



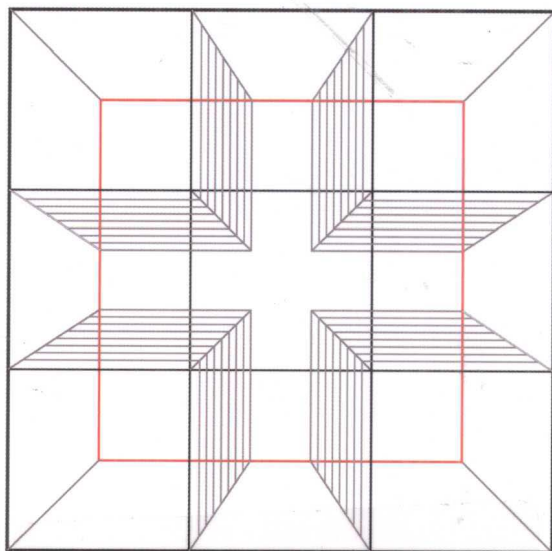
2010—2011 年度

中国城市住宅发展报告

The Annual Report on Urban Housing Development in China

主编 邓卫 张杰 庄惟敏

Edited By Deng Wei Zhang Jie Zhuang Weimin



中国建筑工业出版社

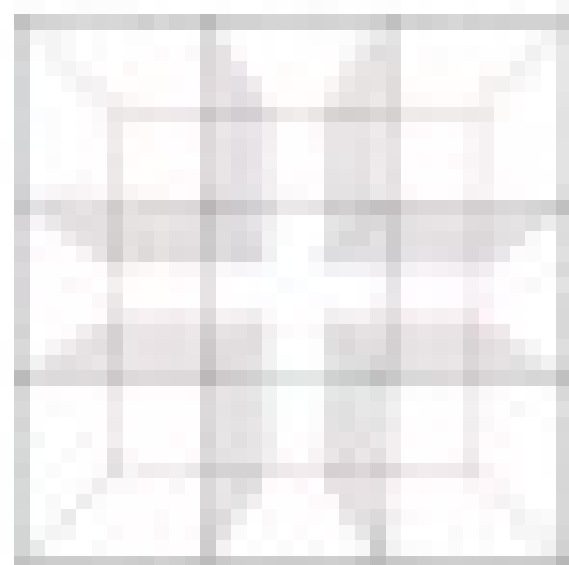
H 2010—2011 年度

中国城镇住宅发展报告

ANNUAL REPORT ON CHINA URBAN HOUSING DEVELOPMENT

2010 2011 2012 2013

Edited By Songyan Wang For China Urban Housing Development



中国城镇住宅发展报告

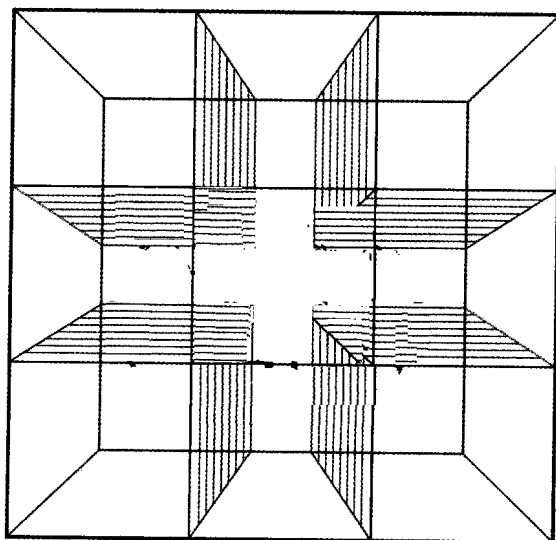
HR 2010—2011 年度
CHINA

中国城市住宅发展报告

The Annual Report on Urban Housing Development in China

主编 邓卫 张杰 庄惟敏

Edited By Deng Wei Zhang Jie Zhuang Weimin



中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

2010-2011年度中国城市住宅发展报告/邓卫等主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2012.1
ISBN 978-7-112-13868-5

I. ①2… II. ①邓… III. ①城市-住宅建设-研究报告-中国-2010~2011 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第258231号

本书对2010年中国城市住宅开发建设、配置流通等各领域的实况与动态予以全面、客观的介绍和分析。全书共分六章, 主要内容包括: 2010年中国城市住宅发展概况; 城市住房供需与住房金融状况, 包括住房存量与增量、住房投资、住房金融与住宅用地; 一手住房、二手住房和租赁住房市场交易状况; 商品住房政策盘点和保障性住房政策发展; 我国房地产税收的演变及发展; 自1949年以来我国住宅形态的演变; 影响住宅设计的因素; 住宅建筑节能设计对住宅形态的影响。

本书的主要特点在于: 主要以国家统计局、住房和城乡建设部等政府部门发布的权威统计数据为基础进行科学分析, 从实证的角度反映2010年全国城市住宅的发展状况, 数据翔实、图表丰富、行文简明、语言朴实、表述明了, 是从事住宅规划设计和开发建设工作者可参考借鉴的工具书。

本书适合建筑学、城市规划、城市管理、城市经济、住宅经济和住房政策领域的理论与实践工作者、大专院校师生以及对住房问题感兴趣的普通公众阅读。

责任编辑: 徐冉 焦扬
责任设计: 董建平
责任校对: 王雪竹

2010-2011年度中国城市住宅发展报告

主编 邓卫 张杰 庄惟敏

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)
各地新华书店、建筑书店经销
北京嘉泰利德公司制版
北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 850×1168毫米 1/16 印张: 6³/₄ 字数: 185千字
2011年12月第一版 2011年12月第一次印刷
定价: 28.00元

