

2012 China Real Estate Market
Review and Outlook in **2012**

中国房地产市场 回顾与展望

董纪昌 吴迪 等 编著

中国科学院研究生院房地产发展战略研究小组

中国科学院预测科学研究中心



科学出版社

2012 China Real Estate Market
Review and Outlook in 2013

中国房地产市场 回顾与展望

董纪昌 吴迪 等 编著

中国科学院研究生院房地产发展战略研究小组

中国科学院预测科学研究中心



科学出版社
北京

内 容 简 介

本报告根据国家统计局、天相数据库、中国经济信息网等多个权威数据库公布的最新统计数据,从房地产市场的供给、投资、销售和价格等多个方面回顾了2011年我国房地产市场的运行状况;解析了2011年颁布的各级房地产市场相关政策;点评了六大重点城市及新增两个二线城市的房地产市场运行状况;综述了2011年房地产金融的形势;预测了2012年房地产市场价格等重要指标的变化;最后,对2011年我国房地产市场存在的一些热点问题,如房地产行业的宏观经济效应、我国房地产的财富效应、调控下的房地产企业发展状况及保障性住房的建设情况等进行了较为深入的探究。

本报告可供政府相关部门在调整和制定政策时参考,也可供房地产企业在投资决策时的参考。另外,本报告对其他研究中国房地产市场的研究机构和人员也有一定的参考价值。

图书在版编目(CIP)数据

2012 中国房地产市场回顾与展望/董纪昌等编著. —北京:科学出版社, 2012

ISBN 978-7-03-033547-0

I. ①2… II. ①董… III. ①房地产市场-研究报告-中国-2011②房地产市场-研究报告-中国-2012 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 023142 号

责任编辑:马 跃 / 责任校对:赵桂芬
责任印制:张克忠 / 封面设计:蓝正设计

科学出版社出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

蓝正印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2012 年 2 月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2012 年 2 月第一次印刷 印张:11 1/4

字数:270 000

定价:50.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)



序

房地产业的快速与健康发展关系到亿万家庭的幸福。政府作为宏观政策的制定者和行业发展的监管者，对房地产业的发展起着至关重要的调节作用，更是各利益群体博弈过程中不可或缺的仲裁者和监督者。

中国科学院（中科院）预测科学研究中心致力于研究、分析我国宏观经济运行中的重大问题，利用科学的理论和方法预测经济未来的走向并找出发展中的隐忧，进而提出预警和针对性的政策建议，支持政府的宏观经济决策。该报告是在中科院预测科学研究中心支持下，由中科院研究生院管理学院房地产发展战略研究小组对我国房地产行业进行考察研究后形成的一个阶段性成果。

该报告根据国家统计局和中国经济信息网（中经网）公布的最新统计数据，从房地产市场的供给、投资、销售和价格等多个方面回顾了 2011 年我国房地产市场的运行状况；解析了 2011 年各级政府颁布的房地产市场相关政策；点评了六大重点城市及新增两个二线城市的房地产市场运行状况；综述了 2011 年房地产金融的形势；预测了 2012 年房地产市场价格等重要指标的变化；并对相关热点问题进行了深入的分析。该报告针对我国房地产业发展的一些重要问题提出了许多相应的政策建议。

该报告可供政府相关部门在调整和制定政策时参考，也可供房地产企业在投资决策时参考，对其他研究我国房地产的研究机构和人员也有一定的参考价值。

希望研究小组继续这项研究，每年年初都能提供一份研究报告，为推动我国房地产行业的快速与健康发展作出自己的贡献。

汪寿阳

中国科学院预测科学研究中心

2011 年 12 月



前 言

2011年,正如本系列报告2011版前言中所述的那样——成为我国房地产市场“二次调控”政策落实的作用年。从全年的房地产各项指标来看,我国的房地产市场正朝着中央预期的调控目标前行。而房地产市场的陡变趋势也已引发了各利益主体的多次博弈,各界对未来调控的方向及房地产市场变化对我国经济发展的影响纷纷提出了猜测。在2012年来临之际,这使得我国未来的房地产市场形势更加扑朔迷离。因此,在国家实施发展战略转型的路线方针下,面对扑面而来的危机和挑战,保持调控效果、审时度势、处变不惊、趋利避害、科学决策依然是大到国家政府,小到黎民百姓共同关注的问题。本报告就秉承此“为国为民”宗旨应运而生。

本报告是本系列报告的第五季。中科院研究生院管理学院房地产发展战略研究小组与本报告结缘5年来,我们已由当初的幼苗陪伴中国的房地产市场成长为一棵枝繁叶茂的大树。而这大树的根系着百姓,叶抒着民心,枝干系着许许多多国内外关注中国房地产发展的各界人士。值此5周年之际,为了感谢各界关怀,本研究小组将更加努力地利用更丰富的研究手段、更全面的客观数据及更科学的研究视角作好未来的研究,不辜负大众对我们的期望。

