



Report on the Development
of Shaanxi's Real Estate
(2012)

陕西房地产业 发展报告

(2012)

主 编 / 王圣学

副主编 / 余 劲 沈 悦 赵乃全



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

陕西房地产业发展报告 (2012)

Report on the Development of
Shaanxi's Real Estate (2012)

主 编 / 王圣学
副主编 / 余 劲 沈 悦 赵乃全



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

图书在版编目(CIP)数据

陕西房地产业发展报告. 2012/王圣学主编. —北京: 社会科学文献出版社, 2012. 10

ISBN 978-7-5097-3766-8

I. ①陕… II. ①王… III. ①房地产业-经济发展-研究报告-陕西省-2012 IV. ①F299.274.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 217694 号

陕西房地产业发展报告 (2012)

主 编 / 王圣学

副 主 编 / 余 劲 沈 悦 赵乃全

出 版 人 / 谢寿光

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

责任部门 / 皮书出版中心 (010) 59367127

责任编辑 / 林 木 陈 颖

电子信箱 / pishubu@ssap.cn

责任校对 / 李向荣

项目统筹 / 邓泳红

责任印制 / 岳 阳

经 销 / 社会科学文献出版社市场营销中心 (010) 59367081 59367089

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

印 装 / 北京季蜂印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16

印 张 / 25

版 次 / 2012 年 10 月第 1 版

彩插印张 / 1.25

印 次 / 2012 年 10 月第 1 次印刷

字 数 / 435 千字

书 号 / ISBN 978-7-5097-3766-8

定 价 / 158.00 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

陕西房地产业发展报告 (2012)

编 委 会

顾问委员会

主 任	崔林涛				
委 员	李冬玉	刘维隆	芦猛虎	黄 河	张 阳
	雷鸣雄	郭卫东	李忠民	孟鸿康	刘 勇
	王恩斗	董新良			

编 委 会

主 任	王圣学				
委 员	刘晓君	陈 勇	张东红	孙 茵	高卫华
	王国庆	许 捷	高瑞彬	马崇辉	罗水周
	赵 严	周 旭	赵乃全	任宽荣	孙卫南
	沈 悦	余 劲	李团胜	娄爱花	张金梅
	尚宇梅	王婉玲	苏凤昌	张 静	赵惠英
	张耀祥	王赵民	高敏芳	张科强	单福东
	杨存典	姬雄华	曹丕宏	孙 伟	黄远忠
	张 力	赵淑兰	李让平	陈军焕	常 斌
	成 岗				

主 编	王圣学		
副 主 编	余 劲	沈 悦	赵乃全
编 辑 部			
主 任	赵乃全		
副主任	余 劲	沈 悦	

成 员	李宇兵	刘立云	孙 莹	潘网生	宁颖芳
	闫峰春	逯仙茹	郭 品	杨培源	张 萍
	李富荣	白 萍	张嵘勇	迪爱胡	周志军
	李 军	孙 炜	陈兴平	杨玉竹	张 燕
	冯 飞	潘 晶	李春雷	崔 剑	程 甜
	刘瑜婷	孙春波	高云婧	折小龙	安 凯
	任 倩	王蔚然	陈虹涛	赵阳阳	杨 超
	印展鹏				

主 编 单 位 陕西省房地产研究会
陕房城市发展研究院

支 持 单 位

西部珠江投资有限公司
陕西丹尼尔企业集团
西安东尚房地产开发有限公司
陕西地方电力房地产有限责任公司
陕西泰盈环达通房地产开发公司
陕西东岭房地产开发有限公司
中铁建 21 局德盛和置业有限公司
铜川市城建房地产开发有限公司
陕西世通置业有限公司

前 言

中国的经济体制市场化改革已走过了 20 年，伴随着市场经济的发展，中国的房地产业大规模发展也已走过了风风雨雨的 20 年。在改革开放最初十多年间，中国的经济体制正在缓慢地从计划经济向有计划的商品经济逐步过渡；房地产作为一个产业尚未形成，只是在一些大中城市出现了为数不多的由政府出资的国有房地产开发企业，房地产远没有形成独立产业。

