

杭州蓝皮书

BLUE BOOK OF HANGZHOU

2005年杭州房地产发展报告

主 编 史及伟

杨 坚

副 主 编 杨作民

执 行 主 编 陆文浩

执行副主编 成 英

 杭州出版社

HANGZHOU PUBLISHING HOUSE

BLUE BOOK OF HANGZHOU

杭州蓝皮书

杭州市社会科学院
杭州市房产管理局 编
杭州市房地产学会

2005年杭州房地产发展报告

编撰指导委员会

主 任	史及伟	杨 坚
副主任	杨作民	聂红兵
	姚官礼	丁渐荣
	蔡刚生	
委 员	贾生华	虞晓芬
	陆文浩	成 英

杭州出版社
HANGZHOU PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

杭州蓝皮书:2005 年杭州房地产发展报告/史及伟主编.—杭州:杭州出版社,2005.8
ISBN 7-80633-828-4

I.杭... II.史... III.①房地产业—经济发展—杭州市—2004 ②房地产业—经济预测—杭州市—2005
IV.F299.275.51

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 095427 号

·杭州蓝皮书·

2005 年杭州房地产发展报告

主 编 史及伟
责任编辑 楼 倩
装帧设计 李 莎
出版设计 杭州出版社 (杭州市曙光路 133 号)
邮编:310007 电话:0571—87997719
E-mail:hzcbs@mail.hz.zj.cn
印 刷 杭州余杭人民印刷有限公司
经 销 浙江省新华书店
开 本 787mm×1092mm 1/16
印 张 14.5
字 数 280 千字
版 次 2005 年 8 月第 1 版 2005 年 8 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 7-80633-828-4/F·47
定 价 66.00 元

(版权所有 侵权必究)

如发现印装质量问题,影响阅读,请与本社发行部联系调换

主	编	史及伟
		杨 坚
副 主 编		杨作民
执 行 主 编		陆文浩
执行副主编		成 英

前言

自改革开放特别是城镇住房制度改革以来,杭州房地产业有了快速发展,在推动经济增长和提高人民生活水平方面发挥了重要作用,已成为国民经济的支柱产业之一。房地产业是“住在杭州”品牌的一个重要载体。通过房地产开发,建设了一批品牌楼盘,普遍改善了杭州的居住环境和居住质量。同时,市委、市政府大力实施“居者有其屋”工程,多渠道、多举措地解决居民居住问题,加大经济适用房、拆迁安置房和普通商品房的建设力度,促进了我市房地产业持续健康发展。

2004年以来国家出台和实施对房地产业的宏观调控政策和措施的频率之高,调控力度之大,前所未有,这将对杭州未来房地产业的发展产生重大的影响。因此如何从房地产业和经济社会协调发展的角度,探求杭州房地产业有序、持续、健康发展之路,就成了经济界、房地产业界和住房消费者广为关注的一个重大课题。

为了实现市委、市政府提出的“住在杭州”定位的发展目标,客观地反映杭州房地产业的发展 and 变动趋势,为相关人士提供观察分析的新视角和基础资料,引导和促进杭州房地产业有序、持续、健康发展,杭州市社会科学院、杭州市房产管理局、杭州市房地产学会联合主持并邀请了有关高校的专家学者、行业主管部门的领导和实际工作者编撰《杭州蓝皮书:2005年杭州房地产发展报告》。蓝皮书是一种序年度的,以科学理论为指导,以杭州房地产业发展指标评估为基础的,具有实证性、政策性、前瞻性的科学研究成果。蓝皮书要解析现状成因,阐释产业政策,预测未来趋势,展望市场前景,探求发展方略。蓝皮书是行业主管部门阐释产业政策、专家学者发表探讨调查研究的理论见解、房地产企业家交流经营理念和睿智谋略的有效载体和平台。通过研究分析可以把握发展规律,可以发现和揭示未被认识的问题和矛盾,从社会科学的视角为政府决策提供咨询服务,为房地产经营企业提供对策与建议,为

