

# B

# 房地产蓝皮书®

LUE BOOK OF REAL ESTATE

## 中国房地产 发展报告

*No.7*

权威机构 · 品牌图书 · 每年新版

**ANNUAL REPORT  
ON THE DEVELOPMENT  
OF CHINA'S REAL ESTATE  
(No.7)**

主 编/潘家华 李景国  
副主编/尚教尉 李恩平 李 庆



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

**2010  
版**



房地产蓝皮书  
BLUE BOOK  
OF REAL ESTATE

# 中国房地产发展报告

*No. 7*

主 编 / 潘家华 李景国  
副主编 / 尚教尉 李恩平 李 庆



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

## 图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产发展报告. No. 7/潘家华, 李景国主编.  
—北京: 社会科学文献出版社, 2010. 5  
(房地产蓝皮书)  
ISBN 978 - 7 - 5097 - 1428 - 7

I. ①中… II. ①潘… ②李… III. ①房地产业 -  
经济发展 - 研究报告 - 中国 IV. ①F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 068881 号

## 房地产蓝皮书

## 中国房地产发展报告 No.7

---

主 编 / 潘家华 李景国  
副 主 编 / 尚教尉 李恩平 李 庆

---

出 版 人 / 谢寿光  
总 编 辑 / 邹东涛  
出 版 者 / 社会科学文献出版社  
地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦  
邮政编码 / 100029  
网 址 / <http://www.ssap.com.cn>  
网站支持 / (010) 59367077  
责任部门 / 皮书出版中心 (010) 59367127  
电子信箱 / [pishubu@ssap.cn](mailto:pishubu@ssap.cn)  
项目经理 / 邓泳红  
责任编辑 / 周映希  
责任校对 / 王静连  
责任印制 / 蔡 静 董 然 米 扬  
品牌推广 / 蔡继辉

---

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部  
(010) 59367080 59367097  
经 销 / 各地书店  
读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028  
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 / 787mm × 1092mm 1/16  
印 张 / 21. 25  
字 数 / 360 千字  
版 次 / 2010 年 5 月第 1 版  
印 次 / 2010 年 5 月第 1 次印刷

---

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 1428 - 7  
定 价 / 55.00 元

---

本书如有破损、缺页、装订错误,  
请与本社读者服务中心联系更换



版权所有 翻印必究

## 法律声明

“皮书系列”（含蓝皮书、绿皮书、黄皮书）为社会科学文献出版社按年份出版的品牌图书。社会科学文献出版社拥有该系列图书的专有出版权和网络传播权，其 LOGO () 与“经济蓝皮书”、“社会蓝皮书”等皮书名称已在中华人民共和国工商行政管理总局商标局登记注册，社会科学文献出版社合法拥有其商标专用权，任何复制、模仿或以其他方式侵害 () 和“经济蓝皮书”、“社会蓝皮书”等皮书名称商标专有权及其外观设计的行为均属于侵权行为，社会科学文献出版社将采取法律手段追究其法律责任，维护合法权益。

欢迎社会各界人士对侵犯社会科学文献出版社上述权利的违法行为进行举报。电话：010-59367121。

社会科学文献出版社

法律顾问：北京市大成律师事务所

## 房地产蓝皮书编委会

主 编 潘家华 李景国

副主编 尚教蔚 李恩平 李 庆

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 庆 | 李恩平 | 李景国 | 邹晓云 | 沈建忠 |
| 尚教蔚 | 俞明轩 | 袁秀明 | 聂梅生 | 顾云昌 |
| 柴 强 | 谢家瑾 | 翟善清 | 潘家华 | 魏后凯 |

## 主要编撰者简介

**潘家华** 中国社科院城市发展与环境研究所所长，研究员，博士研究生导师、享受国务院特殊津贴专家。曾任湖北省社科院长江经济研究所副所长、UNDP 北京代表处高级项目官员、能源与发展顾问、联合国气候变化专门委员会社会经济评估工作组高级经济学家。主要研究领域包括可持续发展经济学、土地与资源经济学、世界经济等。任 IPCC 气候变化社会经济分析评估第三次（1997~2001）报告主编、主要作者和第四次报告主要作者。在《中国社会科学》、《经济研究》以及英文刊《科学》（2008 年第 10 期）、《自然》（2009 年第 10 期）、《牛津经济政策评论》（2009 年第 10 期）等国内外刊物上发表中英文论（译）著 300 余篇（章、部）。任中国生态经济学会副会长、国家气候变化专家委员会委员、国家外交政策咨询委员会委员。

