

 中国社会科学院创新工程学术出版资助项目

房地产蓝皮书[®]

BLUE BOOK OF REAL ESTATE

中国房地产 发展报告

No. 9

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT
OF CHINA'S REAL ESTATE (No.9)

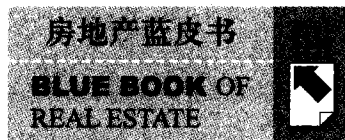
主 编 / 魏后凯 李景国
副主编 / 尚教蔚 李恩平 李 庆



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

2012
版

工程学术出版资助项目



中国房地产发展报告 No.9

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT
OF CHINA'S REAL ESTATE (No.9)

主 编 / 魏后凯 李景国
副主编 / 尚教蔚 李恩平 李 庆



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

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产发展报告. No. 9/魏后凯, 李景国主编. —北京: 社会科学文献出版社, 2012. 5

(房地产蓝皮书)

ISBN 978-7-5097-3353-0

I. ①中… II. ①魏… ②李… III. ①房地产业-经济发展-研究报告-中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 084040 号

房地产蓝皮书

中国房地产发展报告 No.9

主 编 / 魏后凯 李景国

副 主 编 / 尚教蔚 李恩平 李 庆

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 / 陈 颖

电子信箱 / pishubu@ssap.cn

责任校对 / 孙光迹

项目统筹 / 邓泳红 陈 颖

责任印制 / 岳 阳

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部 (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 / 21

版 次 / 2012 年 5 月第 1 版

字 数 / 361 千字

印 次 / 2012 年 5 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5097-3353-0

定 价 / 69.00 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

房地产蓝皮书编委会

主 编 魏后凯 李景国

副 主 编 尚教蔚 李恩平 李 庆

编 委 (按姓氏笔画为序)

王诚庆	王洪辉	牛凤瑞	刘洪玉	李 庆
李恩平	李景国	邹晓云	沈建忠	尚教蔚
罗 勇	俞明轩	聂梅生	顾云昌	柴 强
黄顺江	谢家瑾	翟善清	潘家华	魏后凯

主要编撰者简介

魏后凯 经济学博士，现任中国社会科学院城市发展与环境研究所副所长、研究员、博士生导师，西部发展研究中心主任，享受国务院颁发的政府特殊津贴。兼任中国区域科学协会、中国区域经济学会副理事长，中国城市规划学会区域规划与城市经济学术委员会、中国地质矿产经济学会资源经济与规划专业委员会副主任，10多所大学兼职教授。主要从事城市与区域经济学、产业经济学研究。公开出版独著、合著学术专著11部，主编学术专著10余部，发表中英文学术论文300多篇。

李景国 中国社会科学院城市发展与环境研究所研究员，中国社会科学院研究生院教授、博士研究生导师，中国城市经济学会理事，曾在国外留学、做访问学者。主要研究领域为区域与城镇规划、土地与房地产。主持完成的各类课题、出版的著作和发表的论文中，有六项获省部级科技进步奖、优秀成果奖和对策研究奖等奖项。

尚教蔚 女，经济学博士，中国社会科学院城市发展与环境研究所副研究员、硕士研究生导师。近年来主要从事房地产金融、房地产政策、住房保障、城市经济等方面的研究。2003年开始组织参与房地产蓝皮书编撰工作。主要学术论文30余篇，专著1部。主持并参与多项部委级课题。

李恩平 经济学博士，中国社会科学院城市发展与环境研究所副研究员。近年主要研究方向为城市经济、房地产经济，发表学术论文20余篇，出版个人专著1部。代表性作品有《韩国城市化路径与发展绩效：一个后发经济体成败的考察》（个人专著，商务印书馆，2006）、《经济转型与利率传导机制的变化》（论文，发表于《世界经济》2006年第6期）。

李 庆 高级工程师。1990年毕业于青岛建筑工程学院工业与民用建筑专业，曾任中国社会科学院计划局计划处副处长，2004年至今在中国社会科学院城市发展与环境研究所城市规划研究室和房地产研究室从事研究工作，主要研究方向为城市基础设施和房地产市场。除参与房地产蓝皮书和城市蓝皮书的历年编写外，还借助基本建设管理和房地产项目管理的实际经验，参与并完成了大量研究课题。

摘 要

《中国房地产发展报告 No. 9》秉承客观公正、科学中立的宗旨和原则，追踪我国房地产市场最新资讯，深度分析，剖析因果，谋划对策，展望未来。全书分为房地产发展总报告和专题报告两部分，总报告侧重于分析和展望房地产业和房地产市场的总体发展，专题报告重点研究了房地产的主要次级市场发展和热点问题。

