

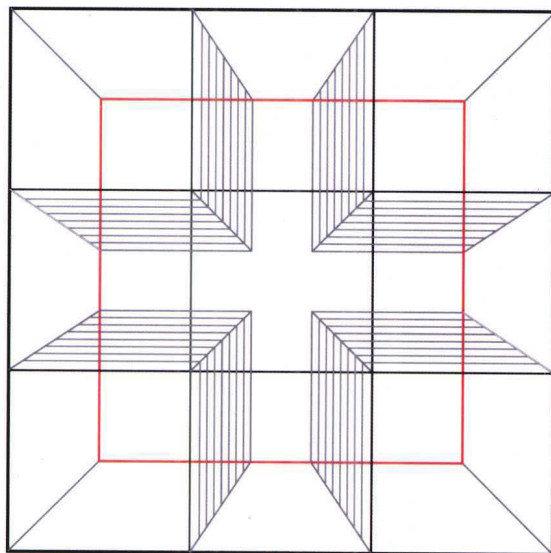
HR 2010
CHINA

中国城市住宅发展报告

The Annual Report on Urban Housing Development in China

主编 邓卫 张杰 庄惟敏

EDITED BY DENG WEI, ZHANG JIE, ZHUANG WEIMIN



中国建筑工业出版社

HR2010
CHINA

中国城市住宅发展报告

The Annual Report on Urban Housing Development in China

主编 邓卫 张杰 庄惟敏

EDITED BY DENG WEI, ZHANG JIE, ZHUANG WEIMIN

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2010中国城市住宅发展报告/邓卫, 张杰, 庄惟敏主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2010.12
ISBN 978-7-112-12665-1

I. ①2… II. ①邓…②张…③庄… III. ①城市-住宅-房地产业-经济发展-研究报告-中国-2010 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字 (2010) 第228033号

本书对 2009 年中国城市住宅开发建设、配置流通等各领域的实况与动态予以全面、客观的介绍和分析。全书共分七章, 主要内容包括: 2009 年中国城市住宅发展概况; 城市住房供应与住房状况, 包括住房存量与增量、保障性住房建设、住房投资、住房金融与住宅用地; 住房需求与一手住房、二手住房和租赁住房市场; 重大事件对城市住宅发展的影响, 高速铁路建设与住宅发展, 国家重点发展区域的住宅发展; 2009 年商品住房政策盘点和保障性住房政策发展; 绿色建筑评价标识、廉租房规划建设标准、容积率问题专项治理、灾后重建住房标准; 展望与挑战。

本书的主要特点在于: 主要以国家统计局、住房和城乡建设部等政府部门发布的权威统计数据为基础进行科学分析, 从实证的角度反映 2009 年全国城市住宅的发展状况, 数据翔实、图表丰富、行文简明、语言朴实、表述明了, 是从事住宅规划设计和开发建设工作者可参考借鉴的工具书。

本书适合建筑学、城市规划、城市管理、城市经济、住宅经济和住房政策领域的理论与实践工作者、大专院校师生以及对住房问题感兴趣的普通公众读者阅读。

责任编辑: 徐 冉 陆新之

责任设计: 肖 剑

责任校对: 王 颖 王雪竹

2010 中国城市住宅发展报告

主编 邓卫 张杰 庄惟敏

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 850 × 1168 毫米 1/16 印张: 6 $\frac{1}{4}$ 字数: 180 千字

2010 年 12 月第一版 2010 年 12 月第一次印刷

定价: 28.00 元

ISBN 978-7-112-12665-1

(19952)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

目 录

第一章 概述	1
第二章 城市住房供应与住房状况	3
2.1 住房存量与增量	3
2.2 保障性住房投资建设	6
2.2.1 保障性住房用地供应	6
2.2.2 保障性住房投资	6
2.2.3 保障性住房建设	7
2.2.4 棚户区改造建设	8
2.3 住房投资与住房金融	8
2.3.1 住房开发投资	9
2.3.2 开发投资资金来源	11
2.3.3 商业性个人住房贷款	12
2.3.4 住房公积金贷款	12
2.3.5 房地产信托	13
2.3.6 房地产上市公司	14
2.4 住宅用地	14
2.4.1 土地供应量	14
2.4.2 土地出让金	15
2.4.3 土地购置与开发	17
2.4.4 土地购置费	21
2.4.5 土地交易价格	23
专题：重点城市住宅用地交易情况	24
专题：“地王”现象	30
第三章 住房需求与住房市场	32
3.1 住房需求	32
3.1.1 经济发展及收入水平	32
3.1.2 人口与家庭结构	32
3.1.3 使用需求与投资需求	33
3.2 住房市场	34
3.2.1 一手住房市场	34

专题：2009 年重点城市一手住房市场分析	38
专题：股市与楼市	49
专题：车市与楼市	50
3.2.2 二手住房市场	50
专题：北京二手住房市场分析	53
3.2.3 租赁住房市场	58
第四章 住宅与城市发展	61
4.1 重大事件对城市住宅发展的影响	61
4.1.1 2008 年奥运会与北京住宅发展	61
4.1.2 2010 年世博会与上海住区发展	63
4.1.3 2009 年全运会与济南住区发展	64
4.2 国家重点建设区域及高速铁路对住宅发展的影响	66
4.2.1 天津滨海新区建设对住宅发展的影响	66
4.2.2 海峡西岸经济区的建设对住宅发展的影响	67
4.2.3 高速铁路及高铁站对城市住宅发展的影响	69
第五章 住房政策	73
5.1 2009 年住房政策盘点	73
5.1.1 2009 年住房政策汇总	73
5.1.2 救市政策的演化和终结	75
5.2 保障性住房政策发展	75
5.2.1 挖掘住房公积金潜力	75
5.2.2 廉租住房政策的深化	77
5.2.3 公共租赁房政策的提出	78
5.3 小产权房	79
5.3.1 小产权房的由来及发展	79
5.3.2 若干城市小产权房概况	79
5.3.3 解决小产权房难题的政策之惑	80
5.4 二套房贷	81
5.4.1 房贷首付调整历程	81
5.4.2 二套房贷收紧的政策效果	82
5.4.3 二套房贷政策取向	83
第六章 住宅与技术	85
6.1 住宅与法规	85
6.1.1 绿色建筑评价标识	85
6.1.2 容积率专题	85
6.2 住宅与设计	86