**李景国** 中国社会科学院城市发展与环境研究所研究员，中国社会科学院研究生院教授、博士研究生导师，中国城市经济学会理事，曾在外国留学、做访问学者。主要研究领域：区域与城镇规划、土地与房地产。主持完成的各类课题、出版的著作和发表的论文中六项获省部级科技进步奖、优秀成果奖和对策研究奖等奖。

**尚教蔚** 经济学博士，中国社会科学院城市发展与环境研究所副研究员，硕士研究生导师。主要从事房地产金融、房地产政策、住房保障、城市经济等方面的研究。2003 年开始组织参与房地产蓝皮书编撰工作。主要学术论文 30 多篇，专著 1 部。主持并参与多项部委级课题。

**李恩平** 经济学博士，中国社会科学院城市发展与环境研究所副研究员。主要研究方向为城市经济、房地产经济，发表学术论文 20 多篇，出版专著 1 部；

代表性作品：《韩国城市化路径与发展绩效：一个后发经济体成败的考察》、《经济转型与利率传导机制的变化》。

**李 庆** 高级工程师。1990年毕业于青岛建筑工程学院工业与民用建筑专业，曾任中国社会科学院计划局计划处副处长，2004年至今在中国社会科学院城市发展与环境研究所城市规划研究室和房地产研究室从事研究工作，主要研究方向为城市基础设施和房地产市场。除参与中国房地产蓝皮书和中国城市蓝皮书的历年编写外，还借助基本建设管理和房地产项目管理的实际经验，参与并完成了大量研究课题。

## 中文摘要

2009 年随着国际国内经济企稳，以及刺激购房消费的一系列政策，房地产市场扭转了 2008 年销售低迷的状况，量价齐升。商品房销售面积为 9.37 亿平方米，同比增长 42.1%，二者均创历史新高。根据销售额与销售面积计算的全国商品房平均销售价格为 5590 元/平方米，同比增长 23.6%。房地产投资同比增长 16.1%，增幅比 2008 年下降 7.3 个百分点，是 2000 年以来最低值。土地购置面积与土地开发面积同比分别增加 -18.9% 和 -19.9%，为 1997 年以来最低值。

《中国房地产发展报告 No. 7》总报告对 2009 年我国房地产市场运行及特征、存在问题进行了深入分析，特别是对房地产市场反转进行了深度解读；将增供给、调结构、抑投机、促稳定定为 2009 年政策主基调，给出了 2009 年市场供求偏紧，房价盘整、增速趋缓，保障性住房支持力度加大等预测；提出了打击囤房囤地遏制市场投机，促进城市建设用地结构合理化；改革房地产税费管理机制，税费管理重点由交易环节转向持有环节；完善住房支持制度，扩大住房支持的人群覆盖面，创新住房支持政策手段；加强国家房地产统计与预警制度建设等对策建议。

本书列有专题篇，分别对我国房地产金融、房地产企业、房地产管理、土地、住房保障、区域房地产市场及热点等进行了探讨和全景分析。

《中国房地产发展报告》秉承客观公正、科学中立的宗旨，追踪我国房地产市场最新资讯，深度分析，探解因果、谋划对策、展望未来。

# Abstract

In 2009, with the stabilization of international and domestic economy, and a series of policies stimulating housing consumption, China real estate market reversed the situation of sales downturn in 2008 with the volume and price going up. The sales area of real estate is 937 million square meters, an increase of 42.1%, both of record high. The national average price of commercial housing is 5590 yuan/square meter according to sales and marketing area calculated, up 23.6% than last year. Real estate investment, with rising 16.1%, is the lowest since 2000, and its increase decreased 7.3 percentage points compared with 2008. Land acquisition and land development area over the last year are -18.9% and -19.9%, the lowest since 1997.

