

2008

中国房地产市场回顾与展望

China Real Estate Market Review and Outlook in 2008

中国科学院研究生院房地产发展战略研究小组
中国科学院预测科学研究中心



科学出版社
www.sciencep.com

2008 中国房地产市场回顾与展望

China Real Estate Market Review and Outlook in 2008

中国科学院研究生院房地产发展战略研究小组
中国科学院预测科学研究中心

科学出版社

北京



内 容 简 介

报告根据国家统计局和中经网公布的最新统计数据,从房地产投资、房地产开发、房屋销售和房地产价格四个方面回顾了2007年我国房地产市场运行的总体状况,并对部分重点城市的房地产业状况进行了分析总结。在此基础上,报告概括了2007年对中国房地产市场有重大影响的“住房公积金存贷款利率上调”、“土地增值税”等宏观调控政策,分析了政策对市场的影响;并从房地产市场的供给、需求、价格、融资、政策等方面对2008年我国房地产市场的发展趋势作出了预测。此外,报告还针对我国房地产业发展的一些重要问题提出了相应的政策建议。

本书适合政府相关部门、房地产的研究机构和相关研究人员阅读参考。

图书在版编目(CIP)数据

2008中国房地产市场回顾与展望 / 中国科学院研究生院房地产发展战略研究小组, 中国科学院预测科学研究中心著. —北京: 科学出版社, 2008

ISBN 978-7-03-020948-1

I. 2… II. ①中…②中… III. ①房地产-市场-经济分析-中国-2007
②房地产-市场-经济预测-中国-2008 IV. F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第009925号

责任编辑: 马 跃 / 责任校对: 钟 洋

责任印制: 张克忠 / 封面设计: 耕者设计工作室

科学出版社出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码: 100717

<http://www.sciencep.com>

源海印刷有限责任公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2008年2月第 一 版 开本: 787×1092 1/16

2008年2月第一次印刷 印张: 10 1/2

印数: 1—3 000 字数: 236 000

定价: 35.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换〈环伟〉)

序

近年来，我国房地产业取得了长足的发展，成为令全社会瞩目的重要行业之一。房地产业的重要性不仅表现在其作为龙头行业对经济增长的拉动作用，更表现为作为“衣食住行”的要素之一其对全面建设小康社会、实现经济社会和谐发展目标的巨大影响，它快速与健康发展关系到亿万家庭的幸福。政府作为宏观政策的制定者和行业发展的监管者，对房地产业的发展有着至关重要的调节能力，在各利益群体博弈过程中更是不可或缺的仲裁者和监督者。

中国科学院预测科学研究中心致力于研究分析我国宏观经济发展运行中的重大问题，利用科学的理论和方法预测未来的走向并找出发展中的隐忧，进而提出预警和针对性的政策建议，支持政府的宏观经济决策。本报告是在该中心支持下由中国科学院研究生院房地产发展战略研究小组对我国房地产行业进行考察研究的一个阶段性成果。

报告根据国家统计局和中经网公布的最新统计数据，从房地产投资、房地产开发、房屋销售和房地产价格四个方面回顾了2007年我国房地产市场运行的总体状况，并对部分重点城市房地产业状况进行了分析总结。在此基础上，报告概括了2007年对中国房地产市场有重大影响的“住房公积金存贷款利率上调”、“土地增值税”等宏观调控政策，分析了政策对市场的影响；并从房地产市场的供给、需求、价格、融资、政策等方面对2008年我国房地产价格的发展趋势作出了预测。报告还针对我国房地产业发展的一些重要问题提出了相应的政策建议。

