

2004.
CHINA INDUSTRY
DEVELOPMENT REPORT

中国行业发展报告

房地产业

REAL ESTATE
CHINA INDUSTRY DEVELOPMENT REPORT

国家信息中心中国经济信息网/编著
(www.cei.gov.cn)



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

2004.
CHINA INDUSTRY
DEVELOPMENT REPORT

CEI 中国 行业发展报告

国家信息中心中国经济信息网/编著 (www.cei.gov.cn)

房地产业

REAL ESTATE
CHINA INDUSTRY DEVELOPMENT REPORT

图书在版编目(CIP)数据

CEI 中国行业发展报告. 房地产业 / 国家信息中心中国经济信息网主编. — 北京: 中国经济出版社, 2005. 1

ISBN 7-5017-6804-8

I. 中… II. 国… III. ①经济发展—研究报告—中国 ②房地产业—经济发展—研究报告—中国 IV. ①F12②F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 003413 号

CEI 中国行业发展报告(2004)——房地产业

编 著: 国家信息中心中国经济信息网

出版发行: 中国经济出版社(100037·北京市西城区百万庄北街 3 号)

网 址: www.economyph.com

责任编辑: 王振岭 李煜萍(电话: 010-68359981、68359421)

责任印制: 常 毅

封面设计: 九点工作室

经 销: 各地新华书店

承 印: 北京中科印刷有限公司

开 本: 889mm×1194mm 1/16

印 张: 11.75

字 数: 125 千字

版 次: 2005 年 3 月第 1 版 印 次: 2005 年 3 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-5017-6804-8/F·5429

定 价: 120.00 元

版权所有 盗版必究 举报电话: 68359418 68319282

服务热线: 68344225、68369586、68346406、68309176



中国行业发展报告

中国经济信息网 WWW.CEI.GOV.CN

总 顾 问：王春正 朱之鑫 刘 鹤 吴敬琏

顾 问：(姓氏笔画为序)

马力强	石 刚	宁吉喆	方 言	文林峰	皮声浩
吕 政	江小涓	朱 民	朱明春	刘 勇	刘铁男
李 扬	李善同	李德全	罗仲伟	张维迎	陈东琪
陈 斌	易 纲	杨继朝	周大地	黄 海	黄允成
韩永文	温铁军	曹建海	程漱兰	谢家瑾	高世宪

名 誉 主 编：王长胜 杨伟民 张志强

执 行 主 编：李 凯

执行副主编：梁优彩 白仁子

编 辑 部：董筱丹 张 帅 齐 易 任 健 侯 娟 姚中秋
叶 文 李润亮 孙立明 彭云峰 王丽芳 黄翰明

特邀编审：王岚然 许正斌 张春子 杨 琳 杨丹辉 徐升国
李 靖 耿志成 徐雄飞



声 明

《CEI 中国行业发展报告》(以下简称《报告》)由中国经济信息网授权中国经济出版社独家出版。任何组织或个人未经允许,不得将《报告》全部或其部分章节、分拆内容复制并向外部销售、发放;不得将《报告》与其他作品汇编后销售或分发;不得将以上所列内容在因特网或单位内部局域网上发布。任何影响报告正常市场销售的行为,《CEI 中国行业发展报告》版权所有有权追究其法律责任。

读者使用《CEI 中国行业发展报告》时,应独立做出判断;因决策失误造成的损失,《报告》责任人概不负责。

序 言

改革开放以来,中国经济高速增长,综合国力与人民生活水平显著提高。为保持国民经济全面、协调、可持续发展,避免出现大的起落,中央和各级政府在推动经济增长的同时,始终强调经济结构和产业结构调整的重要性和紧迫性。最近,中央经济工作会议提出,2005 年要进一步加强和改善宏观调控,大力推进结构调整,促进经济增长方式转变,确保经济平稳较快地发展。

为帮助有关政府部门、企业和研究机构在经济结构调整比较剧烈的时期,更准确地把握国民经济主要行业的运行现状、发展前景和投资机会,与中央经济结构调整的大方向保持一致,国家信息中心中国经济信息网组织政府部门的主管领导和相关行业的权威专家,推出了《中国行业发展报告 2004》系列。它是在总结前两年报告的成功经验、充分听取专家建议和读者意见的基础上完成的最新研究成果。新报告覆盖了当前 30 个最重要的行业,对这些行业的供求状况、比例结构、发展趋势和存在的问题进行了深入研究,并结合国家产业政策及其调整方向,客观地评价了各行业的投资机会和商业前景。