本报告根据国家统计局,以及天相数据库、中经网等多个权威数据库公布的最新统计数据,从房地产市场的供给、投资、销售和价格等多个方面回顾2011年我国房地产市场的运行状况;解析2011年颁布的各级房地产市场相关政策;点评六大重点城市及新增两个二线城市的房地产市场运行状况;综述2011年房地产金融的形势;预测2012年房地产市场价格等重要指标的变化;并对相关热点问题进行深入的分析。

本报告由董纪昌、吴迪、李秀婷、刘晓欣、贺舟、李雪、纪鹏飞、张代飞、周克成、宋超、林睿、董志、周晨丹、柯曼蓁、王晓丹、焦丹晓、李凌、张欣、邹晓春、张永远、王凯及任鹏飞撰写。

本报告的研究工作得到了中科院预测科学研究中心的支持,特别是中科院预测科学研究中心主任汪寿阳教授给予了细心的指导和帮助;科学出版社的马跃编辑也为本报告的出版付出了辛勤的劳动。在此,我们向所有为本报告提供过无私支持与帮助的领导、单位及同事表示最诚挚的谢意!

由于我们的学识、水平和能力的限制,本报告可能存在一些有待商榷和值得探讨的地方,欢迎各界朋友与我们交流、探讨,并提出批评、指正。

董纪昌 吴 迪 李秀婷

中国科学院研究生院管理学院

2011年12月





目 录

序

前言

第一章 2011 年房地产市场运行情况	1
一、房地产开发投资	1
二、房地产供需情况	4
三、房地产价格波动	7
第二章 房地产市场相关政策与评述	10
一、2011 年 1~11 月主要房地产政策一览	10
二、地方特殊政策	26
三、2011 年房地产市场相关政策展望	31
第三章 2011 年重点城市房地产市场运行情况	34
一、北京市前三季度房地产市场分析	34
二、上海市前三季度房地产市场分析	45
三、重庆市前三季度房地产市场分析	55
四、青岛市前三季度房地产市场分析	65
五、广州市前三季度房地产市场分析	73
六、深圳市前三季度房地产市场分析	78
七、三四线城市房地产市场分析	84
第四章 2011 年房地产金融形势分析	91
一、房地产融资渠道分析	91
二、房地产企业经营状况分析	96
三、房地产金融产品运行分析	101
四、货币政策调整及对房地产业影响分析	109
第五章 2012 年房地产价格预测	113
一、短期市场预测	113
二、影响 2011 年房地产市场的主要因素	118
三、2012 年房地产调控政策展望	121
第六章 2011 年我国房地产市场系列问题研究	123
专题一 2011 年下半年房地产市场调控政策分析	123
一、2011 年上半年房地产市场运行情况	123
二、各地区房地产调控政策落实情况	125
三、当前我国房地产市场中的突出问题和矛盾	127



四、政策建议	129
专题二 2012 年房地产调控政策展望	131
一、2010 年以来调控政策回顾	132
二、房地产调控政策传导路径	133
三、房地产调控效应分析	134
专题三 房地产业宏观经济效应分析	137
一、投入产出方法在房地产研究中的应用	138
二、理论分析与实证研究	139
三、结论与建议	147
专题四 我国房地产财富效应研究	148
一、房地产财富效应的来源及理论基础	149
二、房地产财富效应传导机制	150
三、定量分析	151
四、总结及政策建议	153
专题五 调控政策下房地产企业的现状与对策	154
一、调控政策下房地产企业现状	155
二、房地产企业的应对措施	156
三、房地产企业的主要困境分析	157
四、政策建议	159
专题六 保障性住房建设发展现状评述	160
一、住房保障的“十二五”规划目标	160
二、保障性住房的建设模式与分配机制	162
三、国内保障性住房建设和分配机制存在的问题	166
四、政策建议	169



第一章 2011 年房地产市场运行情况

一、房地产开发投资

受中国人民银行（央行）紧缩性货币政策和房地产市场贷款的控制政策的影响，2011 年国内房地产市场投资完成额增速放缓，房地产开发商资金结构中的国内贷款部分比重下降，开发商的投资方向由东部地区向中西部地区转移。

（一）房地产开发投资总额

2011 年，房地产开发投资呈稳步增长态势，但是增速显著放缓。1~10 月全国房地产开发投资额累计达到 49 922.82 亿元，比 2010 年同期增长 31.14%，增速回落 5.36 个百分点，其中用于住宅的累计投资额为 35 832.12 亿元，比 2010 年同期增长 34.29%。如图 1-1 所示，2011 年以来，房地产开发投资额和用于住宅的投资额虽然逐月稳步增加，但与 2010 年同期相比增速显著放缓，而且就目前的情况看，增速放缓将持续下去。一方面，国家控制通胀所采取的紧缩性货币政策和对房地产市场贷款的控制政策都减缓了房地产市场资金流动，使得房地产开发资金来源紧张；另一方面，受国家对房地产市场严厉调控政策的影响，需求方观望情绪浓厚，房地产商投资意愿降低。

