

房/地/产/蓝/皮/书

2010年 中国房地产市场 运行监测报告

Monitoring Report on Real
Estate Operation of China 2010

主 编 马建堂

副主编 许宪春 魏贵祥



中国人民大学出版社

房地产蓝皮书

2010 年中国房地产市场 运行监测报告

主 编 马建堂

副主编 许宪春 魏贵祥

中国人民大学出版社

• 北京 •

图书在版编目 (CIP) 数据

2010 年中国房地产市场运行监测报告/马建堂主编. —北京: 中国人民大学出版社, 2011. 4

ISBN 978-7-300-13612-7

I. ①2… II. ①马… III. ①房地产市场-研究报告-中国-2010 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 063998 号

房地产蓝皮书

2010 年中国房地产市场运行监测报告

主 编 马建堂

副主编 许宪春 魏贵祥

2010nian Zhongguo Fangdichan Shichang Yunxing Jiance Baogao

出版发行	中国人民大学出版社		
社 址	北京中关村大街 31 号	邮政编码	100080
电 话	010-62511242 (总编室)		010-62511398 (质管部)
	010-82501766 (邮购部)		010-62514148 (门市部)
	010-62515195 (发行公司)		010-62515275 (盗版举报)
网 址	http://www.crup.com.cn		
	http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京鑫丰华彩印有限公司		
规 格	162 mm×235 mm 16 开本	版 次	2011 年 5 月第 1 版
张 数	15.5 插页 1	印 次	2011 年 5 月第 1 次印刷
印 字 数	182 000	定 价	98.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

前 言

2010 年，面对国际国内环境的复杂变化和严峻挑战，党中央、国务院团结带领全国各族人民，加快转变经济发展方式，加强和改善宏观调控，发挥市场机制作用，有效巩固和扩大了应对国际金融危机冲击成果，国民经济运行态势总体良好。

2010 年，也是我国房地产市场调控力度较大的一年。从年初到年底，国家先后出台一系列调控措施，运用土地、金融、税收等多种调控手段，强化各地、各相关部门责任，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设，加强市场监管，基本稳定了市场预期，取得较好的效果。一是促进了房地产市场平稳发展。2010 年，我国房地产开发投资 48 267 亿元，同比增长 33.2%；全国商品房销售面积 104 349 万平方米，同比增长 10.1%；房地产开发到位资金 72 494 亿元，同比增长 25.4%。二是保障性安居工程建设成效明显。全年各类保障性住房和棚户区改造住房开工 590 万套，基本建成 370 万套。三是部分城市房价过快上涨的势头得到初步遏制。2010 年下半年房屋销售价格指数逐渐回落，全年 70 个大中城市房屋销售价格指数呈现先扬后落的特点。

为了向社会各界提供真实而丰富的房地产市场统计信息，系统总结 2010 年我国房地产市场的运行特点，深入探究房地产市场的发展规律，国家统计局房地产市场统计监测小组编写了《2010 年中国房地产市场运行监测报告》。该书全面剖析了 2010 年全国房地产市场发展状况，深度分析了重点城市房地产市场运行情况，详细回顾了 2010 年房地产市场调控政策，简要展望了 2011 年房地产市场调控政策，提供了大量翔实的房地产统计数据，以飨意欲了解、研究房地产市场的广大读者。为了方便读者加深对我国房地产市场的理解，编者还系统分析了 2010 年我国国民经济运行情况，预判了 2011 年我国国民经济发展前景，介绍了国际上部分国家和地区房地产市场运行情况。

作为国家统计局年度统计分析系列产品之一，迄今为止，《中国房地产市场运行监测报告》已是第三年正式出版。该书不仅饱含着国家统计局房地产市场统计监测小组全体人员的不懈努力，凝聚着 12 个重点城市统计局的辛勤奉献，而且得到住房和城乡建设部、国土资源部的一贯支持，中国人民大学出版社工商管理出版分社相关编辑人员也对全书进行了严谨周密的编辑排版，在此一并表示感谢。