为了满足社会各界的广泛需求,中经网从最新报告系列中精选了 20 种报告予以公开出版,以便让更多的读者能够分享

这些宝贵的研究成果。我相信,《中国行业发展报告 2004》系列的出版,将有助于各级政府管理部门和企业领导人在新的一年里更好地选择投资方向,防止重复建设,促进产业结构优化,提高整个社会的总体经济效益,实现国民经济的持续协调发展。



2005 年 1 月

目 录

第一章 房地产业概述

一、行业定义及分类	(3)
(一) 房地产行业定义	(3)
(二) 房地产行业分类	(3)
二、房地产业发展概况	(4)
三、房地产业在国民经济中的地位和作用	(9)
(一) 对国民经济增长带动作用巨大	(9)
(二) 带动并促进了相关产业的发展	(11)
(三) 缓解了全社会的就业压力	(12)
(四) 促进了消费结构的调整与升级	(13)

第二章 房地产业发展的宏观环境与政策

一、2003 年宏观经济环境及影响分析	(17)
(一) GDP 增长对房地产业的影响	(17)
(二) 固定资产投资对房地产业的影响	(18)
(三) 物价水平对房地产业的影响	(18)
(四) 居民可支配收入及消费对房地产业的影响	(19)
(五) 国际经济环境对房地产业的影响	(19)
二、宏观政策取向及影响分析	(20)
三、2003 年房地产行业政策点评	(22)
(一) 国务院 18 号文	(22)
(二) 金融政策	(24)
(三) 土地政策	(28)
(四) 物业管理政策	(30)
(五) 房屋拆迁政策	(31)

(六) 住房二级市场政策	(32)
(七) 住房保障政策	(34)
(八) 住宅产业政策	(35)
(九) 其他政策	(37)

第三章 2003 年全国房地产市场供求状况

一、2003 年全国房地产市场供应现状	(43)
(一) 房地产开发投资	(43)
(二) 土地开发及土地购置	(49)
(三) 房地产开发建设	(52)
(四) 城镇住宅建设	(54)
(五) 经济适用住房	(58)
二、2003 年全国房地产市场需求状况	(62)
(一) 商品房销售状况	(62)
(二) 商品房价格	(65)
(三) 空置量情况	(67)
(四) 需求的主要特征	(68)
三、2003 年房地产市场供求均衡情况	(70)
(一) 一级市场	(70)
(二) 二级市场	(72)
(三) 三级市场	(74)

第四章 2003 年房地产业投资分析

一、投资环境分析	(77)
(一) 政策环境	(77)
(二) 经济环境	(78)
(三) 法律环境	(79)
二、投资机会分析	(79)
(一) 周期性与投资机会	(79)

(二)投资类型分析	(80)
(三)投资区域分析	(81)
三、投资风险分析	(84)
(一)投资风险	(84)
(二)政策风险	(84)
(三)市场风险	(84)
(四)通货膨胀风险	(85)
(五)金融风险	(85)
四、投资趋势分析	(85)
(一)未来房地产投资市场竞争格局	(85)
(二)未来房地产投资前景与趋势	(87)

第五章 2003 年房地产金融市场状况

一、房地产开发贷款	(91)
(一)开发贷款规模	(91)
(二)房地产贷款结构	(92)
(三)房地产贷款增长变化	(92)
二、个人住房贷款	(93)
三、政策性住房金融	(95)
(一)总体特征	(95)
(二)增长情况	(96)
四、房地产金融市场存在的主要问题	(97)

第六章 2003 年典型城市房地产市场发展状况

一、北京市	(103)
(一)北京市房地产市场运行情况	(103)
(二)北京市房地产市场存在的问题	(108)
二、上海市	(109)
(一)上海市房地产市场运行情况	(109)

(二)上海市房地产市场发展趋势分析	(112)
三、天津市	(113)
(一)天津市房地产市场运行情况	(113)
(二)天津市房地产发展趋势分析	(116)
四、杭州市	(118)
(一)杭州市房地产市场运行情况	(118)
(二)目前杭州房地产市场存在的主要问题	(120)
(三)杭州房地产市场发展趋势分析	(121)
五、重庆市	(122)
(一)重庆市房地产市场运行情况	(122)
(二)目前重庆市房地产市场存在的主要问题	(125)
(三)重庆市房地产市场发展趋势分析	(126)