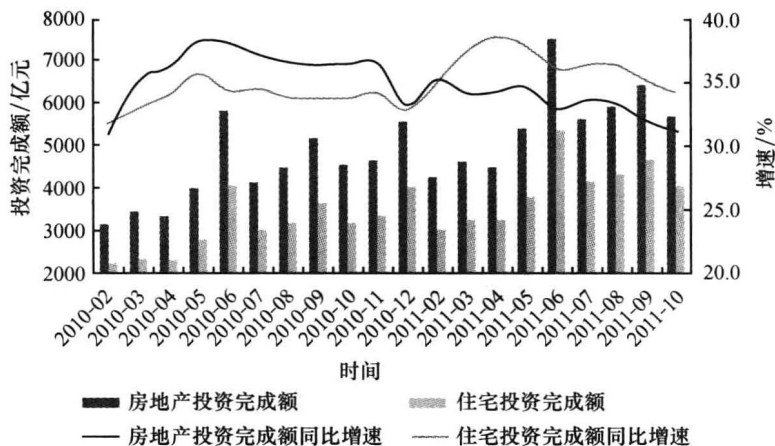


图 1-1 2010~2011 年房地产开发投资及住宅投资示意图

资料来源：中经网统计数据库

2011 年 1~10 月，东部地区房地产开发投资完成额为 28 711.96 亿元，较 2010 年



同期增长 28.79%，远低于 2010 年同期 33.68% 的增速；中部地区房地产开发投资完成额为 10 648.53 亿元，较 2010 年同期增长 31.26%；西部地区房地产开发投资完成额为 10 562.35 亿元，较 2010 年同期增长 37.82%。表 1-1 展示了 2007~2011 年的前 10 个月累计投资完成额变化情况，可以发现 2011 年中西部地区的房地产投资完成额较前几年已经明显增加，其中中部地区由 2007 年的 17.74% 增加到 21.31%，西部地区由 2007 年的 18.11% 增加到 20.13%，而东部地区由 2007 年的 64.15% 降至现在的 58.56%。东部地区土地供给减少且价格高，而中西部地区有国家政策支持，并且有广阔的市场空间，所以房地产开发投资逐步向中西部地区转移。

表 1-1 2007~2011 年前 10 个月各地区房地产开发投资情况

年 份	房地产投资完成额/亿元			房地产投资完成额占比/%		
	东 部	中 部	西 部	东 部	中 部	西 部
2007	11 842	3 645.42	3 704.78	64.15	17.74	18.11
2008	14 207.31	4 961.05	4 749.35	61.70	18.99	19.30
2009	16 676.09	6 118.42	5 645.22	59.40	20.74	19.86
2010	22 293.21	8 112.52	7 663.8	58.64	21.51	19.85
2011	28 711.96	10 648.53	10 562.35	58.56	21.31	20.13

注：西部地区包括四川、重庆、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆、广西、内蒙古 12 个省（直辖市、自治区）；中部地区包括山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南 8 个省；东部地区包括北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东和海南 11 个省（直辖市）

资料来源：中经网统计数据库

（二）房地产开发商资金结构

如图 1-2 所示，2011 年 1~10 月，全国房地产开发投资完成额为 49 922.82 亿元，其中，国内贷款为 10 552.37 亿元，占总资金的 15.42%；利用外资为 714.49 亿元，占总资金的 1.04%；自筹资金为 28 201.35 亿元，占总资金的 41.21%；包括单位自有资金、定金及预收款等在内的其他资金为 28 960.56 亿元，占总资金的 42.32%。同 2010 年同期开发资金来源相比较，国内贷款基本保持不变，而利用外资、自筹资金和其他资金都有所增长。

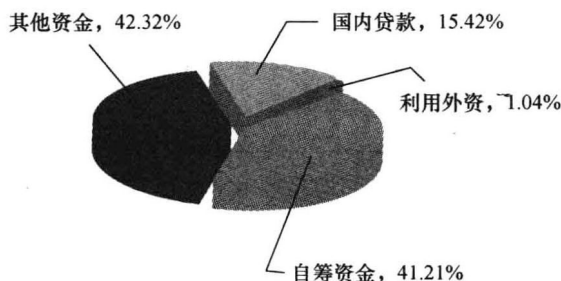


图 1-2 2011 年 1~10 月房地产开发资金来源示意图

资料来源：中经网统计数据库

如表 1-2~表 1-4 所示，2011 年前 10 个月国内贷款部分在房地产开发资金结构中所占比重逐月下降，8~10 月的国内贷款部分仅为 2 月的 1/3 左右，其累计增速与 2010



