

2008 ~ 2009

深圳房地产发展报告

Shenzhen Real Estate Development Report

深圳市国土资源和房产管理局 编



中国大地出版社

深圳房地产发展报告

Shenzhen Real Estate Development Report

(2008 ~ 2009)

深圳市国土资源和房产管理局 编



中国大地出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

深圳房地产发展报告. 2008~2009/ 深圳市国土资源
和房产管理局编. —北京: 中国大地出版社, 2009.10
ISBN 978-7-80246-264-9

I. ①深… II. ①深… III. ①房地产业—经济发展—研究报告—
深圳市—2008~2009 IV. ①F299.276.53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 192135 号

责任编辑: 陈舒蕾

出版发行: 中国大地出版社

社址邮编: 北京市海淀区学院路 31 号 100083

电 话: 010—82329127 (发行部)

传 真: 010—82329024

网 址: www.chinalandpress.com 或 www.中国大地出版社.中国

印 刷: 深圳市中导印刷厂

开 本: 889mm×1194mm 1/16

印 张: 15.75

字 数: 376 千字

版 次: 2009 年 10 月第 1 版

印 次: 2009 年 10 月第 1 次印刷

印 数: 1~2000 册

书 号: ISBN 978-7-80246-264-9/F·355

定 价: 68.00 元

版权所有·侵权必究

《深圳房地产发展报告（2008～2009）》

编辑委员会

主 任：张士明

副主任：黄 斑

编 委（按姓氏笔画排序）：

弓 梅 王 锋 刘世会 张文华 张兴飞 杜 晶 李 东 李玉泽 李 邨
李国强 李惠群 李耀智 陈劲松 陈祖荣 陈晓光 陈新光 罗志辉 郑绍林
骆晓鸿 徐松明 耿继进 黄 富 程家龙 韩肖平 路 莹

编著人员名单

撰稿人（按照文章先后顺序排列）：

王 锋 陈义清 安 铭 王旭东 冯小东 蔡丽萍 陈美玲 任 琪 韩洁怡
李国强 胡 珺 田 州 张晓端 陈希翔 袁雪玲 谷忠丽 李 凌 张聚峰
李宇嘉 周建平 约翰 L. 格拉斯哥（美） 冀志罡 苏 虹（翻译）

序言 Preface

回顾 2008 年，全球性的金融危机和市场调整使深圳房地产市场经历了前所未有的困难和挑战。受此影响，深圳房地产市场住宅交易显著回落，土地流拍现象严重，市场需求明显萎缩，房价大幅回调，消费者购房意愿低迷。至此，深圳房地产市场进入了较长调整和紧缩期。

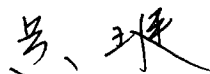
然而，随着 2008 年底国家及我省相继出台了一系列旨在促进房地产市场稳定健康发展的政策措施，自 2008 年 12 月以来，我市房地产市场出现了阶段性回暖趋势，新建商品住房交易量连续 4 个月上涨，同期二手房交易也明显回升。我市房地产市场初步企稳并呈现回暖的迹象。

2009 年 1 月 8 日，国务院批准颁布的《珠江三角洲地区发展规划纲要（以下简称规划纲要）》对珠三角区域经济一体化发展做出了战略部署。《规划纲要》明确将深圳表述为“国家综合配套改革试验区”，并提出深圳可发挥地缘优势，在重要领域先行先试。5 月中旬，国务院批复的《深圳市综合配套改革总体方案（以下简称方案）》正式发布。《方案》是落实《规划纲要》的具体举措，也是深圳落实《规划纲要》的重要文件。《方案》要求深圳在四个方面“先行先试”，并在行政体制改革、经济体制改革、社会领域改革等六个方面实现重点突破。《规划纲要》和《方案》的颁布和实施，表明未来深圳经济的发展再次获得国家的寄望，标志着深圳的经济发展从此进入了一个新的阶段。在新的形势下，《规划纲要》和《方案》也对未来深圳房地产的发展提出了新的思路和挑战。因此，在深圳市委、市政府的领导下，深圳市国土资源和房产管理局积极贯彻落实国家宏观调控政策，加大保障性住房建设力度，加强房地产市场管理，为促进深圳房地产市场健康发展发挥了积极的作用。