为抑制投资、投机性需求，遏制房价上涨，巩固和扩大调控成果，2011 年房地产市场调控行政与市场手段并用，“限购”、“限价”、“限贷”等政策全面升级，政策及措施空前严厉；2011 年 12 月召开的中央经济工作会议，要求坚持房地产调控政策不动摇，明确提出促进房价合理回归。

随着一系列政策和措施的实施，房地产调控取得初步成效：商品房成交量增速趋缓，北京等省（市）商品房成交量下降，多数省（市）房价增速下降，北京市、上海市、山西省等省市住宅均价下降，房地产市场热度逐步回落，房地产贷款、房地产投资、土地购置面积等增速下降，保障性住房建设高速发展。但房地产市场也存在一些问题：地方政府房价调控目标与社会预期存在较大落差；政策对民生性自住需求有一定影响；保障性住房融资与管理机制不健全；开发企业对政策及市场敏感性差，中小企业面临倒闭或被并购，行业集中度提高，市场垄断可能性加大；房地产研究咨询服务市场发展滞后。

2012 年将继续巩固调控成果，调控政策将不断优化和提升，调控措施将进一步体现差异化、精准化，抑制投机性需求仍将是房地产调控的中心任务，自住性需求支持力度将逐渐加大。受国际经济环境、国内宏观经济增速回落和房地产调控等因素的影响，2012 年房地产市场将继续维持盘整态势，投资投机性需求进退难舍，自住性需求谨慎观望，交易量将相对萎缩，房价可能略有回落，但（全国商品房均价）大幅降价的可能性不大。

为促进房地产市场进一步健康发展，本报告提出以下建议：探讨首套普通住房优惠政策和超大城市“限购”制度化；完善保障性住房投融资和管理机制；进一步营造健康的市场发展环境；稳步推进房产税改革；培育房地产研究咨询服务市场。

关键词：调控成果显现 房价合理回归 调控政策优化和提升

Abstract

Annual Report on the Development of China's Real Estate (No. 9) carries on the purposes and principals of objectivity, fairness, scientificity and neutrality, traces the latest information of real estate market of China, analyzes causes and effects, plans countermeasures and forecasts the future with depth analysis. The book is divided into two parts which are the general report and the special reports, the general report focuses on analyzing and forecasting overall development of real estate industry and real estate market, while the special reports particularly research on fundamental secondary market and hot topics of real estate market.

For the purpose of restraining the demand of investment and speculation, curbing house prices rising excessively, consolidating and expanding the achievements of macro-control, in the year of 2011 administrative means and marketing means were simultaneously used as real estate regulation measures, “purchase limitation”, “prices limitation”, “loans limitation” and other policies were upgraded comprehensively, policies and measures could be rated as unprecedented severe; The central economic working conference hold in December 2011 required adhering to real estate policies unswervingly and put forward clearly promoting house prices reasonable return.

With the implementing of a series of policies and measures real estate regulation and control achieved preliminary results: growth rate of commodity housing trading volume slowed down, commodity housing trading volume of Beijing and other provinces (cities) were decreased, growth rate of most provinces (cities) was decline, average price of residential house in Beijing, Shanghai, Shanxi and other provinces (cities) moved downhill, real estate market fever come down gradually, growth rate of real estate loans, real estate investments, the area of land purchased was dropped off, affordable housing construction developed by leaps and bounds. However there are still problems existed in real estate market: there existed a significant gap between housing prices control target of local governments and social expectation; relevant policies had some negative effects on house buyers of owner-occupied consumption; financing mechanism and management system of affordable housing are inadequate; sensitivity of development enterprises to policies and market was differential, small and medium

enterprises were facing bankruptcy and merger, real estate industry tended to be more centralized, real estate market monopolization probably was increased; research and consultancy of real estate market were undeveloped.

In the year of 2012 regulation and control achievements will be sequentially consolidated, policies are going to be unceasingly optimized and upgraded, adjusting measures will further reflect differentiation and precision, curbing speculative demand will yet be the central task of real estate regulation and control, supporting for independent housing demand will be much more stronger. Influenced by decreased growth rate of the international and domestic environment in addition to real estate regulation and control, in 2012 real estate market will maintain consolidation trend, investment and speculative demand is going to be confronted with difficulties either to proceed or retreat, independent housing demand will maintain a cautious wait-and-see attitude, the trading volume is about to shrink relatively, house prices are likely about to rolled back, whereas there will be no great possibility for the price (the average price of national commercial housing) dropped abruptly.