6.2.1 廉租房保障标准·····	86
6.2.2 灾后重建住宅建设标准·····	87
6.3 住宅建造生产·····	87
6.3.1 住宅工程建设与质量过程控制·····	87
6.3.2 中国住博会·····	88
6.3.3 住宅建筑节能与供暖计量改革·····	89
第七章 展望与挑战·····	90
7.1 住宅建设展望·····	90
7.1.1 住宅供应与需求·····	90
7.1.2 住房市场·····	90
7.1.3 住宅技术·····	92
7.2 住房政策前瞻·····	92
7.2.1 政策性住房建设将加快·····	92
7.2.2 住房市场调控·····	93
7.2.3 住房价格将进一步受到适当抑制·····	93
参考文献·····	94

第一章 概述

本报告主要研究 2009 年中国城市住宅发展概况和热点问题。

2009 年，为了应对国际金融危机的不利影响，我国政府开始进行政策转向，采取积极的扩张性财政政策、宽松的货币政策、全面回调的贸易政策以及十大产业振兴计划和政府 4 万亿经济刺激计划，中国的宏观经济发生了一些可喜的变化。2009 年，我国实现国内生产总值同比增长 9.1%，实现经济形势全球率先总体回升向好。

2009 年，中国住房市场在经历了上一年度的深度调整期后，开始恢复上行。根据国家统计局数据，2009 年我国国房景气指数连续上升，各项指标也出现回升态势。在住房建设投资方面，2009 年全国房地产开发投资增速逐月回升，但仍低于近年来平均水平；2009 年商品住宅施工面积和竣工面积均比 2008 年有所增加；2009 年也是我国保障性安居工程建设规模最大、投资最多的一年。在住房金融方面，商业性房地产贷款余额快速增长，但增长结构存在差异；我国住房公积金覆盖率不断提高，已成为居民购房的主要融资渠道；2009 年中央银行对房地产贷款的多项优惠政策吸引了大部分的地产、物业类企业，因此房地产信托发行数量、募集资金大幅下降；在信贷支持、政策宽松的背景下，2009 年房地产上市公司总资产、总市值大幅上涨。在土地市场上，2009 年土地市场出现回暖，土地供应总量、土地出让金大幅增长，各大城市土地交易活跃，纷纷出现“抢地”现象，总价“地王”和单价“地王”的纪录不断被刷新，许多国有大型房地产企业成为“地王”的主力。2009 年住房市场需求旺盛，新建商品住宅销售面积大幅增加，销售价格由降转升，涨幅快速增加；2009 年房地产宏观调控旨在鼓励住房消费，多项税费优惠政策为二手房市场的运行创造了良好的政策环境，二手房市场交易量大幅增长，价格回升显著；住房租赁市场总体上也保持回升趋势，成交量和租金水平回升，但租金回报率较低。

2009 年，我国克服世界经济危机的影响，成为率先实现经济增长回升的主要经济体，住房建设也从 2008 年的调整与回落走向复苏。北京奥运会的成功举行不仅提升了中国的国际形象，也使北京的基础设施建设进一步加强，并因此带动了住宅建设的加速。同时，济南成功举行全运会和上海筹办世博会也分别对济南和上海这两个城市住宅建设的发展有较大的推动作用。重大节事的运作已经成为城市发展的一个重要战略和手段，在很大程度上提升了举办城市的知名度，相关城市也借此机会完善城市基础设施。节事场馆周边的住宅产品也因此而获得了价格上的持续上涨，并且带动了所在区域的城市建设与发展。在未来的十年内，我国将基本建成主要的高速铁路网络，交通方式的改善也必将对城市住宅产业的发展造成深远的影响。被高速铁路连接起来的城市，住宅建设将进一步发展，高速铁路车站的站前经济区将迎来中高档公寓的建设高潮。天津滨海新区和海峡西岸经济区是近年来国家新设立的重点发展区域，相关优惠政策的实施带动了所在区域经济的发展和社会的进步。这些区域的住宅建设与发展也随着整体经济的提升而上了一个新台阶，住房价格明显上升，住房建设规模进一步扩大。并且，在此基础上，试点实行了一些有地方特色的住房建设新政策，如天津滨海新区的住房信贷银行、厦门出台的我国首部地方性住房保障法规等。

国家刺激经济复苏措施的出台导致了 2009 年上半年房价的飞涨，年初，土地、金融和房地产的相关政策都体现对住房市场的刺激，表达了中央促进住房市场尽快恢复的要求。从 4 月开始，以大型央企为代表的一些主要房地产开发企业开始着手在全国范围内竞买土地，“地王”的地价纪录不断被刷新。为此，政府加大了土地的供应，同时加强了对土地市场的规范和监控。接下来，中央从 2008 年年底开始实施的拯救住房市场的政策逐步演化为对住房市场的严格调控。2009 年中，保障性住房的发展被提到了一个前所未有的高度。2009 年 5 月 13 日，国土资源部发布《国土资源部关于切实落实保障性安居工程用地的通知》，要求重点抓好城市廉租住房和林区、垦区、矿区棚户区改造，以加快编制和修编 2010~2011 年和 2009 年保障性住房用地供应计划，扩大民生用地的比例，确保保障性住房用地的需求。2009 年 12 月 14 日召开的国务院常务会议研究完善促进房地产市场健康发展的政策措施。为了抑制一些城市房价的过快上涨，会议提出加快保障性住房建设，增加普通商品住房的有效供给；继续支持居民自住和改善型住房消费，抑制投资投机性购房，继续大规模推进保障性安居工程建设。住房公积金被进一步开发利用，廉租房建设计划细化到每一个城市，主要城市均推出了公共租赁住房。同时，中央对小产权房的无序扩张更加重视，明令禁止新建小产权房，并加紧了处理既有小产权房政策的制定。为了严格调控住房市场，史上最严厉的二套房贷政策颁布，显示了中央抑制房价上涨的决心。

