

深圳房地产发展

SHENZHEN REAL ESTATE DEVELOPMENT
REPORT

报告

(2009 ~ 2010)

◎ 深圳市规划和国土资源委员会 编 ◎



中国大地出版社

深圳房地产发展报告

Shenzhen Real Estate Development Report

(2009 ~ 2010)

深圳市规划和国土资源委员会 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. 2009 ~ 2010 / 深圳市规划和
国土资源委员会编. —北京: 中国大地出版社, 2010. 12
ISBN 978 - 7 - 80246 - 399 - 8

I. ①深… II. ①深… III. ①房地产业—经济发展—
研究报告—深圳市—2009 ~ 2010 IV. ①F299. 276. 53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 248292 号

SHEN ZHEN FANG DI CHAN FA ZHAN BAO GAO

责任编辑: 刘迪 王瑛 祝方

责任校对: 杜悦

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) 010 - 82329007 (编辑部)

传 真: 010 - 82329024

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

印 刷: 北京天成印务有限责任公司

开 本: 889mm × 1194mm 1/16

印 张: 12

字 数: 350 千字

版 次: 2010 年 12 月第 1 版

印 次: 2010 年 12 月第 1 次印刷

印 数: 1—2000 册

书 号: ISBN 978 - 7 - 80246 - 399 - 8

定 价: 68.00 元

《深圳房地产发展报告（2009～2010）》

编委会

主 任：王 芃

副 主 任：黄 珽

编 委（按姓氏笔画排序）：

弓 梅	王 锋	王丽华	江小林	邢精平	宋 延
李 东	李 邨	邵亦飞	陈晓光	陈新光	张 健
张文华	张全江	周志军	罗志辉	郑绍林	贺倩明
唐绍杰	徐 荣	徐松明	耿继进	黄 富	程 澜
程家龙	韩肖平	路 莹			

编著人员名单

主 编：王 锋

撰 稿 人（按照文章先后顺序排列）：

王 锋	余泽浩	龚 俊	王世界	胡小安	谷忠丽
张晓端	袁雪玲	陈希翔	王建党	周代希	李宇嘉
贺倩明	赖轶峰	梁家英	高 珂		

序 Preface

回顾 2009 年，为了应对全球性的金融危机对我国造成的影响，国家提出了“扩内需、保增长、调结构、惠民生”的方针政策。在国家实施以加大保障性住房建设和满足居民住房需求的一系列政策措施后，经历了 2008 年深幅调整后的房地产行业快速回暖和发展。2009 年深圳市新建商品住房和二手住房全年成交量同比去年分别翻了 1 倍和 2.5 倍。

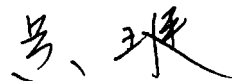
然而，2009 年中期以后，深圳市房地产市场再次出现了价格较快上涨、投资性购房涌现、市场趋向过热等问题。为了抑制国内部分城市房价过快上涨，中央经济工作会议、国务院常务会议对 2010 年市场管理工作提出了总体部署，各监管职能部门也从土地、税收、金融、住房保障、商品住房供应结构等方面出台了若干政策要求。但是，国内一线城市新建或二手住房价格同比涨幅依旧位居全国前列。深圳市新建商品住房价格从 2008 年底的 10971 元上涨到 2009 年 12 月的 21317 元，与年初相比房价上涨近 1 倍。

2009 年以来，深圳市积极贯彻国家各项房地产市场的调控政策，发布实施了《深圳市住房建设规划 2010 年度实施计划》、《关于印发深圳市贯彻落实国务院文件精神坚决遏制房价过快上涨的意见的通知》（深府办〔2010〕36 号），开展了房地产市场秩序专项整治等工作，启动了《深圳市住房建设规划（2011~2015）》编制工作。与此同时，深圳市开始积极探索未来房地产发展的道路：2009 年 1 月，深圳市成为第一个国家低碳生态示范市；2009 年 6 月，《关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》正式发布；2009 年 12 月 1 日，《深圳市城市更新办法》正式实施。上述有关深圳房地产市场未来发展的相关政策文件的发布，标志着深圳房地产市场从过去外延式土地扩张向内涵式减量发展的转变，是深圳房地产市场实现又一个跨越的开始。

2010 年，金融危机的影响尚未见底，贸易和汇率战争暗流涌动，国内通胀压力和经济可持续发展形势仍然严峻，受此影响，深圳房地产市场仍将面临很多新的困难和挑战。继续保持房地产市场持续健康发展，不仅关系未来深圳市经济社会的和谐发展，也将为下一个 30 年的发展奠定基础。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。我们将为实现住有所居、市场有序的房地产市场发展目标而不懈努力。

深圳市规划和国土资源委员会



目 录

综论篇

2009 年以来深圳房地产市场形势分析报告	(3)
-----------------------------	-----

市场篇

深圳市房地产行业发展分析报告	(19)
2009 ~ 2010 年深圳市土地市场及相关政策研究	(34)
2009 ~ 2010 年深圳房地产三级市场发展报告	(50)
深圳市房屋租赁市场研究	(70)
深圳非住宅物业研究报告	(77)

金融篇

深圳市房地产金融运行及个人住房贷款调查分析报告	(111)
房地产投资基金 (REITs)	
——海外市场实践及对我国房地产金融市场发展的借鉴	(115)

政策篇

中央经济工作会议以来我国房地产市场调控政策总结	(125)
-------------------------------	-------

专栏篇

从房地产税到物业税	
——我国房地产税制改革的基本路径	(137)
拓关对宝安区房地产市场发展的影响及策略研究	(146)
房地产商业模式的总结与展望	(158)
城市更新项目转让及其风险防范	(176)