陕西的房地产业发展也大致和全国同步。虽然不像东南沿海经济发达省市发展得那么快，规模那么大，房价那么高，但和自己比，发展也是很快的。以西安市为例，20 年前，西安只有 20 多家房地产开发企业，每年开发的规模很小，投资也很少。但经过 20 年的迅速发展，目前西安已有注册房地产开发企业近 3000 家（陕西全省约为 5300 家），每年投资额约 1000 亿元人民币，开工面积数千万平方米，销售面积 1000 多万平方米（2010 年销售了 1400 多万平方米，2011 年受限购令影响销售了 1100 多万平方米）。

2010 ~ 2011 年，政策频出，市场动荡，变化剧烈，对于中国房地产业来说，是极为不平凡的两年。这两年中国房地产市场的剧烈变化皆与 2008 年秋天美国爆发的金融危机有关。2007 年，美国爆发了次贷危机，房地产陷入低谷，2008 年 9 月，以华尔街雷曼兄弟倒台为标志，爆发了横扫欧美，连累全球的世界金融危机，进而转变为世界经济危机。我国和世界经济，特别是和欧美日发达国家经济关系紧密，欧美的经济危机迅速影响了中国经济增速。为了保增长、保就业、保稳定，我国迅速出台了以 4 万亿投资为重点的大规模刺激需求保增长计划。与此同时，地方政府为了保土地财政，先后出台各种救助房地产计划，如个人买房优惠、政府给补贴、银行贷款 75 折；给开发企业优惠、减免配套费、缓缴土地出让金等。过度救市，导致中国的房地产业不但没有受到经济危机影响，反而一路飘红，房价节节攀升。

面对房地产的不理智发展，2009 年 11 月中央经济工作会议发出了警告，但



并未引起市场注意。到 2010 年春天,各大城市出现了市民彻夜排队抢购,楼市更加疯狂,“地王”频出现象。

正是在这种背景下,2010 年 4 月 17 日,国务院出台“国十条”,强调要抑制房价过快上涨,加快普通商品房和保障房的建设,但地方政府和市场几乎没有回应。面对市场的不理智,面对地方政府对土地财政的依赖,对楼市的纵容,2011 年初,中央政府出台了被称之为“历史上最为严厉的房地产调控政策”,即“国八条”。

“国八条”出台实施至今已一年有余。其政策效应显而易见:抑制投资、投机需求,稳定了楼市,抑制了过高过快上涨的房价;加大了保障房建设力度,使低收入住房困难的群体看到了希望,有的甚至已经住上了新房。从商品房市场看,以西安为例,2009~2011 年,在经济危机期间,房价不但没有下降,反而从 2008 年每平方米 4500 元上涨到 2011 年 6 月的 7000 多元。但在“国八条”的“三限”(限购、限价、限贷)的严厉政策影响下,从 2011 年下半年开始,房价已经开始下降,2011 年底回到 2010 年时的 6500 元。

从保障房建设看,陕西的保障房建设这两年规模大、速度快,走在全国前列。据统计,2010 年,全省建设保障房 12.48 万套,改造棚户区 7.69 万户,全年完成投资 164.35 亿元。2011 年,全年开工保障房 48.13 万套,竣工 20.1 万套,完成投资 845 亿元,其建设规模名列全国第三,工程进度名列全国第一。

但是,也应当看到,中央政府严厉的房地产调控政策对陕西省房地产市场健康发展的影响也是很大的。这是因为,陕西省地处内地,经济发展水平低,市民收入不高,房价也不高,像西安这样的大城市房价也只有每平方米 6000 多元,只是沿海一线热点城市京、沪、广、深等平均房价的 1/3 强或 1/2 弱。至于除西安以外的陕西其他城市,像关中地区咸阳、宝鸡、铜川、渭南和陕南地区的汉中、安康、商洛等城市,城市规模小,城市人口少,市场小,收入低,房价本来就不高,每平方米均价只有 3500~4000 元左右。受一年多来房地产严厉调控政策制约和大规模保障房建设的影响,陕西各中小城市除陕北榆林、延安外,其他城市的楼市低迷,商品房市场已到了难以为继的地步。这说明对于房地产市场的调控也不能“一刀切”,而应该根据各地区经济发达水平,房地产发展状况,特别是房价的水平区别对待,制定不同区域的房地产调控政策。