ISBN 978-7-112-13868-5

(21881)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换
(邮政编码 100037)

主要编写人员

邓 卫	教 授	清华大学建筑学院
张 杰	教 授	清华大学建筑学院
庄惟敏	教 授	清华大学建筑设计研究院
焦 杨	博 士	清华大学建筑学院
张 军	博士后	清华大学建筑学院
苗志坚	博 士	清华大学建筑设计研究院
张 维	博 士	清华大学建筑设计研究院

目 录

第 1 章 概述	1
第 2 章 住房供需与金融	3
2.1 住房需求与存量	3
2.1.1 经济发展及社会收入	3
2.1.2 人口与家庭结构	3
2.1.3 住房存量与增量	4
2.2 住房土地供应	7
2.2.1 土地供应量	7
2.2.2 土地出让金额	8
2.2.3 土地购置与开发	10
2.2.4 土地交易价格	15
2.2.5 重点城市状况	17
2.3 住房金融市场	22
2.3.1 住房开发投资	23
2.3.2 投资资金来源	24
2.3.3 个人住房贷款	25
2.3.4 房地产信托	26
2.3.5 房地产上市公司状况	26
第 3 章 住房交易状况	28
3.1 一手住房	28
3.1.1 一手住房销售量	28
3.1.2 一手住房销售价格	31
3.1.3 重点城市一手住房交易	32
3.2 二手住房	38
3.2.1 二手住房成交量	38
3.2.2 二手住房成交价格	39
3.3 租赁住房	41
3.3.1 租赁住房成交量	41
3.3.2 租赁住房租金水平	41
3.3.3 租赁住房租金回报率	42

第4章 住房政策	43
4.1 住房交易环节相关政策	43
4.1.1 完善商品住房预售制度	43
4.1.2 加强经济适用房和廉租住房监督	44
4.1.3 调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策	45
4.1.4 提高首付比例、暂停发放第三套以上贷款	45
4.1.5 江苏省案例分析	45
4.2 商品住房的限购政策	46
4.2.1 政策制定的内涵与背景	46
4.2.2 各地具体执行情况与效果	46
4.3 保障性住房政策的完善与发展	47
4.3.1 保障性住房政策的发展演变	47
4.3.2 各地保障性住房的政策制定与执行	54
第5章 房地产税收	65
5.1 房地产税收制度概述	65
5.1.1 房地产税收的含义	65
5.1.2 房地产税收的分类和特征	65
5.1.3 房地产税收制度的构成要素	67
5.2 我国房地产税收制度回顾	68
5.2.1 我国房地产税收制度的历史沿革	68
5.2.2 我国现行房地产税种结构与制度特征	72
5.3 发达国家和地区房地产税收制度比较	75
5.3.1 发达国家房地产税收制度	75
5.3.2 中国香港和台湾地区的房地产税收制度	79
5.3.3 发达国家和地区房地产税收制度的特征及启示	80
5.4 我国房地产税收制度的未来展望	81
5.4.1 房地产税收制度改革试点过程	81
5.4.2 完善我国房地产税收制度的基本原则	82
5.4.3 科学合理设计房地产税收结构	82
第6章 住宅形态	84
6.1 经济转型前的住区形态	84
6.1.1 住房供给与住区形态	84
6.1.2 统建与大规模住区建设	85
6.2 商品房住区	86
6.2.1 封闭住区的重现	87
6.2.2 “大盘”影响下的新区住区形态	89

6.2.3 与城市综合体相关的住宅形态.....	90
6.3 不同类型的住宅	91
6.3.1 一般住宅.....	91
6.3.2 公寓.....	93
6.3.3 低层住宅.....	94
6.4 影响住宅设计的几个因素	94
6.4.1 日照标准.....	94
6.4.2 电梯与防火规范.....	95
6.4.3 住宅面积计算方法.....	96
6.4.4 私家车.....	96
6.5 住宅建筑节能设计对住宅形态的影响	97
6.5.1 南方住宅建筑节能设计.....	98
6.5.2 北方住宅建筑节能设计.....	98
6.5.3 体形系数控制下的住宅建筑外立面.....	98

第1章 概述

本书主要研究 2010-2011 年度中国城市住宅发展的概况和热点问题。

2010 年我国经济形势总体回升向好,实现国内生产总值(GDP) 39.80 万亿元,同比增长 10.3%;2010 年我国城镇居民人均可支配收入 18665 元,同比增长 8.9%;2010 年商品住宅成交均价为 4724 元/m²,比 2009 年上涨 5.93%。总体来看,国内生产总值、人均可支配收入和房价呈上涨趋势。2010 年,随着经济形势进一步好转,我国土地市场步入上升期。土地供应总量和土地出让金大幅增加,土地购置费全年保持较快增长,土地交易价格明显回升,土地购置面积大幅增加,但土地开发面积低于 2009 年。许多城市土地交易活跃,许多国有大型房地产企业成为购置土地的主力。在住房建设投资方面,2010 年全国房地产开发投资较 2009 年有大幅上涨。在住房金融方面,商业性房地产贷款余额快速增长,但增长速度较 2009 年有所下降。2010 年房地产信托发行数量、募集资金较 2009 年大幅上涨,为近 10 年历史最高点。2010 年房地产上市公司总资产与总市值均大幅上涨。2010 年住房市场需求旺盛,新建商品住宅销售面积继续增加,销售价格涨幅持续增加;2010 年二手房市场交易量明显下降,但二手房价格却略有上升;住房租赁市场总体上保持上升趋势,成交量和租金水平都有较大上涨,但租金回报率仍较低。