2009 年，国内外经济形势仍然严峻，不确定因素较多，受此影响，深圳房地产市场仍将面临很多新的困难和挑战。在此形势下，继续保持房地产市场持续健康发展，是关系到未来我市国民经济和社会发展全局和建设“和谐深圳”、“效益深圳”目标实现的关键所在。为此，我们将继续积极实施宏观调控，合理调整房地产业的供需结构，建立和完善住房保障体系，进一步加强对房地产市场的引导和调控，切实采取措施解决弱势群体和低收入家庭的住房困难。

新的一年，新的挑战。我们将为实现住房市场供求基本平衡，住房价格基本稳定，深圳房地产市场稳定、健康、持续发展的目标而不懈努力。

深圳市国土资源和房产管理局副局长



目 录 Table of Contents

一、综论篇

- 3/ 2008 ~ 2009 年深圳房地产市场发展综合报告
..... 深圳市国土资源和房产管理局 深圳市房地产研究中心

二、市场篇

- 23/ 深圳土地市场及相关政策研究
..... 深圳市星彦地产顾问有限公司
- 35/ 金融危机冲击对深圳房地产行业的整合机会及策略
..... 深圳市国策房地产估价顾问有限公司
- 50/ 深圳市宝安区房地产市场分析
..... 深圳市国土资源和房产管理局宝安分局 深圳市房地产研究中心
- 64/ 2008 年度龙岗区房地产发展报告
..... 深圳市国土资源和房产管理局龙岗分局 深圳市龙房置业顾问有限公司
- 97/ 2008 ~ 2009 年深圳房地产三级市场发展报告
..... 深圳中原物业顾问有限公司 深港研究中心
- 137/ 深圳非住宅物业研究报告
..... 戴德梁行房地产顾问(深圳)有限公司
- 180/ 深圳市房屋租赁市场研究
..... 深圳市房屋租赁综合管理办公室

三、金融篇

- 189/ 2008 年深圳市房地产金融报告
..... 中国人民银行深圳市中心支行

四、政策篇

- 197/ “国六条”中“90/70政策”探讨
.....深圳世联地产顾问股份有限公司
- 207/ 近年来我国房地产宏观调控政策的梳理与评价
.....深圳市房地产研究中心房地产研究所

五、专栏篇

- 219/ 2007年流动性恐慌：五个关键问题
.....约翰 L. 格拉斯哥(美)
- 227/ 美国“次贷”危机及对中国房地产金融的启示
.....深圳市房地产研究中心 李宇嘉
- 235/ 以确定的策略应对不确定的市场
.....深圳市万科房地产有限公司 冀志罡

综论篇

Comprehensive Report

1

2008~2009 年深圳房地产市场发展综合报告

深圳市国土资源和房产管理局 深圳市房地产研究中心

【摘要】2008 年是我国改革开放 30 周年,也是国民经济和社会发展极其不平凡的一年。在宏观经济发展经历由“过热”到“下滑”和宏观经济调控经历由“防通胀、防过热”到“扩内需、促经济、调结构”转变的大背景下,国家继续加强和改善房地产宏观调控,并根据下半年国际金融危机的蔓延对我国实体经济的影响,适时地出台了一系列促进房地产市场健康发展的政策措施,在满足居民合理改善居住条件愿望的前提下,实现扩大内需、促进经济增长的目的。2008 年深圳继续贯彻和落实国家各项宏观调控政策,房地产市场发展基本延续了 2007 年下半年以来的调整态势,全年住房价格不断下调的同时,住房销售量不断下降。2008 年最后两个月,住房市场出现一定程度的回升。

一、2008 年深圳经济社会发展概况

2008 年,在党中央、国务院和省委省政府的正确领导下,深圳市坚持以科学发展观统领经济社会发展全局,认真贯彻落实国家各项宏观调控政策措施,积极应对国际国内经济环境变化的冲击和挑战,加大对各类企业扶持力度,有力促进了经济平稳发展,较好实现了年初确定的经济增长预期目标。

从国民经济来看,2008 年全市生产总值 7806.54 亿元,比上年增长 12.1%,第一产业增加值 6.66 亿元,下降 13.4%;第二产业增加值 3815.78 亿元,增长 11.9%;第三产业增加值 3984.10 亿元,增长 12.5%。三次产业结构由上年的 0.1:50.1:49.8 发展为 0.1:48.9:51.0,第三产业所占比重提高了 1.2 个百分点。

固定资产投资增幅上升。全年全社会固定资产投资 1467.60 亿元,增长 9.1%,其中,基本建设投资 827.83 亿元,增长 15.9%;房地产开发投资 440.49 亿元,下降 4.5%;更新改造投资 155.84 亿元,增长 8.1%;其他投资 43.45 亿元,增长 68.3%。