“China Real Estate Development Report No.7” (General Report) makes a detailed analysis on operations and features as well as existing problems of China real estate market in 2009, and particularly indepth interpretation into the real estate market reversal. It states the keynote of main policies of increasing supply, adjusting the structure, suppressing speculation as well as promoting stability in 2009, meanwhile it also makes the forecast of market demand and supply tight, price correction, growth rate slowing down and support efforts increase to affordable housing in 2009. Finally, it gives the measures and suggestions of cracking down the activities of storing houses and land in order to keep down market speculation; promoting rationalization of urban land use structure; reforming the management system of real estate taxes and fees with the key point that the taxes should shift from transactions to property ownership; improving house supporting system to expand the coverage of home support; innovating the policy instruments of housing support; strengthening the national real estate statistics and forecasting- warning system.

“The Blue Book” contains feature articles, separately discuss and make panoramic analysis on the real estate finance, real estate enterprises, real estate management, land, housing security, regional real estate market and the hot topics.

“China Real Estate Development Report” takes objective, impartial, scientific and neutral as its tenets, and track the latest information of China real estate market to analyze deeply the causes and effects, to make responses and look to the future.

# 目 录



## 总 报 告

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| 房地产市场 2009 年形势分析及 2010 年预测 ..... | 课题组 / 001 |
| 房地产市场的调整、反转与促稳                   |           |
| ——2007 年末至 2009 年房地产市场变化分析 ..... | 课题组 / 029 |

## 土 地 篇

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| 2009 年全国主要城市地价状况分析报告               |               |
| ..... 中国土地勘测规划院全国城市地价监测组 / 051     |               |
| 2009 年北京土地市场形势分析与 2010 年前景预测 ..... | 傅 森 王洪辉 / 066 |

## 金 融 篇

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| 2010 年中国房地产金融建构与管控中的轻、重、缓、急  |           |
| ..... 陈 北 Euel Elliott / 083 |           |
| 住房消费与信贷支持 .....              | 林 东 / 102 |

## 市 场 篇

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| 2009 年住宅市场形势分析与预测 ..... | 任荣荣 刘 琳 / 115 |
|-------------------------|---------------|



|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| 2009 ~ 2010 年北京存量房买卖市场分析 ..... | 宫 萍 / 124 |
| 2009 ~ 2010 年北京房地产租赁市场分析 ..... | 宫 萍 / 140 |

## 管 理 篇

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| 2009 年的中国房地产经纪业 .....           | 王红军 / 148     |
| 2009 年中国物业管理的发展、热点问题及完善措施 ..... | 叶天泉 叶 宁 / 164 |
| 廉租住房建设与管理                       |               |
| ——以云南省为例 .....                  | 尚教蔚 / 180     |
| 后金融危机时代开发企业战略选择 .....           | 王 楠 / 186     |

## 区 域 篇

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| 2009 年上海市房地产业发展分析报告 .....    | 陈则明 / 196             |
| 2009 年广州市房地产市场分析及 2010 年展望   |                       |
| ..... 廖俊平 周雅妍 周志平 / 205      |                       |
| 2009 年深圳市房地产市场分析 .....       | 宋博通 许良华 郭 伟 董亚琼 / 229 |
| 2009 年重庆市房地产市场发展态势及 2010 年展望 |                       |
| ..... 陈德强 孙敬涛 李 燕 / 260      |                       |

## 热 点 篇

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| 供需失衡加剧地价上涨                   |           |
| ——2009 年土地市场供需分析 .....       | 谭红艳 / 276 |
| 中小城市和城镇户籍放宽对中国房地产市场的影响 ..... | 宋迎昌 / 287 |
| 国企大举进军房地产业的动因与危害 .....       | 李恩平 / 297 |
| 关于房地产泡沫的争论与判断 .....          | 袁秀明 / 304 |
| “经营城市”与“土地病” .....           | 袁一正 / 317 |

# CONTENTS



## General Report

Analysis on China real estate market of 2009 and forecast 2010    *Research Group* / 001

The adjustment, reversal and promoting stability of real estate market

—*An analysis on changes in the real estate market from the end of 2007 to 2009*

*Research Group* / 029

## Land

Analysis on the situation of China's metropolitan land price in 2009

*National urban land price monitoring group of China Land Surveying and Planning Institute* / 051