2009 年中国城市环境状况报告

综论篇

Comprehensive Report

1



2009 年以来深圳房地产市场形势分析报告

深圳市国土房产评估发展中心

【摘 要】2009 年，在国家以房地产市场启动内需和实现经济增长的政策基调下，深圳市房地产市场快速由回暖走向繁荣，一、二手房销售规模增幅分别超过 50% 和 200%，住房价格超过历史最高水平并进入“两万元”时代，个人住房贷款增长额度创年度增长新高。2009 年年底，在国内外经济形势企稳向好的背景下，出于对通胀预期和民生住房需求的考虑，国家从信贷、土地、税收等方面出台了一系列遏制房价过快上涨的严厉措施，这些抑制政策对深圳市住房市场的影响较为明显。2010 年以来，特别是《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）发布实施后，深圳市住房市场进入全面调整时期。

一、2009 年深圳市经济社会发展概况

2009 年以来，国际金融危机的冲击影响进一步加深。面对严峻复杂的发展环境，在深圳市委、市政府的正确领导下，全市坚决贯彻党中央、国务院和省委、省政府的决策部署，采取一系列保增长、扩内需、调结构的政策措施，积极落实《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》和《深圳市综合配套改革总体方案》，努力加快建设国家综合配套改革试验区、全国经济中心城市、国家创新型城市、国际化城市和中国特色社会主义示范市，较好地实现了经济社会全面协调可持续发展，国民经济和社会发展规划预期目标执行情况良好。

（一）2009 年主要指标计划执行情况

- 本市生产总值 8201.23 亿元，增长 10.7%，完成年度预期目标的 100.6%；
- 规模以上工业增加值 3429.9 亿元，增长 8.7%，完成年度预期目标的 97.9%；
- 全社会固定资产投资 1709.15 亿元，增长 16.5%，完成年度预期目标的 103%；
- 社会消费品零售总额 2598.68 亿元，增长 15.4%，完成年度预期目标的 100.3%；
- 外贸出口总额 1619.79 亿美元，下降 10.6%，完成年度预期目标的 85.8%；
- 地方财政一般预算收入 880.82 亿元，增长 10.1%，超额完成年度预期目标 10.1 个百分点；
- 居民消费价格指数 98.7%，比年度预期目标低 4.3 个百分点。

（二）经济社会发展的主要特点

1. 确保增长与科学发展取得突出成效

在保增长中实现效益领先，城市综合实力进一步增强。不断加强和改善宏观调控，加强运行调节力度，开展工业贸易企业调研服务活动，设立创投引导资金和企业互保金贷款代偿资金，发行中小企业短期融资券，建立国内首家区域性非公开科技企业柜台交易市场。经济保持平稳较快增长，2009 年，本市生产总值 8201.23 亿元，增长 10.7%；规模以上工业增加值 3429.90 亿元，增长 8.7%；地方财政一般预算收入 880.82 亿元，增长 10.1%。经济发展质量和效益同步提升，全年每平方千米 GDP 产出 4.2 亿元，万元 GDP 能耗、水耗持续下降，领先全国大中城市水平；化学需氧量排放总量完成年度减排目标，二氧化硫排放总量累计降幅提前完成“十一五”规划目标。

2. 自主创新与循环经济建设加速推进

国家创新型城市建设取得重大突破, 出台《深圳国家创新型城市总体规划实施方案》和《深圳综合性国家高技术产业基地发展规划》, 电子信息产品协同互联等3个国家工程实验室和国家超级计算深圳中心启动建设, 中国电子深圳研究院挂牌成立。创新型企业强势发展, 华为技术、中兴通讯、比亚迪公司包揽国内信息技术领域专利申请量前三名; 2009年, 全市专利申请量42292件, 增长16.6%, 专利授权量25910件, 增长37.6%。循环经济试点城市建设全面启动, 在能源梯级利用和资源综合利用等领域开展国家循环经济试点工作, 出台《深圳市节能减排综合性实施方案》, 加快节能与新能源汽车示范推广试点城市建设。

3. 转变方式与产业结构优化步伐加快

在调结构中突出创新驱动, 经济发展质量进一步提升。出台《深圳市现代产业体系总体规划》和生物、互联网、新能源等战略性新兴产业振兴规划, 积极构建有深圳特色的现代产业体系。高新技术产业和先进制造业稳步发展, 杜邦薄膜太阳能电池板项目建成投产, 华星光电第8.5代TFT-LCD面板生产线等一批重大产业项目启动建设, 高新技术产品产值占规模以上工业总产值比重达到55%。总部经济加快推进, 中信证券、阿里巴巴集团南方总部和国际运营总部、中建钢构等企业总部落户深圳。高端服务业蓬勃发展, 2009年, 金融业增加值1148.14亿元, 增长20.5%, 占GDP的比重达到14%。创业板在深圳推出, 是国内多层次资本市场建设的重要里程碑。全年深圳港港口货物吞吐量19364.96万吨, 比上年下降8.3%。其中, 集装箱吞吐量1825.02万标箱, 下降14.8%。深圳港连续7年居全球集装箱枢纽港第四位。第五届文博会总成交额881亿元, 增长25.4%。

4. 扩大内需与稳定外需取得明显成果

实行并联审批和简政提效, 固定资产投资强力推进, 成为拉动经济增长的主引擎。2009年, 全社会固定资产投资1709.15亿元, 增长16.5%; 188个重大项目累计完成投资571.3亿元, 完成年度计划114.2%。积极推进商业区改造升级, 完善特区外商业网点布局, 消费拉动作用显著增强, 全年社会消费品零售总额2598.68亿元, 增长15.4%。积极落实国家出口退税等一系列政策措施, 外贸出口形势逐步回暖, 全年出口总额1619.79亿美元, 下降10.6%, 降幅比全国低5.4个百分点, 出口总额稳居国内大中城市首位; 出口结构进一步优化, 加工贸易出口占出口总额的比重由60.6%降至57.6%。