为了房地产市场的健康稳定发展,国家在 2009 年年底、2010 年年初果断出台调控措施,出台了如“国四条”、“国十一条”、“提高存款准备金率”等措施,限制投资投机购房需求,支持自住需求,调控住房的消费结构,加大住房保障力度,通过这些政策手段,房地产市场有望实现“软着陆”,更加注重“量”的增长,而非“价”的非理性上涨;更加注重解决中低收入家庭和“夹心层”的住房困难,而非豪宅市场的非理性繁荣;更加促进房地产业的健康稳定,而非成为各路资金规避风险的投资投机工具。随着房地产市场调控难度的增大,来自通胀压力、汇率压力、投资渠道匮乏等各种外部因素的影响也越来越多。2010 年房地产调控措施层出不穷,包括完善商品住房预售制度、加强经济适用住房和廉租房监督、实行商品住房限购政策、加快保障性住房建设等,但实施效果并不给力,最严厉的调控政策,非但没有将成交量“打趴下”,反而在年末出现明显回升。2010 年年末中央和各部委的表态和举措传达出了中央对房地产继续调控的坚定决心。短期来看,2011 年房地产调控将继续,政策高压依然延续,加上供应量增大,房价有望进一步稳定,抑制住房投机将是“十二五”期间的主题。党的十七届五中全会提出“要加快形成消费、投资、出口协调拉动经济增长新局面”,这与以往“投资、消费和出口”三驾马车的提法有区别,更加强调了消费的重要性。长期来看,房地产难以再出现 2009 年那样的政策优惠时期。房地产发展必须与经济发展相协调,保障民生、结构调整、制度规范等是调控的方向。土地供应、住房供应不再只着重数量的增加,而更强调结构的调整。税费制度改革、交易建设标准将不断完善。对于未来的房地产调控,就行业本身而言,只要调控政策的大方向不变,调控的效果就会逐渐显现,市场关系会回归到正常的状态。

房地产税收是税收概念体系中的一个范畴,与房地产有密切的联系。作为国家税收体系的重要组成部分,房地产税收首先体现的是一种财政范畴,即是指国家根据法律规定向房地产产权人、经

营者、投资建设者、使用人或受让人无偿地、强制地、固定地取得一定货币的财政活动；同时，它又是一个重要的分配范畴，参与房地产经济运行的各个环节的分配，体现国家与房地产主体之间的分配关系。房地产税收作为国家税收体系中的重要组成部分，并不是指某种单一税种，而是一个税收体系。房地产税收从实质上讲，就是国家对房地产经济领域进行干预的一种经济手段，既是国家职能在经济上的体现，也是维护国家机器运转的一个重要经济来源。20 世纪 50 年代初，适应当时多种经济成分并存的客观需要，我国的房地产税制比较复杂，涉及的税种较多。1950 年 1 月 27 日，政务院颁布《全国税政实施要则》，统一全国税收制度，确定全国范围适用的税收为 14 种，其中涉及房地产的税种有房产税、地产税、工商业税（包括营业税和所得税）、印花税和遗产税。党的十一届三中全会以后，我国开始实行经济体制改革和对外开放，房地产税收制度也逐步实行了改革：20 世纪 80 年代初期恢复征收契税；80 年代后期对国内单位、个人恢复征收房产税和土地使用税，并开征了耕地占用税；90 年代前期开征了土地增值税；其他相关税种也实行了改革。2010 年 12 月 8 日，国务院第 136 次常务会议同意在部分城市进行对个人住房房产税改革试点。目前，上海市和重庆市作为试点开始对个人住房征收房产税，正式拉开了我国房地产税收制度新的改革序幕。

中国城市住宅发展伴随国家经济发展经历了漫长而曲折的过程。在这个过程中，从 20 世纪 90 年代初至今是住宅真正取得了全面发展的时期。这 20 年间，住宅市场经历了从迅速崛起到泡沫化演变，再走向成熟的一个异常复杂的过程。在这个过程中居民的生活水平也发生了翻天覆地的变化，而住宅形态是反映这个成长过程的重要表现。

当我国的商品经济逐步走入正轨，住宅作为商品成为大众的消费品之后，房地产开发也紧跟市场行情，带动了住区规划建设的大发展。改革开放前，我国长期处于城市化滞后于工业化的情况，进入 20 世纪 90 年代，随着国有土地有偿使用制度的建立，城市化滞后的“补偿效应”和高速经济增长的共同作用，使中国进入了城市化的加速阶段，城市呈现出超常规的扩张速度，成为我国经济发达地区城市发展的普遍现象。新区建设中的住区，通常距城市中心区较远，城市基础设施与公共服务设施不十分完善，导致了新城建设初期的住区通常规划有较完备的配套服务设施，其中一些高档住区还引入了会所。以北京市为代表的历史城市，从 1990 年开始的旧城改造始终伴随着古城风貌保护与居住空间改造的双重矛盾。

随着房地产开发的深入，单一的居住用地开发逐渐呈现出其弊端，首先开发商获取利润的渠道单一，其次单一功能的大面积居住用地容易将其与城市其他功能相隔离。因此，城市用地综合体是集综合功能开发为一体的有效手段。日照标准、电梯与防火规范、面积计算方法以及私家车等成为影响我国住区设计的几大要素。纵观相应规范的变化，可以从中看出一些决定了我国住区形态发展的根源。住宅建筑节能设计始终在住宅设计中占有重要地位，从节能标准确立以来，相关规范已经经历了若干次调整。南北方的节能重点存在差异，同时结合北方的保暖以及南方的通风等节能要求，近些年许多优秀的设计作品先后出现。这其中，由于严寒等因素对寒冷地区建筑的体形系数要求严格，使得南北方住宅建筑从外观形态上存在较大差别。