消费市场增长较快。2008 年全市实现社会消费品零售总额 2251.82 亿元,增长 17.6%。其中,批发零售业零售额 1972.12 亿元,增长 16.7%;住宿餐饮业零售 279.69 亿元,增长 24.0%。

外贸出口放缓。据海关统计,全年全市外贸进出口总额 2999.75 亿美元,增长 4.3%。其中进口总额 1202.31 亿美元,增长 1.0%;出口总额 1797.44 亿美元,增长 6.6%。

财政收入保持较快增长。2008 年全市地方财政一般预算收入 800.36 亿元,增长 21.6%;全市地方财政一般预算支出 889.86 亿元,增长 22.2%。12 月末,国内金融机构人民币存款余额为 13011.24 亿元,比年初增长 13.2%,其中,居民储蓄存款余额 4905.93 亿元,比年初增长 29.4%。国内金融机构人民币贷款余额为 9058.46 亿元,按可比口径比年初增长 14.3%。

市场消费物价涨势回落。12 月份居民消费价格比 11 月份下降 0.5%，全年居民消费价格总水平上涨 5.9%。

2008 年在深圳发展史上是极不平常的一年。这一年，世界经济金融形势复杂多变，不稳定不确定因素明显增多。次贷危机引发的金融危机愈演愈烈，特别是下半年以来，国际经济环境急转直下，波及范围不断扩大，并从金融领域扩散到实体经济领域。对国内经济影响日益显现，经济下行压力加大。深圳经济具有高度外向型特征，所经历的困难与影响不言而喻。面对来自国际国内严重困难和严峻挑战，市委、市政府与全市人民一道，全面贯彻落实科学发展观，在服务企业、促进企业稳定发展方面，出台一系列促进产业发展的措施，努力克服国内外不利因素的影响，积极促进经济平稳快速增长。2009 年，深圳将继续贯彻落实中央、省各项扩大内需、促进经济增长政策措施，努力促进深圳经济平稳健康发展。

二、2008 年深圳房地产市场总体运行情况

(一) 房地产投资小幅下降，商品房建设规模有所减小

2008 年，我市完成房地产开发投资 440.49 亿元，同比下降 4.46%，其中住宅完成投资 314.98 亿元，同比下降 5.05%；商品房施工面积 3276.3 万平方米，同比增加 3.65%，其中住宅施工面积 2210.36 万平方米，同比增加 1.14%；商品房竣工面积 629.73 万平方米，同比下降 0.12%，其中，住宅竣工面积 443.77 万平方米，同比增加 2.09%；商品房新开工面积 752.6 万平方米，同比下降 14.13%，其中住宅新开工面积 471.8 万平方米，同比下降 24.14%；商品房空置面积 231.58 万平方米，同比增加 51.7%。