2009 年，在住宅技术与法规方面，为贯彻落实《国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知》精神，充分发挥和调动各地发展绿色建筑的积极性，绿色建筑评价标识得到了住房和城乡建设部的大力推进，住房和城乡建设部要求各地按照《绿色建筑评价标识管理办法》等相关规定和要求，开展各地范围内的一、二星级绿色建筑评价标识工作。此外，住房和城乡建设部、监察部决定针对房地产开发中违规变更规划、调整容积率等问题开展专项治理，并于 2009 年 4 月 29 日下达《关于对房地产开发中违规变更规划、调整容积率问题开展专项治理的通知》（建规[2009]53 号），各地先后发布《容积率指标计算规则》，在鼓励地下空间利用的同时也规范建筑设计行为。2009 年，廉租房的保障方式和保障标准有了新发展，5 月 22 日住房和城乡建设部、国家发改委、财政部印发关于《2009—2011 年廉租住房保障规划》要求新建廉租住房采用统一集中建设和在经济适用住房、普通商品住房、棚户区改造项目中配建两种方式，以配建方式为主。按照住房和城乡建设部等三部委《2009—2011 年廉租住房保障规划》，三年内全国将新建廉租住房 518 万套，具体到 2009 年为新增廉租住房房源 177 万套。针对灾后重建问题，住房和城乡建设部就灾后重建住房的面积、环境配套、抗震、建筑及小区的风貌特征、金融支持等提出了建设标准。就住宅工程建设与质量过程管理控制问题，住房和城乡建设部指出要进一步加强建筑工程安全质量监督管理，强化监督检查。在建筑节能产品推广上，2009 年第八届中国国际住宅产业博览会以“省地节能环保、共筑明日之家”为主题，围绕建设省地节能环保型住宅的核心技术，搭建展示、交流、交易的平台，积极推广“四节一环保”的相关技术和产品，以带动住宅品质和性能的提升，推进住房建设和消费模式的转型。在建筑供热节能方面，住房和城乡建设部提出要进一步加强建筑供热计量改革在国家节能减排战略中的重要地位和作用。要明确工作重点，把供热计量改革作为今后一个时期促进建筑节能的中心环节，尽快制订推进供热计量改革的方案和措施。

第二章 城市住房供应与住房状况

2.1 住房存量与增量

住房包括存量住房和增量住房两部分。所谓存量住房是指已被个人购买或自建并取得所有权证书的住房，一般是二手房。根据目前最新统计数据，2008年年末我国城镇实有住宅建筑面积 127.37 亿平方米，比 2007 年年末增加 7.6 亿平方米，增长了 6.3%，增长率比 2007 年年末上涨 0.3 个百分点。从近 10 年的情况来看，住房存量逐年增长，但增长率起伏较大（图 2-1）。

从住房存量的地区结构来看，2008 年年末，东部地区¹ 实有城镇住宅建筑面积 56.80 亿平方米，中部地区 31.75 亿平方米，西部地区 24.34 亿平方米，分别占全国城镇住宅建筑面积的 50%、28% 和 22%。由此可见，东部地区住房存量占了全国住房存量的半壁江山，中、西部地区平分秋色且中部地区略胜一筹。

增量住房是相对于存量住房而言的，增量住房是指一定时间内新建的住房。住房增量用当年的竣工面积来表示。2009 年全国商品住宅竣工面积 5.77 亿平方米，比 2008 年增长 9944 万平方米，增长了 6.2%，增长率比 2008 年上涨 10.4 个百分点（图 2-2）。从图 2-2 中也可以看出，近 5 年我国商品住宅竣工面积增长率起伏较大，在 2006 年和 2008 年出现负增长，2007 年和 2009 年增长率回升为正，但都不及 2005 年。

施工面积（含新开工面积）表示未来 2~3 年的住宅增量。2009 年全国商品住宅施工面积 25.1 亿平方米，比 2008 年增长 34133 万平方米，增长了 12.5%，增长率比 2008 年下降 3.5 个百分点（图 2-2）。从图 2-2 中可以看出，近 5 年来，我国商品住宅施工面积增长率自 2005 年开始上涨，在 2007 年达到最高点，2008 年和 2009 年开始回落。从图中还可以看出，2009 年商品住宅施工面积是竣工面积的 4.3 倍，预示着未来 2~3 年内住宅增量将大幅增加。