年同期相比逐渐下降,到10月国内贷款部分累计仅比2010年增加1.05%;而自筹资金和其他资金均有稳步上升,它们的累计增速与2010年同期相比分别从2月的21.44%和16.55%增加到10月的30.84%和18.75%。这说明在国家严厉的房地产市场信贷管理政策和逐渐紧缩的货币政策背景下,房地产市场得到国内贷款的支持显著降低;虽然在国内贷款支持方面受挫,但是一部分房地产商仍拥有较充足的自有资金,并且刚性需求产生的订金及预收款、个人按揭贷款等使得自筹资金和其他资金比重在资金结构中有所上升。

表 1-2 2011 年 1~10 月各类型商品房开发投资情况

时 间	开发投资总额/亿元			时 间	累计开发投资同比增速/%		
	住 宅	办公楼	商业营业用房		住 宅	办公楼	商业营业用房
2 月	3 013.7	193.31	506.63	1~2 月	34.94	29.60	36.72
3 月	3 239.43	168.11	551.58	1~3 月	37.38	19.14	40.21
4 月	3 244.18	179.2	488.43	1~4 月	38.56	20.98	34.71
5 月	3 793.1	207.52	646.49	1~5 月	37.82	26.49	36.05
6 月	5 350.26	319.78	954.36	1~6 月	36.14	26.25	38.58
7 月	4 148.71	218.06	659.4	1~7 月	36.39	30.87	37.00
8 月	4 328.6	221.65	701.72	1~8 月	36.43	33.01	36.98
9 月	4 669.79	234.32	750.76	1~9 月	35.20	33.96	36.06
10 月	4 044.35	287.34	667.89	1~10 月	34.29	40.25	35.47

资料来源:中经网统计数据库

表 1-3 2011 年各月房地产开发资金主要来源情况(单位:亿元)

时 间	总投资	国内贷款	利用外资	自筹资金	其他资金
2 月	4 250.37	2 679.15	86.28	4 184.18	5 223.47
3 月	4 595.99	1 157.69	57.73	2 942.11	2 937.44
4 月	4 493.8	963.22	78.09	2 360.06	2 692.31
5 月	5 397.07	1 003.37	43.62	2 999.44	2 931.85
6 月	7 513.22	1 219.25	172.7	3 977.18	3 281.72
7 月	5 622.58	995.29	61.55	2 830.42	2 973.52
8 月	5 907.81	870.86	133.53	2 959.72	2 922.31
9 月	6 444	860.42	45.05	3 281.71	3 021.94
10 月	5 697.98	803.12	35.94	2 666.53	2 976

资料来源:中经网统计数据库

表 1-4 2011 年各月房地产开发资金主要来源累计同比增速(单位:%)

时 间	总投资	国内贷款	利用外资	自筹资金	其他资金
1~2 月	35.21	7.66	61.48	21.44	16.55
1~3 月	34.15	4.45	45.19	27.21	18.69
1~4 月	34.31	5.44	62.34	27.18	14.80
1~5 月	34.63	4.57	57.26	30.87	14.60
1~6 月	32.93	6.85	75.45	32.66	17.81
1~7 月	33.56	6.36	65.79	34.04	20.42
1~8 月	33.24	5.07	71.48	33.83	21.45
1~9 月	31.97	3.74	50.10	33.53	20.68
1~10 月	31.14	1.05	32.45	30.84	18.75

资料来源:中经网统计数据库

二、房地产供需情况

(一) 土地市场供给状况

2011 年 1~10 月, 全国房地产开发企业完成土地购置面积 33 747.96 万平方米, 与 2010 年同期相比仅增长 2.96%, 增幅减少 33 个百分点, 土地购置面积明显减少。虽然国家政策一直强调保障土地供给, 但是正如前面所分析, 在房地产开发商资金周转困难、房地产开发投资下降的情况下, 土地购置无法维持 2010 年稳定的态势。从图 1-3 的月度数据看, 2011 年 1~10 月, 土地购置面积呈现逐月下降趋势, 尤其是下半年各月的土地购置面积均在 3000 万平方米左右, 大大少于往年, 土地购置面积同比增速也呈现明显的下滑趋势。