5. 社会管理和生态环保工作继续加强

荣获“全国平安建设先进城区”和“全国和谐社区建设示范单位”称号, “城中村”综合整治工作扎实推进, 10个综治信访维稳中心示范点建设顺利推进, 全年亿元本市生产总值生产安全事故死亡率0.09人, 道路交通万车死亡率4.48人。能源资源保障水平不断提高, 市粮食储备库竣工, 北线引水、东江水源二期具备试通水条件。国家生态文明示范城市建设全面推进, 坪山河滩湿地公园一期、光明污水处理厂等工程竣工, 新洲河、福田河、茅洲河等重点河流综合整治积极推进, 全年达到Ⅰ级和Ⅱ级空气质量天数364天, 主要饮用水源水库水质达标率、生活垃圾无害化处理率分别达到100%和94.3%。

(三) 经济社会发展存在的主要问题

虽然深圳市经济总体呈现企稳回升的态势, 但国际金融危机的影响仍未消除, 经济运行中的一些难点和问题仍较突出。一是出口仍然处于下降区间。2009年外贸进出口总额2701.55亿美元, 下降10.4%, 降幅比上半年和前三季度分别收窄7.7和6.3个百分点, 好于国内平均水平, 但总体处于负增长区间。由于深圳市外贸依存度较高, 目前外需仍较疲软, 出口形势存在较大的不确定性。二是工业生产回升较慢。全年规模以上工业增加值增长8.7%, 比上半年和前三季度分别提高4.1和2.4个百分点, 但与全年预期目标仍存在较大差距。企业生产经营仍较困难, 外向型企业尤其是中小企业新增订单仍以短期小额订单为主。三是社会投资特别是产业投资的积极性仍然不高。房地产开发投资负增长0.7%, 住宅施工面积和竣工面积继续双下降。工业投资负增长0.1%, 民营企业扩大再生产的意愿不足。四是价格上涨的潜在压力逐步增大。全年居民消费价格总指数(CPI) 98.7%, 单月CPI从2009



年8月份开始持续回升。信贷增长和投资扩张进一步增强通胀预期,政策性调价因素逐步积累。

同时,当前深圳市仍处在经济社会发展转型的关键时期,积极践行科学发展观,推进“一区四市”建设,仍面临着一些深层次压力。一是发展方式转变步伐有待进一步加快。资源环境紧约束突出,发展循环经济、低碳经济和节能减排工作艰巨,产业结构、企业结构、产品结构亟待优化。二是科学发展的体制机制有待进一步健全。综合配套改革涉及经济、社会、政治、文化等多领域联动,改革攻坚的要求高、难度大、任务重。三是产业价值创造能力有待进一步提升。具有核心自主知识产权的产品比重偏低,工业增加值率偏低,生物、互联网、新能源、新材料等战略性新兴产业尚处于成长初期。四是社会事业发展的力度有待进一步加大。外部发展环境变化与内部发展转型形成的双重压力叠加,城市人口压力上升,教育、医疗、就业、住房、社会保障等公共服务供需矛盾更加突出。五是特区内外一体化有待进一步提速。特区内外二元结构明显,在产业经济、公共服务、基础设施配套、城市管理等方面差距较大,制约着经济社会发展和综合实力的提升。

2009年以来,在国家刺激内需、促进消费的政策和流动性集中、按揭贷款政策宽松等因素的作用下,深圳房地产市场快速回暖:开发商增加供应的积极性不断回升,购房者踊跃购房,一、二手房市场交易规模增长明显。但是,在2009年中期以后,市场出现了价格较快上涨、投资性购房涌现、市场趋向过热等问题。为了抑制国内部分城市房价过快上涨,近期中央经济工作会议、国务院常务会议提出加强和完善房地产市场调控的相关政策。针对以上形势,我们对2009年以来深圳房地产市场运行情况进行回顾和总结分析,并对今后深圳房地产调控政策的走势进行了分析和判断。

二、2009年以来深圳市房地产市场运行情况分析

(一) 2009年深圳市房地产市场运行情况分析

一是房地产投资规模下降,幅度继续收窄,市场供应有所上升。2009年1~12月,深圳市完成房地产开发投资437.46亿元,同比下降0.7%,与当年一季度23.4%的降幅、上半年9.5%的降幅和三季度3.3%的降幅相比,下降幅度继续收窄。在房地产开发投资中,住宅投资为289.78亿元,同比下降为8.0%,与一季度32.9%的降幅、上半年17.9%的降幅、三季度12.5%的降幅相比,下降幅度也有所收窄;商品房施工面积3112.36万平方米,同比仅下降5.0%(其中,住宅施工面积2087.47万平方米,同比下降5.6%);商品房竣工面积402.01万平方米,同比下降36.2%;商品房新开工面积489.18万平方米,同比下降35.0%(其中,住宅新开工面积328.04万平方米,同比下降30.5%)。12月份的住宅施工面积为14.55万平方米,环比下降56.58%;新开工面积4.69万平方米,环比下降81.48%。

二是2009年新建商品住宅销售规模同比增幅较大,但下半年销售水平出现下降(图1)。2009年,全市新建商品房销售面积为712.56万平方米,同比增加70.6%;其中,商品住宅销售面积达到660.25万平方米,同比增加69.62%。2009年前7个月,新建商品住宅成交面积较2008年增长较大,超过2008年月平均水平的2倍;8月份以后,随着房价进一步上涨,自住需求受到挤压而导致销售水平明显下降,月平均销售规模仅为前7个月平均水平的一半;进入11月份后,受税费和按揭贷款等优惠政策到期可能废止的影响,销售规模有所反弹,但仍低于全年平均水平,市场呈现调整迹象。