2 杭州蓝皮书:2005年杭州房地产发展报告 ❖

住房消费者提供购房资讯参考,这是我们研究编撰《杭州蓝皮书:2005年杭州房地产发展报告》的初衷。但是由于这是初次开展此项研究,缺乏经验,尤其是在编撰方法、专题选择、研究视角、分析深度等方面都是在编撰过程中不断探索、改进、完善和提高。我们提倡在学术上各抒己见,兼收并蓄。因此,本书各位作者的观点只属于作者个人的见解,不代表其所在单位,也不代表所在的协会、学会。本书涉及大量统计资料和调查数据,由于来源不同、口径不同,可能存在前后不尽一致的情况,仅作参考。读者如需引用,请进行核对。

本课题在研究过程中得到了复旦大学、杭州市建委、市物价局、人民银行杭州中心支行、建设银行浙江省分行杭州管理总部、浙江大学房地产研究中心、浙江工业大学房地产研究所、市经济信息中心房地产研究中心、市统计局、杭州出版社等单位以及沈者寿等老领导的悉心指导和热忱支持,在此一并深表谢意。

史及伟 杨 坚

2005年5月18日

目 录

前言	史及伟 杨 坚/1
----------	-----------

综 合 篇

2004 年杭州房地产市场运行情况分析 & 2005 年走势展望	杨 坚/1
--	-------

部 门 篇

2005—2010 年杭州房地产业发展趋向分析和初步预测	张 新/14
杭州房价问题纵横谈	孙向光 计国平/25
杭州房地产三级市场 2004 年回顾及 2005 年展望	蔡丽锋/37
保持杭州房地产业持续健康发展的政策取向研究	姚官礼 谢小敏 胡世锋/51
杭州住宅消费市场趋势分析	丁渐荣 余敏红 王慧萍/60
加强杭州房地产中介市场管理问题的探讨	汪一春 俞晓军/67
以人为本,强化住房社会保障,解决“住房难”若干问题的思考	杨 坚 李 锋/74
城市化进程中拆迁安置要以人为本	蔡刚生 严 茜 陶国军/87

专 题 篇

我国房地产市场价格与宏观经济运行

..... 袁志刚 樊蒲彦/94

现代化大都市发展阶段杭州房地产业可持续发展战略思考

..... 贾生华 郭爱其/104

用科学发展观指导城市化建设和房地产业的发展

..... 沈者寿/115

杭州房地产市场持续发展的成因分析与政策建议

..... 虞晓芬 陈多长/123

杭州房地产未来开发重点区域与城市规划布局前景分析

..... 汤海孺/134

土地市场化出让与杭州房地产业的互动关系

..... 周昭霞 田传浩 贾生华/147

房地产开发融资问题探讨

..... 陈 隆/159

个人住房消费信贷市场的发展与规范

..... 周松华 王佳兰/170

产 业 篇

房地产企业品牌、楼盘品质培育与企业形象

——浅谈绿城品牌的形成轨迹..... 绿城集团/180

住宅郊区化中的房地产开发研究与思考

..... 吴忠泉/190

社区文化营造与楼盘开发定位

..... 坤和建设集团有限公司/198

现代办公建筑发展新趋势

——生态写字楼浅探..... 张法荣/206

钱江新城 CLD 住宅打造精装修典范

..... 朱慧明/217

Contents

Chapter On Comprehensive subjects

Hangzhou Real Estate Marketing Situation Analysis In 2004
And Expectation In 2005

..... Yang Jian/1

Chapter on Departmental Subjects

2005—2010 Hangzhou Real Estate Industry Development Trend
Analysis and Preliminary Prediction

..... Zhang Xin/14

Issue on Hangzhou Housing Price

..... Sun Xiangguang Ji Guoping/25

Review on Level Ⅲ of Hangzhou Real Estate Marketing 2004
and Prediction In 2005

..... Cai Lifeng/37

Policy Orientation Research on Hangzhou Real Estate Industry
Sustainable Development