该报告可供政府相关部门在调整和制定政策以及房地产企业在投资决策时参考，对其他研究我国房地产的研究机构和人员也有一定的参考价值。

希望研究小组以后每年的年初能正式出版一篇这样的研究报告，为研究和推动我国房地产行业的快速与健康发展尽自己的一份力量。

汪寿阳

中国科学院预测科学研究中心

2007年12月

前言

“经世致用”一直是我们作为经济管理领域研究者所秉持的理念。理论、工具和方法应该有助于而不是妨碍我们对现实问题的认识、分析和解决；现实问题的求解之道亦不在于所借助之理论、工具和方法的先进与否而取决于其是否符合我们关于公正、公平与和谐的共同价值判断。二者的共有逻辑即为实事求是。实事求是地考察、分析和研究我国宏观经济发展中的热点难点问题，厘清其发展脉络和演变轨迹，找出其成因和影响因素，发现其可能的隐忧和隐患，预测其未来可能的走向和趋势，并在此基础上探寻解决之道，为有关各方提供有价值的参考，进而为促进国家经济社会健康和谐发展、实现全面建设小康社会的总体目标贡献一己之力，是我们撰写本报告的初衷。

本报告根据国家统计局和中经网公布的最新统计数据，首先对 2006 年我国房地产市场进行了简单回顾；接着从房地产投资、房地产开发、房屋销售、房地产价格、重点城市房地产市场运行情况以及房地产金融产品等方面回顾了 2007 年我国房地产市场的情况：①2007 年，房地产开发投资呈现加速增长的态势。住宅投资继续占主导地位，经济适用房投资仍显不足；中西部投资高位增长，东部地区继续反弹；房地产开发资金充足，个人按揭贷款和利用外资增速较快；外商对中国房地产市场的投资兴趣有增无减。②2007 年，全国商品房建设规模平稳增长，增幅趋缓；住宅是供给的主体且比重仍在上涨；商品房的区域供给结构稳定，东部地区商品房供给较多，中部、西部地区基本持平；土地购置面积恢复增长，土地开发面积增速减缓，有效供给仍然不足；土地购置向西部地区转移，土地开发重心仍在东部。③2007 年，商品房销售面积增速明显加快，销售额迅猛增长；商品住宅销售面积占到九成以上，稳中有升。全国商品房销售仍然以期房销售为主，并且期房销售价格高于现房售价。④2007 年 3 月以后商品房价格涨幅趋缓，但是向上趋势不变；商品房供求差距继续拉大，且供求关系的转变需要时间；土地购置费涨幅较高，土地开发投资增速显著回落，土地成本明显加大。⑤2007 年北京、上海、重庆、深圳、青岛及广州等城市房地产市场持续升温，但情况各不相同。⑥2007 年，开发贷款难度加大，开辟新的房地

产融资渠道及融资方式已成当务之急。

此外,本报告还概括了2007年对中国房地产市场有重大影响的“住房公积金存贷款利率上调”、“土地增值税”等宏观调控政策,分析了政策对市场的影响;从房地产市场的供给、需求、价格、融资、政策等方面对2008年我国房地产价格的发展趋势作出了预测,并提出几点政策建议。

房地产行业对国计民生的重要性不言而喻,我们尝试从具体数据入手,系统总结、归纳、分析和概括其过去一年中的发展态势,进而预测其近期、短期内的可能走势,希望借此能发现问题、找出规律。但由于相关数据可获得性及准确性的限制,特别是我们行业背景情况掌握方面的不充分,加上我们学识、水平和能力的不足,报告内容中一定会有很多可商榷之处,欢迎大家批评指正。

本报告是研究小组集体工作的成果,参加报告撰写的成员包括高鹏、董纪昌、路静、吴迪、汪成豪、刘纪学、王雯珺、张凌、袁宏、李奕、李媛、裴瑞敏、雷亚峰、王维国。

本报告的相关研究工作得到了中国科学院预测科学研究中心的经费支持,科学出版社的同志们为报告的出版付出了辛勤的劳动。在此,向所有为本报告提供支持与帮助的领导、单位及同事表示诚挚的谢意。

