

山东房地产市场发展研究

Research on the Development of
Real Estate Market in Shandong

于承新 许为民 刘成刚 赵永谦 等著



冶金工业出版社
Metallurgical Industry Press



ISBN 978-7-5024-6114-0



9 787502 461140 >

定价29.00元

销售分类建议: 房地产/产业经济

F299.27
10051

山东房地产市场发展研究

Research on the Development of Real Estate Market in Shandong

于承新 许为民 刘成刚 赵永谦 等著



11106967

南京工业大学
馆藏书

北 京

冶金工业出版社

2014

内 容 简 介

本书分析了我国最近 30 多年的房地产市场、土地政策、房地产政策的历史变迁,重点分析了山东省房地产供给变化与需求变化的历史演变和未来趋势。通过使用房地产数学模型,指出了未来山东省房地产价量走势的具体变化趋势。对山东房地产行业未来 10 年整个行业大环境如何剧变,相应的企业和居民如何应对,也提出了较为准确的预测和相应的对策建议。

通过阅读本书,对山东房地产市场的历史、现状、未来走势演变将有一个清晰的脉络。房地产相关的政府各级部门、事业单位,以及房地产开发商、房地产公司等相关房地产业内人士,高校财经领域师生,目前持有多套房地产的家庭和将来准备买房的家庭,购买本书,将受益匪浅。

图书在版编目(CIP)数据

山东房地产市场发展研究/于承新等著. —北京:冶金工业出版社, 2014. 4

ISBN 978-7-5024-6114-0

I. ①山… II. ①于… III. ①房地产市场—经济发展—研究—山东省 IV. ①F299.275.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 043434 号

出 版 人 谭学余

地 址 北京北河沿大街嵩祝院北巷 39 号, 邮编 100009

电 话 (010)64027926 电子信箱 yjchs@cnmip.com.cn

责任编辑 于昕蕾 美术编辑 彭子赫 版式设计 孙跃红

责任校对 郑 娟 责任印制 牛晓波

ISBN 978-7-5024-6114-0

冶金工业出版社出版发行; 各地新华书店经销; 北京慧美印刷有限公司印刷

2014 年 4 月第 1 版, 2014 年 4 月第 1 次印刷

169mm×239mm; 10.5 印张; 199 千字; 155 页

29.00 元

冶金工业出版社投稿电话:(010)64027932 投稿邮箱:tougao@cnmip.com.cn

冶金工业出版社发行部 电话:(010)64044283 传真:(010)64027893

冶金书店 地址:北京东四西大街 46 号(100010) 电话:(010)65289081(兼传真)

(本书如有印装质量问题, 本社发行部负责退换)

《山东房地产市场发展研究》

编辑委员会

主 任 于承新 许为民 刘成刚 赵永谦

副主任 秦峰华 王义华 于正文 肖 鹏

桑忠喜 陈明志

成 员 宋成刚 刘晓东 张佳栋 夏 翔

徐 宁 张 雷 于先智

前言

中国房地产业经过十几年的快速发展，特别是2003年8月国务院发布《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，首次将房地产业定义为“国民经济支柱产业”后，中国房地产业进入了为期十年的高速发展阶段，使得中国房地产业及相关产业极具规模。相比过去的十年，目前的中国房地产业无论从宏观与微观环境来看，均出现了根本性的变化。首先，新一届中央政府已经不再将房地产业定义为“国民经济的支柱产业”，这对未来中国房地产业是根本性的政策转变，并会直接影响未来住宅类房地产市场的价量走势。其次，统计数字显示，2012年中国城镇居民户均住房达到1.02套，房地产市场已经告别了短缺时代；同时，新一届中央政府强调住房发展的社会功能，要求加快保障性住房的建设，到2015年全国保障性住房覆盖面要达到20%左右，这样算来，到2015年我国家庭户均拥有住房可能会非常接近（甚至超过）1.1套，2015年后，中国房地产市场就会逐渐转向，住宅类房地产业也将逐渐从卖方市场过渡到买方市场来，这对未来中国房地产业特别是住宅类房地产的价量走势将是根本性的转变。

中国1978年开始市场经济改革，直到1992年邓小平南巡讲话，才初步确定建立以市场调节为主、政府调节为辅的社会主义市场经济体制改革；中国房地产市场由此也融入改革的洪流。初期的房地产市场是二元制的，即市场供应的“商品房”房地产和单位提供的“福利房”房地产并存。1998年国务院发布《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，宣布“停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化”，中国的“房改”开始。当时房改的思路是要建立类似于新加坡的住房供应制度，即大部分人住房问题的解决还是要依靠政府支持，与目前“习李新政”的基本精神颇为一致。但2003年开始的“房地产新政”，“颠覆”了1998年房改确立的基本精神，不仅将房地