..... Yao Guanli Xie Xiaomin Hu Shifeng/51

Trend Analysis on Hangzhou Housing Consumption Marketing

..... Ding Jianrong Yu Minhong Wang Huiping/60

Research on Hangzhou Real Estate Agencies Market

..... Wang Yichun Yu Xiaojun/67

Consideration on Construction of Economical Suitable House
and Lower Renting House, and Settlement on “Difficult Housing”

..... Yang Jian Li Feng/74

2 杭州蓝皮书:2005 年杭州房地产发展报告 ❖

House Removal and Resettlement should take

People First as Principle in the Urban Construction

..... Cai Gangsheng Yan Dan Tao Guojun/87

Chapter on Special Subjects

Real Estate Price and Macro – Economic Operation in China

..... Yuan Zhigang Fan Xiaoyang/94

Strategy Consideration on Hangzhou Real Estate Industry Sustainable
Development in Modern Metropolis Development Stage

..... Jia Shenghua Wu Aiqi/104

Science Development View Guiding Urbanization Building and
Real Estate Development

..... Shen Zheshou/115

Sustainable Development Analysis on Hangzhou Real Estate Market
and Related Policy Suggestion

..... Yu Xiaofen Chen Duochang/123

Further Development Key – Area on Hangzhou Real Estate and
Urban Planning Prediction Analysis

..... Tang Hairu/134

Interaction Relation Between Land Transfer and Hangzhou
Real Estate Industry

..... Zhou Zhaoxia Tian Chuanhao Jia Shenghua/147

Research on Financing of Real Estate Development

..... Chen Long/159

Personal Housing Consumption Credit Development and
Related Regulations

..... Zhou Songhua Wang Jialan/170

Chapter On Industrial Subjects

Enterprise Brand, House Quality and Enterprise Image of Real Estate
——Research on Development Trace of Brand “Green City”

..... Green City Group/180

Research and Consideration on Rural Orientation in Real Estate Development	Wu Zhongquan/190
Community Culture Creation and Housing Development Orientation	Kunhe Construction Group Co. Ltd. /198
Modern Office Building Development New Trend ——Research on Biological Office Building	Zhang Farong/206
Qianjiang New City CLD Residence Creating Refinement Decoration Apotheosis	Zhu Huiming/217

杨 坚

2004 年杭州房地产市场运行情况 分析及 2005 年走势展望

2004 年,杭州市坚决贯彻落实中央宏观调控精神,按照科学发展观的要求,针对房地产市场存在的问题,在加强和改善土地供给,控制房价过快上涨;完善住房保障体系,加大经济适用房建设和管理,满足中低收入者住房需求;严格控制拆迁规模,缓解市场供求压力;加强房地产市场信息系统建设,规范市场行为等方面,采取了许多相应的措施,已经取得初步成效。2005 年,温家宝总理在《政府工作报告》中明确提到要抑制房地产价格过快上涨的势头。稳定住房价格已经成为当前宏观调控的重要任务。3 月,央行调整了房贷利率;5 月,国务院又转发了七部委《关于做好稳定住房价格工作的意见》,可以预计这些政策必将对 2005 年中国房地产市场产生重大影响。杭州房地产市场也由于政策的调控等原因而变得起伏跌宕。2005 年虽然市场的发展有诸多的不可知性,但根据 2004 年杭州房地产市场运行情况分析,对 2005 年市场走势进行必要的展望,希望能为房地产界和广大消费者判断今年房地产市场的走向提供一些资讯和思考的方向。

一、2004 年杭州房地产市场运行情况及基本特点

2004 年,杭州市房地产市场继续保持景气、健康的发展势头。房地产业发展与国民经济总体上保持了基本协调发展的态势,房地产投资增幅从高位回落,在建规模继续扩大,市场需求旺盛,同质性房地产价格持续上涨。其主要特点有:

(一)房地产投资增幅持续回落,商品房在建规模继续扩大

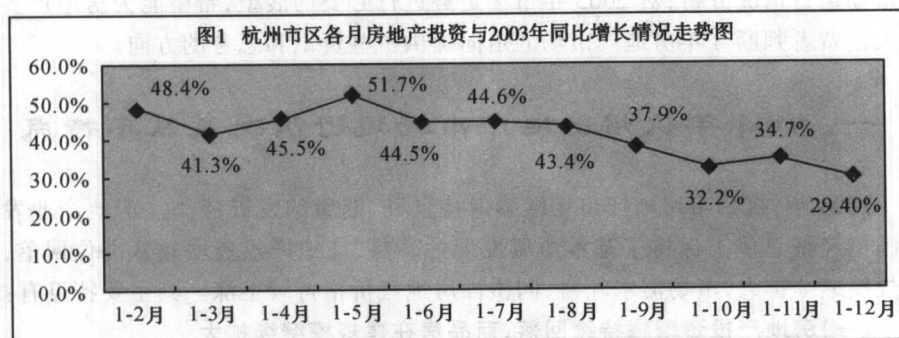
自 2004 年 4 月国家实施宏观调控以来,我市房地产投资快速增长势头得到抑制,房地产投资增幅持续回落。2004 年全市完成房地产投资 328.54 亿元,比上年增长 26.9%,增幅较上年回落 3.7 个百分点;房地产施工面积总规模进一步扩大,达 3381.86 万 m^2 ,比上年增长 38%,商品房新开工面积 1093 万 m^2 ,比上年增长 8.4%;商品房竣工面积达 679.2 万 m^2 ,比上年下降 3.2%;商品房销售面积 605.14 万 m^2 ,比上年增长 8.9%。杭州市区全年完成房地产投资 281.04 亿元,比上年同期增长 29.4%,增幅分别比 2003 年 1—6 月份、1—9 月份和 1—11 月份

2 杭州蓝皮书:2005 年杭州房地产发展报告

下降 15.1、8.5 和 5.3 个百分点(见图 1)。其中完成住宅投资 216.01 亿元,比去年同期增加 33.5%,增幅高于总体房地产投资。商品房在建规模继续扩大,全年完成商品房施工面积、新开工面积分别为 2833.77 万 m^2 、882 万 m^2 ,分别同比增长 41.5%、18.5%。完成商品房竣工面积 489.15 万 m^2 ,同比下降 11.3%(见表 1)。

表 1 2004 年杭州房地产市场运行基本指标一览表

序号	指标名称	全市		市区	
		指标数值	同比增幅	指标数值	同比增幅
1	房地产开发投资(亿元)	328.54	26.9%	281.04	29.4%
	其中:住宅			216.01	33.5%
2	施工面积(万 m^2)	3381.86	38.0%	2833.77	41.5%
	其中:住宅	2642.1	38.7%	2209.21	43.3%
3	新开工面积(万 m^2)	1093	8.4%	882	18.5%
	其中:住宅			706	13.7%
4	竣工面积(万 m^2)	679.2	-3.2%	489.15	-11.3%
	其中:住宅	512.85	-7.4%	367	-15%

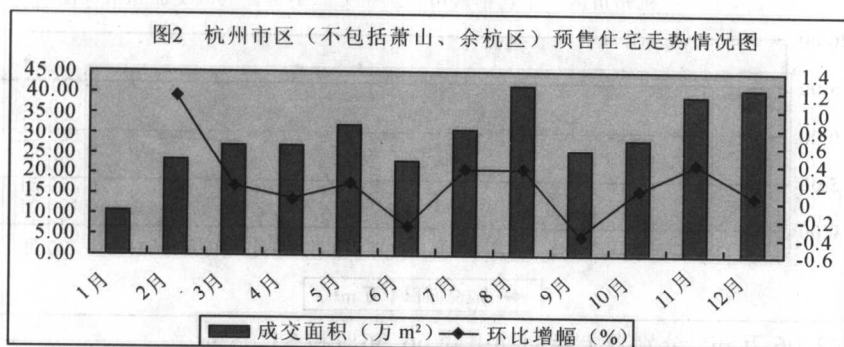


(二) 商品房市场成交活跃,成交量呈波浪型上升趋势

2004 年由于市场房源相对充足,商品房交易量继续扩大。2004 年,杭州市商品房实际预售 47483 套,面积 620.04 万 m^2 ,分别比上年增加了 44.1%和 31.8%;其中商品住宅预售 42181 套,面积 554.08 万 m^2 ,分别比上年增加了 43.6%和 31.4%。