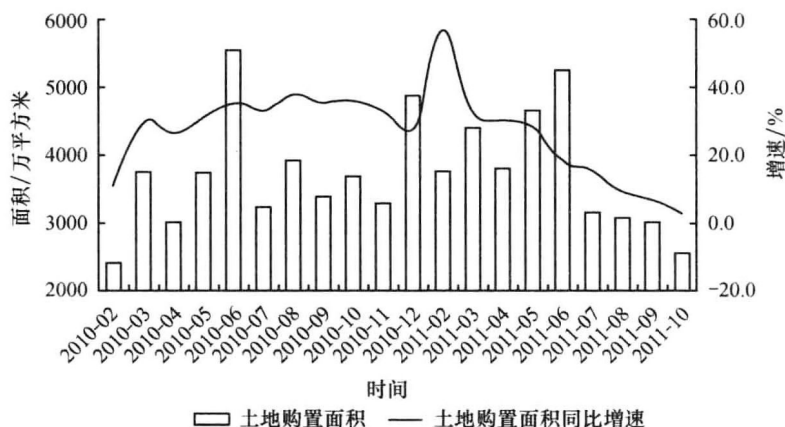


图 1-3 2010~2011 年土地购置面积及同比增速

资料来源: 中经网统计数据库

表 1-5 展示了 2011 年 1~10 月我国东部、中部、西部地区土地购置情况。东部地区各月土地购置面积逐渐减少, 其累计增速与 2010 年同期相比也一直呈下降趋势, 至 10 月已呈负增长, 可见土地购置面积在东部地区减少迅速; 中部地区各月土地购置面积呈波动状态, 但中部地区的土地购置面积累计增速与 2010 年同期相比也呈下滑态势; 西部地区各月并未出现明显的减少, 反而在某些月有大幅增加, 这也在一定程度上印证了本报告关于房地产开发投资向西部转移的分析。

表 1-5 2011 年 1~10 月房地产土地购置情况

时 间	土地购置面积/万平方米			时 间	累计土地购置面积同比增速/%		
	东部	中部	西部		东部	中部	西部
2 月	2 128.84	846.63	804.88	1~2 月	60.70	51.53	53.83
3 月	2 532.53	1 023.95	843.93	1~3 月	42.84	26.13	16.14
4 月	1 757.59	1 135.43	896.25	1~4 月	35.37	27.73	21.93
5 月	2 039.79	1 251.91	1 376.52	1~5 月	24.63	25.41	42.08
6 月	2 038.15	1 827.3	1 406.12	1~6 月	15.96	22.05	19.37



续表

时 间	土地购置面积/万平方米			时 间	累计土地购置面积同比增速/%		
	东部	中部	西部		东部	中部	西部
7 月	1 394.2	752.04	1 032.99	1~7 月	13.43	12.69	22.42
8 月	1 295	1 070.2	723.02	1~8 月	4.53	12.32	17.35
9 月	1 171.18	925.2	910.35	1~9 月	1.08	8.78	18.27
10 月	1 085.2	831.59	647.18	1~10 月	-3.28	5.01	13.56

资料来源：中经网统计数据库

(二) 房地产开发建设状况

2011年1~10月，商品房竣工面积累计达49 720.67万平方米，与去年同期相比增长18.48%，增幅同比上涨7.1个百分点。其中，住宅、商业营业用房、办公楼的竣工面积占商品房总竣工面积的比重与往年相比变化不大。从月度数据看（图1-4），2011年1~10月商品房竣工面积有波动，但均在5000万平方米左右，而且与2010年不同的是，其增速呈明显的上升趋势，其中，8~10月3个月月度同比增速均在20%以上。自2009年6月以来，商品房新开工面积一直大幅增长，在2009年10月实现了正的同比增幅后到2010年5月增速一直加大，这些以往开展的工程在2011年逐步完工，使得2011年商品房供给充足。

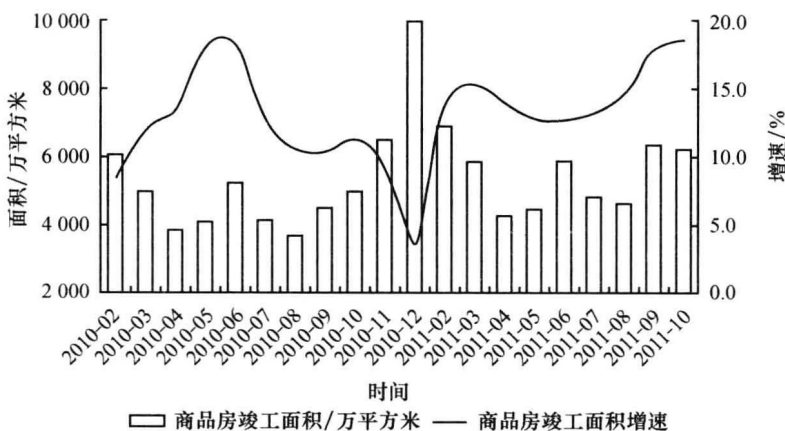


图 1-4 2010~2011 年商品房竣工面积及同比增速

资料来源：中经网统计数据库

从表 1-6 商品房竣工面积的区域统计看，虽然东部地区各月商品房竣工面积有所波动，但其累计增速与 2010 年同期相比有所上升，东部地区的商品房供给较为充足；中部地区 1~10 月累计竣工面积同比增速有上升趋势，这与前几年房地产市场向中西部地区投资转移有关，相信在将来几年中西部地区商品房供给仍会保持增长趋势。