产业定义为“国民经济的支柱产业”，并提出“调整住房供应结构，逐步实现多数家庭购买或承租普通商品住房”；1998年房改时确立的目标是绝大部分人可以购买经济适用房，而此时却变为“多数家庭购买或承租普通商品住房”。正是这项城镇住房政策“顶层设计”上的根本性改变，中国房地产领域改革的主流思路由低价位的政府保障房为主变为市场供应房地产为主。在这种改革思路下，长期以来（特别是房改开始阶段），由于城镇居民户均住房远远低于1套，中国房地产市场是极为短缺的市场，房价不断飙升，这样就刺激了地价的疯狂上升，形成了地方政府土地财政收入占总收入一半以上的局面，大大调动了地方政府主导房地产开发的积极性；同时房地产业的高利润，也使社会资本资源和劳动资源涌入房地产开发行业，出现了房地产供应的飞速增长。

1992~1998年中国房地产是崭露头角的年代，房价虽然逐年上升，但是房价与居民收入比相对不高，处在合理的水平上。虽然1998年启动了“首次房改”，但1998~2003年五年间的整体房价涨幅仅为12.8%，与居民收入相比，房价非常合理。2003年“二次房改”后，中国房地产出现了一轮又一轮的价格飙升；这一阶段中国房价收入比远远高于世界平均水平（6倍左右），达到了极为不合理的20倍左右。低工资与高房价的巨大矛盾逐渐累积起来，目前已经到了相当严重的地步，远期需求将不断萎缩是可以预期的。与此同时，10多年高房价极大地刺激了房地产生产供应能力的扩张，目前国内住宅存量已经接近供需均衡拐点。

本书分析了山东省土地供需和房地产供需的历史变化、现状和未来发展趋势，给出了山东房地产尤其是住宅类房地产走势的一个大脉络。读者读完本书，对山东住宅类房地产的历史变化和未来大势走向，将有一个比较清晰的认识，既有利于指导房地产开发商的生产开发活动，也有利于指导百姓的购房行为。从这一方面来讲，本书具有一定的理论指导实践的意义。

于承新

2014年1月

目 录

第 1 篇 国际金融危机背景下关于山东住宅类 房地产现状分析及对策研究

1 山东省房地产发展回顾	3
1.1 山东省房地产业的发展历程	3
1.1.1 起步阶段 (1978 ~ 1989 年)	3
1.1.2 市场化形成阶段 (1990 ~ 1997 年)	4
1.1.3 房地产业快速发展阶段 (1998 ~ 2007 年)	5
1.1.4 市场调整阶段 (2009 ~ 2012 年)	6
1.2 山东省房地产业的发展特点	8
1.2.1 房地产规模的扩大与商品房供给结构的优化并存	8
1.2.2 房价攀升较快, 上涨势头延伸到二、三线城市	9
1.2.3 市场与保障共同发展的住房供给体系初步形成	9
2 2013 年房地产发展简况	10
2.1 2013 年 1 ~ 9 月全国房地产情况	10
2.1.1 房地产开发投资完成情况	10
2.1.2 商品房销售和待售情况	11
2.1.3 房地产开发企业到位资金情况	12
2.1.4 房地产开发景气指数	13
2.2 山东省 2013 年房地产发展情况	14
2.2.1 房地产总体情况	14
2.2.2 房地产投资情况	15
2.2.3 房地产销售情况	16
3 山东住宅类房地产现状分析	17
3.1 山东住宅类房地产最新发展情况概述	17

3.2 山东住宅类房地产最近相关应对措施·····	18
4 金融危机对山东房地产业的影响及应对措施·····	22
4.1 美国金融危机·····	22
4.1.1 美国金融危机概况·····	22
4.1.2 美国金融危机的根源剖析·····	23
4.2 美国金融危机对山东房地产业的影响·····	27
4.2.1 山东房地产市场与美国房地产市场的异同点·····	27
4.2.2 美国金融危机对山东省的房地产市场的影响·····	29
4.3 防范山东省房地产金融市场风险的对策·····	29
4.4 欧洲债务危机·····	30
4.4.1 欧洲债务危机概况·····	30
4.4.2 欧洲债务危机的原因·····	32
4.4.3 欧洲债务危机的影响·····	34
5 后金融危机下中国宏观经济形势与调控政策的变化·····	36
5.1 中国宏观环境与调控政策·····	36
5.2 针对可能陷入中等收入陷阱的中国宏观经济调控政策之转向—— 李克强经济学·····	43

第2篇 山东省土地资源供需情况

6 山东省土地供需概况·····	51
6.1 土地总体概况·····	51
6.1.1 土地利用的现状·····	51
6.1.2 土地资源利用特点·····	51
6.2 耕地资源供需状况·····	52
6.2.1 粮食生产情况·····	52
6.2.2 耕地需求情况·····	52
6.2.3 耕地供给情况·····	53
6.2.4 耕地供需平衡情况·····	53
6.3 建设用地需求分析·····	54
6.3.1 建设用地变化趋势·····	54
6.3.2 建设用地占用耕地现状·····	54