第七章 2003 年房地产开发企业情况分析

一、房地产开发企业现状及特征	(129)
(一)房地产开发企业数量继续扩大	(129)
(二)民营、股份制房地产开发企业发展迅速	(130)
(三)房地产从业人员数量不断增加	(131)
(四)房地产开发企业普遍规模较小、实力较弱	(132)
(五)房地产开发企业资本金增长较快	(132)
(六)房地产开发企业资产与负债情况	(133)
(七)房地产开发企业经营收入稳步增长	(134)
(八)房地产开发企业营业利润及行业平均利润率大 幅度增长	(136)
二、房地产开发企业存在的主要问题	(137)
(一)企业规模偏小、竞争实力有待增强	(137)
(二)严重依赖于银行资金,金融风险较大	(138)
(三)资产负债率偏高,盈利能力偏低	(138)
(四)盈利渠道单一,抗风险能力较差	(138)

三、未来房地产开发企业发展趋势	(139)
(一) 规模化	(139)
(二) 品牌化	(139)
(三) 集团化	(140)

第八章 2004 年房地产市场运行情况

一、2004 年房地产市场总体情况	(143)
(一) 全年房地产开发投资增幅比一季度明显回落并 趋于平稳, 部分地区增幅仍然较大	(143)
(二) 房地产开发用地供应过快增长势头得到遏制, 土地购置面积增幅明显回落	(145)
(三) 房地产信贷投放得到有效控制, 开发贷款增速 持续下降	(145)
(四) 商品房供求增幅均有所回落	(146)
(五) 商品房空置面积进一步减少	(147)
(六) 受原材料价格上涨影响, 商品房价格同比增长 较快	(147)
(七) 房屋拆迁规模明显下降	(148)
二、当前房地产市场几个敏感问题	(148)
(一) 如何看待宏观调控	(148)
(二) 如何看待房地产过热	(149)
(三) 如何看待房地产中的金融风险	(150)
(四) 如何看待房价过高与居民购买力不足 的矛盾	(151)

第九章 未来房地产业发展趋势预测

一、住房需求预测	(155)
(一) 制约需求的因素分析	(155)
(二) 住房潜在需求因素分析	(157)

(三)需求预测依据	(159)
(四)需求预测结果	(163)
二、住房供给预测	(164)
三、商品房价格走势	(165)
四、房地产业发展总体趋势预测	(166)

图表目录

表 1	1999~2003 年房地产开发投资与 GDP 和固定资产投资的比例关系	(5)
表 2	1986~2002 年城乡新建住宅面积和居民住房情况	(7)
表 3	1999~2003 年国有经济投资占房地产开发投资比重	(8)
表 4	1998~2002 年房地产行业企业组织结构变化情况	(8)
表 5	1999~2003 年我国房地产业增加值占 GDP 比例	(10)
表 6	1999~2002 年房地产业就业人数增长变化表	(12)
表 7	1999~2003 年 GDP 及增长情况	(18)
表 8	2003 年房地产开发企业资金来源状况 (到位资金)	(45)
表 9	2003 年全国 40 个重点城市中国内贷款占资金来源比例最高的 9 个城市	(45)
表 10	2003 年全国房地产开发投资情况	(46)
表 11	2003 年全国 40 个重点城市中房地产投资增长最快和最慢的 10 个城市	(48)
表 12	2003 年全国 40 个重点城市中房地产开发投资额、商业营业用房投资额最多和最少的 5 个城市	(49)
表 13	1999~2003 年土地购置费用、土地购置面积和土地价格	(50)
表 14	2003 年全国 40 个重点城市中土地购置面积、土地开发面积最多的 10 个城市	(52)