三是新建商品住宅价格出现较快上涨,平均价格水平在高位徘徊(图2)。根据国家发展改革委员会、国家统计局调查数据显示,2009年11月和12月,深圳市新建住房销售价格同比上涨分别为12.6%和14.3%,两个月的涨幅排名均居全国第二(广州新建住房销售价格涨幅排名第一);二手住房销售价格分别同比上涨21.0%和23.9%,涨幅排名均全国第一。

按照深圳市房地产信息系统统计,深圳市2009年1~12月新建商品住房平均价格为每平方米14858元,比2008年同期上涨了16.1%,比2007年同期上涨了11.1%。从全年各月价格水平走势来看,2009年一季度新建住房价格较为稳定,保持在每平方米11000元左右;二季度,住房价格开始出现上涨趋势,但涨幅在10%以内;从三季度开始,房价上涨速度加快,平均价格水平较年初上涨57%,

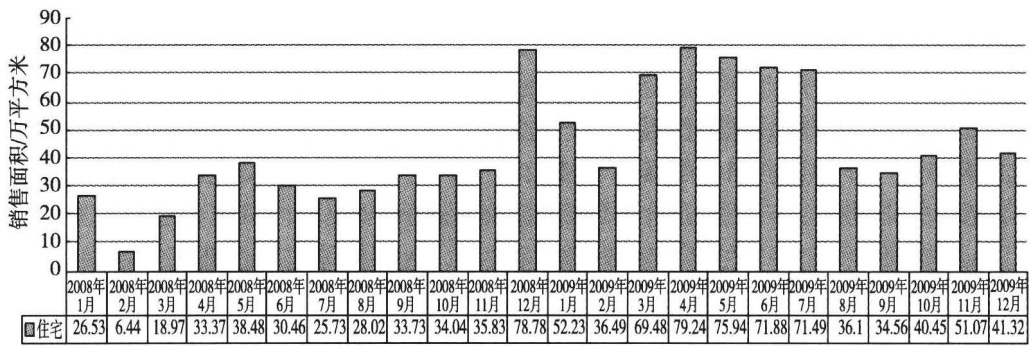


图1 深圳市2008~2009年各月商品住房销售面积

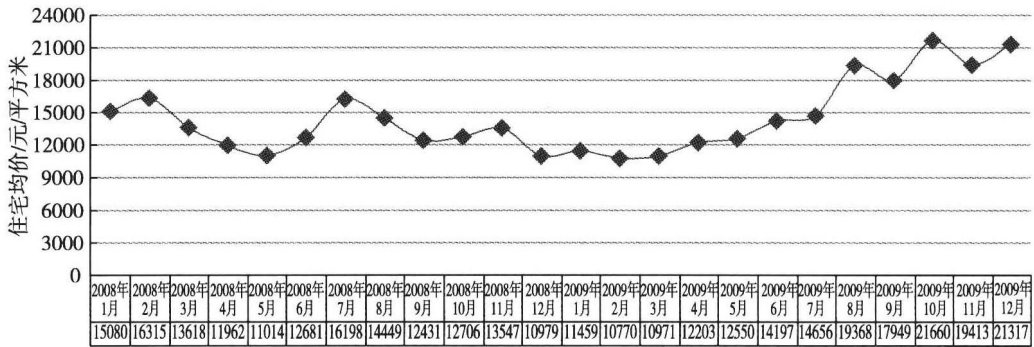


图2 深圳市2008~2009年各月商品住房销售均价

8月份每平方米19368元的住房价格超过了历史最高水平；四季度，平均住房价格水平突破了两万元，10~12月的住房价格分别为每平方米21660元、19413元和21317元。

2009年1~12月份，深圳市户型面积90平方米以下住房价格为每平方米12379元，同比上涨20.44%，销售套数占全市销售总套数的比重为73.4%，是深圳市商品房消费的主体；1~12月90~144平方米和144平方米以上户型住房价格分别为每平方米11325元和23775元，同比分别上涨5.74%和9.60%。2009年12月份，90平方米以下住房价格为每平方米18147元，销售套数占全市销售总套数的比重为68.7%；90~144平方米和144平方米以上户型住房价格分别为每平方米22429元和31024元。因此，2009年以来深圳市不同户型结构的住房价格均出现了上涨。

四是年度二手住房成交面积明显增加，二手房交易规模超过新房销售规模（图3）。2009年，深圳市二手住房成交面积为1226.58万平方米，同比增加249.61%，接近2008年全年350.84万平方米成交总量的3.5倍，是2010年新建住房销售面积的2倍。特区内二手房成交751万平方米，同比增加227.1%，占全市规模的61.2%；特区外成交475.58万平方米，同比增加292.23%。二手住宅与新建商品住宅交易面积的比例为1.86:1，相对于2008年的0.9:1，该比例增加明显，相对于1~9月的1.56:1和1~10月的1.58:1，该比例增加也很明显。二手房市场已经成为深圳市住房交易市场的主体。

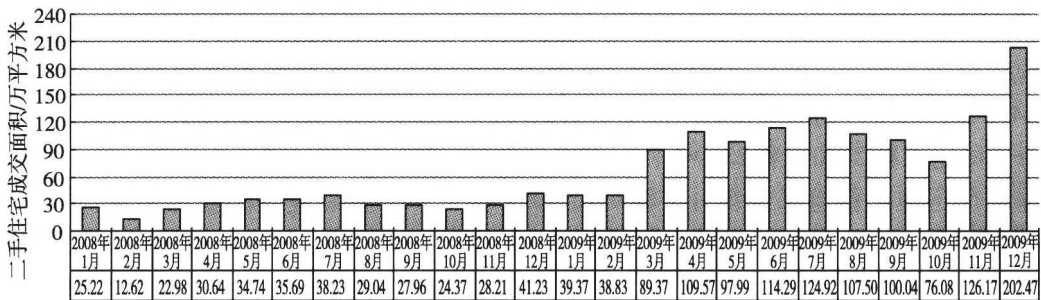


图3 深圳市2008~2009年各月二手住房销售面积

五是房地产开发贷款同比负增长，个人住房贷款增长额度创年度增长新高（图4）。至2009年11月份，深圳市房地产贷款余额达到4551.04亿元，占全部贷款的比重为30.2%，比2008年同期增长25.34%。其中，房地产开发贷款余额为1078.37亿元，比2009年初下降了1.48亿元，出现了2005年以来首次负增长；个人住房贷款余额为3316.72亿元，同比增长率为43.2%，比2009年初增长961.37亿元，增长额度创年度增长的新高。

