



房地产蓝皮书

BLUE BOOK OF REAL ESTATE

中国房地产发展报告

No. 3

权威机构 · 品牌图书 · 每年新版

**REPORTS ON
THE DEVELOPMENT
OF CHINA'S
REAL ESTATE**

主编/牛凤瑞

副主编/李景国 尚教蔚



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



房地产蓝皮书

BLUE BOOK OF

REAL ESTATE

中国房地产 发展报告

No. 3

**REPORTS ON
THE DEVELOPMENT
OF CHINA'S
REAL ESTATE**

主编 / 牛凤瑞

副主编 / 李景国 尚教蔚



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.3

主 编 / 牛凤瑞

副 主 编 / 李景国 尚教蔚

出 版 人 / 谢寿光

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](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

项目经理 / 范广伟

责任编辑 / 范广伟 邓泳红 任文武

责任印制 / 盖永东

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

法律顾问 / 北京建元律师事务所

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 开

印 张 / 21.75

字 数 / 345 千字

版 次 / 2006 年 4 月第 1 版

印 次 / 2006 年 4 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 7 - 80230 - 076 - 2/F · 372

定 价 / 45.00 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

编 委 会

主 编 牛凤瑞

副 主 编 李景国 尚教蔚

编 委 (按姓氏笔画为序)

王诚庆	王洪辉	牛凤瑞	冯长春	刘洪玉
李景国	沈建忠	邹晓云	尚教蔚	俞明轩
聂梅生	顾云昌	柴 强	谢家瑾	

图书在版编目 (CIP) 数据

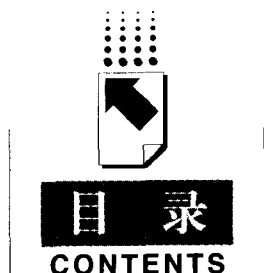
中国房地产发展报告 No. 3/牛风瑞主编. - 北京: 社会科学文献出版社, 2006. 4

(房地产蓝皮书)

ISBN 7-80230-076-2

I. 中... II. 牛... III. 房地产业-经济发展-研究报告-中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 030078 号



总 报 告

2005 年中国房地产市场形势分析和 2006 年展望	总报告课题组 / 3
中国 35 个大中城市 (2000 ~ 2004 年) 环房匹配指数 评价	总报告课题组 / 32

专 题 报 告

2005 ~ 2006 年中国房地产市场形势分析	谢家瑾 / 43
--------------------------------	----------

土 地 篇

2005 ~ 2006 年土地市场: 回顾、展望与问题	李景国 李占民 / 57
2005 年中国城市地价状况分析	邹晓云 田彦军 / 68
2005 年北京土地市场形势分析和 2006 年前景	曲 波 / 78

金 融 篇

2005 ~ 2006 年房地产企业投融资结构与环境分析	尚教蔚 / 89
------------------------------------	----------



2005 年个人住房贷款：现状、问题及对策 叶红光 / 104

市场管理篇

2005 ~ 2006 年住宅市场形势分析与预测 张 原 刘 琳 / 119

2005 ~ 2006 年中国二手房市场形势分析与预测 单菁菁 / 129

2005 年物业管理市场中存在的问题与对策建议

..... 张玉亭 周宏泉 刘昌兵 / 141

中国房地产中介服务业现状与展望 俞明轩 王菡珏 / 154

住房保障篇

中国住房公积金制度现状与发展 谷俊青 孙 兰 施美程 / 173

南通市廉租住房制度发展特点及前景 邱 红 陆 军 / 184

重庆市廉租住房保障概况 余雄文 / 194

国外及香港地区住房保障的主要做法及经验

..... 谷俊青 程建华 王显明 孙 兰 / 199

区 域 篇

2005 年北京市房地产市场与房价 苗乐如 骆远骋 翟露静 / 219

宏观调控中的上海房地产市场 刘福长 / 231

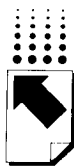
2005 年广州市房地产市场分析及 2006 年走势

..... 廖俊平 谭明俊 陈海宇 / 248

2005 年深圳房地产市场发展与 2006 年展望 王 锋 / 265

热点透视篇

中国商品房价走势分析·····	王建武 / 281
土地一级开发再思考·····	王洪辉 / 286
房地产开发是否存在暴利·····	王洪辉 / 295
高档住宅建设之我见·····	李 庆 / 305
房地产市场可持续发展·····	罗 勇 / 311
节能省地型住宅与住宅产业现代化·····	刘美霞 / 319



