

2011

中国房地产市场 回顾与展望

中国科学院研究生院房地产发展战略研究小组
中国科学院预测科学研究中心

China Real Estate Market Review
and Outlook in 2011



科学出版社

2011 中国房地产市场 回顾与展望

中国科学院研究生院房地产发展战略研究小组
中国科学院预测科学研究中心

China Real Estate Market Review
and Outlook in 2011

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书根据国家统计局、天相数据库、中国经济信息网等多个权威数据库公布的最新统计数据,从房地产市场景气、房地产供给、房地产开发投资和房地产需求四个方面回顾了中国 2010 年房地产市场运行情况,并对中国 2010 年房地产市场相关政策进行了评述。在此基础上,本书首先分析了 2010 年重点城市房地产市场运行情况;其次,对 2010 年房地产金融形势进行了总结;再次,从房地产投资、供给、需求等方面对 2011 年房地产价格的发展趋势作出预测,并提出相应的政策建议;最后,对 2010 年我国房地产市场存在的一些热点问题,即“双高”现象、房地产税、油价上涨对房价的影响、公共租赁房租金定价进行了较为深入的探究。

本书可供政府相关部门在调整和制定政策时参考,或者作为房地产企业在投资决策时的参考。另外,本书对其他研究中国房地产市场的研究机构和人员也有一定的参考价值。

图书在版编目(CIP)数据

2011 中国房地产市场回顾与展望/中国科学院研究生院房地产发展战略研究小组,中国科学院预测科学研究中心编. —北京:科学出版社,2011

ISBN 978-7-03-030344-8

I. ①2… II. ①中… ②中… III. ①房地产-市场-研究报告-中国-2010 ②房地产-市场预测-研究报告-中国-2011 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 026353 号

责任编辑:马 跃 / 责任校对:朱光兰

责任印制:张克忠 / 封面设计:耕者设计工作室

科 学 出 版 社 出 版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

装 订 厂 印 刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2011 年 3 月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2011 年 3 月第一次印刷 印张:9 3/4

印数:1—2 500 字数:220 000

定价:35.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

序

近年来,我国房地产业取得了长足的发展,成为全社会瞩目的重要行业之一。其重要性不仅表现在作为龙头行业对经济增长的拉动作用,更表现为作为“衣食住行”的要素之一对全面建设小康社会、实现经济社会和谐发展目标的巨大影响。房地产业的快速与健康发展关系到亿万家庭的幸福。政府作为宏观政策的制定者和行业发展的监管者,对房地产业的发展起到至关重要的调节作用,在各利益群体博弈过程中政府更是不可或缺的仲裁者和监督者。

中国科学院预测科学研究中心致力于研究我国宏观经济运行中的重大问题,利用科学的理论和方法预测未来的走向并找出发展中的隐忧,进而提出预警和有针对性的政策建议,以支持政府的宏观经济决策。该书是在中国科学院预测科学研究中心支持下由中国科学院研究生院房地产发展战略研究小组对我国房地产行业进行考察研究的一个阶段性成果。

该书根据国家统计局和中国经济信息网公布的最新统计数据,从房地产投资、房地产开发、房屋销售和房地产价格四个方面回顾2010年我国房地产市场运行的总体状况,并对部分重点城市进行分析总结。在此基础上,该书首先概括出2010年对中国房地产市场有重大影响的宏观调控政策,并分析政策对市场的影响;其次从房地产市场的供给、需求、价格、融资、政策等方面对2011年我国房地产价格的发展趋势作出了预测;再次对我国房地产市场上的一些热点问题进行较为深入的探讨;最后,针对我国房地产业发展的一些重要问题提出相应的政策建议。

该书可为政府相关部门在调整和制定政策时提供参考,供房地产企业在投资决策时参考,对其他研究我国房地产的研究机构和人员也有一定的参考价值。

希望研究小组此后每年年初能正式出版一本《中国房地产市场回顾与展望》,为研究和推动我国房地产行业的快速与健康发展作出贡献。

汪寿阳

中国科学院预测科学研究中心

2010年12月



前 言

2010年为了抑制过快上涨的房价,保障房地产市场的平稳运行,中央紧锣密鼓地展开了力度空前的“二次调控”。在即将进入2011年之际,一系列政策调控的效果正在房地产市场逐步显现,2011年注定是政策落实的作用年。因此,在国家“十二五”战略规划的指引下,在城市化进程继续加速的宏观背景下,面对迎面而来的机遇和挑战,如何审时度势、处变不惊、趋利避害、科学决策成为大到国家政府,小到黎民百姓共同关注的问题,而本书正是为此而生。