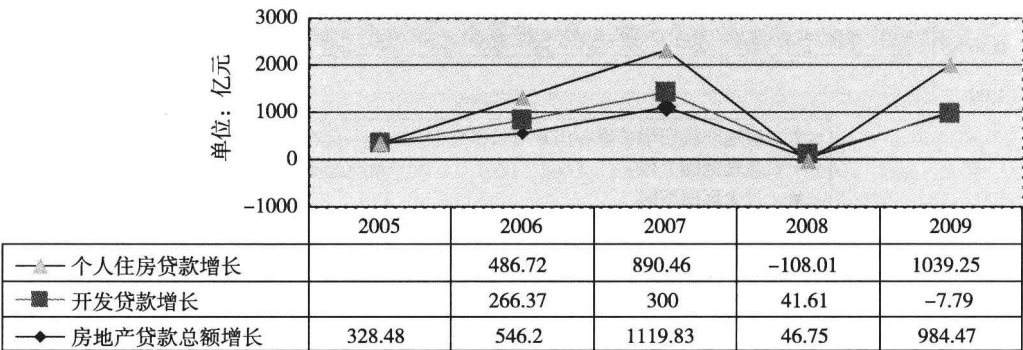


图4 深圳市2005~2009年房地产金融市场发展情况

（二）2010年深圳市房地产市场运行情况分析

2010年，深圳市房地产开发投资自2月份实现正增长以来，增幅呈现逐月加快的态势。1~5月，深圳市房地产开发投资累计实现163.45亿元，同比增长12.3%。但是，受国家信贷、金融、土地等宏观调控综合政策措施的影响，2010年1~5月份，新建商品住宅销售面积达到120.84万平方米，同比下降61.4%，比1~4月增加了6.5个百分点。5月份13.64万平方米的成交面积创近年来的新低，5月份二手住房成交面积也出现了环比7.19%的下降。在住房价格方面，5月份住房价格为每平方米18998.22元，环比下降6.79%，比年初下降17.8%，房价自2009年12月以来首次回落到2万元以内。

三、2009年深圳市房地产市场发展综合评价

2009年以来，深圳市房地产市场快速回暖：开发商增加供应的积极性不断回升，购房者踊跃购房。但是，在2009年中期以后，市场出现了价格较快上涨、市场趋向过热等问题。下面就房地产预警的各项指标进行详细分析。

（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

2009年，房地产投资增长率与GDP增长率之差为-0.114，处于正常区间。1992年以来，深圳市GDP保持稳定增长，增幅均在10%以上如图5所示。2003年至今，房地产投资增速持续低于GDP增速，近两年房地产投资出现下降，两者增幅差距较大。

2. 房地产投资占固定资产投资比重

2009年，房地产投资占固定资产投资比重为0.256，处于房地产投资过小区间。房地产投资规模同比2008年出现0.7%的降幅；全社会固定资产投资1709.15亿元，比上年增长16.5%，增速同比加快了7.4个百分点，创2004年以来的最高增速。其中的基本建设投资首次突破1000亿元大关，达到1043.63亿元，比2008年增长26.1%，成为支撑全社会固定资产投资增长的中流砥柱，所占比重达61.6%，而房地产投资所占比重逐年下降，近两年的下降幅度较大。如图6所示。

