

2002 - 2003

中国房地产统计年鉴

CHINA REAL ESTATE
STATISTICS YEARBOOK

搜 房 研 究 院

中国房地产指数系统

2002 - 2003

中国房地产统计年鉴

**CHINA REAL ESTATE
STATISTICS YEARBOOK**

搜 房 研 究 院

中 国 房 地 产 指 数 系 统

出版单位	搜房研究院
联系地址	北京市东长安街大华路 2 号华诚大厦 502 室
邮政编码	100005
电 话	85111241 转 研究院
传 真	85111242
网 址	www.SouFun.com
电子信箱	CREIS@SouFun.com
内部资料	不得翻印

前 言

《中国房地产统计年鉴》是反映与真实记载中国房地产市场发展状况的综合性资料年刊，创刊于 1999 年，到今年已经连续出版 4 年。《中国房地产统计年鉴（1999）》是由搜房研究院和国家统计局合作出版，是当时国内第一部全方位汇集我国房地产业发展状况的统计资料工具书，出版以后得到了行业内的普遍好评。在此以后的 2000 年、2001 年，搜房研究院又陆续出版了《中国房地产统计年鉴（2000）》和《中国房地产统计年鉴（2001）》，广大读者在来信反馈中也向我们不断传达了这样一个观念：在中国房地产行业十多年的快速发展中，当前更缺乏的也许还是冷静的沉淀和理性的梳理。我们出版《中国房地产统计年鉴》的目的就是为大家提供一个全面、系统、客观研究房地产市场的辅助工具，帮助大家有效透析房地产投资、开发、交易等运作过程。在总结了历年房地产年鉴出版经验的基础上，我们对近年的数据又做了细致和扎实的整理，现推出了这本《中国房地产统计年鉴（2002 - 2003）》。

《中国房地产统计年鉴（2002 - 2003）》是以房地产发展状况为核心内容的资料，收录了 1999 - 2002 年全国各地区及 35 个大中城市的房地产经济统计数据。本书突出房地产业，并兼顾相关经济范畴，除房地产业的统计数据外，还收集了与房地产经济相联系的其他方面统计资料。其中一些还附带有重要历史年份的统计情况。

全书内容共分四个部分：全国篇、省区篇、城市篇和附录。

全国篇的指标和数据几乎涉及了近年来房地产市场每一个方面和环节。该篇由房地产综合、房地产投资、房地产开发面积与造价、房地产市场、土地开发与交易、房地产金融、固定资产投资状况、城市开发状况、建筑业概况与宏观经济指标几个部分组成。

省区篇包含了 1999 – 2001 年以各省、自治区、直辖市为统计单位的房地产数据。包括各省、自治区的房地产综合数据、房地产投资数据、房地产开发面积、造价及销售数据、城市及房屋建筑情况、农村居民家庭年末住房状况、城镇、工矿区和农村个人建房情况、房地产企业情况等，是读者查阅和研究透析各地区房地产发展状况不可缺少的统计资料。

城市篇以城市为背景，综合介绍了 1999 – 2001 年全国三十五个大中城市的房地产开发投资综合统计情况，包括：各城市项目建设总投资、年度完成投资额、房地产开发企业情况、土地开发及购置、商品房屋建筑面积数据统计、商品房屋销售、空置面积等数据统计。

附录包括三个部分：中国房地产上市公司十强研究报告、历年中国房地产指数变化情况、主要统计指标解释。其中，中国房地产上市公司十强研究报告是中国房地产 TOP10 研究组（由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、搜房研究院共同设立）本着客观、公正、准确、全面的原则，根据截至 2003 年 4 月 30 日公布的沪深两市 69 家房地产上市公司 2002 年年报数据，研究分析推出的。在 TOP10 研究报告中还首次将综合反应公司财富创造能

力的指标体系 EVA 引入房地产行业，并用 EVA 对 69 家房地产上市公司进行评价排名，确定了中国房地产上市公司财富创造能力 TOP10。

（说明：年鉴中的全国性的统计数据，除行政区划、国土面积等数据外，均不包括香港特别行政区、澳门地区及台湾省。统计数据中所使用的度量衡单位为国际统计标准计量单位，其中部分数据的合成数或相对数由于计量单位取舍差异而造成的计算误差，一般未作硬性调整。