6.4 结语	54
7 房地产土地供求理论研究综述	55
7.1 市场供给情况	55
7.1.1 出让方式对市场供需的影响	55
7.1.2 出让范围对市场供需的影响	55
7.1.3 土地出让量对供需机制的影响	56
7.2 市场需求情况	56
7.2.1 工业及零售产业发展对供需机制的影响	56
7.2.2 房地产业发展对供需机制的影响	57
7.3 市场供需机制本身对其自身的影响	57
7.3.1 宏观市场运行情况	57
7.3.2 微观市场运行情况	58
7.4 研究结论与不足	58
8 土地使用情况研究	59
8.1 概述	59
8.2 研究思路与理论框架	60
8.2.1 住房需求模型	60
8.2.2 住房供给模型	61
8.2.3 计算结果分析	62
8.3 土地供应政策的影响	63
8.4 土地利用存在的主要问题	63
8.5 我国城市土地低效利用的经济原因剖析	64
8.5.1 存在土地供应的双轨制	64
8.5.2 我国城市土地低效利用的改进措施	65
9 土地供给与房地产价格的关系研究	66
9.1 理论分析	66
9.2 数据与实证研究	67
9.3 结论与建议	67
10 城市房地产开发土地供给量研究	69
10.1 房地产最优供给量决策模型	69
10.1.1 博弈模型	69

10.1.2 参与人1在第二阶段的最优供给	69
10.1.3 参与人1在第一阶段的最优供给	70
10.2 房地产供给量的比较静态分析	70
10.3 最优土地供给量及税收政策	70
10.4 实证分析及结论	71

第3篇 山东省房地产相关政策法规研究报告

11 中外房地产政策综述	75
11.1 中国房地产业政策演变的历史沿革及评价	75
11.1.1 房地产启动和住房逐步商品化阶段的主要政策制度及特点 ..	75
11.1.2 促进和培育房地产业市场发展阶段的主要政策制度及特点 ..	76
11.1.3 规范和进一步促进房地产市场发展阶段的 主要政策制度及特点	77
11.1.4 我国房地产政策周期与房地产波动周期的比较	79
11.1.5 我国房地产宏观政策调控的基本原则	80
11.2 国外房地产政策概述	80
11.2.1 美国主要依赖市场原理运行的房地产政策	81
11.2.2 日本分阶层的住宅供应体制	81
11.2.3 德国的地区中心建设纲要	82
11.2.4 新加坡完全政府主导型的房地产政策	83
11.2.5 各国房地产业政策比较分析	84
12 2008~2012年房地产相关政策及分析	85
12.1 山东省房地产市场发展历程简要回顾	85
12.2 历年房地产政策回顾	86
12.2.1 中央历年房地产宏观调控政策回顾	86
12.2.2 山东省2008~2011年的房地产政策	90
13 相关政策分项综述	94
13.1 土地使用政策分析	94
13.1.1 政府通过土地政策调控房地产市场的可行性与必要性	94
13.1.2 政府土地调控的内容及成效回顾	95
13.1.3 现行土地政策中存在的问题分析	98

13.1.4 韩国和中国香港地区的土地管理经验	102
13.1.5 山东土地调控的基本情况及面临的问题	103
13.1.6 山东省土地调控政策的建议	105
13.2 房地产交易管理政策分析	108
13.2.1 商品房销售政策分析	108
13.2.2 已购公房(包括事业单位)上市管理政策分析	114
13.2.3 农村宅基地上市流转政策分析	116
13.3 房改政策分析	117
13.3.1 住房制度存在的主要问题及解决措施	117
13.3.2 住房公积金制度存在的主要问题及对策	120
13.3.3 住房制度改革促进了住宅市场新体系的建立	122
13.3.4 棚户区改造政策分析	124
13.4 物业管理相关政策法规	126
13.4.1 山东省物业管理法规	126
13.4.2 物业管理发展存在的问题及建议	128

附 录

附录1 李克强在国务院机构职能转变动员电视电话会议上的讲话	135
附录2 主要房地产政策	142
参考文献	155

第 1 篇

国际金融危机背景下关于山东住宅类 房地产现状分析及对策研究



1

山东省房地产发展回顾

1.1 山东省房地产业的发展历程

山东省位于中国东部沿海,黄河下游,处于长江三角洲、京津冀、辽中南几大都市连绵区的中心,是欧亚大陆桥的重要桥头堡。陆地总面积 15.71 万平方公里,近海域面积 17 万平方公里;辖 17 个市 140 个县(市、区)。农业发达,工业体系完备,国民经济位于全国前列,有良好的投资环境。