与国内上海、北京和广州等主要城市比较，2008 年，深圳市房地产开发投资降幅最大，北京其次，上海和广州投资有所增加，广州增幅较大，为 8.3%。

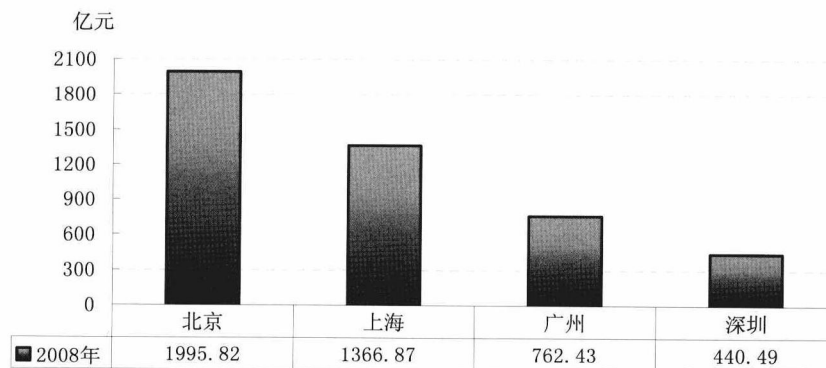


图 1 2008 年国内主要城市房地产投资额比较

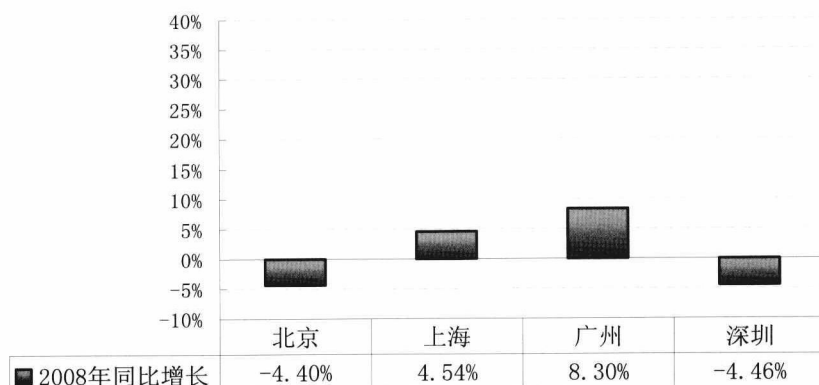


图2 2008年国内主要城市房地产开发投资增幅比较

（二）新建商品房批准预售面积有所增加，住房供应相对较为充足

2008年，全市新建商品房批准预售面积 778.54 万平方米，同比去年增加 20.48%；其中，商品住宅批准预售面积 666.47 万平方米，同比去年增加 13.11%；办公楼批准预售面积 20.34 万平方米，同比去年增加 105.25%；商业用房批准预售面积 60.4 万平方米，同比去年增加 28.36%。2008年，住宅供应仍然集中在特区外，特区外商品住宅批准预售面积 476.43 万平方米，占全市住宅批准预售面积的 71.49%。

全市批准预售的 90 平方米以下住宅为 46484 套，占全市规模的比重为 67.55%，住房供应以普通住房为主。截至 2008 年末，全市住宅累计可售规模为 491.34 万平方米，住宅供应相对较为充足。

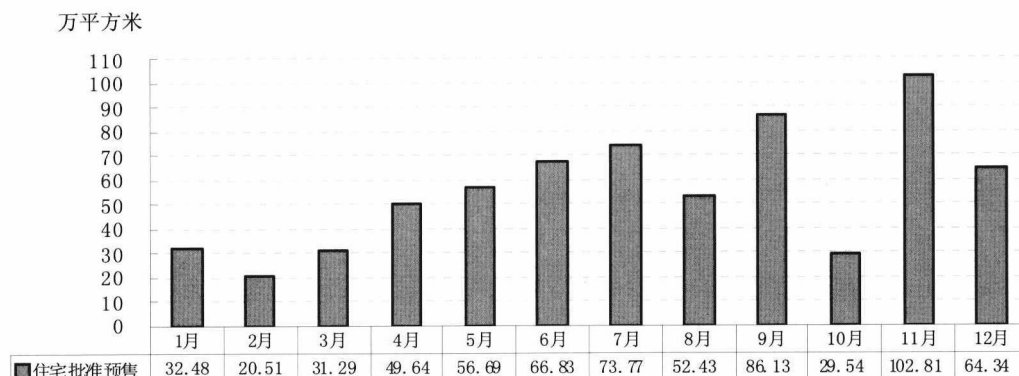


图3 2008年全市各月新建商品住宅批准预售面积

（三）新建商品房销售规模持续下降，年底交易量有所回升

2008年，新建商品房销售面积 417.67 万平方米，同比去年下降 24.77%。其中，住宅销售面积 389.26 万平方米，同比去年下降 22.21%；办公楼销售面积 4.88 万平方米，同比去年下降 76.64%；商业用房销售面积 17.9 万平方米，同比去年下降 41.57%。2008年各月住宅交易规模较小，1~11月

各月度销售规模均不超过 40 万平方米，12 月销售面积 78.78 万平方米，增幅较大。

与国内上海、北京和广州等城市比较，2008 年，深圳商品住宅销售面积同比减少 22.21%，低于北京、上海和广州这三个城市 30%~40% 的降幅，这主要得益于 2008 年最后两个月深圳市场出现一定程度的交易回升。