表 15	2003 年全国房地产开发情况	(53)
表 16	1999~2003 年全国房地产开发、销售及增长 情况	(53)
表 17	2003 年全国 40 个重点城市中商品住宅投资绝 对额最多和最少的 5 个城市	(57)
表 18	2003 年全国 40 个重点城市中商品住宅 投资增长最快和最慢的 10 个城市	(57)
表 19	1997~2003 年经济适用住房投资情况	(58)
表 20	1999~2003 年经济适用住房新开工面积与 比例	(59)
表 21	1999~2003 年经济适用住房销售面积与比例	(59)
表 22	1999~2003 年经济适用住房销售价格	(60)
表 23	1998~2003 年全国经济适用房、商品住房和 全社会住宅规模比较	(60)
表 24	2003 年商品房销售面积、销售额	(63)
表 25	2003 年个人购买商品住宅占销售额比重最高和 最低的 10 个城市	(64)
表 26	2003 年商品房、商品住宅销售价格	(65)
表 27	2003 年全国 40 个重点城市中商品住宅 销售价格最高和最低的 10 个城市	(66)
表 28	1999~2003 年全国商品房空置情况	(67)
表 29	2000~2003 年全国商品房空置量增长情况	(67)
表 30	2003 年自营性房地产开发贷款结构状况	(92)
表 31	2003 年自营性房地产开发贷款余额、累放金额和 累收金额增长情况	(93)
表 32	2003 年个人贷款结构	(94)
表 33	2003 年委托性住房存款和贷款余额	(95)
表 34	1999~2003 年北京市商品住宅开发及 增长情况	(105)



表 35	2003 年北京市预售商品房成交均价表	(106)
表 36	2003 年北京市房地产开发资金来源情况	(107)
表 37	1999~2003 年上海市商品住宅开发及 增长情况	(110)
表 38	2003 年上海市房地产开发资金来源情况	(111)
表 39	1999~2003 年天津市商品住宅开发及 增长情况	(115)
表 40	2003 年天津市房地产开发资金来源情况	(115)
表 41	2003 年重庆市商品房销售及增长情况	(123)
表 42	1999~2003 年重庆市商品住宅开发及 增长情况	(123)
表 43	2003 年重庆市房地产开发资金来源情况	(124)
表 44	1998~2003 年国有房地产企业资本金 变化情况	(133)
表 45	1991~2003 年房地产开发企业经营情况	(135)
表 46	2004 年房地产开发投资增幅超过 40% 的省份 ..	(144)
表 47	2004 年投资绝对量的增加值超过 100 亿元的 地区	(144)
表 48	2020 年宏观经济指标的发展目标	(159)
表 49	宏观经济主要指标对比	(162)
表 50	未来 20 年住房需求与人均住房面积预测 结果表	(164)
图 1	1999~2003 年房地产投资、固定资产投资和 GDP 增长速度	(5)
图 2	1999~2003 年分月房地产开发投资指数 (上期 = 100)	(6)
图 3	1999~2003 年房地产投资占固定资产投资、GDP 的比例	(11)

图 4	1999~2003 年商品房销售给个人的比重情况	(14)
图 5	1999~2003 年全国房地产投资及增长	(44)
图 6	2000~2003 年不同类型商品房投资增长情况	(46)
图 7	2003 年全国 40 个重点城市中办公楼投资额最少的 五个城市	(47)
图 8	1999~2003 年全国土地市场开发与 购置情况	(50)
图 9	1999~2003 年房地产开发综合景气指数	(54)
图 10	1999~2003 年城镇住宅建设完成投资情况	(54)
图 11	1999~2003 年住宅建设施工与竣工情况	(55)
图 12	1999~2003 年商品住宅投资占城镇住宅投资 比重	(56)
图 13	1999~2003 年商品房销售面积、销售额及年 平均增长率	(63)
图 14	1999~2003 年商品住宅销售状况	(68)
图 15	1999~2003 年商品房平均销售价格	(69)
图 16	1999~2003 年土地市场交易增长状况	(71)
图 17	1999~2003 年商品房竣工面积和销售面积增长 情况	(72)
图 18	2003 年个人贷款分项增长率	(94)
图 19	2003 年委托性住房存款分项余额增长率	(96)
图 20	2003 年累放、累收委托性住房贷款增长率	(97)
图 21	1999~2003 年北京市房地产开发投资情况	(104)
图 22	2003 年北京市房地产开发投资额及增长率	(104)
图 23	2003 年北京市商品房销售及增长情况	(106)
图 24	1999~2003 年北京市房地产开发资金来源 情况	(107)
图 25	1999~2003 年上海市房地产开发投资情况	(109)
图 26	2003 年上海市商品房销售面积增长率	(111)