目 录

序	二
前言	三
第一章 房地产业概述	1
一、房地产业的相关概念	1
二、房地产业在国民经济中的地位	4
三、房地产业发展周期分析	5
四、我国房地产业基本特征	6
第二章 2006 年房地产市场回顾	8
一、房地产投融资	8
二、房地产开发	9
三、商品房销售	9
四、房地产价格	10
五、宏观调控政策评述	11
第三章 2007 年房地产市场运行分析	14
一、房地产市场景气	14
二、房地产开发投资	19
三、房地产供应分析	26
四、房地产需求分析	34
五、房地产供给平衡分析	40
六、房地产价格	44
第四章 重大政策评述	50
一、住房公积金存贷款利率上调	50
二、土地增值税全面清算	58
三、房地产政策综合评述	65
第五章 重点城市房地产市场运行情况	69
一、北京市前三季度房地产市场分析	69
二、上海市前三季度房地产市场分析	78

三、重庆市前三季度房地产市场分析	90
四、青岛市前三季度房地产市场分析	99
五、深圳市前三季度房地产市场分析	108
六、广州市前三季度房地产市场分析	118
第六章 2007 年房地产金融产品及创新	128
一、信托产品	128
二、建元 2005-1 个人住房抵押贷款支持证券	135
三、房地产投资信托基金	143
四、抵押债务证券	145
第七章 2008 年我国房地产价格预测	150
一、短期价格预测	150
二、影响房地产价格的主要因素	154
三、政策建议	157
参考文献	159

第一章 房地产业概述

一、房地产业的相关概念

(一) 房地产的定义及特征

从自然物的角度来定义，房地产是指土地及土地上永久性建筑物，或指不动产。从产权经济学的角度来定义，房地产有更广泛的内涵，它是指建筑地块及建筑地块上以房屋为主的永久性建筑物及其所衍生的财产权利（曹振良等 2003）。从产权角度来看，房地产的各种活动实质上就是房地产产权的运行、变迁与交易的过程，主要有三方面特征，即自然特征、经济特征和法律特征。

1. 自然特征

首先，房地产的位置具有固定性，房地产存在于一定的空间，这个位置不能移动和调换，而且房地产的位置直接影响其利用价值。其次，房地产具有耐久性，与一般物品不同，房地产的使用年限通常都比较长，使用寿命一般都在 50 年以上，有的甚至长达百年。再次，房地产具有异质性，这是由房地产位置的固定性所决定的，由于不同区位的自然、社会、经济条件不同，而且不同的房地产在式样、规模、形状、气候、肥力等方面也存在差别，因此房地产存在异质性。最后，房地产的自然特征还体现在有限性上，由于土地具有不可再生性，而且土地总面积有限，附着于土地的建筑物不能无限发展，决定了房地产的供给往往受到限制。

2. 经济特征

首先，房地产具有高资本价值的经济特征，购置、建设房地产都需要大量资金，价格高昂使房地产开发和购买对金融业具有高度依赖性，因此利率、住房公积金政策、首次分期付款额度等金融政策的变动都会对房地产供求产生影响。其次，房地产具有投资与消费的双重性：一方面，由于房地产的固定性和稀缺性，房地产投资成为一种重要的投资方式；另一方面，房地

产还作为基本的生产投入要素用于生产消费,以及居民购买住房用作生活消费。再次,房地产经营具有一定的垄断性。由于土地供给的有限性,限制了房地产的供给,造成外围者很难进入,形成房地产经营的垄断性。最后,房地产的利用具有外部性特征。房地产的利用及其价值很容易受环境变动的影响,比如,新建地铁会使地铁沿线的土地升值,从而带来房价的上涨。

3. 法律特征

首先,房地产具有不动产特征,在法律上与动产相区别。其次,房地产产权具有可分割性,其所有权是占有权、使用权、收益权、处置权等权利的集合,这些权利可以被分开出售、转让给不同生产者与消费者。