第2章 住房供需与金融

2.1 住房需求与存量

2.1.1 经济发展及社会收入

经济发展的水平是住房需求的重要决定因素,经济增长的速度与住房需求增长的速度基本是正相关的关系。经济发展的水平直接决定了家庭人均可支配收入的水平,也直接决定了购房支付能力的高低。一般说来,家庭人均收入水平提高,就会增加对住房的需求,反之,就会减少对住房的需求。

2010年我国率先实现经济形势总体回升向好,实现国内生产总值39.80万亿元,同比增长10.3%;2010年我国城镇居民人均可支配收入18665元,同比增长8.9%;2010年商品住宅成交均价^①为4724元/m²,比2009年上涨5.93%(图2-1)。总体来看,国内生产总值、人均可支配收入和房价呈上涨趋势。

住房需求还受住房收入比的影响,住房收入比最现实地反映了居民的住房购买力,按照国际惯例,目前比较通行的说法认为房价收入比在3~6倍之间为合理区间。以一个人口为3人的家庭为例,按人均可支配收入18665元计算则家庭年收入为55995元,购买一套单价为4724元/m²、面积90m²的住房需要付的总房价为425119元,由此计算得出住房收入比为7.6,高于国际上公认的合理区间,由此可知我国城市居民购房压力仍是很大的。

2.1.2 人口与家庭结构

住房是家庭生活的必需场所,毋庸置疑,家庭及人口增加必然伴随住房需求的增加,因此,家

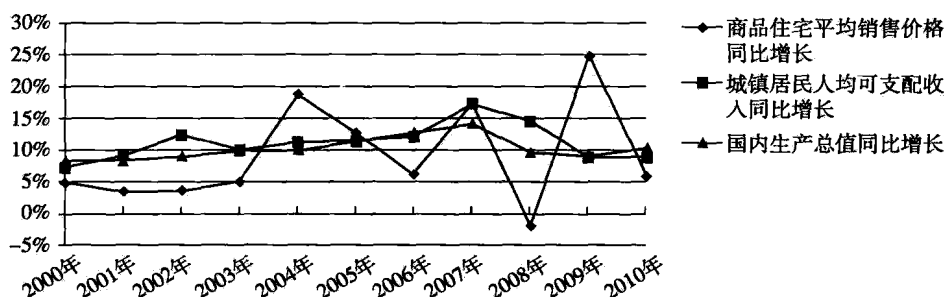


图2-1 2000~2010年我国国内生产总值、城镇居民人均可支配收入及商品住宅均价情况

(资料来源:国家统计局)

① 2010年全国商品住宅销售面积9.31亿m²,销售额43953.3亿元,以此数据计算,每平方米住宅单价为4724元。

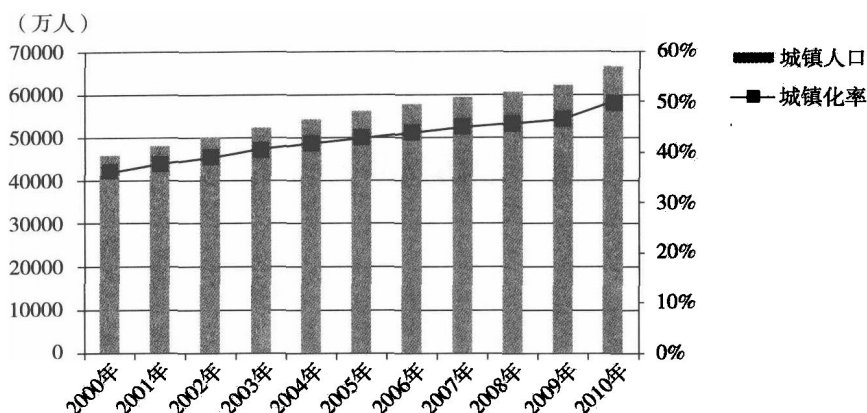


图 2-2 2000~2010 年我国城镇化发展情况
(资料来源:国家统计局)

庭或人口的增长幅度从根本上决定了住房需求的增长。到 2010 年,我国的城镇人口按统计口径算,已经达到了 6.66 亿人,城镇化率提高到 49.68%,比 2009 年提高了约 3 个百分点。我国的城镇化率已经逐步接近中等收入国家的平均水平(图 2-2)。

从我国家庭人口结构的因素看,近几年家庭人口数在逐步降低,家庭规模日趋小型化,三口之家成了家庭结构的主流模式,1985 年的家庭平均人口数为 3.89,2009 年下降到 3.15,由此导致家庭户数的增加,也即意味:目前,我国的家庭人口数已经降到一个比较低的水平,今后,家庭规模缩小的可能性不是很大。但从另外一个方面讲,由于人口老龄化日趋突出,家庭人口数反而会有增长,相应地增加了对住房的需求。

2.1.3 住房存量与增量

住房包括存量住房和增量住房两部分。所谓存量住房是指已被个人购买或自建并取得所有权证书的住房,一般是二手房。根据目前的最新统计数据,2009 年年末我国城镇实有住宅建筑面积 135.58 亿 m^2 ,比 2008 年年末增加 8.21 亿 m^2 ,增长了 6.45%,增长率比 2007 年年末上涨 0.15 个百分点。从近十年的情况来看,住房存量逐年增长,但增长率起伏较大(图 2-3)。