本书记录了陕西房地产业最近两年多的基本情况,提出对陕西省房地产业未



来发展的建议。为编写此书，先后动员了西安和全省十多所高校和政府有关部门参与本书的编撰工作。从上年5月启动，历时1年，于2012年5月初终于完成初稿。后又经过编辑部同志一个多月的修改统稿，终于定稿，送交出版社。在这里，我们对为本书编写出版做过工作、付出过劳动的各高等院校、政府机构的专家学者、研究生、工作人员以及为本书出版提供了支持的各房地产开发企业表示衷心感谢。

编者

2012年7月20日

Preface

Chinese real estate industry rose quickly and developed into the pillar industry of the national economy in a very short period, which is based on the rapid development of market economy and establishment of the market-oriented economic model in the fourteenth representative assembly after Deng Xiaoping's southern tour speech in the spring of 1992. Carefully calculated, Chinese economic system commercialization has been for over 20 years. With the development of market economy, large-scale development of Chinese real estate industry has also passed through 20 years. But this is not to say that there are not elements of market economy and real estate before China economic reform in 1992. Only in the first ten years of the reform and opening-up, Chinese economic system had slowly transformed from a planned economy to a planned commodity economy, the real estate as a industry has not yet formed, only in some big and medium-sized city appeared a few state-owned real estate development enterprises, the real estate was far from forming an independent industry.

Shaanxi real estate development has synchronized with countrywide real estate industry. Although not developed like southeastern coastal provinces, they develops so fast, the scale is so large, prices so high, compared with itself, Shaanxi real estate development is also very fast. Take Xi'an as an example, 20 years ago, there were only more than 20 real estate development enterprises in Xi'an, a small scale in the annual development, investment is also little. But after 20 years of rapid development, at present there are nearly 3000 registered real estate development company in Xi'an (more than 5000 in Shaanxi), annual investment is about one hundred billion yuan, construction area is more than 10 million square meters, sales area is about ten million square meters (about 14 million square meters were sold in 2010, in 2011, because of restriction of purchase, sales about 11 million square meters).

The past two years – 2010 and 2011, which is extreme unusual to the Chinese real estate industry, a frequent policy, market turbulence and change dramatic. These two years, Chinese real estate market fluctuation is relevant with financial crisis erupting in American Wall Street in the autumn of 2008. The United States sub-loan crisis erupted in 2007, real estate is immersed in trough, in 2008.9, the collapse of Lehman brothers



for the mark, financial crisis broke out across Europe and the United States, then turned into the world economic crisis. As a result of our country contacting closely with world economy, especially with Europe, the United States and Japan developed economy, so the economic crisis led a decline of Chinese economic growth rate quickly. In order to ensure economy, job security and maintain stability, China quickly formulates a plan of four trillion investments to stimulate demand and ensure economy growth. At the same time, the local government in order to preserve the land finance, they also introduced a variety of rescue the real estate planning. Such as the favored policy to the person who buy a house, government subsidies, the bank loan 25% off; favored policy to the enterprises, exemption supporting fees and payment of land leasing. Due to excessive rescues the market, which results in an abnormal phenomenon—Chinese real estate has not been suffer any effect, but the house prices rising all the way in the period of economic crisis.