从本系列图书第一次出版至今已将近4年。四载春秋,在中国科学院预测科学研究中心的支持下,在房地产发展战略研究小组一代又一代成员的不懈努力下,我们已经连续3年成功出版《中国房地产市场回顾与展望》。如今本书已经获得了越来越多的关注,其中2010年度的《中国房地产市场回顾与展望》已被全球最大的科技出版社之一德国斯普林格(Springer-Verlag)出版社选定,并将于2011年年初翻译成英文在国际市场上出版销售。可以预见在不久的将来本书的影响力将越来越大、影响范围将越来越广。而这对我们而言既是肯定又是挑战,面对更广泛的读者群和更多的社会责任,我们只能用更全面的数据、更科学的方法、更细致的分析,得出更权威的行业报告及预测分析,以此回馈社会,并为我国政府对房地产市场的科学调控、房地产市场的可持续发展和人民群众的理性决策提供更有力的智力支持。

本书根据国家统计局、天相数据库、中国经济信息网等多个权威数据库公布的最新统计数据,从房地产市场的供给、投资、销售和价格等多个方面回顾2010年我国房地产市场的运行状况;解析2010年颁布的各级房地产市场相关政策;点评六大重点城市的房地产市场运行状况;综述2010年房地产金融的形势;预测2011年房地产市场价格等重要指标的变化;并对相关热点问题进行深入的分析。

本书由高鹏、董纪昌、吴迪、李秀婷、常飞、崔啸、曹冬冰、李雪、纪鹏飞、张代飞、周克成、宋超、林睿、董志及周晨丹撰写。

本书的研究工作得到中国科学院预测科学研究中心的支持,特别是得到中国科学院预测科学研究中心主任汪寿阳教授悉心的指导和帮助;科学出版社的马跃编辑也为本书的出版付出了辛勤的劳动。在此,我们向所有为本书提供过无私支持与帮助的领导、单位及同事表示最真挚的感谢!

我们的学识、水平和能力有限,所以本报告中可能存在一些有待商榷和值得探讨的地方,欢迎各界朋友与我们交流、探讨。

董纪昌 吴 迪 闫 妍
中国科学院研究生院管理学院
2010年12月



目 录

序

前言

2010 年房地产市场运行情况	1
一、房地市场景气	1
二、房地产供给	4
三、房地产开发投资	6
四、房地产需求	10
2010 年房地产市场相关政策与评述	13
一、1~11 月主要房地产政策一览	13
二、地方特殊政策	26
三、2011 年房地产市场相关政策展望	31
2010 年重点城市房地产市场运行情况	34
一、北京市前三季度房地产市场分析	34
二、上海市前三季房地产市场分析	43
三、重庆市前三季房地产市场分析	53
四、青岛市前三季房地产市场分析	62
五、广州市前三季度房地产市场分析	70
六、深圳市前三季度房地产市场分析	76
2010 年房地产金融形势分析	84
一、房地产融资渠道分析	84
二、房地产企业经营状况分析	89
三、房地产金融产品运行分析	95
四、货币政策调整及对房地产业影响分析	106
2011 年房地产价格预测	109
一、短期市场预测	109
二、影响 2011 年房地产市场的主要因素	114
三、政策建议	116
2010 年我国房地产市场系列问题研究	118
专题一 我国房地产市场“双高”现象的微观分析	118
专题二 房地产税专题	126
专题三 油价与房价间价格上涨风险的传递机制研究	132
专题四 公共租赁房租金定价研究	139



2010 年房地产市场运行情况

一、房地产市场景气

(一) 中国房地产景气指数介绍

中国房地产开发景气指数,简称国房景气指数,由房地产开发投资、本年资金来源、土地开发面积、房屋施工面积、商品房空置面积和商品房平均销售价格六个分类指数构成。根据房地产开发统计快报数据,确定基期后,分别计算出六个分类指数,再加权计算出国房景气指数,便是全国房地产开发综合发展水平的客观反映。国房景气指数以 100 为临界值,指数值高于 100 为景气空间,低于 100 则为不景气空间,由国家统计局按月计算并对外发布。

国房景气指数是反映房地产市场景气变化趋势和程度的综合指数,其数据资料来源于国家统计局房地产统计机构进行的全面调查,而且数据资料可以月月更新,保证国房景气指数按月发布。同时,国房景气指数由政府统计部门编制,是代表国家行使统计监督职能的政府行为,因此,具有及时性、综合性和权威性等特点。

国房景气指数的编制方法是根据经济周期波动理论和景气指数原理,采用合成指数的计算方法,从房地产业发展必须同时具备的土地、资金和市场三个基本条件出发,选择房地产开发投资、资金来源、土地转让收入、土地开发面积、新开工面积、竣工面积、空置面积、商品房销售价格等八个具有代表性的统计指标进行分类指数测算,再以 1995 年 3 月为基期对比计算出的综合指数体系。国房景气指数的计算分为八个部分:一是确定指标体系;二是建立原始指标数据库;三是消除量纲的影响;四是确定权数;五是确定基准对比时期;六是消除季节、价格因素的影响;七是建立分类指数和国房景气指数计算数学模型;八是国房景气指数计算结果的分析报告。通过分析报告可综合反映出全国房地产业运行的景气状况,政府可以据此制定房地产改革和发展的各项政策,出台调节房地产健康发展的有效措施。投资者可以接受信息的正确导向,权衡投资的得失利弊,支配自己的投资行为,这样就对房地产业的健康发展起到了信息导向作用。