(二) 房地产业的定义及特征

房地产业是指从事房地产开发建设、租售经营以及与此紧密相关的中介服务如融资、置换、装饰、维修、物业管理等经济活动的行业,是国民经济中兼有生产和服务两种职能的独立产业部门。房地产业是生产经营型产业,兼有二、三产业的特点,具有三方面的基本特征:房产、地产交易的不可分割性;房地产业的先导性和滞后性;房地产业的风险性和投资性(王洪卫等 2003)。

1. 房产、地产交易的不可分割性

房地产商品由房产和地产两部分构成,建筑物始终依存于土地,房产与地产总是联为一体,两者的交易具有不可分割性。

2. 房地产业的先导性和滞后性

一方面,房地产业是国民经济的先导产业,房地产的先导性体现在它能够带动建筑业、林业、材料工业、金融业等行业的发展,而且它还是这些行业再生产与扩大再生产的前提条件。另一方面,房地产业的发展一般滞后于经济的发展,当经济复苏时,由于房地产开发需要大量投资,房地产的复苏与发展是由于固定资产投资增加的结果,因此滞后于经济复苏;而当经济衰退时,由于房地产具有保值和增值特性,部分工商业资金会转向房地产业,这使得房地产的衰退滞后于经济衰退。

3. 房地产业的风险性和投资性

房地产业是一个充满风险的行业,它的发展受到一系列外部因素和内部

因素的影响。外部因素包括国家或地区政治、经济形势的发展、变化,政策的调整,城市建设规划的变化等;内部因素包括投资决策、经营管理等。与风险相伴的就是投机,由于房地产商品的保值、增值、使用期长的特性,使房地产投机的获利空间很大。

(三) 房地产市场的概念、分类及其特征

从物理角度看,房地产市场是指房地产交易、流通的场所。从经济角度看,则是指房地产交易双方经济关系的总和。房地产市场包括三级市场,即出让土地使用权的房地产一级市场、交易已开发土地和新房即交易增量的房地产二级市场和交易二手房即交易存量的房地产三级市场。房地产市场区别于其他商品市场的主要特征包括:不完全开放与竞争不充分;多方位;投资性与投机性相结合;流动性弱;滞后性。

1. 不完全开放与竞争不充分

房地产市场行为必须严格服从国家宏观调控和强化交易活动的各种规范管理,因此决定了它的不完全开放;另外,房地产市场的各种信息不够充分、透明,具有一定的垄断性。

2. 多方位

首先,房地产市场模式多元化,是一个综合性市场体系。比如,从市场结构层次划分,分为一级市场、二级市场、三级市场;而从经济运行过程划分,有房地产开发市场、经营市场、物业管理和服务市场等。其次,房地产市场流通形式多样化,主要的房地产流通方式有销售、租赁、抵押、赠与等。再次,房地产市场上的商品流通价格具有多层次性。

3. 投资性与投机性相结合

房地产市场既是一个投资回报率高的投资领域,也是一个投机活动多、投机性强的领域。

4. 流动性弱

与其他商品市场交易不同,房地产市场交易时间较长,变现能力差,流动性较弱。

5. 滞后性

房地产市场对短期经济波动的反应具有滞后性,反应不敏感。

二、房地产业在国民经济中的地位

(一) 房地产业具有基础性产业的地位

基础产业是指在国民经济生活中有重要影响,能较大程度制约其他产业与部门发展的产业。作为社会经济生活的基本要素与场所,以及居民生活消费的载体,房地产业是国民经济中不可替代的基础产业。

房地产业是社会经济活动的基本物质前提,为国民经济的发展提供了基本保证。作为固定资产的重要组成部分,房地产直接参与价值生产和价值实现的经济过程。房地产业对国民经济的发展具有重要的支撑作用,中华人民共和国成立以来,我国房地产业为社会积累了巨大的财富,成为保证未来经济持续、稳定和快速发展的重要条件。

房地产业是国家财政收入的重要来源。房地产税收种类繁多,主要包括城镇土地使用税、土地增值税、房产税、契税等。另外,房地产业是城市经济发展、城市现代化的重要基础,是社会全面进步的基本条件。