统计表中的符号含义为“#”表示为该表中的主要项；“—”表示为该项统计指标或该数据不详。）

搜房研究院长期以来跟踪调查和实时监控全国及各重要城市房地产市场，力求用科学的方法预测房地产市场走势，并且多年来致力于对中国房地产指数系统管理、运行、发布。这本书也是搜房研究院基于长期对房地产市场跟踪调查和连续几年出版《中国房地产统计年鉴》经验积累的基础上，通过扎实而细致的准备工作、反复核对计算，以及认真编排后推出的。

我要首先感谢黄瑜副院长带领下自始至终参与本书编辑的搜房研究院的分析师们：王玮、汪勇、袁晓龙、赵丽一、候瑞波、蒋云峰、葛海峰、张英、徐子生、孙海燕、陈晟、吴莲、郭颖、贺成龙、崔颖、马力、石蓓、李健梅、李可、杨国兰、杨燕霞、李全。他们对庞大的房地产统计数据进行了收集、整理、计算、分类，没有他们的辛苦细致的工作就不可能有如今比较完备的房地产数据库和中国房地产指数系统资料库，也就不可能编辑完成本书的很多章节。他们查阅、汇总了大量的专业资料和行业数据，并进行了细致的整理、编辑。正是他们严谨周密的工作态度促使本书得以更新和完善，以满足不断发展的行业研究需求。

我还特别感谢我们搜房研究院的研究员们（排名不分先后）：王石，任志强，冯伦，叶剑平，刘洪玉，冯长春，许明义，张泓铭，李山，李加林，李启明，杨慎，陆克华，孟晓苏，林增杰，胡存智，柴强，桑荣林，秦海蓉，顾云昌，谢家瑾，潘石屹。在 1999-2000 年《中国房地产统计年鉴》出版过程中，他们作为我们的顾问和学术指导，提出了许多非常有帮助的意见和建议，使以后的《中国房地产统计年鉴》的出版得以不断完善。

感谢搜房全球机构的高级管理层：邵元元、代建功、黄瑜、罗义华、刘坚、徐晓波、候玉魁、郭亚军、丁滔、上官建华等，他们在统筹、审阅过程中反映了一些非常有用的信息。还要感谢中国房地产指数系统的成员：北京搜房咨询有限公司、天津搜房咨询有限公司、上海搜房咨询有限公司、广州搜房咨询有限公司、重庆搜房咨询有限公司、深圳搜房咨询有限公司、搜房咨询有限公司成都办事处、中房上海公司研究所、中房无锡公司、中房郑州公司、中房柳州公司、中房合肥指数办、广州珠江恒昌房地产顾问有限公司、西安西宇房地产信息咨询有限责任公司、石家庄城开房地产顾问有限公司、武汉市房地产管理局市场处、常州建委开发办、合肥市开发办，他们对本书资料收集工作提供了许多方便。

最后，感谢在历年房地产年鉴出版过程中给予我们帮助和指导的领导、专家和业内的朋友：（排名不分先后）王智刚，沈建忠，季如进，姜彦福，洪亚敏，贾海，戚名琛，董黎民，黎振伟，丰雷，王少磊，王晓瑜，王鑫荣，史光玉，史纯武，皮志奇，刘天金，刘玉川，刘秀荣，孙卫东，庄浩民，朱晓珩，朱新

生，汲凤翔，米崇广，许春伟，严星，张小宏，张华，张国安，张贵林，张晓军，张瑜，李福群，杨凯，陈国潮，郎惠生，郑家光，金桂芳，胡康宁，赵广义，赵严，赵哲伟，赵培亚，倪迎春，唐楚才，秦正富，贾春曲，郭建波，崔国梁，阎秉义，黄凌云，董颖，潘其源。

