

上海市 房地产业 发展报告 2018

上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局
上海市房地产科学研究院

◎编

上海市 房地产业 发展报告

2018

上海市住房和城乡建设管理委员会

上海市房屋管理局

上海市房地产科学研究院

编

图书在版编目(CIP)数据

上海市房地产业发展报告. 2018/上海市住房和城乡建设管理委员会,上海市房屋管理局,上海市房地产科学研究院编. —上海:上海人民出版社,2018
ISBN 978-7-208-15294-6

I. ①上… II. ①上… ②上… ③上… III. ①房地产业-产业发展-研究报告-上海-2018 IV.
①F299.275.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 150155 号

责任编辑 李 莹
封面设计 零创意文化

上海市房地产业发展报告(2018)

上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局编
上海市房地产科学研究院

出 版 上海人民出版社
(200001 上海福建中路 193 号)
发 行 上海人民出版社发行中心
印 刷 常熟市新骅印刷有限公司
开 本 720×1000 1/16
印 张 16.25
字 数 185,000
版 次 2018 年 9 月第 1 版
印 次 2018 年 9 月第 1 次印刷
ISBN 978-7-208-15294-6/F·2540
定 价 78.00 元



更多新书信息及做书趣事请关注我们的微信和微博
官方微信订阅号: sph_sph 新浪官方微博: @上海人民出版社

地址: 上海市黄浦区福建中路193号 电话: 021-53594508
邮箱: sph@sina.com 传真: 021-63914796

责任编辑: 李莹 封面设计:  零创意文化
[021-63914796]

《上海市房地产业发展报告（2018）》编纂委员会

主 任：崔明华 黄永平

副主任：胡广杰 马 韧 金 晨

委 员：（排名不分先后）

浦建华 冷玉英 张立新 林伟斌 徐存福

陈荣根 朱志龙 毕桂平 陈 宁 王 青

余莉娟 季祖坚 唐忠义 沈宁雷 张 冰

冯钢花 蒋慰如 穆东萍 徐 尧 杨巧虹

任 杰 马 力 陈 洋 张 彬 陈润波

胡迎胜 马浩元 唐 磊 赵 雁 范冬梅

《上海市房地产业发展报告（2018）》编辑部

主 编：胡广杰 上海市住房和城乡建设管理委员会副主任、上海市房屋管理局局长

副 主 编：金 晨 上海市住房和城乡建设管理委员会秘书长

浦建华 上海市房屋管理局副局长

冷玉英 上海市房屋管理局副局长

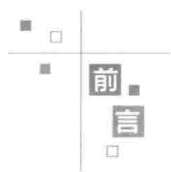
张立新 上海市房屋管理局副局长

执行副主编：唐忠义 上海市房屋管理局政策研究室（法规处）主任

陈 洋 上海市房地产科学研究院院长

编辑部主任：王金强 上海市房地产科学研究院党委书记、副院长

副 主 任：赵 雁 蒋慰如 魏 东 潘立安 姚 臻 范冬梅（常务）



2017年，党的十九大胜利召开。党的十九大就坚持和发展习近平新时代中国特色社会主义思想和一系列重大实践问题阐明了大政方针，为我国房地产业改革发展提供了理论指导和政策环境，特别是党的十九大报告强调：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居的发展目标。这给上海市住房制度改革和发展指明了新方向，开辟了新路径。

2017年，上海市房地产业站在中国特色社会主义进入了新时代的历史起点上，在上海市委、市政府的正确领导下，坚持“四个全面”战略布局，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，把握上海房地产发展的阶段性特征，顺应国际大都市住房发展规律，保持改革创新锐气，积极探索符合超大城市实际的住房体系，持续推进住房制度改革，保障住房基本权益，提升居住生活品质，不断提高全市居民的居住水平。

2017年,上海市房地产业继续推进供给侧结构性改革,在城市常住人口快速增长与资源紧约束的背景下,努力把握房地产领域表现的人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾,树立问题意识,坚持问题导向、需求导向、效果导向,以解决房地产业发展中的突出问题为突破口,聚焦住房市场和保障两大供应体系,深化“三个为主”,优化“四位一体”的住房保障体系,完善购租并举的住房体系,在房地产业供给侧结构性改革中着力矫正要素配置扭曲等结构性失衡问题,减少无效和低端供应,扩大有效和中高端供应,着力补短板、强弱项,更好满足人民群众的住房需求,提升他们的获得感和满足度。