(二) 中国房地产景气指数分析

1. 2010 年行业景气呈先扬后抑趋势

2010 年国房景气指数呈现先扬后抑的趋势(图 1.1)。进入 2010 年,国房景气指数



延续 2009 年的上升态势，实现稳步上升，3 月份达到最高点 105.89，较 2009 年同期提高 11.15 点，第二、第三季度一直呈现小幅下滑，十月指数下滑至 103.57。2010 年第一季度，金融危机时期国家大量投入基础设施建设对房地产市场影响的延续，推动国房景气指数的提高。第二季度一开始，国房景气指数便出现下滑趋势，主要是与该季度以来国家推出的一系列房地产调控政策有一定关系。

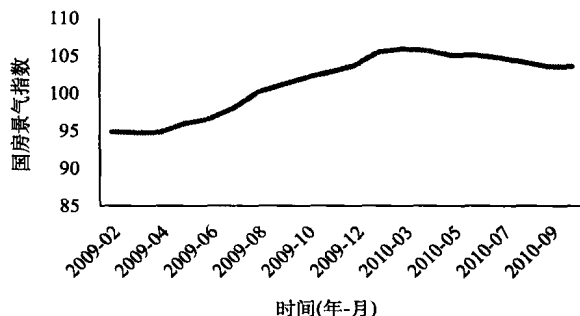


图 1.1 国房景气指数走势图

资料来源：中经网统计数据库

2. 宏观经济

1) 全球经济持续复苏

2010 年，全球经济处在快速恢复的过程中，前三季度，一些主要经济体国家的经济数据反映出整体经济向好的发展态势。各国的国内生产总值（GDP）保持恢复性增长，消费者价格指数（CPI）上升趋势明显，工业生产回升步伐稳健，对外贸易、消费者信心和社会消费品零售数据也都显示出快速恢复的态势，全球经济在第三季度保持继续增长，逐渐恢复到危机前水平。第二季度出现的欧元区主权债务危机，并未对全球经济复苏产生明显冲击，全球宏观政策的支持后劲十足，环太平洋地区经济活力较强，全球经济“二次探底”风险不大。

2) 我国宏观经济增长稳定

2010 年前三季度，我国在继续实施应对金融危机一揽子计划的同时，加快推进经济发展方式、经济结构调整和经济稳定增长。从国家统计局公布的我国前三季度宏观经济数据（图 1.2）来看，前三季度 GDP 同比增长 10.6%，增速比上年同期加快 2.5%。分季度看，第一季度 GDP 同比增长 11.9%、第二季度同比增长 10.3%、第三季度同比增长 9.6%，增速下滑速度逐季趋缓，预示着我国在经济复苏过程中完成了阶段性筑底。

2010 年前三季度我国的 GDP 达到 268 660 亿元。分产业看，第一产业增加 25 600 亿元，同比增长 4.0%；第二产业增加 129 325 亿元，同比增长 12.6%；第三产业增加 113 735 亿元，同比增长 9.5%。前三季度经济增速减缓，一方面与我国 2010 年以来实

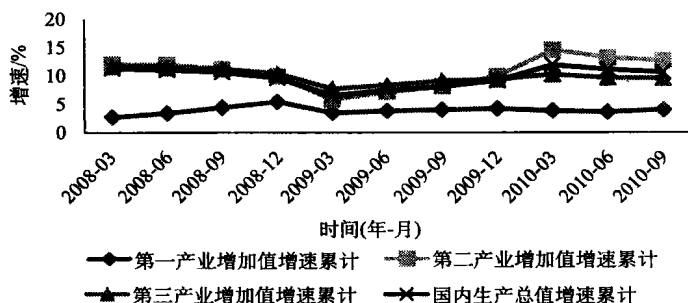


图 1.2 GDP 及三大产业增加值增速

资料来源：中国经济信息网统计数据库

行的房地产调控、节能减排、淘汰落后产能等一系列结构政策措施有关；另一方面，还有基数原因，2009 年我国经济增速呈现前低后高，与之对应，2010 年则必然呈现前高后低。

在经济增长回稳的同时，物价水平持续上涨开始引发人们对通胀的担忧。如图 1.3 所示，CPI 呈持续上涨态势。2010 年前三季度，CPI 同比上涨 2.9%，从环比上看，有 6 个月的环比为正增长，只有 3 个月环比为负增长。继 8 月份的 CPI 刷新 22 个月以来的历史记录后，9 月份 CPI 继续保持 7、8 月份的上行态势，且涨幅再创新高，CPI 同比上涨 3.6%，环比上涨 0.6%，涨幅创 23 个月来的新高。