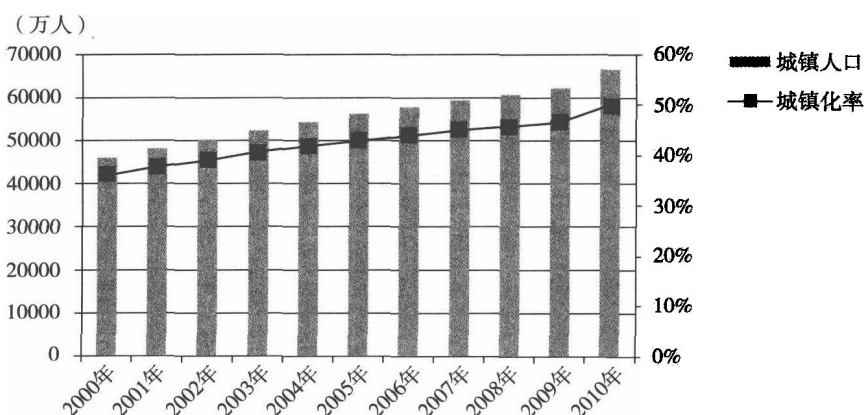


图 2-3 1997~2009 年年末我国城镇实有住宅建筑面积
(资料来源:历年中国统计年鉴)

从住房存量的地区结构来看,2010年年末,东部地区^①实有城镇住宅建筑面积 69.92 亿 m²,中部地区 40.14 亿 m²,西部地区 32.26 亿 m²,分别占全国城镇住宅建筑面积的 49%、28%和 23% (图 2-4)。由此可见,东部地区住房存量占了全国住房存量的半壁江山,中、西部地区平分秋色且中部地区略胜一筹。

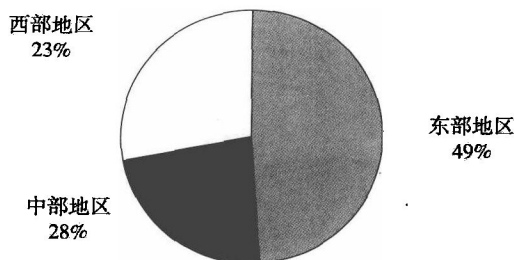


图 2-4 2010 年年末我国各地区城镇实有住宅建筑面积比重

(资料来源:中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn)

增量住房是相对于存量住房而言的,增量住房是指一定时间内新建的住房。住房增量用当年的竣工面积来表示。2010 年全国商品住宅竣工面积 6.1 亿 m²,比 2009 年增长 3521 万 m²,增长了 2.7%,增长率比 2008 年下跌 3.5 个百分点 (图 2-5)。从图 2-5 中也可以看出,近 5 年我国商品住宅竣工面积增长率起伏较大,在 2006 年和 2008 年出现负增长,2007 年、2009 年和 2010 年增长率回升为正,但 2010 年相对 2009 年略有下降。

施工面积 (含新开工面积) 表示未来 2~3 年的住宅增量。2010 年全国商品住宅施工面积 31.49 亿 m²,比 2009 年增长 64138 万 m²,增长了 25.3%,增长率比 2009 年上涨 12.8 个百分点 (图 2-5)。从图 2-5 中可以看出,近 5 年来,我国商品住宅施工面积增长率自 2006 年开始上涨,在 2007 年达到一个高点,2008 年和 2009 年开始回落,在 2010 年达到最高点。从图 2-5 中还可以看出,2010 年商品住宅施工面积是竣工面积的 5.1 倍,预示着未来 2~3 年内住宅增量将大幅增加。

从各地区情况来看,2010 年我国东、中、西部地区商品住宅竣工面积分别为 30400.5 万 m²、17016.3 万 m²和 13798.9 万 m²,与 2009 年相比,分别增加 1623.5 万 m²、2371.1 万 m²和减少 473.4 万 m²,增长率分别为 1.1%、14.2%和 -5.8%,比 2009 年分别增加了 2.2、3.2 和减少了 24.4 个百分点。东、中、西部地区商品住宅竣工面积占全国比重为 50%、28%、22%。可以看出,在商品住宅竣工面积上,东部地区在数量上占绝对优势,而中、西部地区则在增速上体现出明显优势 (图 2-6)。

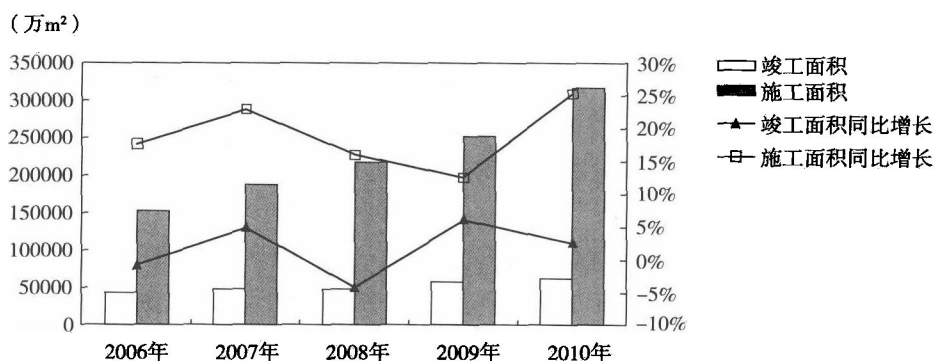


图 2-5 2006~2010 年商品住宅竣工面积、施工面积及增长情况

(资料来源:中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn)

① 根据国家信息中心中国房地产信息网的分类办法,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;中部地区包括山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北和湖南;西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏和新疆。