马建堂

目 录

第一部分 2010 年国民经济运行情况及 2011 年前景展望	1
一、国民经济发展基本情况	3
二、应对国际金融危机冲击成果得到巩固和扩大	6
三、2011 年国民经济发展展望	9
第二部分 2010 年全国房地产市场运行情况	11
一、全国房地产开发情况	13
二、房地产市场土地供应、购置及开发情况	18
三、房地产市场销售情况	20
四、房地产信贷与开发资金来源情况	23
五、房地产价格运行情况	28
六、全国房地产开发景气状况	30
第三部分 2010 年房地产市场调控政策回顾及 2011 年展望	33
一、2010 年房地产市场调控政策回顾	35
二、2010 年房地产市场调控政策特点分析	41
三、2011 年房地产市场调控政策展望	42

第四部分 重点城市 2010 年房地产市场运行报告	47
一、40 个重点城市房地产市场运行情况	49
二、2010 年北京市房地产市场运行情况	54
三、2010 年天津市房地产市场运行情况	60
四、2010 年沈阳市房地产市场运行情况	64
五、2010 年上海市房地产市场运行情况	70
六、2010 年南京市房地产市场运行情况	78
七、2010 年杭州市房地产市场运行情况	83
八、2010 年广州市房地产市场运行情况	90
九、2010 年深圳市房地产市场运行情况	102
十、2010 年武汉市房地产市场运行情况	105
十一、2010 年重庆市房地产市场运行情况	110
十二、2010 年成都市房地产市场运行情况	117
十三、2010 年西安市房地产市场运行情况	125
第五部分 美、英等国房市颓势难改，房价继续下跌	137
一、美国房市萧条	139
二、英国、希腊、爱尔兰、西班牙、葡萄牙房价 趋跌	143
三、新加坡、韩国、澳大利亚、中国香港等区域 房价涨幅明显缩小	145
四、预计 2011 年美、英等国房市颓势难改，房价 继续下跌	147
附 录	149

第一部分

2010 年国民经济运行情况及 2011 年前景展望

2010 年,面对极为复杂的国内外经济环境和各种重大挑战,党中央、国务院审时度势,科学决策,不断加强和改善宏观调控,加快转变经济发展方式,发挥市场机制作用,有效巩固和扩大了应对国际金融危机冲击成果,国民经济运行态势总体良好。

一、国民经济发展基本情况

初步测算,2010 年全年国内生产总值达 397 983 亿元,按可比价格计算,比上年增长 10.3%,增速比上年提高 1.1 个百分点。分季度看,一季度同比增长 11.9%,二季度增长 10.3%,三季度增长 9.6%,四季度增长 9.8%。分产业看,第一产业同比增加值 40 497 亿元,增长 4.3%;第二产业增加值 186 481 亿元,增长 12.2%;第三产业增加值 171 005 亿元,增长 9.5%。

(一) 农业生产稳定增长

2010 年全年粮食总产量达到 54 641 万吨,比上年增长 2.9%,连续七年增产。其中,夏粮产量 12 310 万吨,下降 0.3%;早稻 3 132 万吨,下降 6.1%;秋粮 39 199 万吨,增长 4.8%。油料产量增长 2.7%,糖料下降 1.9%。肉类产量保持稳定增长,全年猪牛羊禽肉产量 7 780 万吨,增长 3.6%。其中,猪肉产量 5 070 万吨,增长 3.7%。

(二) 工业生产平稳增长

2010 年全年规模以上工业增加值比上年增长 15.7%,增速比上年加快 4.7 个百分点。分季度看,一季度同比增长 19.6%,二

季度增长 15.9%，三季度增长 13.5%，四季度增长 13.3%。分登记注册类型看，国有及国有控股企业增长 13.7%；集体企业增长 9.4%；股份制企业增长 16.8%；外商及港澳台投资企业增长 14.5%。分轻重工业看，重工业增长 16.5%，轻工业增长 13.6%。分行业看，在 39 个大类行业中，38 个行业实现比上年增长。分地区看，东部地区增长 14.9%，中部地区增长 18.4%，西部地区增长 15.5%。工业产销衔接状况良好，全年规模以上工业企业产销率达到 97.9%，比上年提高 0.2 个百分点。