我们力求本书中所有的数据详实、客观，但鉴于所载内容涉及面广，数据量浩大，且各省、市、自治区采集的样本资料及其内容特点各异，结构体系也不尽相同，因此书中难免出现遗漏及不足，敬请读者及业内人士谅解，并提出宝贵意见，以便在今后编写下一年度《中国房地产统计年鉴》时予以修正。

搜房研究院 院长

中国房地产指数系统 秘书长

莫天全

二〇〇三年六月

总 目 录

第一部分 全国篇（2001）

第一章	房地产综合	(1)
第二章	房地产投资	(18)
第三章	房地产开发面积及造价	(49)
第四章	房地产市场	(75)
第五章	土地开发与交易	(114)
第六章	房地产经营状况	(122)
第七章	35 个大中城市房地产综合与投资	(142)
第八章	35 个大中城市房地产开发	(162)
第九章	35 个大中城市房地产市场	(181)
第十章	35 个大中城市房地产经营状况	(216)
第十一章	全社会固定资产投资	(223)
第十二章	建筑业简况	(294)
第十三章	2002 年全国及各地区房地产统计	(331)

第二部分 地区篇（1999—2001）

第十四章	北京市房地产统计	.....	(363)
第十五章	天津市房地产统计	.....	(368)
第十六章	河北省房地产统计	.....	(373)
第十七章	山西省房地产统计	.....	(378)
第十八章	内蒙古自治区房地产统计	.....	(383)
第十九章	辽宁省房地产统计	.....	(388)
第二十章	吉林省房地产统计	.....	(393)
第二十一章	黑龙江省房地产统计	.....	(398)
第二十二章	上海市房地产统计	.....	(403)
第二十三章	江苏省房地产统计	.....	(408)
第二十四章	浙江省房地产统计	.....	(413)
第二十五章	安徽省房地产统计	.....	(418)
第二十六章	福建省房地产统计	.....	(423)
第二十七章	江西省房地产统计	.....	(428)
第二十八章	山东省房地产统计	.....	(433)
第二十九章	河南省房地产统计	.....	(438)
第三十章	湖北省房地产统计	.....	(443)
第三十一章	湖南省房地产统计	.....	(448)
第三十二章	广东省房地产统计	.....	(453)
第三十三章	广西壮族自治区房地产统计	.....	(458)
第三十四章	海南省房地产统计	.....	(463)
第三十五章	重庆市房地产统计	.....	(468)
第三十六章	四川省房地产统计	.....	(473)
第三十七章	贵州省房地产统计	.....	(478)

第三十八章	云南省房地产统计	(483)
第三十九章	西藏自治区房地产统计	(488)
第四十章	陕西省房地产统计	(493)
第四十一章	甘肃省房地产统计	(498)
第四十二章	青海省房地产统计	(503)
第四十三章	宁夏回族自治区房地产统计	(508)
第四十四章	新疆维吾尔自治区房地产统计	(513)

第三部分 城市篇 (1999—2001)

第四十五章	35 个大中城市分城市房地产统计	(518)
-------	------------------	-------

附 录

一、2003 年中国房地产上市公司 TOP10 研究报告	(625)
综合实力 10 强、总市值 10 强、总资产 10 强、主营业务收入 10 强、 利润总额 10 强、财富创造能力 10 强、69 家房地产上市公司总排名	
二、中房指数主要城市历年指数值	(636)
北京、上海、天津、重庆、深圳、广州、成都	
三、主要统计指标解释	(642)
房地产业、固定资产投资、建筑业	

第一章 房地产综合

1 - 1	全国房地产开发投资综合统计	(2)
1 - 2	房地产价格指数	(5)
1 - 3	各地区按登记注册类型分的房地产开发企业 (单位) 个数	(6)
1 - 4	各地区按资质等级分的开发企业 (单位) 个数	(10)
1 - 5	各地区按登记注册类型分的房地产开发企业 (单位) 从业人数	(12)
1 - 6	各地区按资质等级分的房地产开发企业 (单位) 从业人数	(16)