Analysis on Beijing land market of 2009 and prospect of 2010

*Fu Miao, Wang Honghui* / 066

## Finance

2010, The work should be done in order of importance and urgency  
of China's financial construction and control on real estate market

*Chen Bei, Euel Elliott* / 083

Analysis on housing consumption and credit support

*Lin Dong* / 102



## Market

- Analysis on housing market of 2009 and forecast 2010 *Ren Rongrong, Liu Lin* / 115
- Analysis on transaction market of stock housing in Beijing (2009-2010)  
*Gong Ping* / 124
- Analysis on rental market of stock housing in Beijing(2009-2010) *Gong Ping* / 140

## Management

- China's real estate brokerage in 2009 *Wang Hongjun* / 148
- The development of China's property management, hot issues  
and improvement in 2009 *Ye Tianquan, Ye Ning* / 164
- Low-rent housing construction and management  
—*Taking Yunnan province as case* *Shang Jiaowei* / 180
- The development strategy for real estate development enterprises  
after financial crisis *Wang Nan* / 186

## Region

- Analysis on Shanghai real estate industry development in 2009 *Chen Zeming* / 196
- Analysis on Guangzhou real estate market of 2009 and forecast 2010  
*Liao Junping, Zhou Yayan and Zhou Zhiping* / 205
- Analysis on Shenzhen real estate market in 2009  
*Song Botong, Xu Lianghua, Guo Wei and Dong Yaqiong* / 229
- Analysis on the situation of chongqing real estate market in 2009  
and forecast 2010 *Chen Deqiang, Sun Jingtao and Liyan* / 260



## Hot Topics

- Imbalance between supply and demand intensifies land prices going up  
—*Analysis on Supply and demand of land market in 2009* Tan Hongyan / 276
- The impact on China real estate market relaxing the urban  
household register in small and medium-sized cities Song Yingchang / 287
- The motives and impacts of state-owned enterprises entering into  
the real estate industry on a large scale Li Enping / 297
- Regarding the controversy and determination of the real  
estate bubbles in China Yuan Xiuming / 304
- “Urban management” and “the disease of land-dependence” Yuan Yizheng / 317

# 总 报 告

GENERAL REPORT



## 房地产市场 2009 年 形势分析及 2010 年预测

课题组\*

### 一 2009 年房地产市场运行及特征

2009 年随着国际国内经济企稳,以及 2008 年末出台的刺激购房消费的一系列政策,下半年房地产市场扭转了低迷的状况,呈现量价大幅齐升的局面。房地产开发建设指标中施工面积、新开工面积也不同程度地上涨,达到历史高点。房地产企业开发资金充裕,国内贷款增幅快速上升,个人按揭贷款超速增长。2009 年的土地市场出现了年初流拍、下半年地王频现的戏剧性变化。房地产投资出现了 1998 年以来最低增幅;土地购置面积与土地开发面积年度同比负增长;房屋建筑面积竣工率继续下降。

---

\* 课题组成员:李景国、尚教蔚、李恩平、袁秀明。



## （一）销售面积及增速创历史新高

2009年商品房销售9.37亿平方米，同比增长42.1%，其中住宅销售面积8.5亿平方米，同比增长高达43.9%。销售面积及增速均创历史新高，2007~2009年销售面积增速形成V形反转（见图1）<sup>①</sup>。