表 1-6 2011 年 1~10 月商品房竣工面积情况

时 间	商品房竣工面积/万平方米			时 间	累计商品房竣工面积同比增速/%		
	东部	中部	西部		东部	中部	西部
2 月	3 816.65	1 321.2	1 813.66	1~2 月	9.74	12.62	25.09
3 月	3 249.79	1 256.44	1 373.8	1~3 月	12.46	15.35	22.66
4 月	2 405.75	1 024.32	865.38	1~4 月	14.26	12.87	14.53
5 月	2 348.3	1 070.87	1 074.34	1~5 月	11.88	11.26	16.71
6 月	3 174.44	1 561.91	1 201.2	1~6 月	10.74	14.99	15.87
7 月	2 428.12	1 295.39	1 163.88	1~7 月	10.33	18.41	16.12
8 月	2 491.06	1 137.23	1 021.27	1~8 月	13.16	15.64	17.36
9 月	3 108.32	1 918.99	1 333.69	1~9 月	15.31	20.92	20.75
10 月	2 782.64	1 789.93	1 692.14	1~10 月	14.29	22.38	24.41

资料来源：中经网统计数据库

(三) 商品房销售状况

2011 年 1~10 月,我国商品房销售面积累计达 79 653 万平方米,与 2010 年同期相比仅增长 9.97%,商品房销售额累计达 43 826 亿元,与 2010 年同期相比增长 18.47%,商品房销售面积和销售额同比增速持续下滑,下半年多个月份低于 2010 年同期。

如图 1-5 和图 1-6 所示,2011 年 1~10 月我国商品房销售面积及销售额较 2010 年同期增长有振荡下降趋势,且在 2010 年上半年国家实施限购等调控措施后,商品房销售面积和销售额增速一直比较稳定。2011 年下半年随着调控政策进一步从紧,部分月份的商品房销售情况比 2010 年更加严峻。9 月的商品房销售面积为 11 434.57 万平方米,销售额为 6047.14 亿元,同比增速仅为 9.47%和 9.98%;10 月的商品房销售面积为 8364.25 万平方米,销售额为 4514.46 亿元,同比增速为-9.85%和-11.06%,一反往年“金九银十”的楼市传统销售旺季表现;在 2011 年下半年,月度销售面积和销售额同比增速一直下滑,在 2011 年最后两个月中增速依旧下滑,未见起色。