(二) 房地产业具有先导性产业的地位

房地产业具有先导性,它能够直接或间接地引导和影响建筑业、林业、制造业、金融业等相关产业的发展,具有扩散效应。发达国家的统计显示,房地产业的产值每增加1个百分点,可使相关产业的产值增加1.5~2个百分点。在中国,房地产业直接或间接带动的相关产业有60多个,而且,住宅消费还可带动钢铁、建材、化工、汽车、交通、家电、装饰、家具等行业消费的增长。

(三) 房地产业具有支柱产业的地位

衡量支柱产业的几个标准有该产业占国内生产总值的比重、产业关联度、市场扩张能力、生产率以及对国家税收的贡献。现阶段,从这几个衡量标准来看,我国房地产业正在向支柱产业迈进。作为一个新兴产业,房地产业近年来在我国保持着持续快速的发展步伐。

我国房地产产值占GDP的比例约为5%左右,其增长速度约高出国民经

济增速的1倍。而且,作为劳动密集型产业,房地产业的发展提供了大量的就业机会,尤其是解决了城镇化进程中广大农民工的就业问题,劳动力转移流动促进了产业结构的调整优化。

三、房地产业发展周期分析

(一) 房地产业的周期波动

房地产的周期是指房地产经济水平起伏波动、周期循环的经济现象,表现为复苏—繁荣—衰退—萧条四个阶段循环往复地出现(曹振良等 2003)。

1. 房地产业复苏与增长阶段

在复苏阶段初期,供给仍大于需求,价格和租金仍较低,楼价止跌,开始缓慢回升;经过一段恢复时期,房地产需求上升,价格有所回升,房地产开发投资逐渐增多;在宏观经济加速复苏的刺激之下,房地产市场进一步回升,人们对市场未来乐观,金融机构加大对房地产的投资,楼房价格快速回升,房地产空置率大幅下降。

2. 房地产业繁荣阶段

在繁荣阶段,先是房地产开发建设数量增大,各类、各级市场交易数量激增;接着,楼房价格大步上升,明显拉大与现楼价的差距;房地产投机者与自用者均大量增加,政府开始出台一系列限制炒楼的政策措施;形成有价无市的局面,房地产泡沫达到极限。最终,新增房地产投资数量明显下降,市场的全面乐观情绪逐渐被悲观情绪取代。

3. 房地产业危机与衰退阶段

在危机与衰退阶段,房地产市场的交易价格和交易数量出现萎缩、衰退的趋势。市场悲观情绪进一步加强,房地产投资额明显下降;受一些突发性利空消息或事件影响,房地产价格急剧下降,房地产泡沫开始破灭,楼房价下降更快,低于现楼价;房地产企业利率大幅下降,投资风险增加,企业破产率也逐渐增加。

4. 房地产业萧条阶段

在萧条阶段,房地产销售价格和租金止跌难升,期楼价格加速下降,房

地产泡沫完全破灭；房地产交易量进一步锐减，房地产空置率居高不下；房地产纠纷大量出现，房地产商破产现象更为普遍；市场从急剧下降转变为波动相当平稳，政府减少限制政策。

（二）房地产周期波动实证分析

各国房地产周期各不相同，根据对美国 1795~1973 年房地产运行情况的分析，经济学家指出美国房地产周期约为 18 年，主要受战争、经济衰退、技术创新等事件的影响；另外还存在 5 年左右的短期波动周期，主要受货币市场、贷款额度以及住宅政策等影响。日本的房地产周期长度约为 10 年，中国香港地区、台湾地区的房地产周期分别为 8~9 年、5~6 年。中国的房地产周期波动与经济增长基本保持同步波动趋势，自 1986 实行住房制度改革以来，中国房地产大致经历了 5 次周期波动（江勇，陈青青，2005）。