For the purpose of promoting further healthy development of real estate market the report put forward suggestions as follows: it is necessary to inquiring into preferential policies for the first set of ordinary apartment and “purchase limitation” institutionalized. The investment mechanism, financing mechanism and management mechanism of affordable housing should be improved. Healthy market development environment needs to be further constructed. The house tax reform ought to be steadily promoted. Research and consulting market of real estate is required to be cultivated.

Key Words: Achievements of Regulation Visualized Appeared; Reasonable Return of Housing Prices; Policies of Regulation Optimized and Upgraded

目 录



Ⅱ I 总报告

- Ⅱ.1 2011 年房地产市场形势分析与 2012 年预测 课题组 / 001
- 一 2011 年房地产市场走势与特点 / 002
- 二 房地产市场存在的问题 / 011
- 三 2012 年房地产政策展望和市场预期 / 015
- 四 政策建议 / 021

Ⅱ II 土地与企业篇

- Ⅱ.2 2011 年全国主要城市地价状况分析报告
..... 中国土地勘测规划院全国城市地价动态监测组 / 027
- Ⅱ.3 2011 年房企生存状况：逆境求生 彭凛凛 刘 晓 / 049

Ⅱ III 金融篇

- Ⅱ.4 2011 年房地产投融资现状及 2012 年趋势分析 丁兴桥 / 072
- Ⅱ.5 2011 年我国个人住房信贷现状分析及 2012 年展望 林 东 / 088

Ⅱ IV 市场篇

- Ⅱ.6 2011 年住宅市场形势分析及 2012 年预测 刘 琳 任荣荣 / 096
- Ⅱ.7 2011 ~ 2012 年北京存量房市场分析 靳瑞欣 / 107



B V 保障与管理篇

- B.8** 北京市两限住房建设、配售与入住使用调查 李恩平 李菲菲 / 123
- B.9** 中国保障房配售后的金融借鉴
——来自美国的经验与教训
..... 陈 北 Euel W. Elliott Kruti Dholakia-Lehenbauer / 141
- B.10** 我国房地产中介服务行业回顾与展望
..... 赵庆祥 张 勇 王 霞 / 154
- B.11** 2011 年中国物业管理回顾与 2012 年走势分析
..... 叶天泉 许玉彪 叶 宁 / 166

B VI 区域篇

- B.12** 2011 年上海市房地产业发展分析报告 陈则明 / 182
- B.13** 2011 年广州房地产市场研究和 2012 年展望
..... 廖俊平 饶雅洁 蔡楚星 / 192
- B.14** 2011 ~ 2012 年深圳房地产市场解析与展望
..... 宋博通 万 清 李 黎 伊廷阁 / 230
- B.15** 2011 年重庆房地产市场分析及 2012 年展望
..... 陈德强 阿布都艾尼·阿不都哈力克 刘 婷 / 253

B VII 热点篇

- B.16** 房地产税的作用、机理及改革方向、路径、要领的探讨 贾 康 / 271
- B.17** 限购政策对住房市场的影响分析 杨 慧 / 282
- B.18** 北京小产权房发展态势与对策建议 黄顺江 海倩倩 / 295
- B.19** 把绿色战略融入房地产调控 罗 勇 / 309

CONTENTS



B I General Report

B.1 Analysis on Chinese Real Estate Market in 2011 and Forecast in 2012

Research Group / 001

1. The trends and characteristics of real estate market in 2011 / 002

2. The problems of real estate market / 011

3. The policy outlook and market expectations of real estate in 2012 / 015

4. Policy suggestions / 021

B II Land and Enterprises

B.2 Analysis on the Situation of Chinese Metropolitan Land Prices in 2011

National urban land price monitoring group of China land surveying and planning institute / 027

B.3 The Survival Condition of Real Estate Enterprises in 2011:

Surviving in Adversity

Peng Linlin, Liu Xiao / 049

B III Finance

B.4 Analysis of the Situation of Real Estate Investment and Finance in 2011 and the Trend of 2012

Ding Xingqiao / 072

B.5 Analysis on Housing Credit in 2011 and Prospect for 2012

Lin Dong / 088



BIV Market

B.6 Analysis on Housing Market in 2011 and Its Forecast in 2012

Liu Lin, Ren Rongrong / 096

B.7 Analysis on Stock Housing Market in Beijing(2011-2012)

Jin Ruixin / 107

BV Housing Security and Management

B.8 An Investigation on the Construction,Distribution and Use of the Two Limited Housing in Beijing

Li Enping,Li Feifei / 123

B.9 How to Deal with Financial Problems Beneath the China's Policy-based Housing

Chen Bei, Euel W. Elliott and Kruti Dholakia-Lebenbauer / 141

B.10 Review and Prospect of China's Real Estate Intermediary Services Industry

Zhao Qingxiang, Zhang Yong and Wang Xia / 154

B.11 The Retrospect of China Property Management in 2011 and Trend Analysis for 2012