主城区(未包括萧山、余杭)商品房实际预售 30519 套,面积 395.34 万 m^2 ,分别同比上年增长 27.68%和 42.12%。其中商品住宅预售 27322 套,面积 350.45

万 m^2 , 分别比上年同期增长 28.78% 和 43.07% (见图 2)。



从各月商品住宅预售面积看,成交量呈波浪型上升趋势,但自4月起国家实施宏观调控政策后,商品房交易受到一定影响,6月住宅成交较为平淡,6—8月,9—12月呈周期性上升趋势(见图2)。

(三) 市场总体呈现供不应求状态

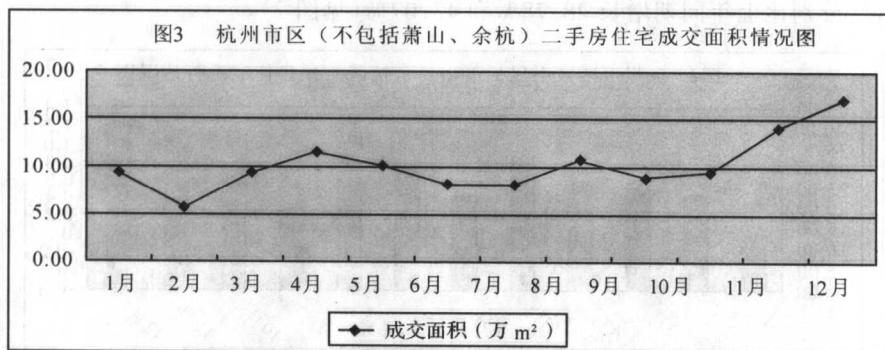
2004年,杭州市区批准预售房屋面积683.46万 m^2 ,其中住宅547.84万 m^2 ,分别较上年下降3.11%和6.06%。主城区(未包括萧山、余杭)批准预售房屋面积429.42万 m^2 ,其中住宅355.28万 m^2 ,分别比上年同期增长28.69%和28.05%。从主城区批准预售与实际预售面积看,批准预售商品房面积比实际预售面积多34.08万 m^2 ,而批准预售住宅面积比实际预售住宅面积多4.83万 m^2 ,这一数据表明杭州市商品住宅需求依然旺盛,市场能迅速吸纳供给房源,市场供求基本平衡。

(四) 二手房市场先抑后扬,成交总量少于上年

2004年,主城区(不包括萧山、余杭)二手房成交14923套,成交面积121.91万 m^2 ,分别比上年下降19.36%和18.42%。从全年二手房市场特征看,杭州市从2004年1月1日起对二手房交易恢复征收税率为20%的个人所得税,市场受这一因素和国家出台提高开发企业贷款准备金和提高第二套住房按揭购房利率以及对外地人购房按揭门槛提高等宏观调控政策影响,一度观望气氛甚浓,成交量日趋下降,从4月的11.46万 m^2 下降到7月7.94万 m^2 。自9月开始,由于受取消征收“20%个人所得税”、10月市第五届最佳人居环境展以及周边地区楼市强劲反弹等因素影响,市场再次被激发,压抑了半年的需求得以释放,二手房市场上升势头强劲,成交量持续增长(见图3),到12月份二手房成交1932套,成交面积17.2万 m^2 ,已基本恢复到上年正常水平(见图3)。