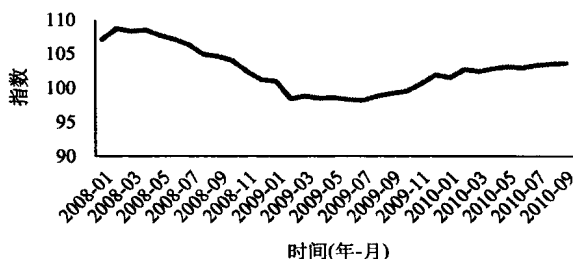


图 1.3 消费者价格指数 (CPI)

资料来源：中国经济信息网统计数据库

2010 年第四季度，通胀压力并没有如之前预期减轻。由于受到美元贬值刺激，国际大宗商品价格大幅上涨，加之劳动力成本、国内原材料价格上涨等诸多因素影响，第四季度 CPI 仍然继续上行。CPI 的涨幅持续走高部分解释了中国人民银行（以下简称央行）上调存款准备金的原因：抑制物价上涨，稳定通胀预期。

如图 1.4 和图 1.5 所示，2010 年，我国城镇家庭居民收入继续呈现稳定增长态势，增速明显提高。前三季度，城镇居民家庭人均总收入 15 756 元。其中，城镇居民人均可支配收入 14 334 元，同比增长 10.5%，扣除价格因素，实际增长水平达到 7.5%。

房地产与宏观经济紧密相关，宏观经济的稳定增长、全社会固定资产投资的增长及

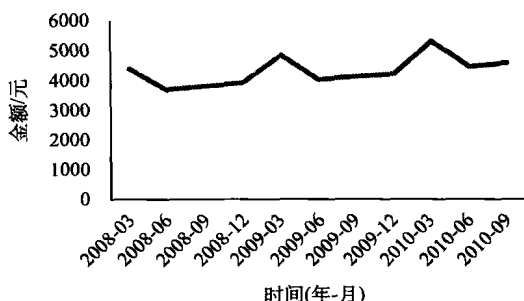


图 1.4 城镇家庭人均可支配收入

资料来源：中国经济信息网统计数据库

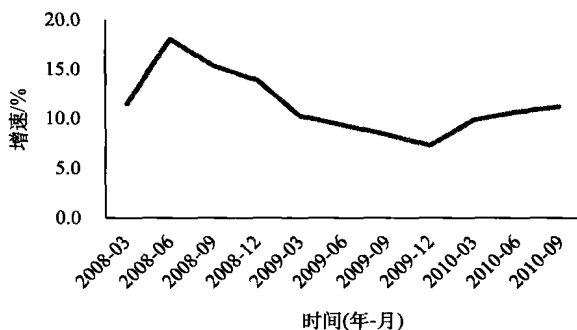


图 1.5 城镇家庭人均可支配收入同比增速

资料来源：中国经济信息网统计数据库

居民可支配收入水平的提高将会推动房地产投资，促进房地产业发展，提升房地产行业景气指数。但是受国家房地产调控政策影响，如购房政策逐步收紧，包括契税、二套房房贷收紧、停止三套房房贷和限购令等陆续出台，2010 年中国房地产市场出现与宏观经济发展态势不一致的局面，整体呈现“盘整”。

3. 房地产景气指数预测

我国房地产市场的景气与否很大程度上取决于国家的政策导向。国家新一轮的房地产调控政策的效果已经逐步显现。根据初步预测，国房景气指数将在 2010 年第四季度继续呈现下降趋势，但下降速度将较 2010 年第二、第三季度放缓。

二、房地产供给

2010 年国家保供给的相关政策使得房地产供给得到保障，土地开发面积和商品房新开工面积等与去年同期相比均有较高涨幅，下面我们详细展开讨论，并对未来一段时间的房地产供给提出看法。



（一）土地市场供给状况

如图 1.6 所示, 2010 年 1~10 月, 全国房地产开发企业完成土地购置面积 32 800 万平方米, 同比增长 36.2%, 土地购置面积增速稳步回升。在 2009 年土地购置面积大幅减速, 甚至出现负增长之后, 2010 年前 10 个月土地购置面积增长明显, 每月增速都在 30% 左右。虽然央行紧缩银根, 财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部和审计署等五部委出台《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》使土地购置成本升高, 但随着房地产市场的升温, 开发商信心也逐步回升, 购买土地的愿望越来越强烈。而与前两年开发商频频高价拿地的现象不同, 2010 年 3 月份国土资源部发出《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》, 土地供应方式发生变化, 小幅出让、限地价/房价、综合招标、旧城改造等多种出让方式使“地王”现象难以再现。

如图 1.7 所示, 2010 年 1~10 月, 全国土地开发面积共 17 362.78 万平方米, 同比下降 5.9%。从每月的土地开发面积看, 下半年比上半年有所减少, 而且均未达到 2009 年的开发水平, 可见中央相关部门在 2010 年前后出台的打击囤地炒地, 规范土地供应等新政发挥作用。但 2010 年前十个月土地开发面积同比增速逐渐回暖, 土地供给得到有效保障, 年底前例行的土地集中供应高峰到来后, 土地开发面积有较大幅度的增长。