从各地区情况来看，2009 年我国东、中、西部地区商品住宅竣工面积分别为 28777 万平方

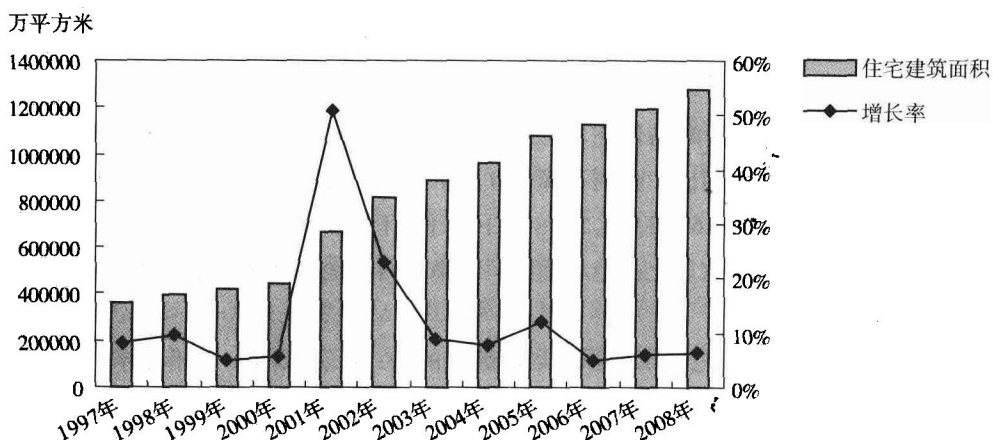


图 2-1 1997~2008 年年末我国城镇实有住宅建筑面积

资料来源：历年《中国统计年鉴》

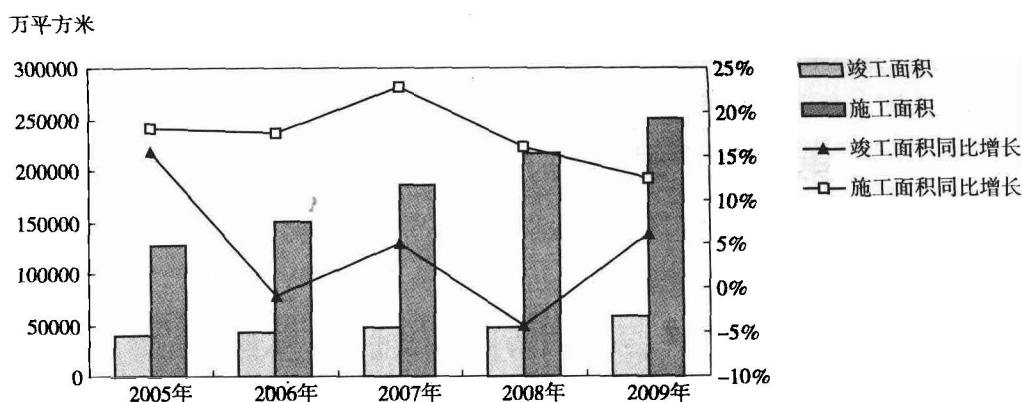


图 2-2 2005~2009 年商品住宅竣工面积、施工面积及增长情况

资料来源：中国房地产信息网www.realestate.cei.gov.cn

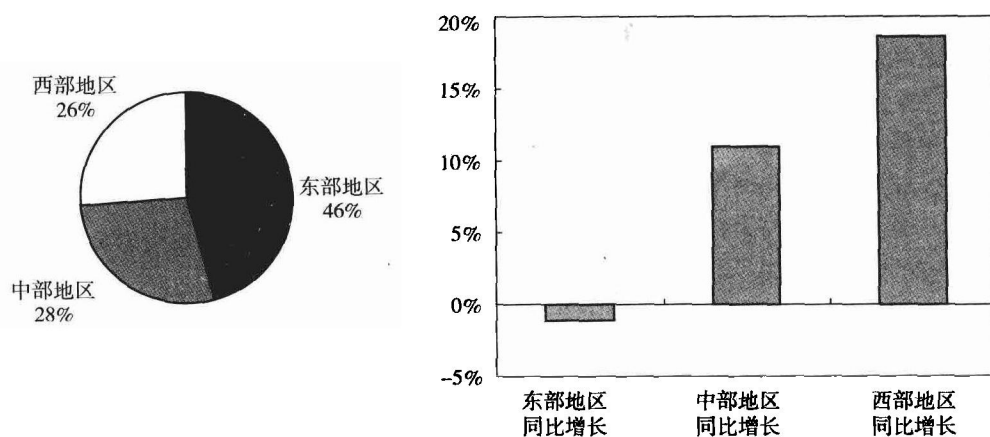


图 2-3 2009 年我国各地区商品住宅竣工面积比重及同比增长情况

资料来源：中国房地产信息网www.realestate.cei.gov.cn

米、14645.2 万平方米和 14272.3 万平方米，与 2008 年相比，分别下降 1353 万平方米、3631.8 万平方米和 3131.7 万平方米，增长率分别为 1.1%、11% 和 18.6%，比 2008 年下降了 5.7、2.7 和 3.8 个百分点。东、中、西部地区商品住宅竣工面积占全国比重分别为 46%、28%、26%。可以看出，在商品住宅竣工面积上，东部地区在数量上占绝对优势，而中、西部地区则在增速上体现出明显优势（图 2-3）。

2009 年东、中、西部地区商品住宅施工面积分别为 126228 万平方米、62290.5 万平方米和 62285.8 万平方米，与 2008 年相比，分别下降 870 万平方米、1784.5 万平方米和 8066.2 万平方米；增长率分别为 7.5%、19.3% 和 16.9%，比 2008 年下降了 4.1、0.4 和 2.8 个百分点。同样地，在商品住宅施工面积上，东部地区在数量上占绝对优势，而中、西部地区则在增速上体现出较大优势（图 2-4）。

分省份看，2009 年商品住宅竣工面积位居前五位的是：江苏 6226.8 万平方米、山东 4262.1 万平方米、广东 3836.7 万平方米、四川 3520.5 万平方米和辽宁 3404 万平方米，而 2008 年商品住宅竣工面积位居前五位的是：江苏 1119.26 万平方米、广东 899.14 万平方米、浙江 675.82 万平方米、山

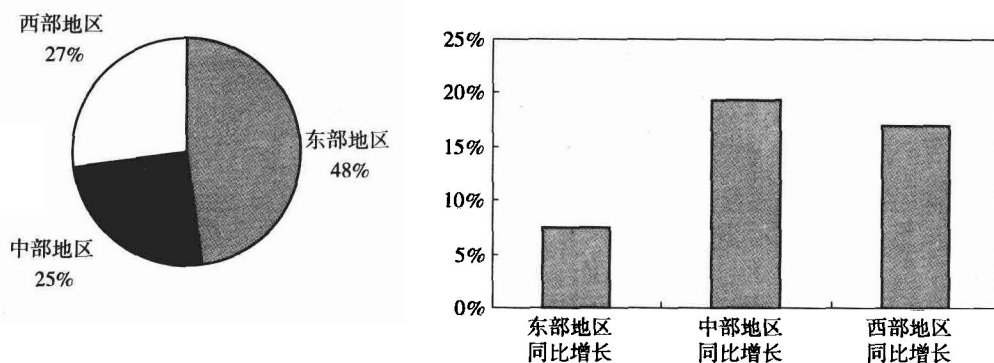


图 2-4 2008 年我国各地区城镇住宅施工面积比重及同比增长情况

资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn

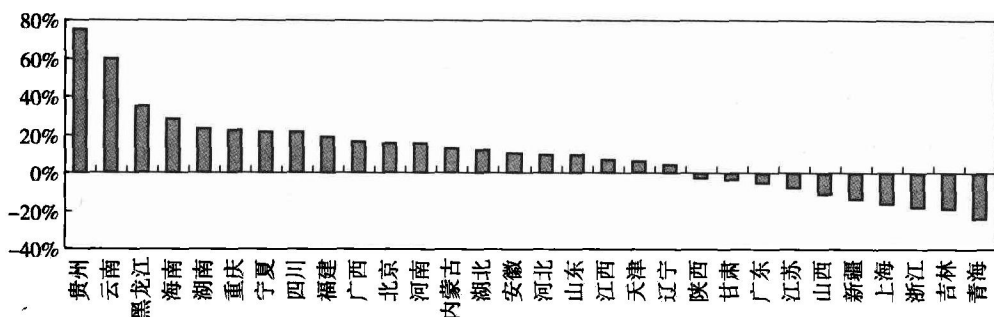


图 2-5 2009 年各省份商品住宅竣工面积同比增长情况

资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn

东 553.4 万平方米、四川 455.53 万平方米。可见，2009 年商品住宅竣工面积位居前五位的省份在竣工面积数量上大大超过了 2008 年前五位的情况。

2009 年商品住宅竣工面积同比增速位居前五位的是：贵州 74.7%、云南 59.4%、黑龙江 34.8%、海南 28% 和湖南 22.6% (图 2-5)，而 2008 年商品住宅竣工面积同比增速位居前五位的是：内蒙古 519.2%、新疆 247.8%、宁夏 196.2%、陕西 147.3%、山西 128.9%。由此可见，2009 年商品住宅竣工面积增长率位居前五位的省份在增长速度上大大低于 2008 年前五位的情况。