自 20 世纪 80 年代以来,持续、健康、快速是山东省经济发展的主旋律。改革开放以来经济发展成果卓著,具体表现在:经济产业结构持续改善,经济社会效益稳步提高。从经济总量来看,2012 年山东省 GDP 已突破万亿元大关,总额 10575.4 亿元,年均国内生产总值在 10% 以上,位居全国第二,国民生产总值在北方各省中排名首位,相当于京津冀 GDP 之和。

作为经济大省,山东省房地产市场在全国房地产市场中具有重要地位,其发展在一定程度上反映了全国房地产的发展情况,有其特有的代表性。从山东省的房地产投资规模来看,自 2007 年以来山东房地产市场发展较快,房地产开发投资不断提高,投资总额占全国的比重也在逐年上升,但与本省的国民生产总值相比,其比重与其他省份相比还是偏低的。

自 1949 年至 20 世纪 80 年代初期,国家划拨使用的原则一直是我国所有土地及房屋开发的主要原则,实行无偿、无限期使用。这段时间房地产业没有很好地适应社会发展要求,计划经济体制是造成这一情况的主要原因。中国共产党的十三大报告指出:“社会主义的市场体系不仅包括消费品和生产资料等商品市场,而且应当包括资金、劳务、技术、信息和房地产等生产资料市场”。这一表述宣告了中国房地产市场正式诞生。伴随着国家宏观调控政策陆续出台,我国住房体制发生了重大变革,山东房地产业也随之取得了长足发展。我国及山东省房地产业发展变化历程大体同步,回顾这段房地产发展历程,大体可分为六个发展阶段:起步阶段、投资膨胀阶段、市场消化盘整阶段、快速发展阶段、平稳健康发展阶段和市场调整阶段。

1.1.1 起步阶段 (1978 ~ 1989 年)

房地产起步阶段的突出特点是:开发量少,市场化程度低,交易不活跃,房

地产价格脱离其真实价值。

十一届三中全会后,理论界开始提出住宅商品化、土地产权等观点,这些观点的提出为我国房地产业的起步做了理论上的铺垫。1980年6月,开始“准许职工私人建房、私人买房,准许私人拥有自己的住宅”,标志着我国开始正式实行允许住房商品化的政策。随后,福利分房的形式开始出现。这些房屋主要是机关、企事业单位利用单位周边的空闲土地兴建职工住宅,并以福利形式进行分配。这种房屋属于解困式的住宅,虽然没有形成像现在这样的规模社区,也不具有自由买卖的属性,但总量巨大,是城镇居民主要的住房来源,甚至到现在都是一些居民的主要居所。1981年1月,国家建筑工程总局和中国建设银行联合组建了中国房屋建设开发公司(中房集团的前身),开始出现真正意义上的房屋开发实体。1986年1月,成立国务院住房制度改革领导小组办公室,开始实行出售公房、调整租金,提倡个人建房买卖。1986年6月,《中华人民共和国土地管理法》正式通过,这是我国土地管理进入新的发展阶段的里程碑。后来,在一些城市比如烟台开展“优惠售房”“提租增资”改革试点,由此拉开了公有住房改革的序幕。1988年7月,随着我国第一个真正意义上的商品房出现,土地拍卖和按揭贷款开始进入人们的视野。

1990年,国家允许城镇国有土地使用权出让和转让,从法律上给予了房地产业发展以保护和肯定,突破了房地产业走向市场的土地瓶颈。房地产市场发展开始起步,住房私有化有了一定发展。这一阶段,山东房地产开发企业数量少,基本隶属于行政主管部门,经营上一般没有自主权,开发量也少,市场化程度很低。1990年,山东房地产完成开发投资只有9.2亿元,占全社会投资的2.7%,占GDP的比重仅为0.6%。1990年全省城镇居民人均居住使用面积10.05平方米,相比1978年人均居住面积扩大不足5平方米。从总体上来看,1990年以前的山东房地产业处于起步阶段。

1.1.2 市场化形成阶段(1990~1997年)

这个阶段的突出特点是:房地产开发投资快速增长,经历投资膨胀和市场调整,房地产市场化逐步形成。

1990年,随着有关土地使用权和城市房屋产权管理法规的颁布,为房地产的发展奠定了法律基础。次年,租、售、建并举,以提租为重点的我国主要房改政策得以正式确立。随着住房公积金制度推行和安居工程启动,我国房地产市场逐渐发育,而后经历了1992年和1993年这两年的急速增长、开发投资猛增,房地产价格飙升的房地产快速发展时期。这一时期山东省房地产开发投资增长数据准确说明了房地产在山东的发展状况。从1991~1993年,山东房地产开发投资增长速度分别为75.4%、89.0%、132.2%,房地产投资增速节节攀升,房地产