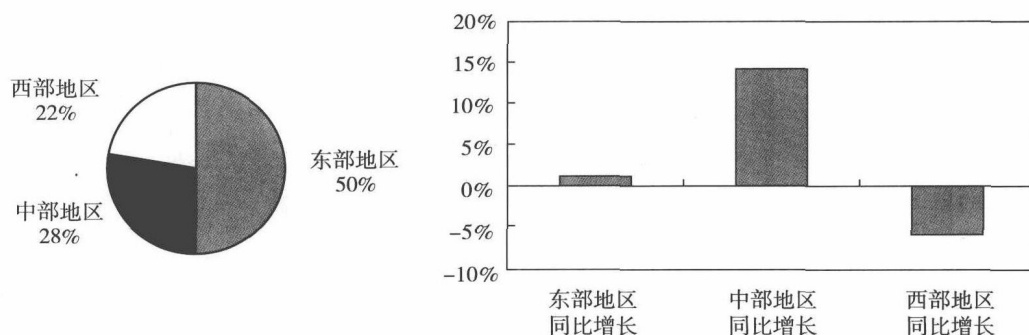


图 2-6 2010 年我国各地区商品住宅竣工面积比重及同比增长情况

(资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn)

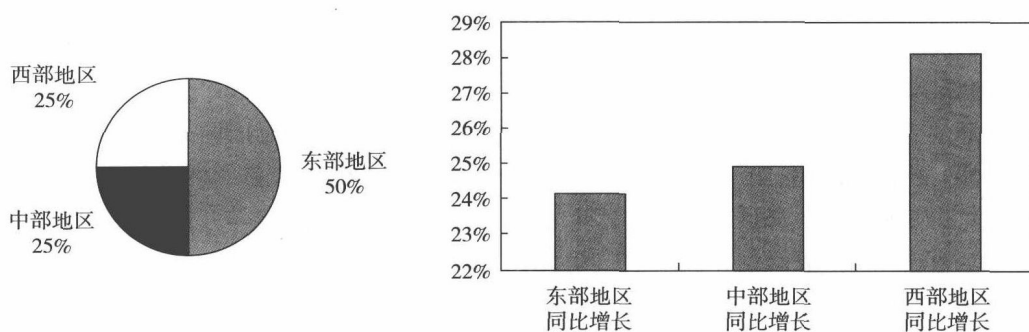


图 2-7 2010 年我国各地区城镇住宅施工面积比重及同比增长情况

(资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn)

2010 年东、中、西部地区商品住宅施工面积分别为 157008.3 万 m^2 、77848.4 万 m^2 和 80085.9 万 m^2 ，与 2009 年相比，分别增加 30780.3 万 m^2 、15557.9 万 m^2 和 17800.1 万 m^2 ，增长率分别为 24.1%、24.9% 和 28.1%，比 2009 年增加了 16.6、5.6 和 11.2 个百分点。同样地，在商品住宅施工面积上，东部地区在数量上占绝对优势，而中、西部地区则在增速上体现出较大优势（图 2-7）。

分省份看，2010 年商品住宅竣工面积位居前五位的是：江苏 6268.4 万 m^2 、山东 4248.4 万 m^2 、广东 4212.8 万 m^2 、河南 3852.8 万 m^2 和辽宁 3662.5 万 m^2 ；而 2009 年商品住宅竣工面积位居前五位的是：江苏 6226.8 万 m^2 、山东 4262.1 万 m^2 、广东 3836.7 万 m^2 、四川 3520.5 万 m^2 和辽宁 3404 万 m^2 。可见，2010 年商品住宅竣工面积位居前五位的省份在竣工面积数量上大大超过了 2009 年前五位的情况。

2010 年商品住宅竣工面积同比增速位居前五位的是：青海 50.9%、河北 36.7%、河南 28.8%、宁夏 23.7% 和吉林 20.8%（图 2-8）；而 2009 年商品住宅竣工面积同比增速位居前五位的是：贵州 74.7%、云南 59.4%、黑龙江 34.8%、海南 28% 和湖南 22.6%。由此可见，2010 年商品住宅竣工面积增长率位居前五位的省份在增长速度上大大低于 2009 年前五位的情况。

2010 年商品住宅施工面积位居前五位的是：江苏 26349.9 万 m^2 、山东 22881.8 万 m^2 、广东 22176.2 万 m^2 、辽宁 20669.9 万 m^2 和四川 17289.7 万 m^2 ；而 2009 年商品住宅施工面积位居前五位的是：江苏 22657.3 万 m^2 、广东 18929.4 万 m^2 、山东 18020.3 万 m^2 、四川 14680.5 万 m^2 和辽宁 14527.1 万 m^2 。可见，2010 年商品住宅施工面积位居前五位的省份在施工面积数量上大大超过了 2009 年前五位的情况。

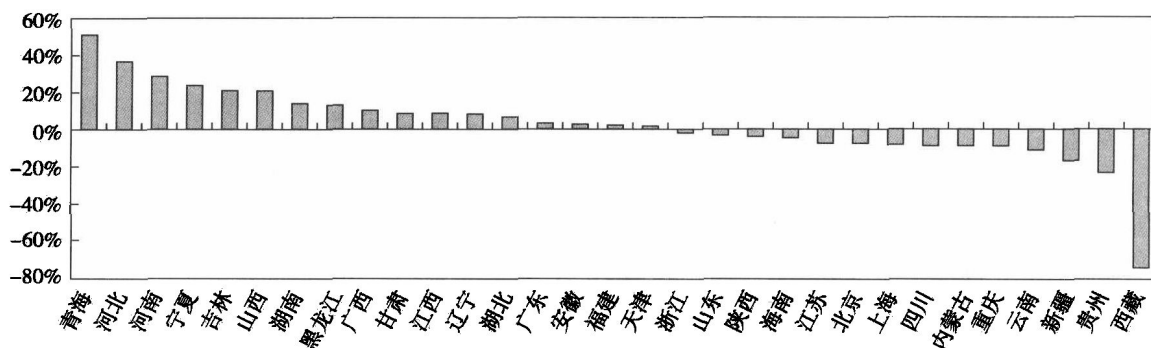


图 2-8 2010 年各省份商品住宅竣工面积同比增长情况

(资料来源: 中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn)