2009 年商品住宅施工面积位居前五位的是：江苏 22657.3 万平方米、广东 18929.4 万平方米、山东 18020.3 万平方米、四川 14680.5 万平方米和辽宁 14527.1 万平方米；而 2008 年商品住宅施工面积位居前五位的是：江苏 16023.9 万平方米、广东 13407.94 万平方米、四川 11244.56 万平方米、浙江 11142.84 万平方米、山东 10409.06 万平方米。可见，2009 年商品住宅施工面积位居前五位的省份在施工面积数量上大大超过了 2008 年前五位的情况。

2009 年商品住宅施工面积增速位居前五位的是：陕西 42.7%、山西 41.6%、河北 40.6%、海南 36.3% 和湖南 29.3% (图 2-6)。而 2008 年商品住宅施工面积同比增速前五位的情况是：吉林 1205.9%、新疆 189.7%、宁夏 111.4%、辽宁 74%、青海 58.8%。由此可见，2009 年商品住宅施工面积增长率位居前五位的省份在增长速度上大大低于 2008 年前五位的情况。

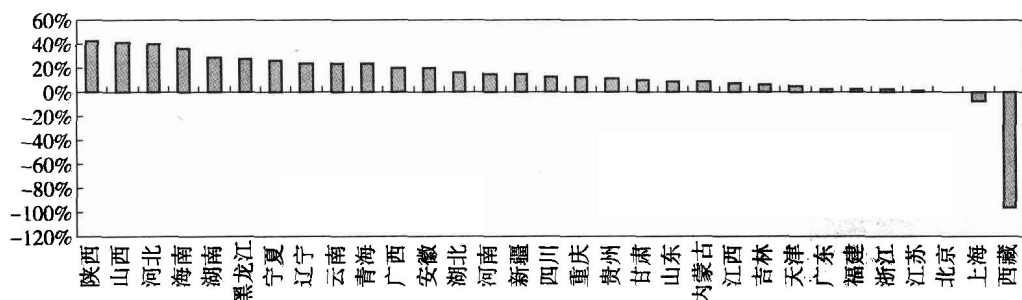


图 2-6 2009 年各省份商品住宅施工面积同比增长情况

资料来源：中国房地产信息网www.realestate.cei.gov.cn

2.2 保障性住房²投资建设

在国内商品房价总体偏高，且日益上涨的态势下，政府为解决中低收入困难家庭住房问题，提供了包括廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房等保障性住房。近年来，保障性住房的重要性越来越受到政府的重视和老百姓的关注，保障性住房投资额和建设量逐年增加，尤其是在 2007~2009 年全国保障性住房建设取得突破性进展，国务院办公厅 2008 年 12 月 21 日在中国政府网发布的《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》中提出，争取用 3 年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题。《意见》明确，2009 年是加快保障性住房建设的关键一年。主要以实物方式，结合发放租赁补贴，解决 260 万户城市低收入住房困难家庭的住房问题；解决 80 万户林区、垦区、煤矿等棚户区居民住房的搬迁维修改造问题。在此基础上再用 2 年时间，解决 487 万户城市低收入住房困难家庭和 160 万户林区、垦区、煤矿等棚户区居民的住房问题。到 2011 年年底，基本解决 747 万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题，基本解决 240 万户现有林区、垦区、煤矿等棚户区居民住房的搬迁维修改造问题。2009~2011 年，全国平均每年新增 130 万套经济适用住房。

2.2.1 保障性住房用地供应

国土资源部统计数据显示，2009 年，全国 31 个省（区、市）和新疆生产建设兵团保障性住房用地实际供应 1.04 万公顷，同比增加 30.9%；棚户区改造用地实际供应 0.3 万公顷。国土资源部《2009 年前三季度全国土地市场动态监测分析报告》也显示，2009 年前三季度，保障性住房用地供应 6191 公顷，同比增加 22.6%，占住宅用地的 15.4%，同比提高 1.7 个百分点。其中，廉租房用地供应 640.77 公顷，同比增加 52%，占住宅用地供应量的 1.6%，同比提高 0.5 个百分点；经济适用房用地供应 5550.23 公顷，同比增加 20%，占住宅用地供应量的 13.8%，同比提高 1.3 个百分点。

2.2.2 保障性住房投资

2009 年 10 月 28 日全国人大常委会发布的《关于保障性住房建设项目实施情况的调研报告》显示，截至 2009 年 8 月底，2009 年以来中央安排保障性住房建设资金下达 471 亿元，占预算的 95.5%，基本完成预定任务。2009 年国家下达的保障性住房建设计划需要地方配套 1183 亿元，地方保障性住房建设完成投资 394.9 亿元，完成率仅为 33.38%。一些地方由于配套资金不到位和征地、拆迁等前期工作准备不足，难以完成 2009 年的建设计划。2009 年年底，财政部统计数据也显示，2009 年中央财政支出 43819.58 亿元。其中，保障性住房支出 26.43 亿元，完成预算的 84.2%。

2.2.3 保障性住房建设

保障性住房包括廉租房和经济适用房。随着宏观经济政策的调整,在应对国际金融危机的政策体系中把扩内需、保增长与保民生结合起来,国家进一步修订廉租房和经济适用住房政策,扩大建设规模。

中央于2008年二季度已下达廉租住房补贴资金68亿元,四季度又追加补助资金75亿元。据各地初步统计,2008年新开工廉租住房63万套,发放租赁补贴249万户。此外,中央财政于2008年还下达给中西部地区廉租住房建设补助资金81亿元,用于中西部地区廉租住房租赁补贴支出和新建廉租住房建设资金支出。

国家统计局数据显示,2007年各地用于廉租住房建设的资金为93.8亿元,超过2006年之前全国廉租住房资金的总额;2008年全国对廉租住房的投资超过了2007年年底之前累计投资的总和;截至2009年4月底,全国已开工廉租住房3369万平方米、69万套,是2008年一季度的2.2倍。很多城市实现了低保住房困难家庭廉租住房保障的全覆盖。

住房和城乡建设部、国家发改委、财政部三部委发布的《2009—2011年廉租住房保障规划》显示,从2009年起到2011年,用三年时间基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。各年度工作任务为:

——2009年,解决260万户城市低收入住房困难家庭的住房问题。其中,新增廉租住房房源177万套,新增发放租赁补贴83万户。

——2010年,解决245万户城市低收入住房困难家庭的住房问题。其中,新增廉租住房房源180万套,新增发放租赁补贴65万户。

——2011年,解决204万户城市低收入住房困难家庭的住房问题。其中,新增廉租住房房源161万套,新增发放租赁补贴43万户。

截至2009年11月底,全国新开工和通过各种方式筹集廉租住房185万套。其中,全国廉租住房新开工158.4万套,通过购买、改建等方式筹集26.6万套。租赁住房补贴户数达到292万户,其中新增租赁补贴80万户。

2008年全国新开工经济适用住房建设130万套,按照国家确定的建设规划,2009~2011年全国经济适用住房建设总量是400万套,平均每年130万套。

2008年年末,经济适用住房完成投资额970.9亿元,比2007年增加150亿元,增长18.27%,增长率比2007年高0.46个百分点。2008年年末,经济适用住房新开工面积5621.9万平方米,比2007年增加811.6万平方米,增长16.87%,增长率比2007年高7.02个百分点。从图2-7、图2-8

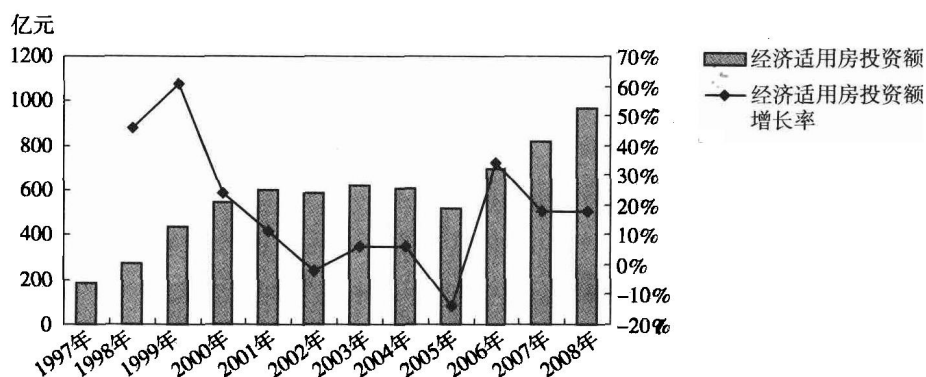


图 2-7 1997~2008 年我国经济适用房投资情况

资料来源:中国房地产信息网www.realestate.cei.gov.cn

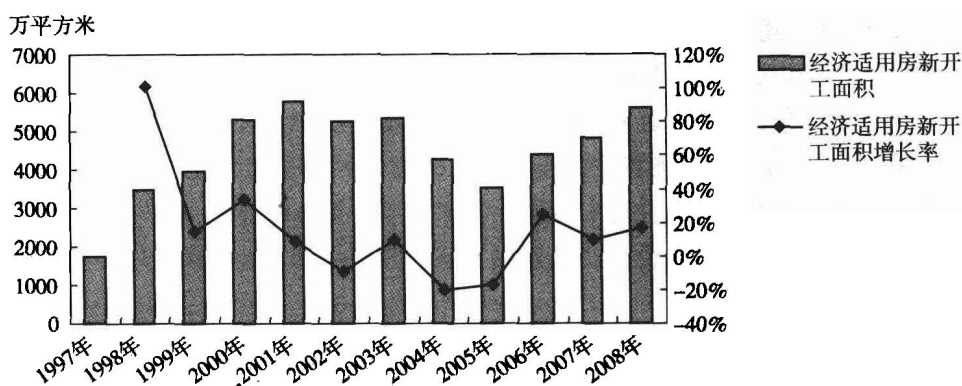


图 2-8 1997~2008 年我国经济适用房建设情况

资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn

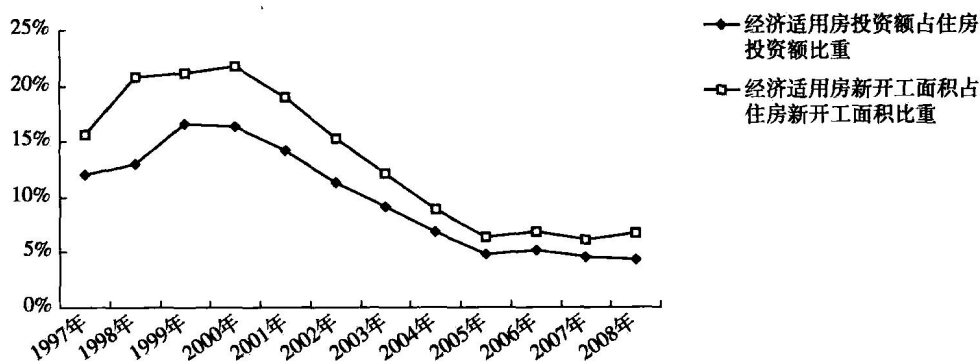


图 2-9 1997~2008 年我国经济适用房投资、建设占比情况

资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn

可以看出，由于经济适用房在土地供应、住房结构、供应对象等方面出现严重违规行为，导致 2004、2005 年经济适用房投资建设出现负增长，甚至有的地方停止建设经济适用住房，2006 年情况有所好转，2007 年以后经济适用房投资建设情况恢复稳定。

2008 年年末，经济适用住房完成投资额占住房投资额的 4.33%，比 2007 年少 0.23 个百分点。2008 年年末，经济适用住房建设面积占住房建设面积的 6.72%，比 2007 年多出 0.62 个百分点。从图 2-9 可以看出，经济适用住房投资额、新开工面积占住房投资额、新开工面积的比重在逐年下降。

2.2.4 棚户区改造建设

截至 2009 年 4 月底，林区棚户区改造项目已开工 49 个、5.3 万套，开工面积 267 万平方米。农垦危旧房改造已开工 3.5 万户，开工面积 243 万平方米。煤矿棚户区改造已实施 10 万户，完成投资 16.4 亿元。2008 年安排的农村危房改造试点已开工 29455 户。

2.3 住房投资与住房金融

1999~2009 年，我国房地产业³发展迅速，房地产开发投资额逐年增长（图 2-10），房地产开发投资占国内生产总值的比重也呈上升趋势（图 2-11），房地产业成为新的经济增长点，为国民经济的增长作出重要贡献。