CONTENTS

目 录

GENERAL REPORT

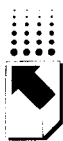
- Analysis on China real estate market in 2005 and
prospects of 2006 *Research Group / 3*
- Analysis on match index of market and price among 35
major cities of China *Research Group / 32*

SPECIAL TOPIC REPORTS

- 2005 ~2006: analysis on China real estate market *Xie Jiajin / 43*

LAND AND LAND MARKET

- Land market from 2005 to 2006: review, prospects and
problems *Li Jingguo Li Zhanmin / 57*
- Analysis on China's urban land price in 2005
Zou Xiaoyun Tian Yanjun / 68



Analysis on Beijing land market in 2005 and prospects

in 2006

Qu Bo / 78

FINANCE

2005 ~2006: Analysis on the structures and environments of

investing and financing of real estate enterprises

Shang Jiaowei / 89

Loans for individual housing in 2005: the status quo,

problems and measures

Ye Hongguang / 104

MARKET ADMINISTRATION

2005 ~2006: Analysis and forecast on the housing

market

Zhang Yuan Liu Lin / 119

2005 ~2006: forecast and analysis on the China

second-hand house market

Shan Jingjing / 129

The problems and suggestions of the property management

market in 2005

Zhang Yuting Zhou Hongquan Liu Changbing / 141

The current situation and the prospects of China real estate

intermediary service industry

Yu Mingxuan Wang Hanjue / 154

HOUSING GUARANTEE

The current situation and development of the housing

accumulation fund system

Gu Junqing Sun Lan Shi Meicheng / 173

The development characteristic and tendency of Nantong rent-cheap housing system	<i>Qiu Hong Lu Jun / 184</i>
The situation of Chongqing rent-cheap housing guarantee	<i>Yu Xiongwen / 194</i>
The measures and experiences of housing guarantee in Hongkong and foreign countries	<i>Gu Junqing Chen Jianhua Wang Xianming Sun Lan / 199</i>

REGION

Beijing real estate market and price in 2005	<i>Miao Leru Luo Yuancheng Zhai Lujing / 219</i>
The Shanghai real estate market under the macro-control	<i>Liu Fuchang / 231</i>
Analysis on the Guangzhou real estate market in 2005 and the tendency of 2006	<i>Liao Junping Tan Mingjun Chen Haiyu / 248</i>
Shenzhen real estate market in 2005 and the prospects of 2006	<i>Wang Feng / 265</i>

GENERAL INTERESTS PERSPECTIVE

Analysis on the tendency of China's housing price	<i>Wang Jianwu / 281</i>
The rethink about the land-first-development	<i>Wang Honghui / 286</i>



Is there sudden huge profit in the process of the real

estate development

Wang Honghui / 295

About the construction of the top-grade residence

Li Qing / 305

The sustainable development of the real estate market

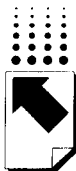
Luo Yong / 311

Modernization of residence and residence industry of

economizing energy & land

Liu Meixiao / 319

总 报 告



2005 年中国房地产市场 形势分析和 2006 年展望

○ 总报告课题组*

一 2005 年房地产市场宏观调控

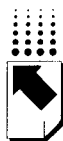
(一) 宏观调控背景

2000 年以来我国房地产市场快速、健康发展,主要得益于国民经济持续快速增长、居民收入水平提高及城市化进程加快。2000~2004 年房地产投资平均以 25.9%^① 速度增长,高出同期全社会固定资产投资增速(18.9%)7 个百分点,房地产投资占固定资产比重由 15.1% 上升到 18.7% (见表 1),商品房销售面积比 2000 年增长 1 倍多,个人住房消费贷款余额由 1997 年的 190 亿元上升到 2004 年的 1.6 万亿元。在房地产市场快速发展的同时,2003 年以来局部地区出现了投资增长过快、商品房结构性不合理、房价增幅过大等问题。2003 年和 2004 年国家先后出台了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(银发[2003]121 号)、《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发[2003]18 号)、《关于深入开展土地市场治理整顿,严格土地管理的紧急通知》(国办发明电[2004]20 号)、《关于控制城镇房屋拆迁管理的通知》(国办发[2004]46 号)等政策法规,对房地产市场出现的问题和矛盾加以控制和解决。2005 年 1~4 月房地产开发