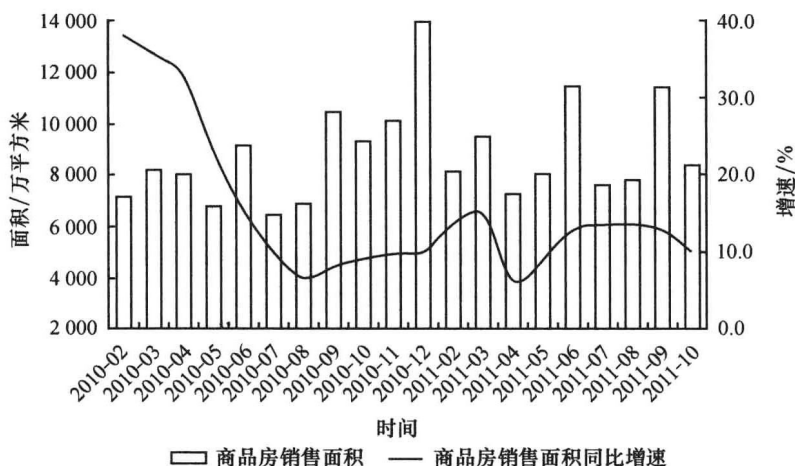


图 1-5 2010~2011 年商品房销售面积及同比增速

资料来源：中经网统计数据库

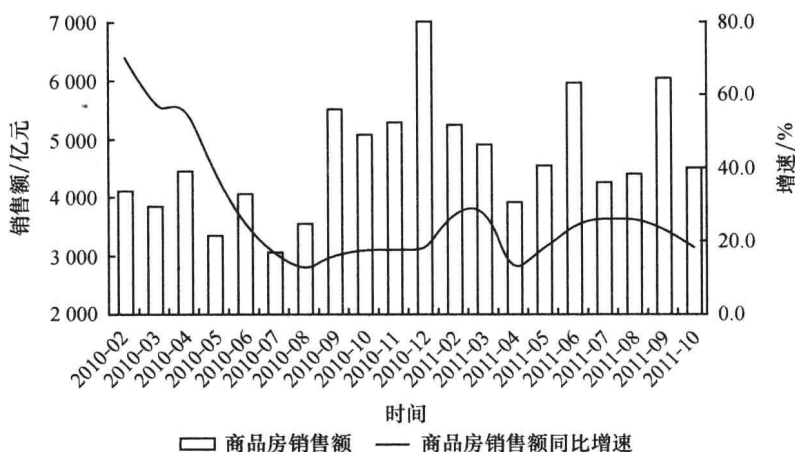


图 1-6 2010~2011 年商品房销售额及同比增速

资料来源：中经网统计数据库

在商品房供给较为充足的情况下，销售情况并不理想，主要原因是国家在 2010 年出台了一系列控制房价的举措，使得商品房销售有所下滑，在此基础上，2011 年继续坚持控制房价过快上涨的调控政策，多个一线城市实施限价限购政策，同时保障性住房（保障房）建设取得初步成效，使得商品房销售价格得到一定程度的控制；另外，由于宏观经济前景的不确定性和房地产市场调控紧锣密鼓的进程，自住型的消费者大多持观望态度，并不急于购买。

三、房地产价格波动

国房景气指数是“全国房地产开发业综合景气指数”的简称，由 8 个分类指数合成，是综合反映全国房地产业发展景气状况的总体指数。2010 年以来（图 1-7），国房景气指数持续下降，尤其是销售价格分类指数，自国家 2010 年上半年实行限购等调控措施后，下半年出现大幅下滑，并一直持续下滑至今。国房景气指数的运行情况一方面说明国家的房地产市场调控政策取得较为明显的成效；另一方面也反映了 2011 年房地产市场的不景气，投资减少、价格预期降低成为 2011 年房地产市场的主要特点。

2011 年 1~10 月，全国商品房销售累计均价为 5502.1 元/平方米，同比上涨 7.73%，涨幅比 1~9 月下降 1.38 个百分点，环比下降 0.22%。全国大部分地区商品房销售均价环比增速显著放缓。

表 1-7 展示了东部、中部、西部各地区 1~10 月累计土地均价和商品房销售均价及其变动情况。全国大部分地区土地价格与去年同期相比大幅增长，但商品房销售价格同比增幅并不大，尤其是东中部地区这一现象较为明显，而全国商品房销售价格，大部分省份与 1~9 月相比出现回落或微幅增长。

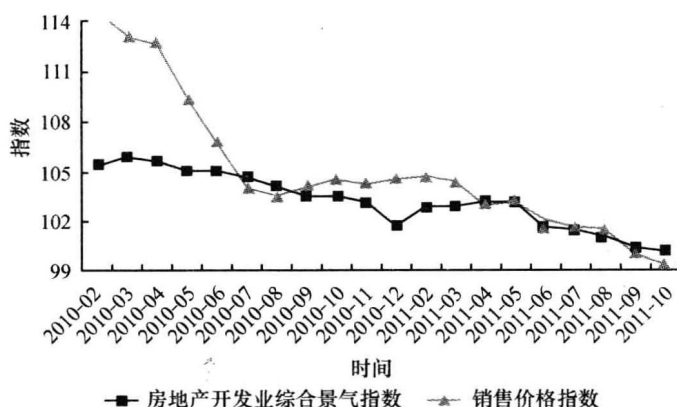


图 1-7 2010~2011 年全国房地产业价格指数

资料来源：中经网统计数据库

表 1-7 2011 年 1~10 月土地均价和商品房销售均价

地 区	土地均价/ (元/平方米)	同比增速/%	环比增速/%	销售均价/ (元/平方米)	同比增速/%	环比增速/%
东部地区	4 113	19.18	3.42	6 912	4.10	-0.01
北京	24 962	64.11	-4.57	18 594	-1.47	0.48
天津	4 299	-24.28	2.54	8 926	15.95	0.23
河北	1 605	32.97	-1.06	3 944	15.89	-1.14
辽宁	1 485	9.65	4.39	4 768	9.43	0.55
上海	7 424	-44.33	11.91	15 285	-2.80	0.37
江苏	6 216	48.50	14.20	6 604	14.66	0.09
浙江	7 476	11.34	2.38	10 154	9.21	-0.33
福建	7 160	49.00	-6.14	7 720	26.10	0.49
山东	1 927	4.64	4.29	4 460	16.10	0.83
广东	3 516	10.22	-3.16	7 988	6.74	-0.43
海南	1 767	80.76	9.35	9 032	1.33	0.30
中部地区	1 720	15.95	3.57	4 113	16.69	0.32
山西	1 362	38.51	-0.75	3 449	-5.45	-0.30
吉林	1 506	16.74	1.21	4 670	16.09	-3.57
黑龙江	856	14.91	5.10	4 199	9.45	-0.51
安徽	1 771	-17.59	3.69	4 822	12.83	0.47
江西	1 324	2.19	0.28	4 058	31.82	0.11
河南	1 803	63.04	4.23	3 617	22.11	1.09
湖北	2 860	42.38	-6.99	4 268	14.15	3.14
湖南	2 345	34.57	18.89	3 787	20.72	-0.94
西部地区	1 631	9.66	2.96	4 298	16.85	0.08
重庆	2 783	-41.22	6.89	4 824	17.81	-0.36