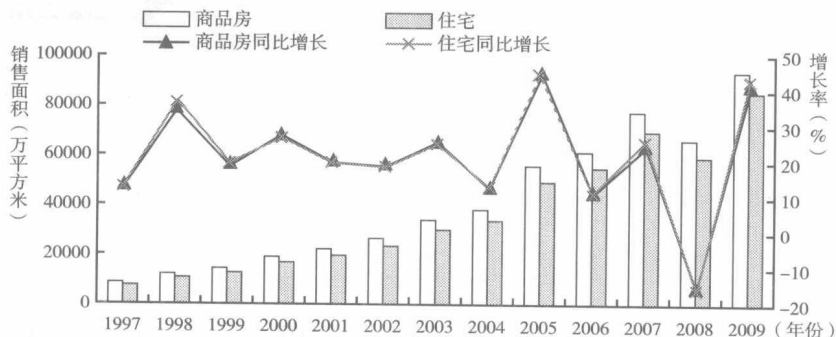


图1 1997~2009年商品房、住宅销售及增长情况

注：2005年的数据由于统计口径变化与2004年不具可比性，故用虚线表示。

从月度数据看，2009年3~12月商品房和住宅销售面积均超过2008年同期。其中，5~11月商品房和住宅销售同比增长在50%以上的高位震荡，除9月外，呈逐月快速上升态势，11月达到高点，同比增长分别为99.6%和98.0%，比3月分别增长83.2个和82.1个百分点，与2008年4月开始出现的负增长形成鲜明对比（见图2）。

商品房和住宅销售面积及其增速双升的主要原因：一是受国际、国内经济影响，2009年二季度开始国际、国内经济企稳，特别是国内GDP增速比一季度高出1个百分点，消费者对经济好转信心增强；二是多数持币待购的消费者，2009年二季度房价止跌回暖后参与到购房行列；三是2009年实施的一系列优惠政策及市场销售好转使投资投机购房行为死灰复燃。

① 本部分数据来源：年度图表，没有特殊注明时2008年以前数据来自《中国统计年鉴2009》，2009年数据来自《统计快报》。月度图表，没有特殊注明时是根据2007~2009年《统计快报》数据计算得出。

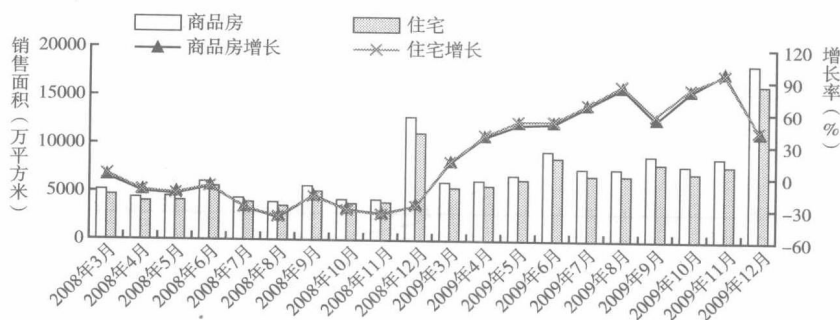


图2 2008年和2009年3~12月商品房、住宅销售面积及增长月度情况

## （二）房价一季度全年最低，下半年快速反转

2009年3月份开始房价环比由负转正（见图3），二季度二手住房环比涨幅快于新建住房，而三、四季度新建住房环比涨幅超过二手住房；二手住房、新建住房环比涨幅最高分别是6月份的1.1%和12月份的1.9%。二手住房先于新建住房回暖，但也先于新建住房环比下降。

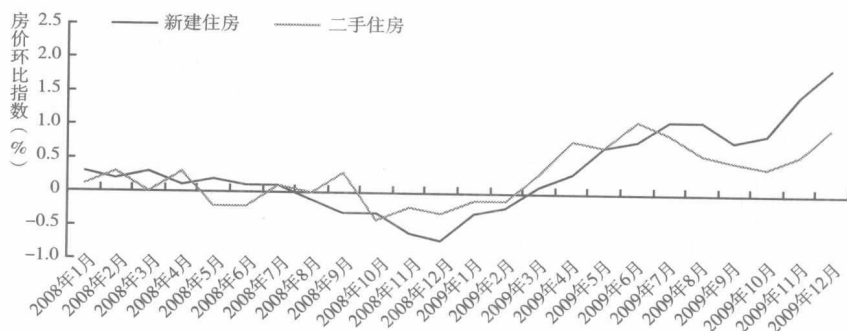


图3 2008~2009年70个大中城市房屋销售价格环比情况

资料来源：国家发展改革委员会和国家统计局公布的2008~2009年70个大中城市房屋销售指数。图4同。

2009年下半年，房价环比快速上涨，同比由负转正并一路上扬，12月份达到最高点，形成V形反转（见图4）。与环比一样，二手住房同比增长一直领先到7月份之后增速趋缓，11月份异军突起的主要原因是优惠政策结束前赶政策末班车的购房者增多。