(五) 房屋拆迁规模明显缩减

2004年杭州市在确保市重大工程拆迁项目外,进一步压缩和延缓了其他拆迁项目,拆迁量明显下降。2004年杭州市批准拆迁居民2052户,批准拆迁房屋



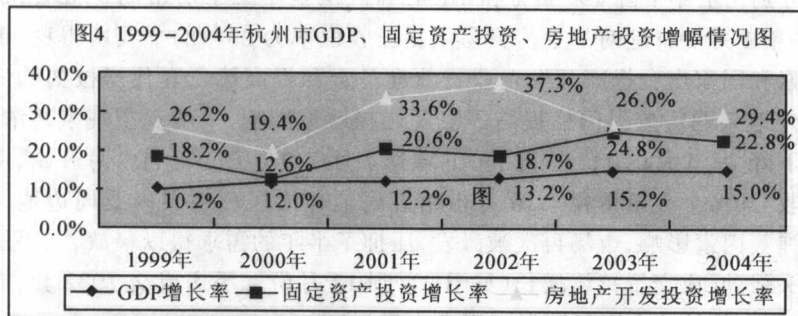
面积 42.06 万 m², 分别较上年同期下降 66.36% 和 35.08%。

(六) 房地产开发企业资金收紧, 个人住房贷款继续增加

从 2004 年新增贷款看, 杭州全市新增本外币贷款 2436.34 亿元, 较上年同期减少 32.7%, 其中新增房地产企业贷款余额增长 21.96 亿元, 比上年同期减少 66.02%, 新增个人住房贷款余额 170.27 亿元, 比上年同期增长 52.5%。在信贷规模大幅收紧背景下, 金融部门对个人住房贷款仍采取倾斜政策, 这是导致供求矛盾进一步加剧的重要因素之一。

(七) 在国家宏观调控作用下, 房地产业与全市国民经济总体保持协调发展的态势

初步核算, 2004 年杭州市实现生产总值 2515 亿元, 按可比价格计算, 比上年增长 15.0%。杭州市区房地产投资增幅为 26.9%, 市区全社会固定资产投资增幅为 22.8% (见图 4)。由于杭州市正处于经济快速发展期和城市化加速期, 从总体上看, 房地产投资增幅略快于固定资产投资和地区生产总值增长。我们认为这是正常的, 体现着房地产业基础性、先导性作用。