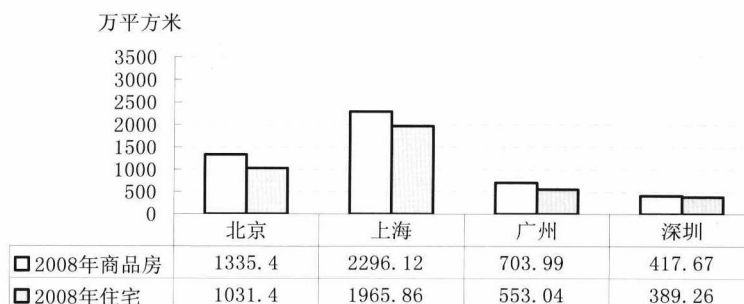


图 4 2008 年国内主要城市商品房和商品住宅销售面积比较

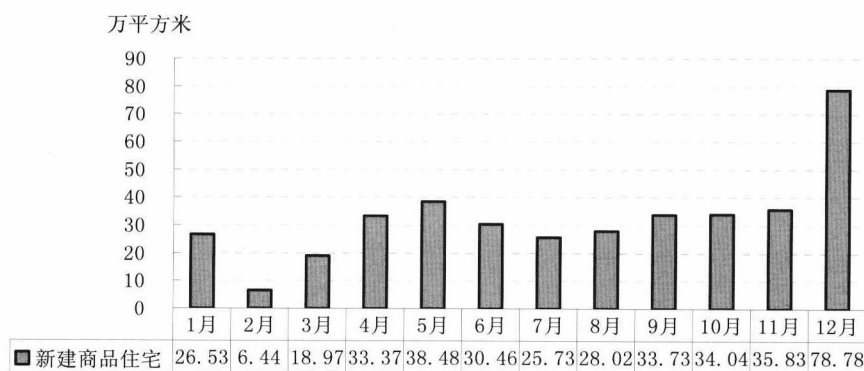


图 5 2008 年以来全市各月新建商品住宅销售面积

(四) 特区外销售规模进一步扩大，普通商品住宅占市场比重加大

2008 年，特区外商品住宅销售面积 281.15 万平方米，占全市销售面积的 72.23%，特区外置业仍居全市主导地位；全市单套建筑面积 144 平方米以内的商品住房销售套数为 37986 套，占全市销售套数的 90.09%，其中 90 平方米以内的住宅销售套数为 28726 套，占总套数的 68.13%，90/70 住房结构调整政策逐渐发挥作用。

(五) 新建商品住房价格呈现回落和调整

按国家统计局公布的全国 70 个大中城市商品住房销售价格调查统计，2008 年 1~12 月，深圳新建商品住房价格同比涨幅分别为 12.9%、11.7%、5.7%、2.6%、1.3%、0.3%、-1.7%、-4.1%、-10.8%、-15%、-18%和-18.1%，下半年各月跌幅居全国首位。按本市房地产信息系统统计口径，2008 年，全市新建商品住宅销售均价为 12794.2 元/平方米。2008 年各月商品住房销售均价每平方米分别为 15080 元、16315 元、13618 元、11962 元、11014 元、12681 元、16198 元、14449 元、12431 元、12706

元、13547 元和 10979 元。7、8、11 月份房价有所上涨主要受高价楼盘大量入市拉动的影响。

从国内主要城市的房价情况看，2008 年，北京房价一直保持正增长，但各月涨幅逐渐减小，涨幅从年初的 17.2% 回落至 12 月的 1.4%；上海房价上半年保持平稳，每月同比涨幅保持在 9% 左右，从下半年开始涨幅回落幅度较快，从 10 月份开始连续两个月出现同比下跌，12 月份跌幅为 1.9%；广州、深圳房价每月同比涨幅均回落较快，从下半年开始，出现同比下降。