（二）房地产开发建设状况

2010 年 1~10 月, 商品房新开工面积累计达 131 800 万平方米, 同比增长 61.9%; 其中住宅新开工面积 104 171.79 万平方米, 同比增长 59.3% (图 1.8)。2010 年的商品房供应稳步增加, 但增速有放缓趋势: 自 2009 年 6 月以来, 商品房新开工面积一直大幅增长, 在 2009 年 10 月实现了正的同比增幅后到 2010 年 5 月份增速一直加大, 但在 5 月份之后增速逐渐放缓。主要原因是在此期间中央连续出台了多项控制土地转让的政策, 加之房地产企业在紧缩的货币政策下贷款受限, 土地购置和土地开发投资成本加大, 引起了新开工面积增速的逐渐下滑。但是与去年同期相比, 商品房新开工面积的增

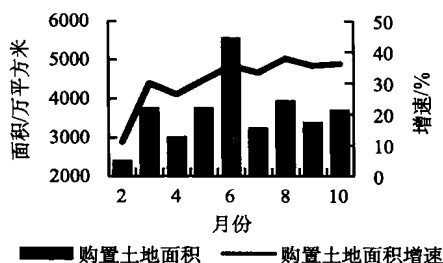


图 1.6 2010 年 1~10 月土地购置面积及同比增速

资料来源: 中国经济信息网统计数据库

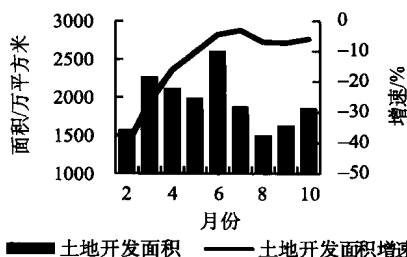


图 1.7 2010 年 1~10 月土地开发面积及同比增速

资料来源: 中国经济信息网统计数据库



长幅度加大还是相当明显的。

2010 年 1~10 月,商品房竣工面积累计为 42 000 万平方米,同比增长 11.4%;其中住宅竣工面积 34 000 万平方米,同比增长 9%。商品房竣工面积的增速情况类似新开工面积,5 月份之前增速较大,之后增速缓慢下滑。

商品房主要包括住宅、办公楼和商业营业用房,其中住宅仍是供给的主要组成部分,占有很大比重。如图 1.9 所示,截至 2010 年 10 月,住宅新开工面积占商品房开工面积的 79.0%,与 2009 年同期的 80.36% 基本持平。同期办公楼、商业营业用房和其他商品房的新开工面积分别占 2.3%、10.8% 和 7.9%。2010 年同期的商品房竣工面积也有类似比例。

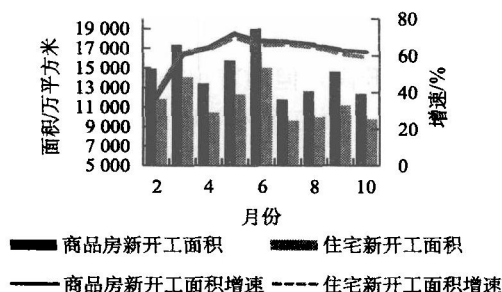


图 1.8 2010 年 1~10 月商品房
新开工面积及同比增速

资料来源:中国经济信息网统计数据库

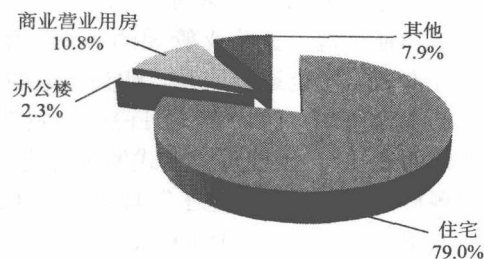


图 1.9 2010 年 1~10 月各类
商品房新开工情况

资料来源:中国经济信息网统计数据库

(三) 房地产供给展望

由于经济危机后充足的货币流动性、刚性需求的释放以及房地产企业的信心等原因,2009 年房地产市场供给持续升温。在 2010 年初期,房地产市场延续了上年的繁荣景象,但在中央一系列相关政策出台后,货币流动性紧缩、土地购置受限以及购房信贷收缩等原因使商品房供给出现下滑。如果未来销售情况没有改善,势必会导致开发企业投资热情降低,这意味着开工减速以及项目购置的暂缓,更进一步将导致供给的减少。但是随着国家“降需求,保供给”房地产调控政策的逐步落实和保障性住房工作的大力实施,住房供给总体上不会出现大幅回落。预计在未来一年内,房地产供给量将会稳步上升,但不会有大幅度的增长。