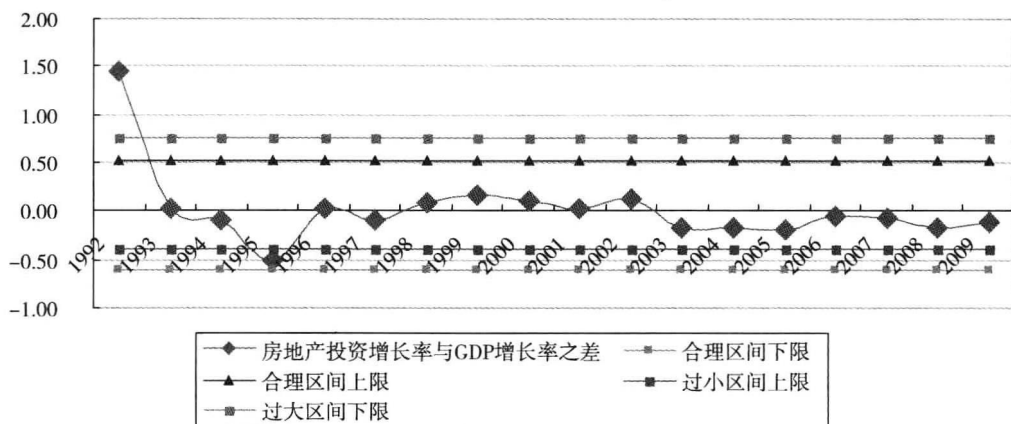


图5 深圳市2009年房地产开发投资增长率与GDP增长率之差警值

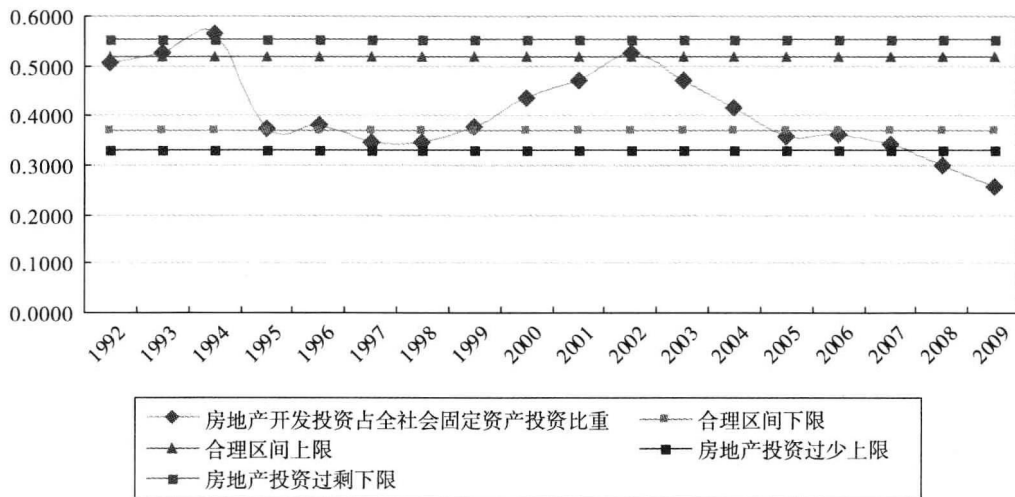


图6 深圳市2009年房地产开发投资占固定资产投资比重警值

3. 房价收入比

2009年,深圳市的房价收入比是14.4833,与2008年相比,房价收入比增幅较大,稍低于2007年的水平,处于房价收入比过大区间。1996~2004年期间,深圳市的房价收入比一直处于合理区间,且呈现逐年减小的趋势;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。由于房价的逐步回落和住房消费需求的集中释放,2009年下半年市场出现了价格较快上涨、投资性购房增多的现象,自住性需求受到挤压,按照年末的房价水平来计,房价收入比超过20倍,居民购买能力大幅下降。如图7所示。

4. 房价收入增长率之差

2009年,深圳市房价收入增长率之差为0.0673,处于稍大区间。2005~2007年房价增幅一直高于人均可支配收入增幅。2008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,且差距较大,主要是因为自2007年10月份房价开始调整,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。2009年随着市场的回暖,房价在下半年出现较快上涨,全年来看房价增幅稍大于收入增幅,就第四季度房价水平来看,房价的增幅要远远高于收入增幅。房价的快速增长,已造成普通居民家庭住房支付能力不足,形成了对居民自住和改善性住房需求挤出效应。如图8所示。

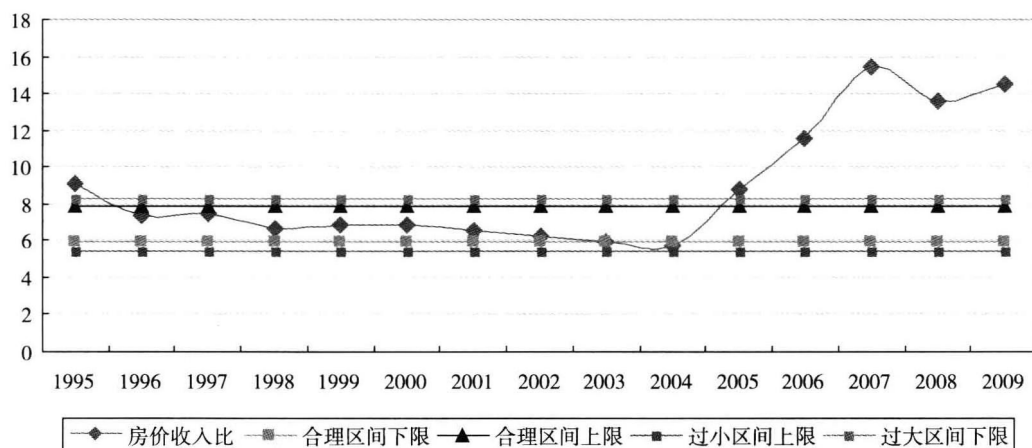


图7 深圳市1995~2009年房价收入比警值

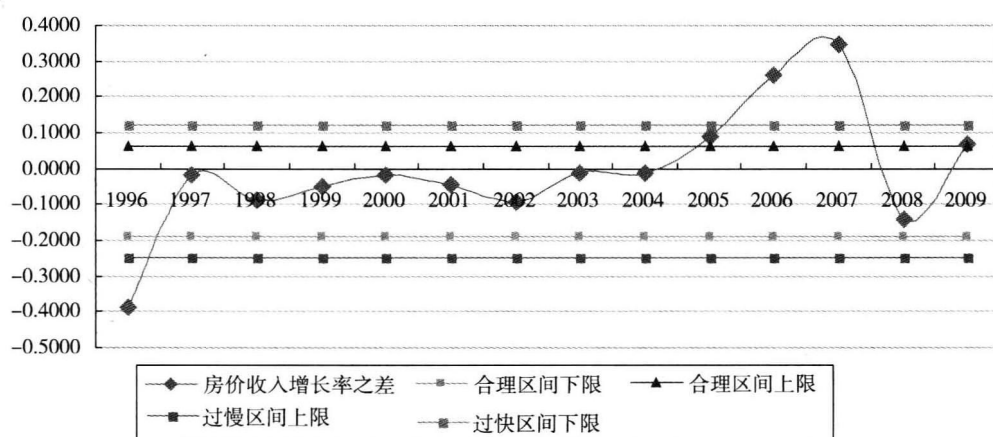


图8 深圳市2009年房价收入增长率之差警值

5. 商品房新开工面积增长率

2009年,深圳市商品房新开工面积增长率为 -0.35 ,处于稍小区间。2009年,商品房新开工规模出现较大幅度的下降,未来市场供应仍将面临一定的压力。如图9所示。