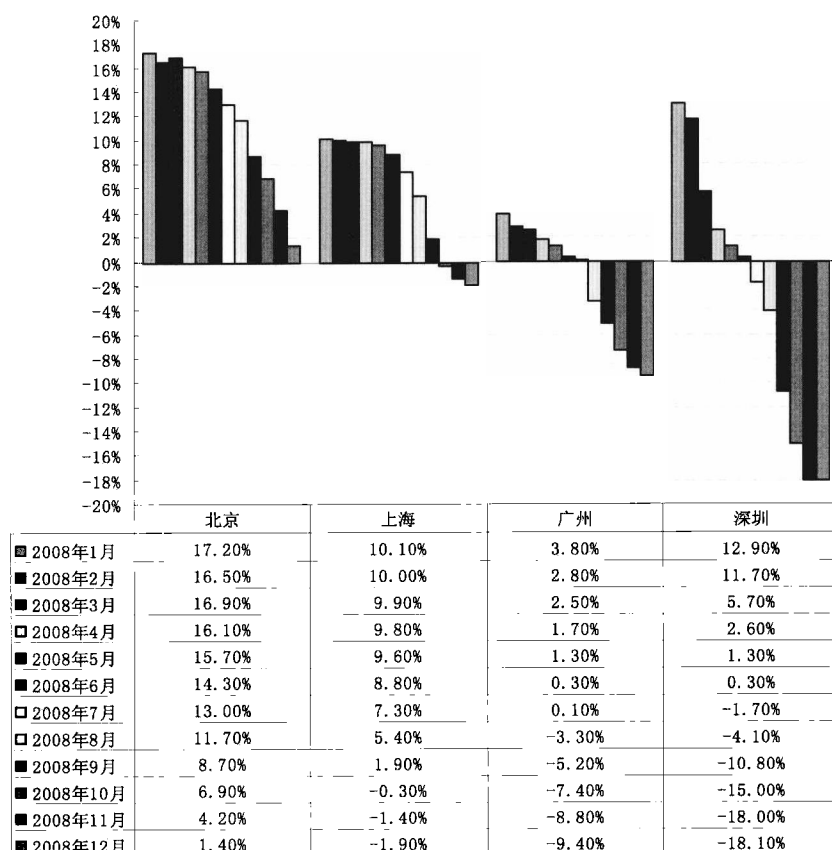


图 6 2008 年各月国内主要城市商品住房价格同比增幅比较

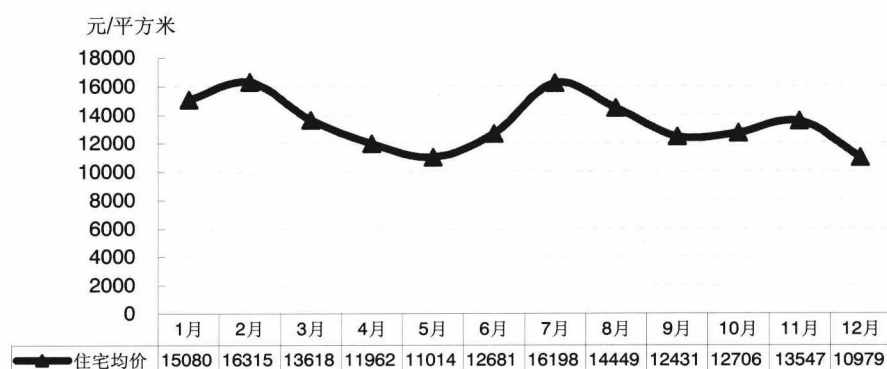


图 7 2008 年各月全市住房均价

(六) 二手住房交易规模下降幅度较大, 12 月份成交量小幅回升

2008 年, 全市二手住房交易面积 350.93 万平方米, 同比去年下降 60.33%。二手住宅与新建商品住房的比例为 0.9:1, 与去年的比例 1.86:1 相比, 二手住房交易面积出现较大幅度下降。2008 年各月二手住房交易规模较小, 均低于 40 万平方米, 只有 12 月份交易面积为 41.23 万平方米, 交易量出现小幅回升。