1—11 月份，全国规模以上工业企业实现利润 38 828 亿元，同比增长 49.4%，比上年同期加快 41.6 个百分点。在 39 个大类行业中，38 个行业利润同比增长。

（三）投资保持较快增长

2010 年全年全社会固定资产投资 278 140 亿元，比上年增长 23.8%，增速比上年回落 6.2 个百分点，扣除价格因素，实际增长 19.5%。其中，城镇固定资产投资 241 415 亿元，增长 24.5%，回落 5.9 个百分点；农村固定资产投资 36 725 亿元，增长 19.7%，回落 7.6 个百分点。在城镇投资中，第一产业投资增长 18.2%，第二产业投资增长 23.2%，第三产业投资增长 25.6%。分地区看，东部地区投资增长 22.8%，中部地区增长 26.9%，西部地区增长 26.2%。全年房地产开发投资 48 267 亿元，增长 33.2%。

（四）消费平稳较快增长

2010 年全年社会消费品零售总额 154 554 亿元，比上年增长 18.4%；扣除价格因素，实际增长 14.8%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 133 689 亿元，增长 18.8%；乡村消费品零售额

20 865 亿元，增长 16.1%。按消费形态分，餐饮收入 17 636 亿元，增长 18.0%；商品零售 136 918 亿元，增长 18.5%。其中，限额以上企业（单位）商品零售额 58 056 亿元，增长 29.9%。热点消费快速增长，其中，金银珠宝类增长 46.0%，家具类增长 37.2%，汽车类增长 34.8%，家用电器和音像器材类增长 27.7%。

（五）市场物价同比上涨

2010 年全年居民消费价格同比上涨 3.3%。其中，城市上涨 3.2%，农村上涨 3.6%。分类别看，食品上涨 7.2%，烟酒及用品上涨 1.6%，医疗保健和个人用品上涨 3.2%，娱乐教育文化用品及服务上涨 0.6%，居住上涨 4.5%，衣着下降 1.0%，交通和通信下降 0.4%，家庭设备用品及维修服务持平。12 月份居民消费价格同比上涨 4.6%，环比上涨 0.5%。全年工业品出厂价格同比上涨 5.5%，12 月份上涨 5.9%，环比上涨 0.7%。全年原材料、燃料、动力购进价格同比上涨 9.6%，12 月份上涨 9.5%，环比上涨 1.1%。

（六）进出口总额较快增长

2010 年全年进出口总额 29 728 亿美元，比上年增长 34.7%。其中，出口 15 779 亿美元，增长 31.3%；进口 13 948 亿美元，增长 38.7%。进出口相抵，顺差 1 831 亿美元，比上年下降 6.4%。

（七）城乡居民收入稳定增长

2010 全年城镇居民家庭人均总收入 21 033 元，比上年增长 11.5%。其中，城镇居民人均可支配收入 19 109 元，增长 11.3%，扣除价格因素，实际增长 7.8%。在城镇居民家庭人均总收入中，

工资性收入增长 10.7%，转移性收入增长 12.8%，经营净收入增长 12.1%，财产性收入增长 20.5%。农村居民人均纯收入 5 919 元，增长 14.9%，扣除价格因素，实际增长 10.9%。其中，工资性收入增长 17.9%，家庭经营纯收入增长 12.1%，财产性收入增长 21.0%，转移性收入增长 13.8%。

（八）货币供应量稳定增长

2010 年 12 月末，广义货币（M2）余额 72.6 万亿元，比上年末增长 19.7%，增幅同比回落 8.0 个百分点；狭义货币（M1）26.7 万亿元，增长 21.2%，增幅回落 11.2 个百分点；流通中货币（M0）4.5 万亿元，增长 16.7%，提高 4.9 个百分点。金融机构人民币各项贷款余额 47.9 万亿元，比年初增加 7.9 万亿元，比上年少增 1.6 万亿元；各项存款余额 71.8 万亿元，比年初增加 12.0 万亿元，比上年少增 1.1 万亿元。

二、应对国际金融危机冲击成果得到巩固和扩大

2010 年，党中央、国务院不断丰富和完善应对危机的一揽子计划，有效地巩固和扩大了应对国际金融危机冲击的成果，国民经济呈现出“经济增长趋稳、农业基础加强、经济结构优化、民生显著改善”的良好态势。

