

房地产蓝皮书®

BLUE BOOK OF REAL ESTATE

· 权威机构 · 品牌图书 · 每年新版

中国房地产 发展报告

No. 8

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT
OF CHINA'S REAL ESTATE (No.8)

主 编/潘家华 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)

2011
版



中国房地产发展报告 No.8

主 编 / 潘家华 李景国
副主编 / 尚教蔚 李恩平 李 庆

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT
OF CHINA'S REAL ESTATE(No.8)

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产发展报告. No. 8/潘家华, 李景国主编. —北京:
社会科学文献出版社, 2011. 5

(房地产蓝皮书)

ISBN 978 - 7 - 5097 - 2287 - 9

I. ①中… II. ①潘…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 (2011) 第 059790 号

房地产蓝皮书

中国房地产发展报告 No.8

主 编 / 潘家华 李景国
副 主 编 / 尚教蔚 李恩平 李 庆

出 版 人 / 谢寿光
总 编 辑 / 邹东涛
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
网 址 / <http://www.ssap.com.cn>
网站支持 / (010) 59367077
责任部门 / 皮书出版中心 (010) 59367127
电子信箱 / pishubu@ssap.cn
项目经理 / 邓泳红
责任编辑 / 任文武
责任校对 / 单远举
责任印制 / 董 然
品牌推广 / 蔡继辉

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部
(010) 59367081 59367089

经 销 / 各地书店
读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028
排 版 / 北京中文天地文化艺术有限公司
印 刷 / 北京季蜂印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16
印 张 / 22 字数 / 376 千字
版 次 / 2011 年 5 月第 1 版 印次 / 2011 年 5 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 2287 - 9
定 价 / 59.00 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

主要编撰者简介

潘家华 中国社会科学院城市发展与环境研究所所长，研究员，博士研究生导师，享受国务院特殊津贴专家。曾任湖北省社科院长江经济研究所副所长、UNDP 北京代表处高级项目官员、能源与发展顾问、联合国气候变化专门委员会社会经济评估工作组高级经济学家。主要研究领域包括可持续发展经济学、土地与资源经济学、世界经济等。任 IPCC 气候变化社会经济分析评估第三次(1997~2001) 报告主编、主要作者和第四次报告主要作者。在《中国社会科学》、《经济研究》，以及英文刊《科学》2008 年第 10 期、《牛津经济政策评论》2009 年第 10 期等国内外刊物上发表中英文论（译）著 300 余篇（章、部）。任中国生态经济学会副会长、国家气候变化专家委员会委员、国家外交政策咨询委员会委员。

李景国 中国社会科学院城市发展与环境研究中心研究员，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，曾在外国留学、做访问学者。主要研究领域：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，1963 年生，经济学博士，现任职于中国社会科学院城市发展与环境研究中心，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。发表主要学术论文 30 多篇，出版专著 1 部。主持并参与多项部委级课题。

李恩平 男，1974 年生，江西鄱阳人，经济学博士，中国社会科学院城市发展与环境研究中心副研究员。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 多篇，出版个人专著 1 部；代表性作品：《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 1967 年生，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中心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. 8》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。

2010~2011 年度是我国完成“十一五”迈向“十二五”的转折期，本年度房地产发展报告不同于以往，研究视野拓展为“十一五”发展历程回顾与“十二五”发展前景展望。

“十一五”时期是我国房地产发展波澜壮阔的五年，房地产业和房地产市场经历剧烈的 V 形震荡：2005~2008 年初高速增长、2008 年中~2009 年初金融危机形成短暂的剧烈调整、2009 年中开始迅速反转增长。总体趋势上，房地产投资和房产供销均呈现快速增长趋势，有效拉动了国民经济快速发展，也大大改善了居民家庭的居住条件和城市发展环境。但由于经济体制和房地产管理制度不健全也造成了房地产发展中一系列的矛盾和问题：地方政府土地财政依赖、市场监管不力、开发企业垄断严重、投机性需求膨胀并主导购房市场，导致与经济社会发展不相适应的房价过快增长；由于住房供给过度市场化、保障性住房支持不力，广大中低收入家庭的消费性购房需求被驱逐，无法分享房地产建设和城市经济发展的成就。