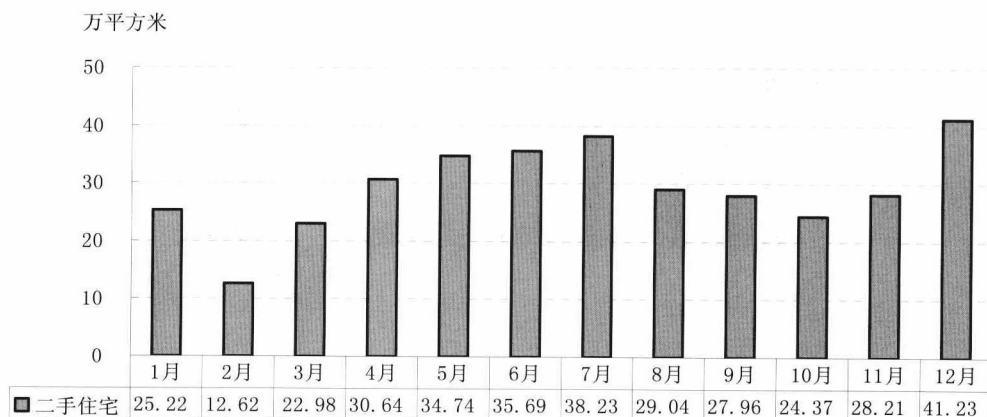


图 8 2008 年全市各月二手住房销售面积

此外, 随着近期国家一系列调控政策的出台, 2008 年底, 深圳房地产市场出现了一定程度的回升, 市场交易量有所上升。按备案登记数量, 12 月单月成交较之前平均水平上升 2 倍以上。主要原因有以下几个方面: 一是刺激内需政策的陆续出台, 鼓舞了房地产市场的消费信心; 二是我市房地产市场在全国调整最早、调整幅度最大, 交易回升符合市场运行规律; 三是市场充分调整和国家利好政策的出台, 促进了住房刚性需求的释放, 增加了近期市场交易量; 四是房地产开发企业顺应政策调整和市场变化主动降价, 对近期市场回暖有一定的促进作用。

三、2008 年深圳房地产市场发展综合评价

本部分, 我们采用《深圳房地产预警系统》中的“深圳房地产市场预警评价”子系统, 对 2008 年深圳全年房地产市场的综合运行情况进行综合评价。

(一) 单项预警指标评价分析

1. 房地产投资增长率与 GDP 增长率之差

2008 年, 房地产投资增长率与 GDP 增长率之差为 -0.1656, 仍处于正常区间。1992 年以来, 深圳 GDP 保持稳定增长, 增幅均在 10% 以上, 从 2003 年至今, 房地产投资增速一直低于 GDP 增速, 仍处于正常区间, 但从近期看, 房地产投资出现下降, 两者增幅差距有逐渐变大的趋势。

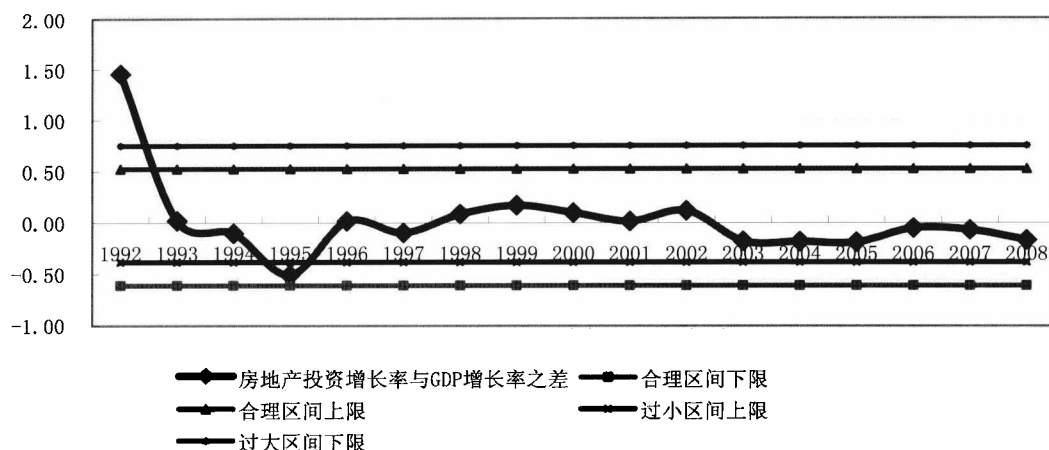


图9 1992~2008年房地产开发投资增长率与GDP增长率之差警值

2. 房地产开发投资与全社会固定资产投资之比

2008年, 房地产投资占固定资产投资比重为0.3001, 处于房地产投资过小区间。房地产投资规模同比去年出现4.46%的降幅, 而固定资产投资规模同比增加9.1%, 其中基本建设投资成为全市固定资产投资重要支撑, 所占比重达56.4%, 而房地产投资所占比重逐年下降, 且于2008年达到1992以来的历史最低点。