三、房地产开发投资

2010 年随着调控的深入,银行贷款、上市融资等渠道逐渐收紧,销售逐渐下滑等影响,房地产企业资金来源增速回落、开发投资增速下滑。下面从房地产开发投资总



额、企业资金来源和区域投资特征三方面解读 2010 年房地产开发投资情况。

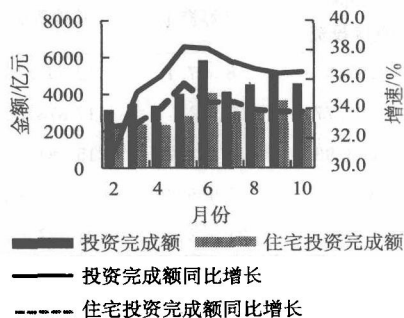


图 1.10 2010 年 1~10 月房地产开发
投资及住宅投资示意图
资料来源：国家统计局

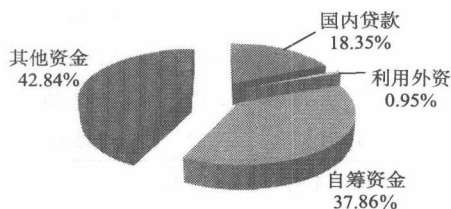


图 1.11 2010 年 1~10 月房地产
开发资金来源示意图
资料来源：天相投资分析系统

（一）房地产开发投资总额

2010 年，房地产开发投资持续增长。1~10 月，全国房地产开发累计投资达到 38 069.52 亿元，比 2009 年同期增长 36.5%，该增长速度远高于去年的 16.6%，其中用于住宅的累计投资也达到 26 682.92 亿元，同比增长 33.8%。如图 1.10 所示，房地产开发月度投资额和用于住宅的月度投资额与去年同期相比增长幅度都在 30% 以上，但与 2009 年不同的是投资增长的热情主要维持在上半年前 5 个月，在 5 月份以后投资量有所放缓，这与国家 4 月中旬颁布的《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“新国十条”）和央行逐渐紧缩的货币政策有关，“新国十条”对第二、三套住房购买的诸多限制以及紧缩的货币政策使得房地产企业对房地产市场投资信心不足，投资自 5 月份起有所下降。

（二）企业资金来源

如图 1.11 所示，2010 年 1~10 月，全国房地产开发投资 38 069.52 亿元，其中，国内贷款 10 443 元，占总资金的 18.35%；利用外资 539 亿元，占总资金的 0.95%；自筹资金 21 553 亿元，占总资金的 37.86%；包括单位自有资金、定金及预收款等的其他资金 24 387 亿元，占总资金的 42.84%。同 2009 年同期开发资金来源相比，国内贷款有所下降，自筹资金大幅增加。

如表 1.1 和表 1.2 所示，从 2009 年至 2010 年 10 月，不同房地产开发的资金来源都有



表 1.1 2006~2010 年 10 月房地产开发主要资金来源

(单位:亿元)

时间	总投资	国内贷款	利用外资	外商 直接投资	自筹资金	其他资金
2006 年	19 382.46	5 263.41	394.44	297.5	8 587.1	12 635.28
2007 年	25 279.65	6 960.98	649.99	502.77	11 772	17 873.65
2008 年	30 579.82	7 256.55	726.33	643.98	15 081.27	15 081.88
2009 年	36 231.71	11 292.69	469.70	391.75	17 905.99	27 459.22
2010 年 1~10 月	38 069.52	10 443.00	539.00	—	21 553.00	24 387.00

资料来源:天相投资分析系统

表 1.2 2006~2010 年 10 月房地产开发资金主要来源增速

(单位:%)

时间	总资金	国内贷款	利用外资	外商 直接投资	自筹资金	其他资金
2006 年	21.8	34.3	53.0	73.5	22.7	23.6
2007 年	30.2	29.9	62.4	65.8	36.9	39.8
2008 年	20.9	3.4	13.3	32.7	28.1	-16.4
2009 年	16.1	48.5	-35.5	-38.3	16.9	71.9
2010 年 1~10 月	36.5	26.3	43.3	—	50.7	21.0

资料来源:天相投资分析系统

其中国内贷款和其他资金增速大幅放缓,而利用外资和自筹资金有所增加。国内贷款增速下滑的主要原因是央行的紧缩性货币政策,打击了房地产企业的投资积极性;包括单位自有资金、定金及预收款等的其他资金增长放缓一方面受中华人民共和国住房和城乡建设部(以下简称住建部)发布《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》的影响,另一方面也反映了房地产自住、投资和投机等需求的回收;自筹资金的增加则从侧面反映出央行高利率下信贷的减少。

(三) 区域投资特征

2010 年 1~10 月,东部地区房地产开发投资 22 293.21 亿元,较 2009 年同期增长 33.68%;中部地区房地产开发投资 8112.52 亿元,较 2009 年同期增长 32.59%;西部地区房地产开发投资 7663.8 亿元,较 2009 年同期增长 35.76%。如表 1.3 和图 1.12 所示,从 2005 年国家对房地产业进行调控开始,东部地区房地产投资的增长速度开始落后于中部和西部地区,但全球金融危机的影响导致全国性的房地产投资增速放缓,而在 2009 年至 2010 年 10 月全球经济陆续走出危机的阴霾,房地产行业重拾信心,三个区域的投资增速再度上升。