1 - 1 全国房地产开发投资综合统计

指 标	1999年	2000年	2001年
一、项目建设规模与投资完成情况 (万元)			
计划总投资	187441784	211599799	261794825
实际需要总投资	202076790	226641837	275525866
自开始建设至本年底累计完成投资	115094262	128163650	155802223
累计新增固定资产	41032024	60574972	63441107
#本年完成投资	51189027	49840529	73498619
未完工程	58200869	59746145	72031112
全部建成尚需投资	86982528	98478187	119723643
未完工程百分比 (%)	141.8	119.9	113.5
二、本年完成投资额 (万元)			
合计	41032024	49840529	63441107
1. 按构成分			
建筑安装工程	29238597	34421498	42731978
设备工器具购置	1053936	1040797	1226758
其他费用	10739491	14378234	19482371
#土地购置费	5000267	7339867	10387746
2. 按用途分			
住宅	26384794	33119839	42166760
#别墅、高档公寓	1786233	2700142	3699241
#经济适用房屋	4370211	5424365	5996464
办公楼	3385973	2978511	3079470
商业营业用房	4843349	5799927	7553018
其他	6417908	7942252	10641859
3. 商品房屋建设和土地开发			
#商品房建设投资	31125073	37362618	47174880
#土地开发投资	3189166	4027645	4959661
商品房建设投资额比重 (%)	75.9	75.0	74.4
4. 资金来源及构成			
本年资金来源小计	47959012	59976309	76963877
国家预算内资金	100457	68720	136291
国内贷款	11115664	13850756	16921968
债券	98703	34760	3425
利用外资	2566022	1687046	1357044
#外商直接投资	1804807	1348026	1061150
自筹资金	13446210	16142122	21839587
其他资金来源	20631956	28192905	36705562

1-1 续表 1

指 标	1999年	2000年	2001年
三、本年新增固定资产(万元)	31956695	36985961	44890186
四、土地开发及购置(平方米)			
本年完成开发土地面积	93195606	116661115	153158487
正在开发的土地面积	80164316	85876496	90764790
待开发土地面积	135051700	147547727	145821339
本年购置土地面积	119588996	169052435	234089929
五、商品房屋建筑面积(平方米)			
1. 施工房屋面积	568576252	658969153	794116819
住宅	425903397	504982513	615829881
#别墅、高档公寓	19822145	29866913	37348767
#经济适用房屋	81679748	102159135	109495092
办公楼	43831692	40585149	41200033
商业营业用房	68126873	78256702	95738091
其他	30714290	35144789	41348814
2. 新开工房屋面积	225794100	295826411	373941765
住宅	187979378	244011518	305327173
#别墅、高档公寓	5940629	11690942	14566887
#经济适用房屋	39703638	53133171	57959738
办公楼	6902914	8988119	10729759
商业营业用房	21985611	30347658	41054017
其他	8926197	12479116	16830816
3. 竣工房屋面积	214108336	251048600	298673633
住宅	176406738	206033156	246254042
#别墅、高档公寓	6460296	9593358	11835644
#经济适用房屋	40634827	53720946	58012703
办公楼	9791869	9520073	9740315
商业营业用房	20118439	25619651	31116576
其他	7791290	9875720	11562700
六、商品房屋销售			
1. 实际销售面积(平方米)	145565320	186371280	224119021
#外销(租)	1107082	1157921	757097
#个人	113534630	159196169	201188950
住宅	129978719	165702849	199387458
#别墅、高档公寓	4357373	6407195	8781852
#经济适用房屋	27013134	37600714	40214716

1-1 续表 2

指 标	1999年	2000年	2001年
#个人	104085321	144643812	182507679
办公楼	4034252	4369753	5025701
商业营业用房	10031719	13993082	16961471
其他	1520630	2305596	2744420
2. 实际销售额 (万元)	29878734	39354423	48627517
#外销 (租)	641752	717775	446831
#个人	20958637	31693929	42205154
住宅	24137347	32286046	40211543
#别墅、高档公寓	1962261	2747459	3818443
#经济适用房屋	2953439	4521311	4986787
#个人	18488791	27773562	36753630
办公楼	2123901	2076259	2305635
商业营业用房	3343238	4562270	5552383
其他	274248	429848	557969
3. 实际销售价格 (元/平方米)	2053	2112	2170
#外销 (租)	5797	6199	5902
#个人	1846	1991	2098
住宅	1857	1948	2017
#别墅、高档公寓	4503	4288	4348
#经济适用房屋	1093	1202	1240
#个人	1776	1920	2014
办公楼	5265	4751	4588
商业营业用房	3333	3260	3274
其他	1804	1864	2033
七、利润总额 (亿元)	-15.16	103.53	177.72