（一）经济增长逐步趋稳，运行态势总体良好

从国内生产总值看，全年国内生产总值比上年增长 10.3%，增速比上年加快 1.1 个百分点，不仅快于 1979—2009 年年均

9.9%的增速，也明显快于世界主要国家的平均增速。分季度看，四个季度国内生产总值同比分别增长 11.9%，10.3%，9.6%和 9.8%，保持了较快增长；二、三季度国内生产总值同比增速分别较上季度回落 1.6 和 0.7 个百分点，四季度增速比三季度加快 0.2 个百分点，经济增长由回落趋于稳定。

从工业运行情况看，6 月份以来，规模以上工业增加值月度同比增速持续稳定在 13%~14%。规模以上工业增加值一季度同比增长 19.6%，二季度增长 15.9%，比一季度回落 3.7 个百分点；三季度增长 13.5%，比二季度回落 2.4 个百分点；四季度增长 13.3%，比三季度回落 0.2 个百分点，季度增速趋于稳定。工业生产增长趋于平稳，对国民经济平稳较快发展发挥了重要作用。

从投资和消费需求看，国内需求高位趋稳巩固了国民经济发展的基础。下半年以来，城镇固定资产投资累计同比增速稳定在 25%左右，社会消费品零售总额月度同比增速稳定在 18%左右，波动幅度在 1 个百分点左右，经济增长趋稳的态势明显。

（二）农业基础加强，粮食综合生产能力稳步提高

中央的强农惠农政策进一步提高了粮食综合生产能力。粮食生产经受住了部分地区罕见旱灾、低温寡照、特大水灾等自然灾害的严峻考验，实现了半个世纪以来的首次“七连增”，产量连续 4 年保持在 1 万亿斤以上，为经济平稳较快发展和保持价格稳定奠定了坚实的基础。全年粮食产量 10 928 亿斤，比上年增加 312 亿斤，增产 2.9%。在夏粮和早稻均减产的情况下，秋粮丰收对于全年粮食丰收起起到关键性作用。全年秋粮产量 7 840 亿斤，比上年增加 360 亿斤，增产 4.8%，增产幅度为近五年来第二高。粮食增产主要归因于粮食单产提高和播种面积扩大。2010 年粮食单位面积产量达到 4 973 公斤/公顷，比上年提高 103 公斤/公顷，因单产提

高增产 224 亿斤，占增产总量的 71.8%；全年粮食播种面积达到 10 987 万公顷，比上年增加 89 万公顷，因面积扩大增产 88 亿斤，占增产总量的 28.2%。

（三）经济结构优化，区域发展协调性有所增强

需求结构协调性增强。2010 年，最终消费拉动 GDP 增长 3.9 个百分点，对 GDP 增长的贡献率为 37.3%；资本形成拉动 GDP 增长 5.6 个百分点，对 GDP 增长的贡献率为 54.8%；净出口扭转了上年对 GDP 增长负拉动的趋势，拉动 GDP 增长 0.8 个百分点，对 GDP 增长的贡献率为 7.9%。需求对经济增长拉动协调性增强。

高技术产业增速加快。2010 年，高技术产业比上年增长 16.6%，增速比上年加快 8.9 个百分点。装备制造业增长 20%，加快 8.7 个百分点。

区域发展协调性有所增强。2010 年，中西部规模以上工业增加值和城镇固定资产投资增速均明显快于东部。从工业看，中部地区规模以上工业增加值比上年增长 18.4%，快于东部 3.5 个百分点；西部地区增长 15.5%，快于东部 0.6 个百分点。从投资看，中部地区城镇固定资产投资增长 26.9%，快于东部 4.1 个百分点；西部地区增长 26.2%，快于东部 3.4 个百分点。

（四）民生显著改善，城乡居民收入稳定增长

新增就业人数大幅增加。前 11 个月，全国城镇新增就业 1 102 万人，超额完成全年目标任务。预计全年新增就业将明显超过 1 200 万人，创历史新高。我国的就业形势与世界主要国家普遍面临失业率居高难下的局面形成了鲜明对比。