表 1.3 2006~2010 年前 10 个月各地区房地产投资表

时间	房地产投资额/亿元			房地产投资同比增长/%		
	东部	中部	西部	东部	中部	西部
2006 年 10 月	9 372.77	2 592.18	2 645.61	19.34	34.16	33.40
2007 年 10 月	11 842	3 645.42	3 704.78	26.34	40.63	40.04
2008 年 10 月	14 207.31	4 961.05	4 749.35	19.97	36.09	28.20
2009 年 10 月	16 676.09	6 118.42	5 645.22	17.38	23.33	18.86
2010 年 10 月	22 293.21	8 112.52	7 663.8	33.68	32.59	35.76

注：西部地区包括四川、重庆、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆、广西、内蒙古 12 个省（市、区）；中部地区包括山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南 8 个省；东部地区包括北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东和海南 11 个省（市）

资料来源：天相投资分析系统

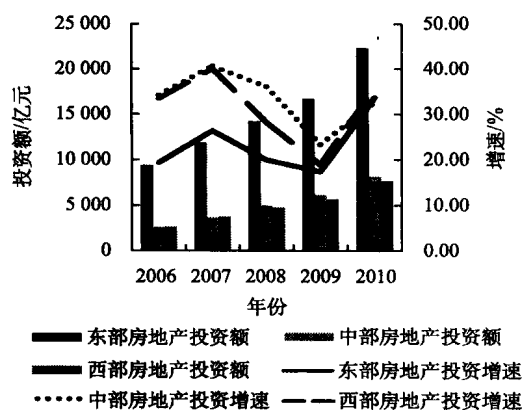


图 1.12 2006~2010 年 10 月东中西部地区房地产开发投资额及增长情况
资料来源：天相投资分析系统

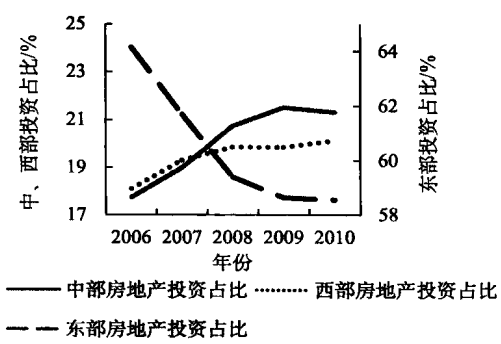


图 1.13 2006~2010 年前 10 个月东中西部地区投资占比情况
资料来源：天相投资分析系统

从表 1.3 和图 1.12 中还可以看到东部的房地产投资额远高于中西部。如图 1.13 所示，在过去五年东部房地产投资额一直占全国总投资的 58% 以上，东部地区仍然是最具活力的投资区域，在总投资中仍占有相当大的比例。但值得关注的是近五年东部地区的房地产投资占比一直在下降，而中西部的房地产投资占比则逐年上升。一方面是由于东部地区房价普遍较高，未来预期不明朗，投资风险大；另一方面，国家开发中西部地区的政策也起到了相当

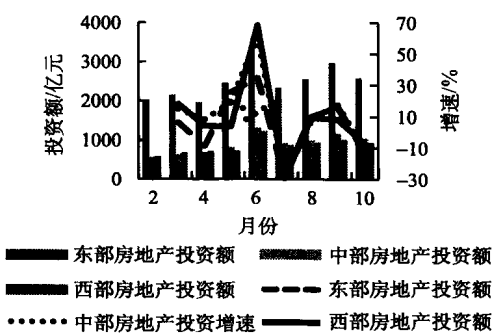


图 1.14 2009 年 1~10 月区域房地产投资额及增长情况
资料来源：天相投资分析系统



大的作用，中西部地区投资环境日益得到完善，房地产企业越来越关注中西部地区的房地产市场。

从图 1.14 可以看出，在 2010 年上半年东中西三地区的投资依然保持着 2009 年的较高增长速度。但随着“新国十条”等一系列房地产调控政策的出台，2010 年下半年三地区的投资增速都明显放缓，房地产企业对未来的预期并不明朗，资金链也不再像 2009 年那样宽松，这和全国的房地产市场总投资增速放缓是一致的。

四、房地产需求

（一）商品房销售面积及销售额同比大幅下滑

针对 2009 年房地产市场的火爆、房价虚高，在 2010 年国家出台了一系列打压房价的举措，使得商品房销售情况大幅下滑。如图 1.15 和图 1.16 所示，2010 年 1~10 月我国商品房销售面积及销售额较 2009 年同期增幅很小，且增速逐月下降。数据显示 2010 年 1~10 月，我国商品房销售面积总计 72 428.55 万平方米，同比增幅仅 9.1%。其中占商品房很大份额的住宅销售面积仅增长 6.8%，较去年同期的 50.1% 下滑十分明显。