续表

地 区	土地均价/ (元/平方米)	同比增速/%	环比增速/%	销售均价/ (元/平方米)	同比增速/%	环比增速/%
四川	4 539	8.59	4.41	4 938	20.96	0.31
贵州	563	-16.97	-8.73	4 029	22.76	-1.05
云南	850	-24.80	-4.29	3 674	17.80	-0.57
西藏	832	-56.62	0.00	3 461	15.92	0.01
陕西	2 018	-8.29	2.13	4 927	25.95	1.40
甘肃	1 338	37.10	3.59	3 252	11.81	0.47
青海	1 385	56.13	3.75	3 278	7.85	1.16
宁夏	437	12.50	6.11	3 793	7.80	0.53
新疆	462	-23.67	1.11	3 507	16.63	0.39
广西	2 732	139.87	2.98	3 809	6.44	0.10
内蒙古	1 126	92.09	-5.83	3 915	9.15	0.45

资料来源：中经网统计数据库

与2011年1~9月相比,2011年1~10月,东部、中部、西部地区商品房销售均价都未出现大幅变动,环比价格下降的省(直辖市、自治区)有10个,比1~9月减少了10个。在环比价格上涨的21个省(直辖市、自治区)中,除湖北、河南、青海外,涨幅均未超过1%。在土地价格方面,东部、中部、西部地区环比增长均在3%左右,其中22个省(直辖市、自治区)出现环比上涨现象。

与2010年1~9月相比,东部地区商品房销售均价同比上涨4.10%,中西部地区同比涨幅分别是16.69%和16.85%,涨幅较1~9月均有所下降,31个省(直辖市、自治区)中房价同比下降的只有3个。在土地价格方面,东部、中部、西部同比增速分别为19.18%、15.95%和9.66%,涨幅较1~9月均有所上升,东部地区土地价格同比增速高于房价同比增速,而中西部地区则是土地价格同比增速低于房价同比增速。



第二章 房地产市场相关政策与评述

一、2011 年 1~11 月主要房地产政策一览

2011 年,房地产政策依然从紧,但政府已掌握调控市场的主动权,使得房地产市场趋向平稳和理性。在土地政策方面,国家进一步调整和完善土地招(标)拍(卖)挂(牌)出让制度,加大对保障性住房用地的规划工作,尽力满足保障性安居工程的需求。在金融与财税政策方面,中国人民银行六次上调存款准备金率,三次提高存贷款利率,不仅增加了开发商的融资成本,而且也提高了投机买房者的贷款成本,有效地维持了房地产价格的平稳。上海与重庆房地产税的试点开征拉开了全国性的房地产税开征的序幕。在保障性住房政策方面,各大部委联合提出加大保障性住房建设,各地也签下“军令状”,从土地、资金、管理、问责、督察等各个方面来加强保障性住房的建设,保障性住房已是今年的重中之重。总的来说,2011 年国家房地产政策的主题是“加大保障性安居工程建设,进一步完善房地产调控政策”。

(一) 土地政策

(1) 2011 年 1 月 7 日,全国国土资源工作会议在北京召开。会议强调:2010 年和“十一五”时期国土资源管理工作成效显著,取得了良好的成绩。会议总结了“十一五”时期国土资源改革发展实践经验,并得到一些深刻的体会;在正确研判国内外的新形势下,提出了“十二五”时期国土资源管理的基本思路、主要目标、基本要求等,并着重提出了六个方面的要求。

解读:2011 年是“十二五”发展规划的第一年,全国国土资源工作会议的召开在回顾历史的基础上奠定了未来五年国土资源使用的基调,指明了我国未来土地使用的方向,以更好地支撑国土资源事业的发展,从而促进房地产市场的稳定发展。

(2) 2011 年 3 月 11 日,国土资源部发布《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》,指出国土资源部今年的重点工作及基本要求是“稳供应、保民生”,以保障性安居工程建设所需的用地为重点,及时编制、公布城市住房用地供应计划并认真实施,确保 2011 年 1000 万套保障性安居工程建设任务落地,确保保障性住房、棚户区改造和中小套型商品房用地不低于建设用地总量的 70%,确保城市住房用地供应计划不低于前两年年均实际供应量;“空价格,防地王”,坚持招拍挂出让制度,进一步完善供地政策,充分发挥土地政策惠民生、稳预期、注重社会效应最大化的