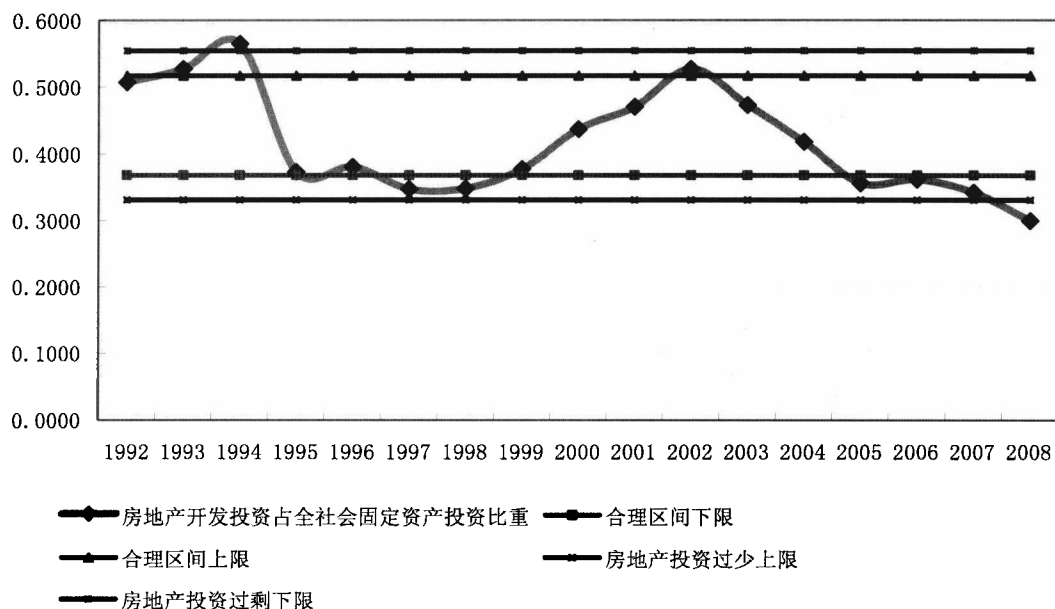


图10 1992~2007年房地产开发投资与全社会固定资产投资之比警值

3. 房价收入比

2008年,房价收入比是13.7663,与2007年相比,房价收入比出现一定幅度的回落,但该警值仍处于房价收入比过大区间。自1996年以来,深圳的房价收入比一直处于合理区间,但是逐年减小的趋势开始逆转,2005年的房价收入比开始攀升,居民实际购买能力开始下降,房价收入比直接由稍小区间步入了过大区间,2006年、2007年房价收入比继续攀升,房价上涨过快的势头较为明显。随着一系列房地产调控措施的实施,自2007年10月份开始,房价开始出现结构性调整和回落,2008年全年房价都处于持续的调整中,房价的逐步回落,有利于住房消费需求的释放,同时房价逐渐与经济发展和居民的收入水平相协调,也将有利于今后房地产市场的持续平稳发展。

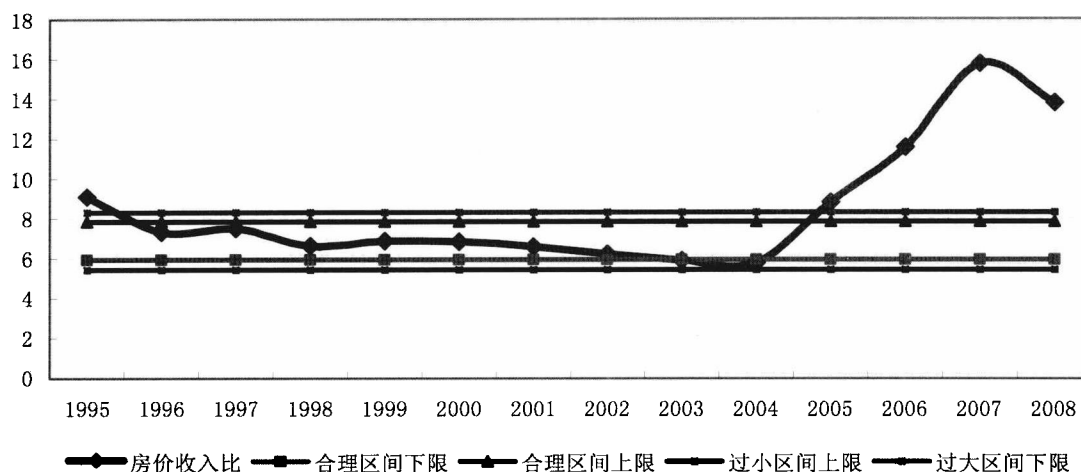


图 11 1995~2008 年房价收入比警值

4. 房价收入增长率之差

2008年,房价收入增长率之差为-0.143,处于正常区间。2005年以来,至2008年上半年首次出现房价的同比涨幅低于人均可支配收入涨幅的现象,由于2005年~2007年这三年间房价上涨幅度较大,自2007年10月份房价开始调整以来,经过一年多的时间,同比涨幅出现一定程度的回落,造成房价收入增长率的差距变化较大,这在市场调整期中也是正常的,随着市场调整的逐渐到位,房价将趋于稳定,房价与收入的增幅也将逐渐相协调。