* 总报告课题组成员:牛凤瑞、李景国、尚教蔚、王洪辉。

① 数据来源:本报告除注明外均来自《中国统计年鉴(2005)》和 2005 年统计快报。

在本书的成书过程中,张新平、李韵、何丽、朱艳艳、许会英、彭沛燃等同志也参与部分工作。



各项指标继续走高，部分地区出现了投资持续高涨，供求关系趋紧，商品房结构性矛盾进一步突出、房价上涨态势过猛等问题，引起了党中央和国务院的高度重视。

表 1 1994~2005 年 GDP、全社会固定资产投资、房地产投资及其增长率情况

单位：亿元，%

项 目 年 份	GDP	全社会固定 资产投资额	房地产开发 投资额	GDP 增长率	全社会固定 资产投资 增长率	房地产开发 投资增长率	房地产开发投资 占全社会固定 资产投资比重
1994	46759	17042	2554	12.6	30.4	31.8	15.0
1995	58478	20019	3149	10.5	17.5	23.3	15.7
1996	67885	22914	3216	9.6	14.8	2.1	14.0
1997	74463	24941	3178	8.8	8.8	-1.2	12.7
1998	78345	28406	3614	7.8	13.9	13.7	12.7
1999	82068	29855	4103	7.1	5.1	13.5	13.7
2000	89468	32918	4984	8.0	10.3	21.5	15.1
2001	97315	37214	6344	7.5	13.0	27.3	17.1
2002	105172	43500	7791	8.3	16.9	22.8	18.0
2003	117390	55567	10154	9.3	27.7	29.7	18.3
2004	136876	70477	13158	10.1	26.6	28.1	18.7
2005	182321	88604	15759	9.9	25.7	19.8	17.8

一是房地产投资增幅高于固定资产投资增幅。2005 年 1~4 月，全国房地产投资 3405 亿元，同比增长 25.9%，虽然同比增幅回落 8.7 个百分点，但仍然高于同期全社会固定资产投资增幅（25.7%）。

二是房地产市场供求关系趋紧。2004 年前房地产销售面积始终小于竣工面积，2005 年 1~4 月销售面积为 7194 万平方米，高出竣工面积 1195 万平方米。

三是住宅价格快速上涨，结构性问题凸现。2005 年 1~4 月，全国商品房平均销售价格同比增长 12.5%，同比提高 5.7 个百分点。其中住宅价格增长 13.6%，增幅同比提高 7.7 个百分点。经济适用房不仅投资继续下降，占房地产投资比重也由上年同期 4.4% 降为 2.8%。

四是投资性购房增长较快。央行《2004 年中国房地产金融报告》显示，2004 年北京市商品住宅投资性购房比例约为 17%；在投资性购房中，28.5% 在短期内转手，23.5% 用于出租，48% 空置等待涨价。长三角地区主

要城市商品住宅投资性购房比例在 20% 左右（国际上把 20% 视为警戒线），上海次新房转让（购买不到两年）占二手房交易量的 46.6%。

如果说，2003 年和 2004 年的调控主要在控制房地产开发投资过快的增幅上取得一定成效，但与国发〔2003〕18 号文件提出的“供求总量基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定”的宏观调控目标尚有一定距离。那么 2005 年的调控主要针对局部地区住房价格上涨过快和投资投机性购房问题出台相关政策。

（二）宏观调控措施

2005 年国家和有关部委出台了一系列政策措施，对房地产市场进行宏观调控，但作用最大，反响强烈的是“国八条”。2005 年 4 月 27 日温家宝总理主持召开国务院常务会议，在分析了房地产市场形势的基础上，提出引导和调控房地产市场八项措施，简称“国八条”。

5 月 11 日国务院办公厅发出通知，转发建设部、国家发展和改革委员会、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局和银监会等七部门联合出台的《关于做好稳定住房价格工作意见》，要求各地区各部门坚持积极稳妥、把握力度、突出重点、区别对待、因地制宜、分类指导、强化法治、加强监管的原则，遏制投机性炒房，控制投资性购房，鼓励普通商品住房和经济适用住房建设，促进住房价格基本稳定和房地产业的健康发展。

1. 制止炒地行为

加大对闲置土地的清理力度，切实制止囤积土地行为，严格执行法律规定，对超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，征收土地闲置费；满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。

2. 不准转让期房

在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前，房地产主管部门不得为其办理转让等手续；房屋所有权申请人与登记备案的预售合同载明的预购人不一致的，房屋权属登记机关不得为其办理房屋权属登记手续。实行实名制购房，推行商品房预销售合同网上即时备案，防范私下交易行为。

3. 加大税控力度

自 2005 年 6 月 1 日起，国家调整住房转让环节营业税政策，严格税收征管。对个人购房后转手交易，尤其是个人购房不足 2 年即转手交易的行为加大税收调控力度。对个人购买住房不足 2 年转手交易的，销售时按其取得