1 - 2 房地产价格指数

(上年=100)

项 目	1999	2000	2001
一、房屋销售价格指数	100.0	101.1	102.2
1. 商品房	100.3	100.8	101.8
住宅	100.4	101.4	101.9
# 经济适用房	102.0	101.4	102.1
普通住宅	100.2	101.5	102.0
多层住宅	101.2	102.3	102.8
高层住宅	100.6	102.4	101.5
豪华住宅	98.9	101.3	101.0
别墅	99.2	101.4	101.8
高档公寓	98.6	101.1	100.6
非住宅	99.9	98.7	101.2
写字楼	97.6	98.1	100.8
商业用房	101.0	99.6	102.0
其他	100.6	96.9	100.3
2. 公房	98.9	100.9	101.3
# 住宅	95.0	103.4	101.3
3. 私房	99.9	102.7	105.3
# 住宅	101.5	101.0	103.7
# 非住宅	94.4	106.8	109.6
二、土地交易价格指数	100.0	100.2	101.7
1. 居民住宅用地	99.9	101.0	102.2
豪华住宅用地	100.1	101.6	102.4
普通住宅用地	99.6	100.9	102.1
2. 工业用地	100.0	98.6	100.8
3. 商业、旅游、娱乐用地	100.0	100.4	101.2
4. 其他用地	100.2	99.8	101.7
三、房屋租赁价格指数	98.5	102.4	102.8
1. 住宅	102.4	114.2	108.1
公房	104.4	114.2	112.5
私房	95.7	114.1	99.9
2. 办公用房	95.2	96.2	100.6
高标准写字楼	89.2	95.2	99.3
普通办公用房	99.3	96.9	101.4
3. 商业用房	99.0	99.0	100.2
4. 厂房仓库	99.0	99.6	99.2
工业厂房	97.1	98.8	101.9
仓库	101.5	100.5	96.7

1-3 各地区按登记注册类型分的房地产开发企业(单位)个数

单位:个

地 区	总 计	内 资					
			国 有	集 体	股份合作	国有联营	集体联营
全国总计	29552	25509	5862	2991	657	119	77
北 京	756	548	122	30	12	3	
天 津	689	644	151	53	3	4	4
河 北	483	445	161	16	16	1	
山 西	525	498	163	34	9	1	
内 蒙 古	479	475	54	20	13		1
辽 宁	1546	1364	197	66	39	2	1
吉 林	351	329	79	10	6		2
黑 龙 江	483	452	152	32	9		
上 海	2588	2299	521	233	40	24	21
江 苏	2022	1761	471	345	78	12	4
浙 江	1922	1815	303	189	65	14	7
安 徽	1112	1016	261	123	39	3	2
福 建	1941	1163	301	134	54	15	10
江 西	727	612	185	64	27		1
山 东	1506	1332	402	271	47	4	2
河 南	706	633	172	68	7		1
湖 北	1067	874	325	78	17	6	4
湖 南	782	689	208	57	35		
广 东	3788	3005	655	713	31	19	11
广 西	532	435	136	71	5	3	
海 南	127	93	26	9		3	
重 庆	1474	1319	133	69	24	2	
四 川	1478	1395	179	138	45	1	2
贵 州	610	567	75	40	10		3
云 南	361	338	119	12	5		
西 藏	7	7	2				
陕 西	466	431	123	38	11	1	
甘 肃	364	333	95	49	6	1	1
青 海	216	209	23	6	1		
宁 夏	151	144	27	12	3		
新 疆	293	284	41	11			