年中国房地产市场形势 分析与预测

课题组*

一 2007 年中国房地产市场形势分析

(一) 房地产投资

1. 投资持续快速增长

2007 年全国完成房地产开发投资 25280 亿元, 同比增长 30.2%, 增速比上年提高 8.1 个百分点, 高于同期城镇固定资产投资增速 4.4 个百分点; 房地产投资占城镇固定资产投资比重比 2005 年、2006 年分别高出 0.3 个和 0.7 个百分点。其中, 商品住宅投资 18010 亿元, 同比增长 32.1%, 为 2003 年以来最高, 增速比上年提高 6.5 个百分点, 高于同期房地产投资增速 1.9 个百分点, 延续了 2004 年以来住宅投资增速均高于同期房地产投资增速的走势; 住宅投资占房地产投资的比重为 71.2%, 比 2006 年上升了 1 个百分点(见表 1)。在住宅投资中, 90 平方米以下中小户型投资为 4198 亿元, 占 23.3%; 纳入住房保障体系的经济适用房投资为 834 亿元, 同比增长 19.7%, 但仍低于同期住宅投资增速, 所占比重比 2006 年下

* 课题组成员: 牛凤瑞、李景国、尚教蔚、李恩平、李庆、袁秀明。



降0.3个百分点。全国办公楼投资1037亿元，比上年增长11.7%，增速同比下降9.3个百分点；营业用房投资2776亿元，比上年增长17.9%，增速同比上升2.9个百分点；其他投资3457亿元，同比增长38.1%，增速比上年提高26.7个百分点。

表1 2003~2007年全国房地产投资与GDP、城镇固定资产投资

单位：亿元，%

年份	GDP	城镇固定资产投资	房地产投资	住宅投资	GDP增长率	城镇固定资产投资增长率	房地产投资增长率	住宅投资增长率	房地产投资占城镇固定资产投资的比重	住宅投资占房地产投资比重
2003	135823	45812	10154	6777	10.0	29.1	30.3	29.6	22.2	66.7
2004	159878	59028	13158	8837	10.1	28.8	29.6	30.4	22.3	67.2
2005	183868	75095	15909	10861	10.4	27.2	20.9	22.9	21.2	68.3
2006	210871	93369	19422	13638	11.1	24.3	22.1	25.6	20.8	70.2
2007	246619	117414	25280	18010	11.4	25.8	30.2	32.1	21.5	71.2

数据来源：2007年数据来源于《2007年国民经济和社会发展统计公报》及统计快报；其他数据来源于《中国统计年鉴（2007）》。

说明：表中增长率系国家公布的数据，在公布时可能考虑了物价上涨等因素。

2. 个人按揭贷款增长迅速

2007年全国房地产开发资金为37257亿元，同比增长37.3%，增速比2006年上升10.5个百分点。在房地产开发资金中，国内贷款占18.7%，比重比2006年低1个百分点；自筹资金占31.6%，比重同比低0.1个百分点；利用外资占1.7%，比重同比高0.2个百分点；其他资金占48.0%，比重同比高0.9个百分点（见表2）。其中，个人购房按揭贷款同比增长88.4%，所占比重比2006年高

表2 2003~2007年房地产开发资金来源构成

单位：亿元，%

年份	资金合计	国内贷款	占比	利用外资	占比	自筹资金	占比	其他资金	占比
2003	13185	3138	23.8	170	1.3	3771	28.6	6106	46.3
2004	17157	3158	18.4	228	1.3	5208	30.3	8563	50.0
2005	21398	3918	18.3	258	1.2	7000	32.7	10222	47.8
2006	27135	5357	19.7	400	1.5	8597	31.7	12781	47.1
2007	37257	6961	18.7	650	1.7	11772	31.6	17874	48.0

数据来源：2007年数据来源于《2007年国民经济和社会发展统计公报》及统计快报；其他数据来源于《中国统计年鉴（2007）》。