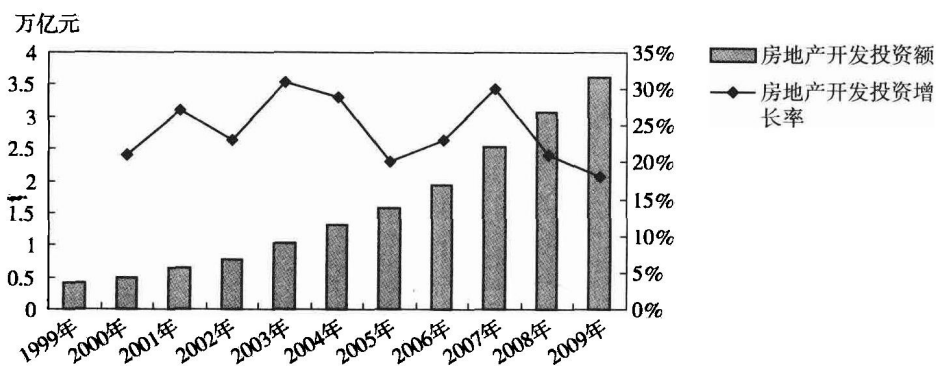


图 2-10 1999~2009 年我国房地产投资及增长情况

资料来源：历年《中国统计年鉴》

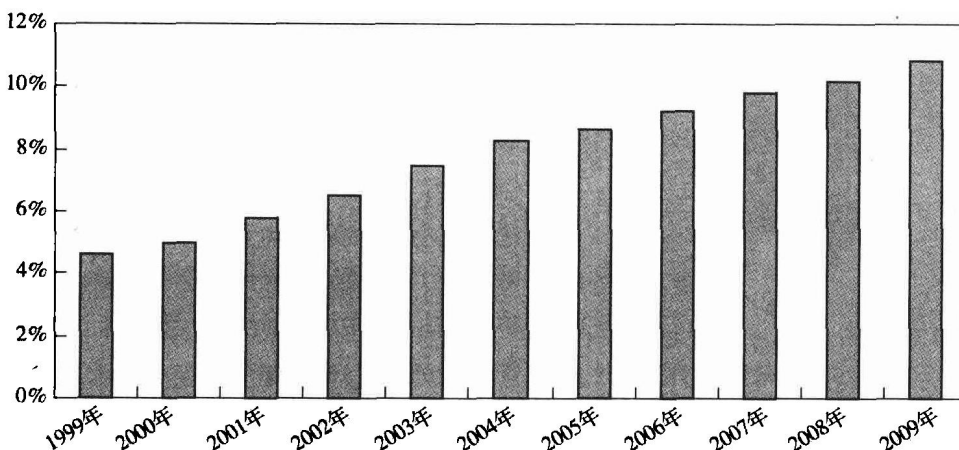


图 2-11 1999~2009 年我国房地产投资占国内生产总值比重

资料来源：历年《中国统计年鉴》

2009 年，我国房地产开发投资额 3.62 万亿元，比 2008 年增加 0.56 万亿元，增长 18%，增长率比 2008 年低 3 个百分点（图 2-10），占国内生产总值比重的 10.81%，比 2008 年高 0.63 个百分点（图 2-11）。从近 5 年的情况来看，2007 年是我国房地产业发展最快的一年，房地产投资增长率为 30%，2008 年受到金融危机影响，房地产投资增长率下降，房地产业发展进入调整期（图 2-10）。

2.3.1 住房开发投资

住房开发是房地产开发⁴的一个重要组成部分。

2009 年全国完成住房投资 25619 亿元，占房地产开发投资比重的 70.7%，比 2008 年增加 3537.4 亿元，增长 14.2%，增长率比 2008 年低 8.4 个百分点（图 2-12）。1999~2009 年，全国商品住房投资额逐年增加，但增长率起伏波动较大，从近五年的情况来看，2007 年增长较快，2008、2009 年有所下降（图 2-12）。

从住宅类型来看，2009 年，90 平方米以下住宅投资额为 8351.01 亿元，占住宅投资的 32.6%，比 2008 年高 3.54 个百分点；别墅及高档公寓投资 2072.18 亿元，占住宅投资的 8.09%，比 2008 年降低 0.86 个百分点；经济适用房投资 1138.59 亿元，占住宅投资的 4.44%，比 2008 年降低 0.01 个百分点（图 2-13）。

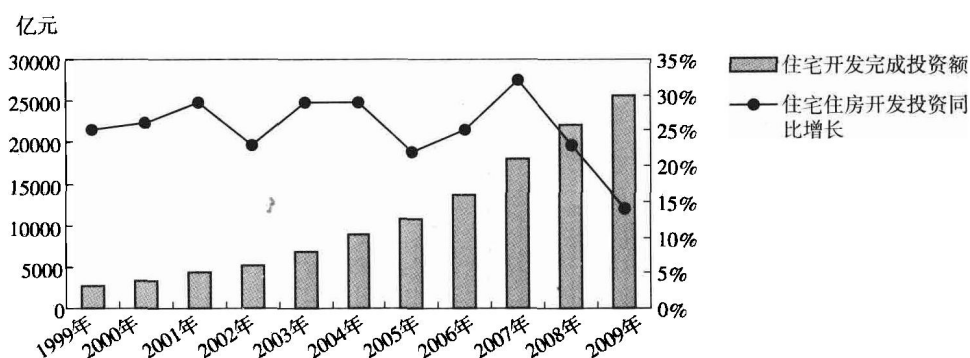


图 2-12 1999~2009 年我国住宅开发投资完成额及增长情况
资料来源：历年《中国统计年鉴》

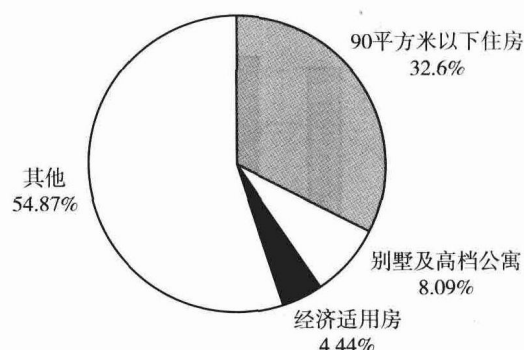


图 2-13 2009 年各类型住宅开发投资占比情况
资料来源：中国房地产信息网www.realestate.cei.gov.cn

从各地区情况看，2009 年东部地区住宅投资 14445.7 亿元，比 2008 年增加 1462.4 亿元，增长 9.1%，增长率比 2008 年下降 9.3 个百分点，近 5 年东部地区住宅投资增长率在 2007 年较高，此后有所下降。中部地区住宅投资 5986.3 亿元，比 2008 年增加 1183.5 亿元，增长 23.3%，增长率比 2008 年下降 9.9 个百分点，近 5 年中部地区住宅投资增长率持续下降。西部地区住宅投资 5186.8 亿元，比 2008 年增加 891.6 亿元，增长 19.4%，增长率比 2008 年下降 5.7 个百分点，近 5 年西部地区住宅投资增长率从 2007 年以后持续下降（图 2-14）。