Facing irrational development of real estate, the central government had put out a warning in central economic work conference in September, 2009. But because it was relatively mild, which did not cause the attention of the market. By the spring of 2010, the real estate market was more crazy, “The most expensive ground” rose frequently, many big cities appeared that the public queuing panic buying all night in Tongzhou, Beijing, there even was an extreme example that a suite will rise 500000 yuan when you turned back

It is under this background, in April 17, 2010 the State Council issued the “Ten States’ policies” in April 17, 2010, which emphasized inhibiting the excessive growth of house prices, speeding up the construction of ordinary commercial housing and the indemnificatory apartments housing, but there almost is no response in the local government and market, or even an error argument “Housing Minister said not to calculate general manager said to calculate”. In the face of the irrational market, local government fiscal dependence on land and governments’ Indulge to market, finally, the central government make the central government launched “Eight States’ Policies” in early 2011, which was called “the most stringent regulatory policies on real estate industry in history”.

The “Eight States’ Policies” has been implemented for a whole year and a half time so far. The policy effect is obviously: Restraining investment, speculative demand, Stability of the property market and the high and rapid rise in prices, increasing the indemnificatory apartments housing construction, and making the housing difficulties of indemnificatory apartments groups see the hope, and some even have lived on the bridal



chamber, etc. The Xi'an real estate market from the point of view, for example, in the 2009 – 2011 three years, during the economic crisis, the prices not only did not decline, but rose to June 2011, more than 7000 yuan from 4500 yuan per square meter in 2008. Under the influence of stringent policies of the “Eight States’ policies”, “three limit” (the purchase, price, credit limit) from the second half of last year, house prices have begun to decline, the end of 2011 back to 6500 yuan in 2010. The property market has recently been warmer to rise, but the average price in June 6761 yuan, has not yet reached the average price in June 2011.

For the construction of Affordable Housing, the construction of Affordable Housing is growing very fast in Shaanxi, which is leading in china. According to statistics, the whole province, which completed investment of 16.435 billion yuan in 2010, built Affordable Housing 124, 800 sets and transformed Shantytowns 76900 sets. Shaanxi, which completed investment of 84.5 billion yuan in 2011, start to build Affordable Housing 481, 300 sets and complete 201000 sets, the scale of construction ranked third, the progress of project ranked first in China.

However, we should see, the impact of the strict real estate control policy in the Central Government is great to the healthy development of the real estate market in Shaanxi Province. Because Shaanxi Province is located in Mainland China, belong to the western developed regions, the low level of the economy makes people's income not high, house prices not high, Big cities such as Xi'an, house price is only 6000 yuan per square meter, which is less than one-third or half of the average prices in coastal first-tier cities like Beijing, Shanghai, Guangzhou, Shenzhen and other cities. As for the other cities outside of Xi'an in Shaanxi, Xianyang, Baoji, Tongchuan, Weinan in Guanzhong region and Hanzhong, Ankang and Shangluo in southern Shaanxi region and other cities are small and medium-sized cities. Those cities have small scale, less population, small markets, low incomes and low house price, the average house price is 3500 – 4000 yuan. Subject to the strict control of real estate policy and the large-scale Affordable Housing construction, the property market are downturn in small and medium-sized cities addition to Yulin, Yan'an in Shaanxi, the Commodity house market has developed to the point of unsustainable.

This shows that the control is not “one size fits all” for the real estate market, but should be based on the development of regional economy. The different real estate market should make different real estate control policies.

In short, this book records the basic situation of Shaanxi real estate in more than two years and also put forward our views and suggestions for the future development of



Shaanxi real estate industry. To write this book, we have mobilized a dozen universities in Xi'an and the whole province and relevant government departments to participate the compilation and research work. This study started in May last year, finally completed the first draft in early May this year. After more than a month modifying by the editorial board, this book finally finalized and sent to the Press to press. Here, we appreciate experts, scholars and graduate students, staffs in colleges and universities, government agencies, and Real estate development enterprises for your support.