四、我国房地产业基本特征

1. 我国房地产业处于初级发展阶段

与国际上发达、成熟的房地产市场相比，中国的房地产业尚处于初级发展阶段，部分地区存在着不同程度的房地产投资规模过大、商品房价格上涨过快、结构性矛盾凸显与房地产市场秩序混乱等的主要问题。近年来，国家陆续出台了一系列房地产宏观调控政策，以稳定投资、控制房价、缓解矛盾，但这些现象仍然比较突出，需要政府进一步在深层次上解决这些问题，以保证房地产业的持续稳定发展。

2. 我国房地产业市场化程度还不高

与房地产市场化程度较高的美国、加拿大、英国等国相比，我国房地产市场化程度还较低。与房地产相关的各个环节，与房地产相关的土地、金融、税收、交易等制度、法规还不够健全和完善，在房地产市场的交易中存在信息不充分、不透明的问题。

3. 我国房地产业的供给矛盾还比较突出

从需求来看，房地产销售额与销售面积连年增长，反映了需求的旺盛，需求的增加主要源于城镇居民收入的增加，带来了改善住房、居住升级的需求；同时，部分高收入人群的投资与投机性需求，也是刺激房地产旺盛需求

的一个主要因素；另外，也有由于城市建设中房屋拆迁导致的居民对房地产的被动需求。

在供给方面，国家税收、金融等宏观调控政策在逐步收紧土地供应，日益减少的土地带来的地价上升也使土地开发、投资成本更高，限制了房地产供应。另外，还存在供给与需求的结构性矛盾，解决中低收入人群需求的廉租房、经济适用房与 90 平方米以下的普通商品住房还远远满足不了中低阶层的住房需求，“买房难”仍然是中低收入人群的一大难题。同时，供给需求的矛盾也在一定程度上刺激了房价的不断攀升。

2006 年，全国房地产开发投资 19 382 亿元，同比增长 24.5%，比 2005 年同期增幅下降 5.7 个百分点，低于全社会固定资产投资 24.5% 的增幅，房地产开发投资增长明显放缓。商品住宅投资 13 611.62 亿元，同比增长 28.3%，比 2005 年同期增幅上升 2.4 个百分点。经济适用房投资 689.13 亿元，占房地产开发投资的 3.6%，占住宅投资的 3.1%。

2006 年，全国房地产开发资金来源构成（图 2-1），国内资金占 19.6%，比 2005 年上升 1.5 个百分点；自筹资金占 31.9%，比 2005 年下降 1.3 个百分点；利用外资占 1.5%，比 2005 年上升 0.2 个百分点；其他资金（包括定金及预付款、个人购房按揭贷款）占 47.0%，比 2005 年下降 0.4 个百分点。

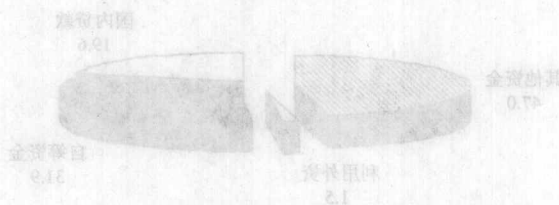


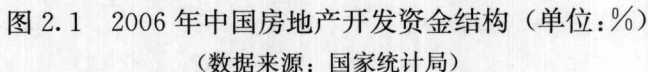
图 2-1 2006 年中国房地产开发资金来源构成 (单位: %)

(数据来源: 国家统计局)

2006 年，全国房地产开发投资结构仍然呈现由沿海向内陆转移的趋势。东部地区的房地产开发投资同比增长 17.4%，比 2005 年增幅有所回升，占全国房地产开发投资总额的 68.9%，比 2005 年下降 2.3 个百分点；中部地区的房地产开发投资同比增长 30.8%，增速较快，占全国房地产开发投资总额的 18.2%，比 2005 年上升 1.2 个百分点；西部地区的房地产开发投资增长 30.3%，增速最快，占全国房地产开发投资总额的 12.9%，比 2005 年上升 1.1 个百分点。