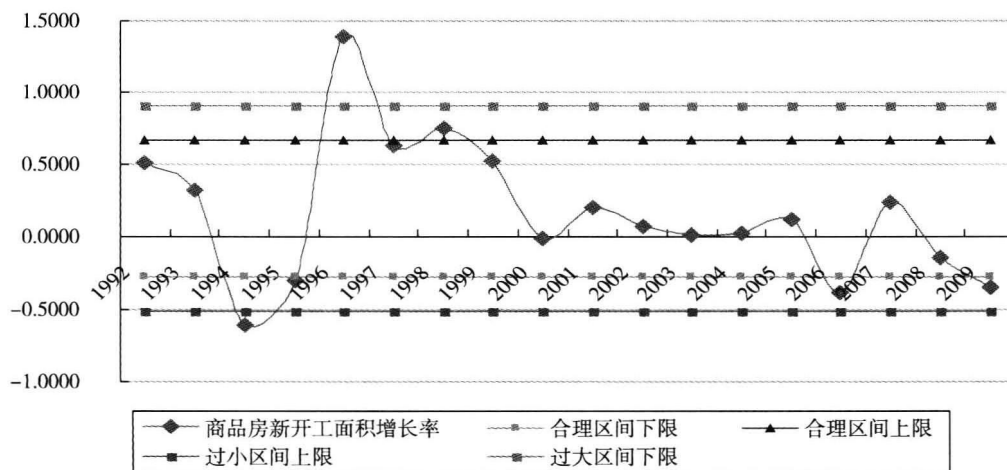


图9 深圳市2009年商品房新开工面积增长率警值

6. 商品房销售面积增长率

2009 年, 深圳市商品房销售面积增长率为 0.706, 处于商品房销售过热区间。由于 2008 年 10 月份以来, 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。2009 年市场交易快速回暖, 住房需求得到集中释放, 商品房销售处于过热区间。随着房价的快速上涨, 8 月份以后全市商品住宅销售量明显下降, 仅相当于前几个月平均销售水平的 55%, 预示着随着房价较快的上升, 市场购买力已受到明显抑制而下降, 并显现新一轮的市场调整苗头。如图 10 所示。

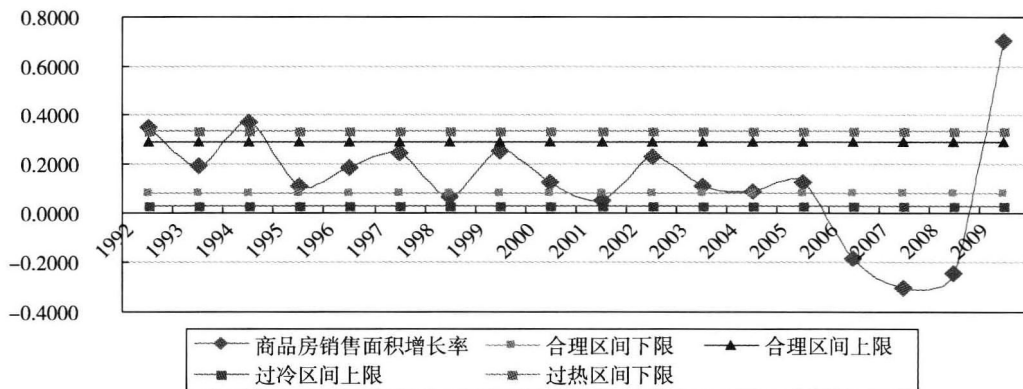


图 10 深圳市 2009 年商品房销售面积增长率警值

7. 住宅销售周期

2009 年, 深圳市住宅销售周期为 0.7148, 处于住宅销售周期过小区间。当年住宅批准预售面积为销售面积的 71.48%, 市场交易的快速回暖和供应规模的下降, 使得住宅销售周期大大缩短, 住房供应相对较为紧张。如图 11 所示。

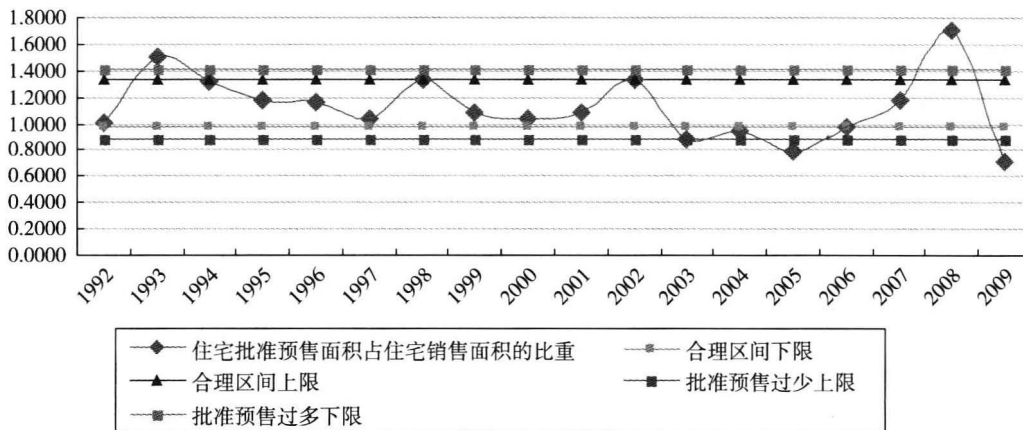


图 11 深圳市 2009 年住宅销售周期警值

8. 房价增长率

2009 年, 深圳市房价增长率为 0.1613, 处于过大规模区间。自 2007 年 10 月开始, 房价进入调整阶段, 经过一年多时间的市场调整, 房价涨幅已经步入正常区间。在 2008 年底国家出台的一系列促进房地产市场健康发展的政策作用下, 2009 年市场快速回暖, 房价也从年初的逐步回升到下半年的快速上涨, 房价的快速增长, 不仅造成普通居民家庭住房支付能力的不足, 还挤压了居民自住和改善性住房需求, 与此同时, 房价的快速增长, 也吸引了大量投资投机需求进入市场, 并进一步推高房价。因此, 房价的过快增长不但严重影响了普通居民家庭合理住房消费, 影响民生问题的解决, 也进一步加剧了房地产资产泡沫化, 对经济运行、金融安全均带来不利影响。如图 12 所示。