Ye Tianquan, Xu Yubiao and Ye Ning / 166

BVI Region

B.12 Analysis on Shanghai Real Estate Market in 2011

Chen Zeming / 182

B.13 Guangzhou Property Market Review of 2011 and Prospect of 2012

Liao Junping, Rao Yajie and Cai Chuxing / 192

B.14 Commentary on Shenzhen's Real Estate Market in 2011

Song Botong, Wan Qing, Li Li and Yi Tingge / 230

B.15 The Situation of Chongqing Real Estate Market in 2011 and the Tendency of 2012

Chen Deqiang Abuduaini :Abudubalike and Liu Ting / 253



B VII Hot Topics

- B.16** The Role,the Mechanism, Direction, Path and Essential Point of
the Real Property Tax *Jia Kang / 271*
- B.17** Analysis on the Effects of “Purchase Limitation” Policy to
Housing Market *Yang Hui / 282*
- B.18** The Situation and Resolution to Informal Property Houses
in Beijing *Huang Shunjiang,Hai Qianqian / 295*
- B.19** Take Green Strategy into the Real Estate Regulation *Luo Yong / 309*

总 报 告

General Report



B.1

2011 年房地产市场形势分析与 2012 年预测

课题组*

为抑制投资、投机性需求，遏制房价上涨，巩固和扩大调控成果，2011 年房地产市场调控行政与经济手段并用，“限购”、“限价”、“限贷”等政策全面升级，政策及措施更加严厉：限购城市增加，限购政策更为严格、具体；首次要求各城市政府制定新建住房的房价控制目标，600 多个城市公布了限价目标并出台了相关细则；购房首付比例和房贷利率上调，按揭购买第二套住房的首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍，对三套及以上住房暂停发放贷款；房产税试点改革先后落地，成为房地产市场管理上的重大突破；2011 年 12 月召开的中央经济工作会议，要求坚持房地产调控政策不动摇，明确提出促进房价合理回归。随着一系列政策和措施的实施，房地产调控取得初步成效：商品房成交量增速趋缓，北京等市（省）商品房成交量下降，多数省

* 课题组成员：李景国、尚教蔚、李恩平、杨慧。



(市) 房价增速下降, 北京市、上海市、山西省等省市住宅均价下降, 房地产市场热度逐步回落, 房地产贷款、房地产投资、土地购置面积等增速下降, 保障性住房建设高速发展。但房地产市场也存在一些问题: 地方政府房价控制目标与社会预期存在较大落差; 调控政策对民生性自住房需求有一定影响; 保障性住房融资与管理机制不健全; 开发企业对政策及市场敏感性差, 中小企业面临倒闭或被并购, 行业集中度提高, 市场垄断可能性加大; 房地产研究咨询服务市场发展滞后。

2012 年将继续巩固调控成果, 调控政策将不断优化和提升, 调控措施将进一步体现差异化、精准化, 抑制投机性需求仍将是房地产调控的中心任务, 自住性需求支持力度将逐渐加大。受国际经济环境、国内宏观经济增速回落和房地产调控等因素的影响, 2012 年房地产市场将继续维持盘整态势, 投资投机性需求进退难舍, 自住性需求谨慎观望, 交易量将相对萎缩, 房价可能略有回落, 但(全国商品房均价) 大幅降价的可能性不大。

一 2011 年房地产市场走势与特点

2011 年国际经济形势严峻, 美国经济复苏乏力, 欧洲部分国家主权债务危机持续蔓延, 多数发达国家失业率居高不下, 消费者信心不足, 房地产市场持续低迷, 而发展中国家则备受通货膨胀压力困扰。2011 年国内经济增长出现下滑态势, GDP 增速为 9.2%, 比 2010 年低 1.2 个百分点, 居民消费价格指数同比增长 5.4%^①, 为近几年的新高。2011 年房地产限购、限价、限贷等政策的出台与实施, 使房地产市场运行的多项指标增速趋缓, 特别是部分城市房价过快上涨的势头得到遏制, 总体上房地产调控取得一定成效。

(一) 调控政策及措施更加严厉

2011 年房地产调控政策及措施更加严厉, 调控的主要目的是抑制不合理需求, 即投资、投机性需求; 调控的核心目标是遏制部分城市房价过快上涨、促使

^① 参见《中华人民共和国 2011 年国民经济和社会发展统计公报》, http://www.stats.gov.cn/tjgb/ndtjgb/qgndtjgb/t20120222_402786440.htm。