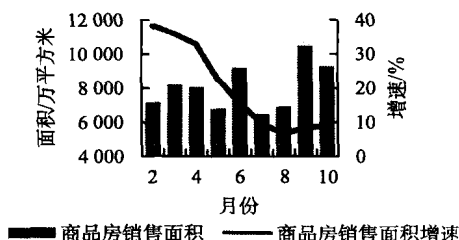


图 1.15 2010 年 1~10 月商品房
销售面积及同比增速

资料来源：中国经济信息网统计数据库

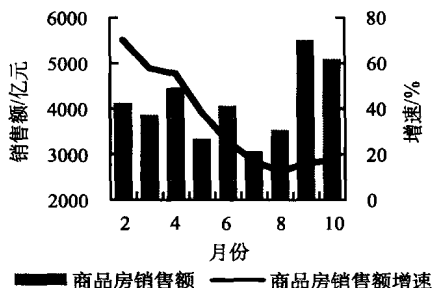


图 1.16 2010 年 1~10 月商品房
销售额及同比增速

资料来源：中国经济信息网统计数据库

2010 年 1~10 月我国商品房销售额为 37 000 亿元，同比增长仅 17.3%，与销售面积相同，虽然年初延续了 2009 年楼市的火爆，但随后增速逐月下滑，即使在被誉为“金九银十”的楼市传统销售旺季中，销售额也仅环比增长了 20.81%。

商品房销售量下滑的主要原因是打压高房价的房地产调控政策，新政颁布以来，随着调控政策逐步落实，房地产市场发生较大变化。自住性的需求者持币观望，而部分投机者则已远离房地产市场，一线城市商品房销售量大幅下降。而且受到房地产新政和紧缩的货币政策联合影响，开发商开始打折促销，二手房房价下降，并向新建房蔓延，其房价开始回落。



(二) 住宅类商品房销售额有所回落

在各类商品房中,住宅一直占有相当大的比例,其销售情况会直接影响商品房销售的表现。

如表 1.4 所示,截至 2010 年 10 月,全国住宅销售面积为 65 095.59 万平方米,较 2009 年同期的 60 975 万平方米仅有稍许上升,增速仅为 6.8%;办公楼销售面积为 1287.55 万平方米,较 2009 年同期增速为 26.6%;商业营业用房销售面积为 4480.34 万平方米,较 2009 年同期增速为 34.5%。

数据同时显示,在各类型商品房销售面积占商品房总销售面积的比例方面,住宅类自 2010 年房市新政以来震荡回落,在第二季度达到 90% 以上的高点后缓慢走低,并且在“金九银十”也仅有微小的反弹。

表 1.4 2010 年各商品房销售面积及其比重

时间	销售面积/万平方米				比重/%			
	商品房	住宅	办公楼	商业营业用房	商品房	住宅	办公楼	商业营业用房
2010 年 2 月	7 155.18	6 432.65	151.87	440.1	100	89.90	2.12	6.15
2010 年 3 月	15 360.92	13 861.89	300.59	916.88	100	90.24	1.96	5.97
2010 年 4 月	23 412.16	21 110.54	464.4	1 403.92	100	90.17	1.98	6.00
2010 年 5 月	30 189.43	27 223.13	597.31	1 784.43	100	90.17	1.98	5.91
2010 年 6 月	39 352.53	35 496.62	729.97	2 329.61	100	90.20	1.85	5.92
2010 年 7 月	45 818.61	41 223.02	849.32	2 784.25	100	89.97	1.85	6.08
2010 年 8 月	52 704.47	47 352.96	973.07	3 235.32	100	89.85	1.85	6.14
2010 年 9 月	63 150.23	56 759.35	1 132.98	3 876.71	100	89.88	1.79	6.14
2010 年 10 月	72 400	65 095.59	1 287.55	4 480.34	100	89.91	1.78	6.19

资料来源:中国经济信息网统计数据库

在商品房销售额方面,如表 1.5 所示,2010 年 1~10 月,全国住宅、办公和商业营业销售额分别为 31 317.57、1540.47 和 3487.75 亿元,分别较 2009 年同期增长 12.8%、52.3%和 47.1%,与销售面积情况相同,住宅类销售额增速在三类商品房中也是最低的。

在销售额占比方面,住宅类销售额一直处于下滑状态,仅在“金九银十”两个月有微小反弹。无论从销售面积还是销售额来看,住宅占比有所下滑,而办公楼和商业营业用房销售占比则均有上升趋势。

造成这一情况的原因可能有三种:一是 2010 年的房地产市场处于政策调整期,房价有所下滑,使得部分房源处在观望中,不愿低价交易;二是从 2009 年年底开始的房地产调控政策使得一些投机性需求远离了房地产市场;三是国家保障性住房工作的积极推进挤占了住宅类商品房的销售,促进了办公楼和商业营业用房的交易。