2017年,上海市房地产业按照中央强调的“加快住房制度改革和长效机制建设”要求,积极发展住房租赁市场,建立长期租赁机制,保护租赁利益相关方合法权益,支持专业化、机构化住房租赁企业发展,将发展住房租赁市场作为完善促进房地产市场平稳健康发展长效机制的重要内容之一。同时,继续保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性,不断完善房地产市场的监管措施,有效遏制房价涨幅,明显改善市场运行,形成市场发展良好预期。

2017年,上海市继续健全住房保障体系,廉租住房制度租赁补贴标准再次提高,公共租赁住房服务管理进一步完善,共有产权保障住房按政策规定开始上市交易,征收安置住房政策继续为旧区改造保驾护航。总体上看,上海市的住房保障覆盖面进一步扩大,市民住房困难得到有效缓解。上海市的住房保障工作从以保基本为主逐渐过渡到保基本和促进上海市经济社会可持续发展并重的新阶段。

2017年是实施《上海市加强住宅小区综合治理三年行动计划(2015—2017)》的收官之年。上海的住宅小区综合治理体制进一步理顺,物业服务市场机制进一步健全,社区自治共治机制进一步

完善，涉及民生的突出问题进一步得到解决，住宅小区综合治理工作取得阶段性成效，呈现良好态势。

2017年，根据国务院批复《上海市城市总体规划（2017—2035）》，上海市着眼于建设卓越的全球城市，以城市更新的全新理念推进旧区改造工作，坚持“留、改、拆并举，以保留保护为主”的总体方针，更加突出历史风貌保护和城市文脉传承，更加突出城市功能完善和品质提升，更加突出精细管理和稳妥实施，让更多历史建筑和文化风貌得到修缮保护，使城市更显历史底蕴、文化内涵和更有温度。

《上海市房地产业发展报告（2018）》全面回顾了2017年度上海市房地产业的实际状况，如实记录了房地产市场、住房保障、房屋保留保护与更新改造、房屋管理、房地产行业，以及房地产金融税收等各方面政策的实施情况，客观展现了年度行业改革和发展的历程。《上海市房地产业发展报告（2018）》的编制，旨在为房地产业的管理者、服务者、从业者和研究人员提供全面的行业信息和决策研究参考。