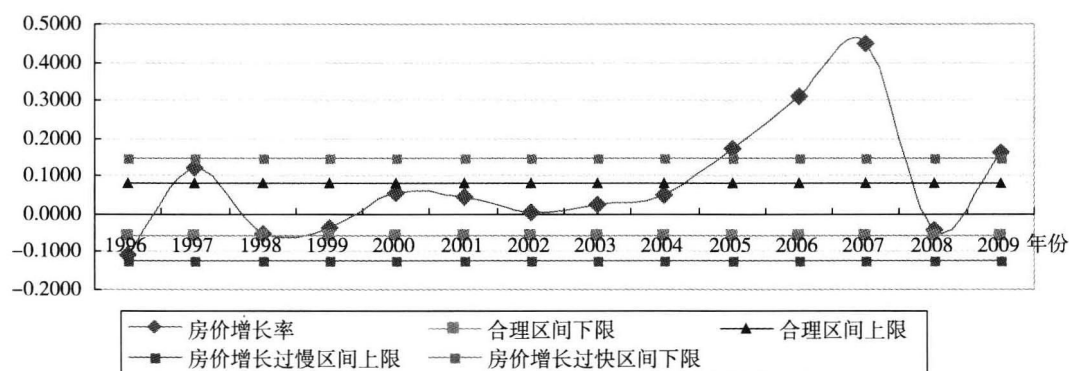


图 12 深圳市 2009 年房价增长率警值

9. 短期投资率

2009 年，深圳市短期投资率基本处于正常区间，12 月份短期投资率进入过大区间。由于市场交易的回暖和房价的快速回升，短期投资率也呈现上升趋势。1 月、2 月份，短期投资率小幅回升，处于稍小区间；从 3 月份开始，短期投资率进入正常区间，逐月攀升幅度较大，投资性购房较为活跃；年末，短期投资率进入过大区间，基本与 2007 年的高位水平相当。图 13 是深圳市 2000 ~ 2009 年短期投资率警值。

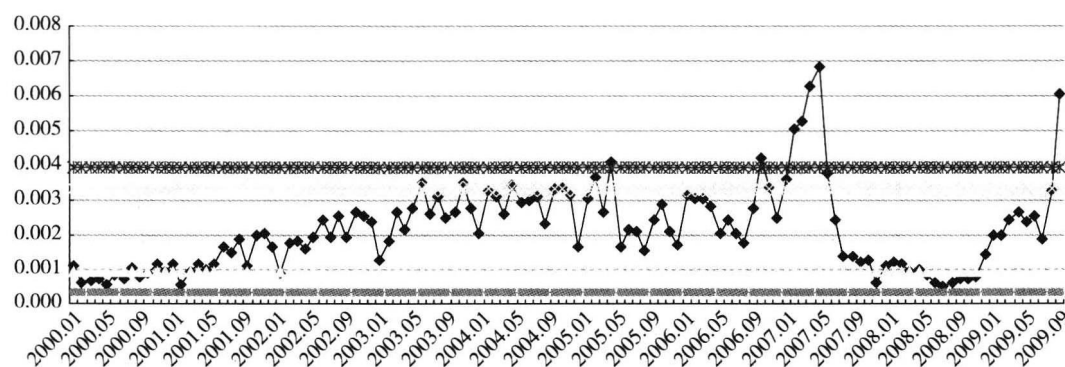


图 13 深圳市 2000 ~ 2009 年短期投资率警值

10. 住宅储备率

2009 年，深圳市商品住宅储备率为 0.8305，处于商品住宅供应正常区间。截至 2009 年末，商品住宅累计储备量按照当年的销售速度，需要 10 个月的时间消化完毕。考虑到住宅平均销售周期的大幅缩减及新开工规模的大幅下降，及房价的较快增长，未来住房供应仍存在一定压力。因此稳定商品房市场的供应，进一步加强房地产市场调控，仍是今后的管理工作任务之一。如图 14 所示。

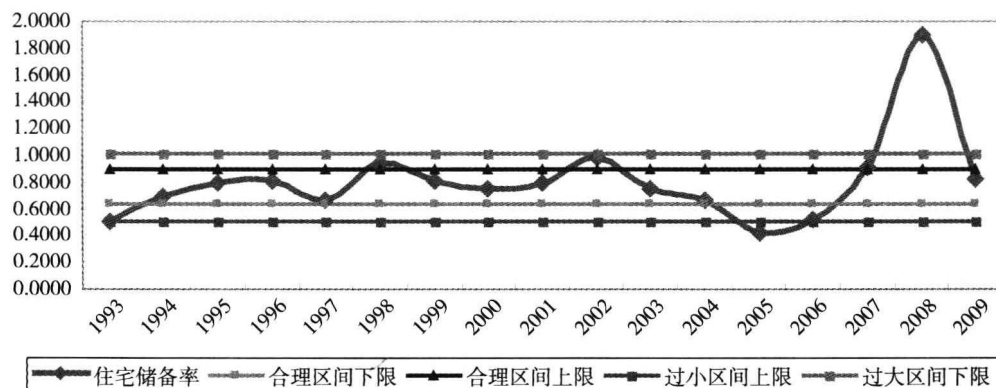


图 14 深圳市 2009 年住宅储备率警值