Editor

July 20, 2012

目 录

总报告

2010 ~ 2011 年陕西房地产业发展报告	课题组 / 001
-------------------------------	-----------

专题篇

2010 ~ 2011 年国家土地政策对陕西房地产业的影响	李团胜 / 042
2010 ~ 2011 年国家财税政策对陕西房地产业的影响	娄爱花 / 053
2010 ~ 2011 年国家金融调控政策对陕西房地产业的影响	张金梅 / 074
2010 年陕西房地产开发企业发展状况及经营模式研究	尚宇梅 / 093
2010 ~ 2011 年陕西房地产价格变化分析	沈 悦 郭 品 逯仙茹 / 105
2010 ~ 2011 年陕西保障性住房建设状况与发展对策研究	王婉玲 / 119
2010 ~ 2011 年西安房屋租赁市场分析	赵惠英 / 139

区域篇

2010 ~ 2011 年西安市房地产业发展报告	李宇兵 / 148
2010 ~ 2011 年咸阳市房地产业发展报告	课题组 / 182
2010 ~ 2011 年宝鸡市房地产业发展报告	余 劲 程 甜 刘瑜婷 / 201



2010 ~ 2011 年渭南市房地产业发展报告	课题组 / 227
2010 ~ 2011 年铜川市房地产业发展报告	王赵民 / 263
2010 ~ 2011 年汉中市房地产业发展报告	张科强 周志军 李 军 孙 炜 / 291
2010 ~ 2011 年安康市房地产业发展报告	陈兴平 杨玉竹 / 308
2010 ~ 2011 年商洛市房地产业发展报告	杨存典 张 燕 / 328
2010 ~ 2011 年延安市房地产业发展报告	冯 飞 姬雄华 潘 晶 / 348
2010 ~ 2011 年榆林市房地产业发展报告	课题组 / 371

总 报 告



2010 ~ 2011 年陕西房地产业发展报告

课题组*

一 陕西省概况

(一) 土地资源状况和行政区划

陕西地处中国内陆腹地，黄河中游，南北长约 870 公里，东西宽 200 ~ 500 多公里，全省土地面积 20.58 万平方公里。陕西从北到南，可以分为陕北高原、关中平原、秦巴山地三个地貌区。陕北高原约占全省土地面积的 45%，煤炭、石油、天然气和盐资源丰富，牧业较为发达。关中平原约占全省土地面积的 19%，号称“八百里秦川”，土地肥沃，农产品富饶，是我国开发最早的农业区。陕南约占全省土地面积的 36%，是陕西农村特产和矿产资源的宝库。太白山海拔 3767 米，为全省最高峰。华山海拔 2160 米，以险著称，又称西岳华山。全省共设西

* 课题组成员：王圣学，赵乃全（执笔），沈悦，余劲，任宽荣。



安、宝鸡、咸阳、铜川、渭南、延安、榆林、汉中、安康、商洛 10 个省辖市和杨凌农业高新技术产业示范区,有 3 个县级市、80 个县和 24 个市辖区。

(二) 人文资源状况

2011 年末,陕西省人口 3742.6 万,其中,城镇人口 1770.2 万,城镇化水平为 47.3%;乡村人口 1972.4 万,占 52.7%。人口自然增长率在 4.1‰ 以内。劳动适龄人口占总人口的比重从 2006 年的 72.7%,提高到 2011 年的 75.7%。全省常住人口中,每 10 万人中具有大学文化程度的由 4100 多人上升为 1 万多人,增长幅度较大。全省人口文化水平整体有所提升,名列全国前列。陕西科教综合实力居全国前列,是全国航空、航天、机械、电子、农林科技等领域重要的科研和生产基地,也是全国高等教育的重要基地。全省有专业技术人员 107.9 万人,其中两院院士 59 人,有各类科研院所 1076 个,普通高等院校 118 所(其中普通高校 79 所,独立学院 12 所,军事院校 8 所,成人高校 19 所),在校人数 133 万多人,每 10 万人口中有在校大学生 3209 人,居全国第四位,西部省(区)第一位。