从各地区住宅投资占比情况来看，2009 年东部、中部、西部地区住宅投资分别为 14445.7 亿元、5986.3 亿元和 5186.8 亿元，分别占全国住宅投资的 56.4%、23.4% 和 20.2%。由此可见，东部地区住宅投资占比最大，超过全国住宅投资总量的一半，中部和西部地区投资占比接近（图 2-15）。

从各省份、直辖市的情况看，2009 年住宅投资额位居前五位的是：江苏 2424.2 亿元、广东 2103.9 亿元、辽宁 1932.9 亿元、山东 1860.4 亿元和浙江 1580.8 亿元；商品住房投资增速位居前五位的是：山西 66.6%、海南 51.9%、黑龙江 44.3%、宁夏 43.5% 和河北 41.9%。表 2-1

2008、2009 年住宅投资及投资增速前五位省份情况来比较

表 2-1

2009 年住宅投资前五位	江苏 2424.2 亿元	广东 2103.9 亿元	辽宁 1932.9 亿元	山东 1860.4 亿元	浙江 1580.8 亿元
2008 年住宅投资前五位	江苏 2296.62 亿元	广东 2132.52 亿元	辽宁 1575.1 亿元	山东 1562.13 亿元	浙江 1419.65 亿元
2009 年住宅投资增速前五位	山西 66.6%	海南 51.9%	黑龙江 44.3%	宁夏 43.5%	河北 41.9%
2008 年住宅投资增速前五位	青海 42.7%	海南 51.8%	安徽 51.3%	内蒙古 49%	河南 48.1%

资料来源：中国房地产信息网www.realestate.cei.gov.cn

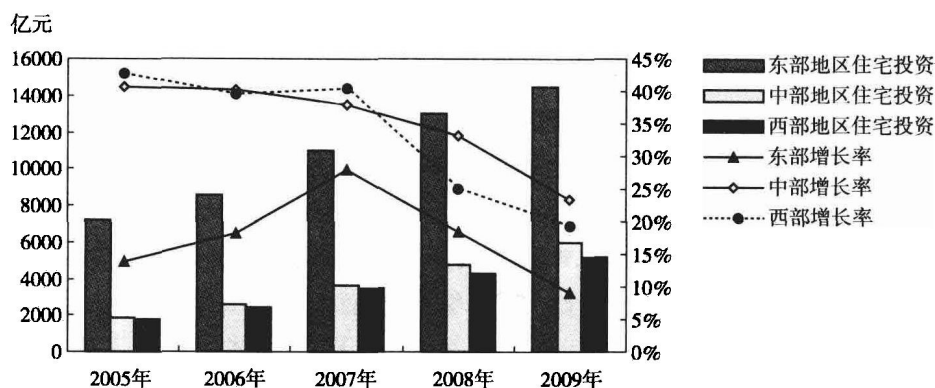


图 2-14 2005~2009 年各地区住宅投资及增长情况

资料来源：中国房地产信息网www.realestate.cei.gov.cn

中，从排名前五位的情况来比较，2009 年投资额情况超过 2008 年，但投资额增速比 2008 年稍有下降。

2.3.2 开发投资资金来源

2009 年，全国房地产开发投资资金来源共计 57127.63 亿元，其中，国内贷款 11292.68 亿元，比 2008 年增长 48.5%（其中，银行贷款 10310.53 亿元，同比 2008 年增长 49.9%；非银行金融机构贷款 982.16 亿元，同比增长 35.1%）；利用外资 469.73 亿元，比 2008 年下降 35.5%（其中，外商直接投资 391.75 亿元，同比下降 38.3%）；自筹资金 17905.99 亿元，比 2008 年增长 16.9%（其中，自有资金 9819.87 亿元，同比上涨 11%）；其他资金 27459.22 亿元，比 2008 年增长 71.9%（其中，定金及预收额 15913.86 亿元，同比上涨 63.1%，个人按揭贷款 8402.89 亿元，同比上涨 116.2%）。由此可见，其他资金来源同比上涨最快，其次是国内贷款和自筹资金，利用外资出现负增长（图 2-16）。

从各项资金来源占比情况看，2009 年，国内贷款占房地产开发投资资金来源的 19.77%，利用外资占 0.82%，自筹资金占 31.34%，其他资金占 48.07%。从中可以看出，其他资金占比最大，其次是自筹资金和国内贷款，利用外资占比最少。

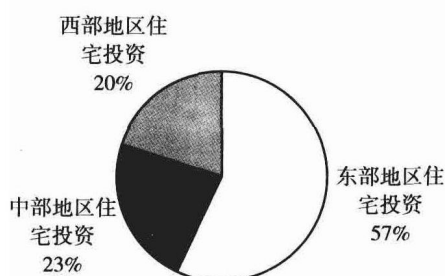


图 2-15 2005~2009 年各地区住宅投资及增长情况

资料来源：中国房地产信息网www.realestate.cei.gov.cn

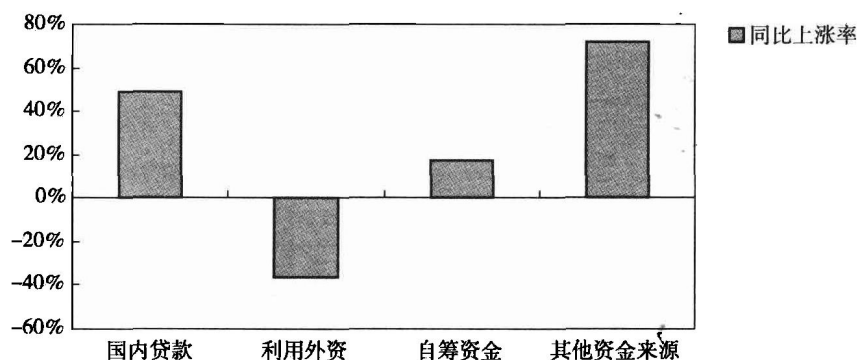


图 2-16 2005~2009 年商业性房地产贷款余额及增长情况

资料来源：中国房地产信息网www.realestate.cei.gov.cn