编者
二〇一八年六月



前 言 / 001

第一章 房地产业发展背景 001

► 一、经济发展 / 003

- (一) 生产总值 / 003
- (二) 全社会固定资产投资 / 005
- (三) 城市基础设施和房地产 / 006
- (四) 金融和保险 / 008

► 二、社会发展 / 010

- (一) 人口和就业 / 010
- (二) 人民生活和社会保障 / 011
- (三) 居民消费价格指数情况 / 012
- (四) 环境保护 / 013

► 三、各类房屋 / 014

- (一) 面积规模 / 014
- (二) 高层房屋 / 016

第二章 投资与建设 / 017

► 一、房地产开发投资 / 019

- (一) 投资规模 / 019
- (二) 投资结构 / 021
- (三) 到位资金 / 023

► 二、房屋建设 / 024

- (一) 商品房建设 / 024
- (二) 保障性住房建设 / 025

(三) 大型居住社区建设 / 027

► **三、住宅配套设施建设** / 028

(一) 新建住宅配套建设 / 028

(二) 大型居住社区配套建设 / 029

► **四、住宅产业化和绿色建筑** / 030

(一) 装配式建筑 / 030

(二) 绿色建筑 / 031

第三章 房地产市场发展 / 033

► **一、土地市场** / 036

(一) 土地供应 / 036

(二) 住宅用地 / 040

(三) 商业服务用地 / 045

► **二、商品房市场** / 050

(一) 商品房市场整体情况 / 050

(二) 商品住宅市场 / 051

(三) 办公用房市场 / 067

(四) 商业用房市场 / 076

► **三、租赁市场** / 085

(一) 租赁指数 / 085

(二) 加快培育发展上海市住房租赁市场 / 086

► **四、规范房地产市场运行** / 094

(一) 商品住房预销售管理 / 094

(二) 联席会议综合信息平台建设 / 095

(三) 商业办公项目清理整顿 / 095

(四) 房地产经纪专项整治 / 096

(五) 房地产估价机构和人员管理 / 096

第四章 住房保障 / 099

► 一、廉租住房 / 101

- (一) 准入标准 / 101
- (二) 补贴标准 / 103
- (三) 申请审核 / 105
- (四) 财政资金管理情况 / 106

► 二、公共租赁住房 / 107

- (一) 准入标准 / 107
- (二) 分配供应 / 108
- (三) 制度完善 / 108
- (四) 管理服务创新案例 / 109

► 三、共有产权保障住房 / 111

- (一) 准入标准 / 111
- (二) 分配供应 / 113
- (三) 试点工作 / 114
- (四) 创新共有产权保障住房社区治理机制 / 115

► 四、征收安置住房 / 117

- (一) 可供应情况 / 118
- (二) “搭桥”供应 / 118

第五章 房屋保留保护、改造与征收 / 119

► 一、优秀历史建筑保护 / 121

- (一) 推进情况 / 121
- (二) 管理制度 / 123
- (三) 实施内容 / 124

► 二、旧住房综合改造 / 126

- (一) 三类旧住房综合改造 / 126
- (二) 里弄房屋修缮改造 / 131
- (三) 拆除重建改造试点 / 134
- (四) 其他各类修缮改造项目 / 137

▶ 三、旧改征收 / 139

- (一) 房屋征收 / 139
- (二) 旧区改造 / 141
- (三) 城中村改造 / 144

第六章 房屋管理 / 145

▶ 一、房屋概况 / 147

- (一) 总体规模 / 147
- (二) 各区情况 / 148
- (三) 房屋类型 / 150
- (四) 管理体制 / 152

▶ 二、物业管理 / 153

- (一) 规模与结构 / 153
- (二) 维修资金归集与使用 / 155
- (三) 物业价格水平 / 157

▶ 三、公有房屋管理 / 158

- (一) 房屋规模 / 158
- (二) 性质结构 / 159
- (三) 管理类型 / 159
- (四) 户均面积 / 160
- (五) 直管公房出售 / 160

▶ 四、住宅小区综合治理 / 162

- (一) 完善综合治理体制机制 / 162
- (二) 推进民生实事项目设施 / 164
- (三) 强化业主自治社区共治 / 171
- (四) 加强物业服务行业监管 / 176
- (五) 切实解决小区综合治理中的突出问题 / 179

第七章 房地产金融与税收 / 181

▶ 一、房地产信贷 / 183

- (一) 房地产开发贷款发放 / 183

(二) 房地产个人抵押贷款发放 / 185

(三) 支持租赁住房建设 / 186

► 二、住房公积金 / 187

(一) 缴存 / 187

(二) 提取 / 188

(三) 贷款 / 189

(四) 改革创新情况 / 191

(五) 政策调整 / 192

► 三、房地产税收 / 192

第八章 房地产各行业发展 / 195

► 一、房地产开发行业 / 197

(一) 发展概况 / 197

(二) 具体工作 / 198

► 二、房地产经纪行业 / 200

(一) 发展概况 / 200

(二) 具体工作 / 201

► 三、房地产估价行业 / 204

(一) 发展概况 / 204

(二) 具体工作 / 207

► 四、物业服务行业 / 210

(一) 发展概况 / 210

(二) 具体工作 / 214

附录1 2017年颁布的房地产业法律法规和规范性文件 / 217

► 一、房地产市场管理 / 217

► 二、住房保障 / 219

► 三、住宅小区综合管理和物业管理 / 219

- ▶ 四、房屋征收修缮和保护 / 221
- ▶ 五、房屋使用安全管理 / 222
- ▶ 六、住宅建设和房地产开发 / 222
- ▶ 七、权籍管理 / 223
- ▶ 八、财政金融管理 / 224
- ▶ 九、综合管理 / 224

附录2 2017年上海市房地产业大事记 / 226

后 记 / 239