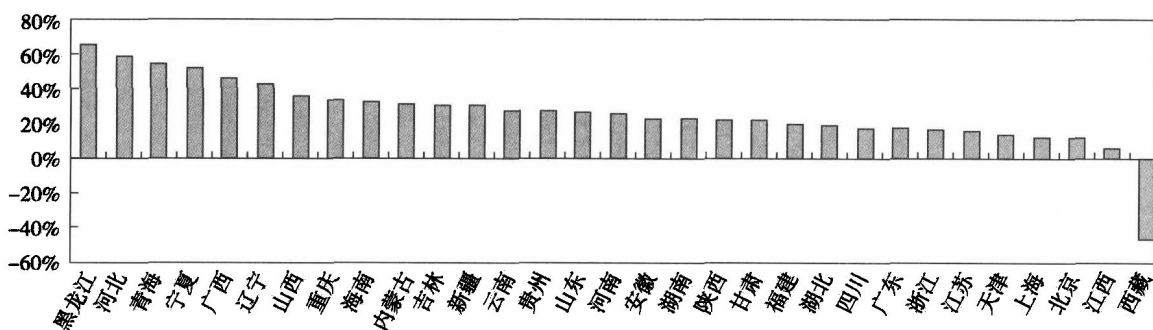


图 2-9 2010 年各省份商品住宅施工面积同比增长情况

(资料来源: 中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn)

2010 年商品住宅施工面积同比增速位居前五位的是: 黑龙江 65.5%、河北 58.9%、青海 54.0%、宁夏 51.7% 和广西 45.4% (图 2-9); 而 2009 年商品住宅施工面积同比增速位居前五位的是: 陕西 42.7%、山西 41.6%、河北 40.6%、海南 36.3% 和湖南 29.3%。由此可见, 2010 年商品住宅施工面积增长率前五位的省份在增长速度方面大大超过 2009 年前五位的情况。

2.2 住房土地供应

2010 年, 随着经济形势进一步好转, 我国土地市场步入上升期。土地供应总量和土地出让金大幅增加, 土地购置费全年保持较快增长, 土地交易价格明显回升, 土地购置面积大幅增加, 但土地开发面积低于 2009 年。许多城市土地交易活跃, 许多国有大型房地产企业成为购置土地的主力。

2.2.1 土地供应量

2010 年我国土地供应规模较 2009 年继续放大。根据国土资源部数据, 2010 年全国土地供应总量 42.8 万 hm^2 , 同比增长 34.2%, 为近年来最高水平。全国房地产用地 (包括住宅用地和商业服务设施用地) 供应 15.3 万 hm^2 , 比 2009 年增长 49.0%; 其中, 住宅用地供应 11.4 万 hm^2 , 比 2009 年增长 49.6%。从图 2-10 可以看出, 2008 年房地产市场步入低迷以后, 房地产用地供应增长率和住宅用地供应增长率为近 5 年的最低值, 2009 年房地产市场回暖, 房地产用地供应增长率和住宅用地供应增长率在 2010 年均达到近 5 年最高值。

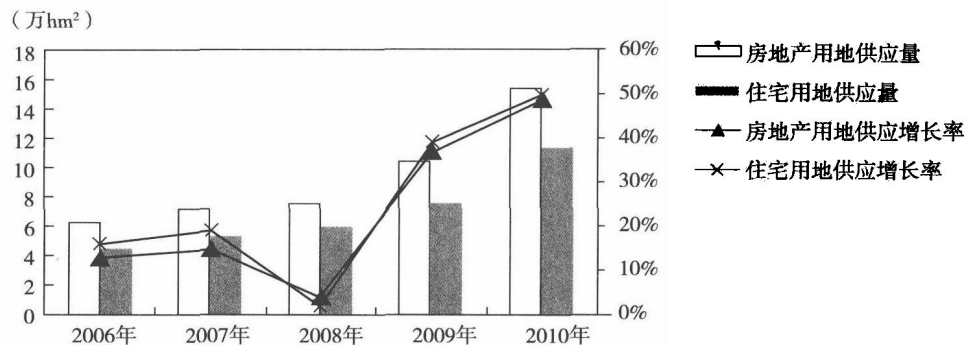


图 2-10 2006~2010 年我国房地产及住宅用地供应情况
(资料来源: 2006~2010 年全国土地市场动态监测分析报告)

从各地区的用地供应情况来看, 2010 年全国土地供应总量 42.8 万 hm^2 。其中东部地区土地供应 20 万 hm^2 , 占全国土地供应总量的 46.7%; 中部地区土地供应 11.3 万 hm^2 , 占全国土地供应总量的 26.4%; 西部地区土地供应 11.52 万 hm^2 , 占全国土地供应总量的 26.9% (图 2-11)。由此可见, 东部地区土地供应量最大, 其次是西部地区, 中部地区最少。