一、房地产投融资

2006 年, 全国房地产开发投资构成为 (图 2.1): 国内贷款占 19.6%, 比 2005 年上升 1.5 个百分点; 自筹资金占 31.9%, 比 2005 年下降 1.3 个百分点; 利用外资占 1.5%, 比 2005 年上升 0.2 个百分点; 其他资金 (包括定金及预付款和个人购房按揭贷款) 占 47%, 比 2005 年下降 0.4 个百分点。



2006 年, 全国房地产投资结构仍然呈现由沿海向内陆转移的趋势。东部地区的房地产投资同比增长 17.4%, 比 2005 年增幅有所回升, 占全国房地产投资总额的 63.9%, 比 2005 年下降 2.3 个百分点; 中部地区的房地产投资同比增长 30.8%, 增速较快, 占全国房地产投资总额的 18.2%, 比 2005 年上升 1.2 个百分点; 西部地区的房地产投资增长 30.3%, 增速最快, 占全国房地产投资总额的 17.9%, 比 2005 年上升 1.1 个百分点。

二、房地产开发

如图 2.2 所示, 2006 年, 全国土地开发面积为 2.66 亿平方米, 同比增长 17.4%。土地购置面积 3.7 亿平方米, 同比下降 3.8%, 比 2005 年同期增幅上升 0.2 个百分点。新开工面积 7.8 亿平方米, 同比增长 15.1%, 较前两年增幅有所回升。施工面积 19.4 亿平方米, 同比增长 17%。竣工面积 5.3 亿平方米, 同比下降 0.6%。

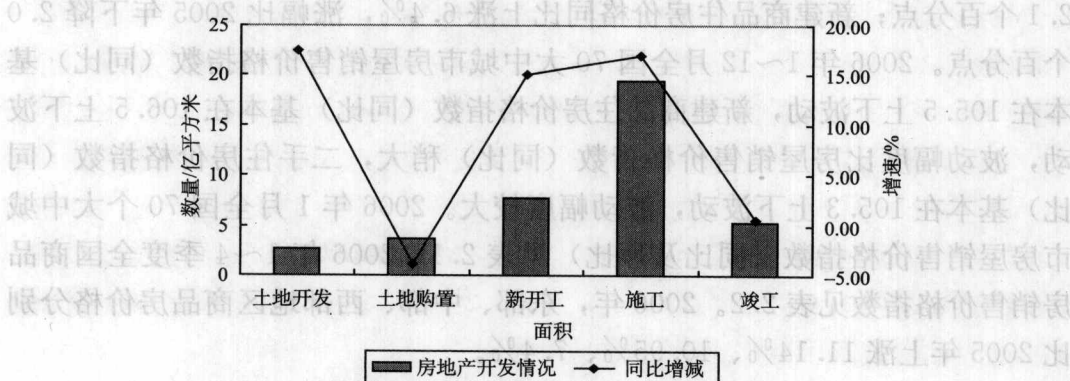


图 2.2 2006 年全国房地产开发情况

(数据来源: 国家统计局)

三、商品房销售

如图 2.3 所示, 2006 年, 全国商品房销售面积为 6.063 亿平方米, 同比增长 12.2%。在竣工面积下降的情况下, 销售面积显著上升, 显示了房地产供求矛盾, 相应的房价上涨趋势依然严峻。全国商品房销售额 20 509.68 亿元。其中, 现房销售面积 2.229 亿平方米, 销售额 6143.7 亿元; 期房销售

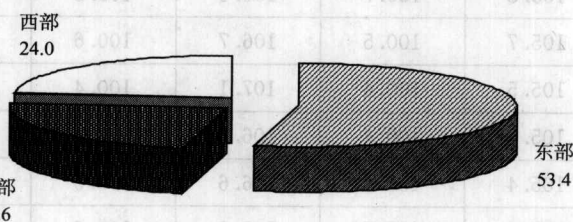


图 2.3 2006 年全国商品房销售面积各区域所占比例 (单位: %)

(数据来源: 国家统计局)