二、商品住宅预售结构情况

(一) 主城区(不包括萧山、余杭、滨江区)中等价位房比例减少

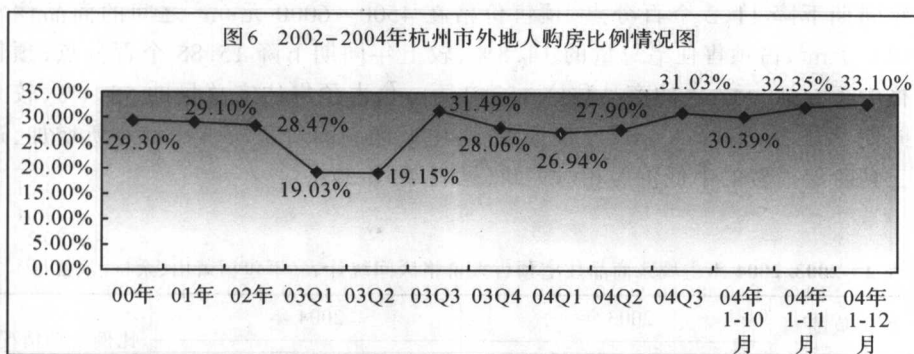
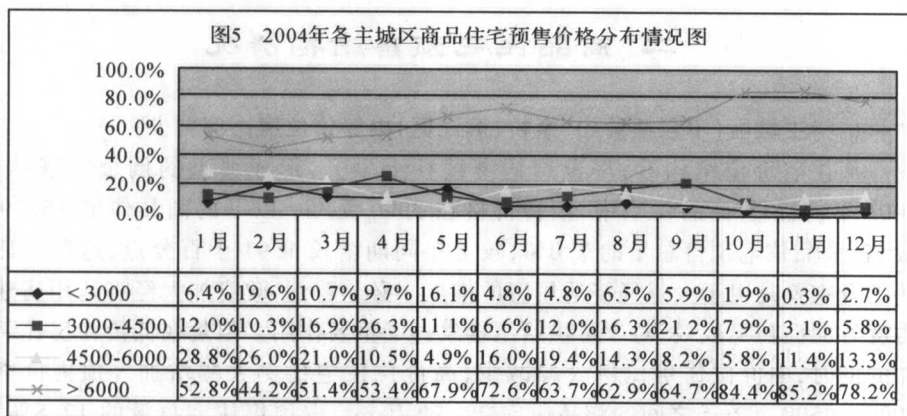
从住宅价位结构看,房价结构继续往上攀升,形成典型的倒金字塔结构。2004 年,在预售商品住宅中,预售价格在 3000 元/ m^2 以下的商品住宅 16.39 万 m^2 ,占商品住宅预售总量的 7.0%,较上年同期增长 1.91 个百分点,这部分比例的上升主要是由于大量经济适用房的推出。必须看到,政府加大经济适用房建设力度方面已初见成效,对改善供给结构发挥了重要作用。但是在低价住房比例增加的同时,中价位住房比例大幅减少,高价位住宅比例大幅增加。预售价格在 3000—4500 元/ m^2 之间的商品住宅 29.74 万 m^2 ,占预售住宅总量的 12.8%,较上年同期下降 11.2 个百分点;预售价格在 4500—6000 元/ m^2 之间的商品住宅 34.41 万 m^2 ,占预售住宅总量的 14.8%,较上年同期下降 15.88 个百分点;预售价格大于 6000 元/ m^2 的商品住宅 152.2 万 m^2 ,占预售住宅总量的 65.4%,较上年同期上升 26.99 个百分点。数据表明:主城区中高房价所占比例有所增加,适合工薪阶层消费的中低价房相对欠缺(见表 2、图 5)。

表 2 2003、2004 年主城区商品住宅预售按价格区间统计表(不包括萧山、余杭、滨江区)

价格范围 (元/ m^2)	2003 年		2004 年		比例变动情况
	面积(m^2)	比例	面积(m^2)	比例	
<3000	83928.38	5.09%	163915.7	7.0%	1.91%
3000~4500	395854.02	24.00%	297429.4	12.8%	-11.2%
4500~6000	505921.43	30.68%	344126.6	14.8%	-15.88%
>6000	633510.53	38.41%	1522035	65.4%	26.99%

(二) 住宅消费以本地居民为主,但 10—12 月外地人购房比例有上升势头

杭州深厚的文化底蕴和良好的人居环境吸引了大量外地人在杭置业。据杭州市房产交易产权登记管理中心统计,2004 年外地人购房 6259 套,占 33.1%,比上年同期上升 8.77 个百分点,比 2004 年 1—11 月增加 0.75 个百分点。从 11—12 月看,外地人购房有上升势头,从 1—10 月的 30.39% 上升到 1—12 月的 33.1%(见图 6)。



说明:以上统计数包括了外来人才在杭落户的购房数,实际上外地人购买比例低于上述统计数。

三、房价变动情况及原因分析

(一)商品住宅预售价格情况

2004年杭州市平均房价上升较快,但从反映实际房价的同质性房价走势看,房价呈稳中略升的态势。2004年杭州市商品住宅预售平均价格为5802.03元/ m^2 ,其中市区(不包括萧山、余杭)商品住宅预售平均价格为6865.64元/ m^2 。引起平均房价快速上涨除正常性上涨的原因外,还由于2004年中心区域的预售面积明显增加,市中心五城区商品住宅预售住宅面积从上年的164.9万 m^2 上升到2004年的223.6万 m^2 ,这些位于市中心的高品质、精装修楼盘的大量推出带高了全市的住宅预售平均价格。

(二)二手房价格情况

2004年杭州市二手房价格呈上升态势。自年初开始,杭州市实施了新的交