城乡居民收入保持较快增长。全年农村居民人均纯收入 5 919 元，比上年增长 14.9%，扣除价格因素，增长 10.9%，比上年加

快 2.4 个百分点，为 1998 年以来首次超过城镇居民收入增速。其中工资性收入名义增长 17.9%，加快 6.7 个百分点。城镇居民人均可支配收入 19 109 元，增长 11.3%，扣除价格因素，增长 7.8%，比上年回落 2.0 个百分点。在家庭总收入中，工资性收入名义增长 10.7%，加快 1.1 个百分点。城乡居民收入比下降，城镇居民人均可支配收入与农村居民人均纯收入之比由 2009 年的 3.33 : 1 下降为 2010 年的 3.23 : 1。

社会保障水平明显提高。全年共有 30 个省市上调了企业用工最低工资标准，调整幅度都在 10% 以上，超过 20 个省市最低工资涨幅在 20% 以上。新型农村社会养老保险试点惠及 6 700 多万人。《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020 年）》出台实施，普通高中家庭经济困难学生纳入国家资助体系，中职免费教育范围扩大到城市家庭经济困难学生。基层医疗卫生服务体系得到加强，全年安排中央投资重点支持 1.38 万所县乡村三级医疗卫生机构建设。全年全国各类保障性住房和棚户区改造住房开工 590 万套，超过年初确定的计划目标，基本建成 370 万套。

以上情况表明，2010 年我国经济发展取得了不同寻常的成绩，有效巩固和扩大了应对国际金融危机的成果，为“十一五”画上了圆满的句号，为“十二五”继续保持较快发展奠定了良好的基础。取得这样的成绩，是党中央国务院统揽全局、科学决策的结果，是各地区各部门坚定执行应对国际金融危机冲击的一揽子计划、积极工作的结果，是全国人民认真贯彻落实科学发展观、迎难而上、共同努力的结果。

三、2011 年国民经济发展展望

2011 年是“十二五”规划实施的第一年，是继续巩固和扩大应对国际金融危机成果的关键年份，也是确保“十二五”规划开

好局、起好步的重要一年，保持经济平稳较快发展、加快经济发展方式转变具有十分重要的意义。

2011 年仍然是极其复杂、极具挑战性的一年。展望 2011 年，外部环境依然复杂严峻，世界经济不稳定不确定因素仍然较多。国内经济发展还面临一些矛盾和问题，特别是保持物价稳定仍然面临较大压力。此外，节能减排形势依然严峻，农业增产农民增收基础不稳固，结构调整和房地产调控任务依然艰巨。

2011 年仍处在发展的重要战略机遇期，经济发展存在很多有利条件。2011 年，实施“十二五”规划、发展战略性新兴产业、增强区域发展协调性有利于培育新的经济增长点。重点领域改革的积极推进、有关促进民营经济发展的系列政策的出台，有助于增强经济增长的内在动力和活力。各方面对经济发展前景的信心明显增强，加之扩大内需政策的效应将继续发挥，消费和投资有望继续保持较快增长。从国际看，世界经济复苏虽然基础不巩固、不平衡、步伐缓慢，但总体上仍呈恢复趋势，特别是美国经济近期出现明显好转迹象，将有利于世界经济继续复苏。国际货币基金组织预计 2011 年全球经济将增长 4.2%，尽管低于恢复性增长的 2010 年（2009 年下降 0.6%，2010 年增长 4.8%），但高于 1992—2001 年 3.2% 的平均增速。

面对挑战，我们既要保持价格总水平的基本稳定，又要争取加快经济结构战略性调整，转变经济发展方式取得实质性进展。同时，还要确保经济保持平稳较快增长。这就需要认真贯彻落实十七届五中全会和中央经济工作会议精神，以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，更加积极稳妥地处理好保持经济平稳较快发展、调整经济结构、管理通胀预期的关系，下更大力气推进改革开放，下更大力气推进经济结构调整，下更大力气推进节能减排工作，把稳定价格总水平放在更加突出的位置，努力实现经济平稳较快发展。