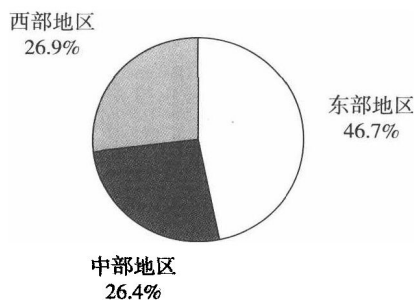


图 2-11 2010 年我国各地区批准用地情况
(资料来源: 2010 年中国国土资源公报)

图 2-12 所示为土地供应与经济增长的关系。从图中可以看出, 房地产用地供应增长与经济增长基本保持同向变化趋势, 但房地产用地供应增幅大于经济增幅。2010 年, 我国国内生产总值的增长率为 16.9%, 比 2009 年上涨了 7.8 个百分点; 而房地产用地供应增长率达到了 49%, 比 2009 年上升了 12.3 个百分点, 增幅大于经济增幅。

2.2.2 土地出让金额

2010 年, 我国土地出让金大幅增长, 全国土地出让金总额 (含招拍挂、划拨、协议出让等) 共计 2.7 万亿元, 比 2009 年增长 70.4%。其中, 全国 120 个城市土地出让金总额为 18814.4 亿元,

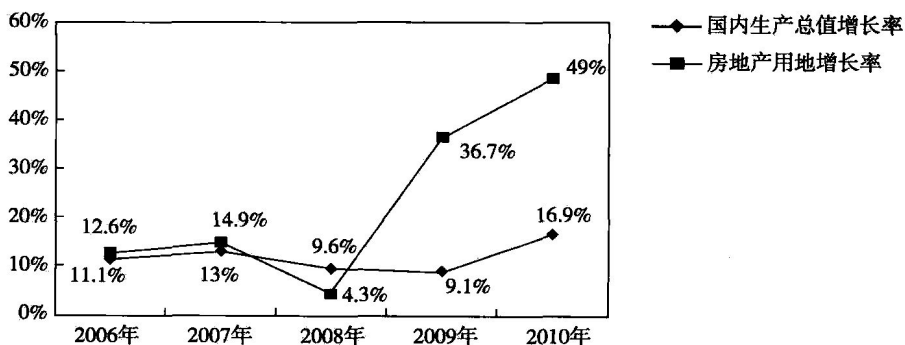


图 2-12 2006~2010 年我国经济增长与房地产用地供应情况
(资料来源: 历年中国统计年鉴)

同比增加 50%。2010 年，被称为“史上最严厉楼市调控年”，但 2010 年，也是有史以来全国城市土地出让金收入最多的年份。

从各个城市的情况来看，土地出让金收入排名前十的城市主要集中在省会城市及经济比较发达的东部沿海城市，累计金额达 8752.41 亿元，在 120 个城市中占比为 46.5%。北京土地出让金高达 1629 亿元，同比增长 76%，超过杭州和上海，位居全国第一；上海土地出让金为 1513 亿元，同比上涨 48%，仍然位居第二；大连土地出让金亦达到 1158 亿元，同比增幅达到 321%，位居第三，成为 2010 年全国土地出让金超过千亿的三个城市之一。天津 2010 年土地出让金总额为 901 亿元，仅次于大连，比 2008 年增长 22%。武汉、杭州、南京、成都和重庆 2010 年土地出让金均超过 500 亿元，其中武汉和南京比 2009 年分别增长 125%、155%。无锡成为前十名中最后一位上榜城市，其土地出让金也超过 400 亿元，比 2009 年增长 87%。2010 年的土地市场并不是所有城市土地出让金都大幅猛增。在过去的 2010 年间，广州的土地出让金缩水了 130 多亿元，杭州则更甚，2010 年的土地出让收入减少了 300 多亿元。表 2-1 显示，2009 年前十名中的广州、宁波以及佛山三个城市已不在 2010 年土地出让金的前十名中，新进入名单的三个城市分别为：大连、南京以及无锡。

总体来看，土地出让金增加的主要原因有两方面，一是因为土地供应量增加，二是因为土地成交价格提高。对比 2010 年和 2009 年住宅用地成交面积和成交均价（表 2-2）可以看出，量价齐涨是 2010 年土地出让金大幅上涨的主要原因。2010 年全国 120 个城市住宅用地成交量同比上涨 30%，但成交楼面均价同比上涨 6%，可见成交量增加是土地出让金增加的主因。

对于二、三线城市，其发展空间较大，土地供应面积的增加和土地价格的上涨共同推动土地出让金的上涨。大连、重庆和无锡三城市住宅用地成交面积同比分别增长 212%、36%、98%，增幅远高于成交均价增幅，土地出让金上涨得益于土地出让面积的大幅增加。

但是，在表 2-2 的 10 个城市中，除了上海、大连、重庆和无锡四城市外，其他城市住宅用地价格的上涨幅度明显大于住宅用地面积的上涨幅度。一线城市受区域限制，城市空间扩容有限，土地出让金的上涨主要因为土地价格的上涨，如北京等。

2009 年、2010 年全国土地出让金前十位城市排行

表 2-1

排名	城市	2010年 (亿元)	同比2009年 增长	城市	2009年 (亿元)	同比2008年 增长
1	北京	1629	76%	杭州	1054	238%
2	上海	1513	48%	上海	1043	172%
3	大连	1158	321%	北京	928	85%
4	天津	901	22%	天津	732	67%
5	武汉	813	125%	广州	489	301%
6	杭州	738	-33%	宁波	488	617%
7	南京	572	155%	重庆	440	276%
8	成都	511	43%	武汉	361	345%
9	重庆	507	13%	佛山	332	390%
10	无锡	412	87%	成都	324	389%

资料来源：中国房地产指数系统数据库。