陕西是中华民族、华夏文化的重要发祥地之一。先后有周、秦、汉、隋、唐等十三个王朝在西安建都,时间长达 1100 余年,留下了极为丰富的历史文化遗产。早在 100 多万年前,西安蓝田猿人就生活在这里。西安城东半坡遗址,展示出 6000 多年前母系氏族社会的进步与文明。坐落在陕西黄陵县的中华民族始祖轩辕黄帝陵,是凝聚中华民族的精神象征。西安临潼发掘的秦始皇兵马俑被称为“世界第八大奇迹”。特别是 1935~1948 年,中共中央在陕北领导了抗日战争和解放战争,奠定了新中国的基石,培育了光照千秋的延安精神。

(三) 经济资源状况

2011 年末,全省农业耕地 2772 万亩,未利用土地 1503 万亩。陕西横跨黄河、长江两大流域,全省多年平均降水量 676.4 毫米,平均地表径流量 425.8 亿立方米,水资源总量 445 亿立方米,居全国各省区市第 19 位。陕西地区地下矿藏丰富,许多矿藏在全国占有重要地位。据测算,其潜在经济价值超过 42.5 万亿元,居全国第一位。目前探明存储量的有 93 种,储量居全国前十位的有 58 种,居二、三位的煤、天然气、钼、汞、高岭土等 18 种。钼、钛加工规模与产



量居全国第一，亚洲最大，并已进入国际市场。陕西是中国旅游资源最富集的省份之一，人文旅游资源品位高，存量大，文化积淀深厚，被誉为“天然的历史博物馆”，全省现有各类文物 3.58 万处，博物馆 15 座，馆藏各类文物 90 万件（组），在数量、等级上均居全国首位。省内世界级文化遗产 1 处，国家级风景名胜 5 处，中国优秀旅游城市 6 个，中国旅游强县 1 个，省级旅游强县 21 个。

（四）经济社会发展状况

据陕西省统计局资料显示，2010 年陕西生产总值为 10123.48 亿元，比上年增长 14.5%，首次突破万亿元大关，在全国位次排第 8 位。人均生产总值在全国排第 17 位。全社会固定资产投资 8562.04 亿元，比上年增长 30.7%，在全国位次排第 14 位。2011 年，陕西全年生产总值 12391.3 亿元，比上年增长 13.9%，在全国位次排第 6 位。其中第一产业增加值 1220.90 亿元，增长 5.9%，占生产总值的比重为 9.9%；第二产业增加值 6836.27 亿元，增长 16.9%，占 55.1%；第三产业增加值 4334.13 亿元，增长 11.7%，占 35.0%。2011 年陕西人均生产总值 33142 元，比上年增长 13.7%。全年非公有制经济增加值 6257.1 亿元，占生产总值的 50.5%，比上年提升 1 个百分点。全社会固定资产投资突破万亿元，达 10033.05 亿元，比上年增长 17.2%，在全国位次排第 14 位，增长 29.7%。全年民间投资 5016.97 亿元，比上年增长 42.5%，占固定资产投资的 51.7%。全年实现社会消费品零售总额 3790 亿元，比上年增长 18.6%。全年接待国内外游客 1.84 亿人次，比上年增长 26.3%，旅游总收入 1325 亿元，增长 34.7%。2011 年，全省外贸进出口总额 146.23 亿美元，比上年增长 20.8%，实现贸易顺差 6.02 亿元。2011 年末，全省金融机构（含外资）本外币各项存款余额 19348.66 亿元，同比增长 16.6%，各项贷款余额 12097.34 亿元，同比增长 18.3%。全年城镇居民人均可支配收入 18245 元，比上年增长 16.2%，相当于全国平均水平的 83.7%，比上年提高了 1.6 个百分点。农村人均纯收入 5028 元，增长 22.5%，相当于全国平均水平的 72.1%，比上年提高 2.7 个百分点，城乡居民收入年增量均创历史新高。2011 年，全省财政总收入达到 2577.97 亿元，增长 43.1%，增 777 亿元，增量高于前两年增量总和。地方财政收入全年实现 1499 亿元，增长 56.5%，创历史最高水平。2011 年，全年居民消费价格总水平上涨 5.7%，全省城镇新增就业人数 41.15 万人，城镇登记失业率 3.59%，较上年下降