“十二五”时期是我国人口家庭和城市化的转型期，住房市场格局也将发生重大转变。随着城市新增家庭数增幅减缓，满足基本居住需要的首套住房需求增幅减缓；随着收入储蓄的进一步积累，城市既有家庭改善性住房需求将迎来新一轮增长。由于行业发展惯性，住房总供给仍将保持一定的增长，国家加大住房公共支持力度，保障性住房供给将快速增长，同时存量房市场二手房供给释放量将逐渐增大。

为解决当前房地产市场存在的问题，促进未来房地产市场健康发展，本报告也力荐进一步加强房地产调控应加强以下制度建设：制定基本住房保障法，建立保障性住房建设管理长效机制；制定房地产市场发展中长期战略规划；全面加强房地产供求市场与中介市场监管；完善房地产税费机制。

Abstract

China Real Estate Development Report No.8 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.

2010 –2011 is in the transition period of accomplishment of “11th five-year plan” towards “12th five-year plan”, Real Estate Development Report of this year specially expands its researching vision to the development review of “11th five-year plan” period and prediction of “12th five-year plan” period.

Real estate industry and real estate market experienced v-shaped vibration in the “11th five-year plan” period which is a period surging forward with great momentum: growth with high rate from year 2005 to year 2008, short but violent adjustment influenced by the financial crisis from mid 2008 to early 2009, prompt reversal growth from mid 2009. On the whole real estate investment and housing supply demonstrated high-speed growth tendency which effectively boosted the national economic development, greatly improved living conditions of households and the environment of urban development. For defective economic system and real estate management system there are a series of contradictions and problems with real estate development: land financial dependency of local government, serious monopoly with real estate development enterprises caused by ineffective market supervision and exuberant speculative demand dominating housing market leading to housing prices with over-rapid growth separated from social and economic development; owing to excessive marketization of housing supply and insufficient indemnificatory housing support system consumption demand of abundant medium and low-income families are elbowed out, unable to sharing the achievements of real estate construction and urban economic development.

Market structure will change dramatically in the period of “12th five-year plan” accompanied with the transformation of population families and urbanization. As the growth rate of newborn family number will slow down growth rate of the demand for basic living needs will equally decline, however housing improving demand of the existing families will be increased for further accumulation of saving deposits. Due to inertia of industry development housing supply will maintain corresponding growth rate, meanwhile China will redoubling efforts to provide housing public support, indemnificatory housing supply will be increased quickly, in the meantime second-hand house supply is going to increase gradually.

For the purpose of resolving problems and contradictions existed in the present real estate market and prompting future healthy development of real estate market the report strongly recommends strengthening system construction as the follows in further real estate macroscopic readjustment and control; basic housing security law should be enacted, long-effect mechanism of indemnificatory housing construction and administration ought to be established; medium and long-term strategic planning must be formulated; Supply and demand market of real estate need to be comprehensively strengthened as intermediary market of real estate would; Taxation mechanism is necessary to be consummated.



目 录

Ⅱ I 总报告

- Ⅱ.1 房地产市场“十一五”回顾与“十二五”展望 课题组 / 001

Ⅱ II 土地篇

- Ⅱ.2 2010 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监测组 / 039
- Ⅱ.3 2010 年我国土地市场存在的问题及 2011 年展望 谭红艳 / 055
- Ⅱ.4 2010 年北京土地市场研究及 2011 年预测
..... 卢世雄 马建华 / 074
- Ⅱ.5 重庆“地票”制度的实施及对房地产市场的影响分析
..... 陈德强 杨 田 杨友焱 何智丽 / 088

Ⅱ III 金融与企业篇

- Ⅱ.6 2010 年住房信贷政策分析 林 东 / 102



B.7	2010, 地产开发行业转型年	王楠 / 112
-----	-----------------------	----------

B IV 市场篇

B.8	2010 年住宅市场形势分析及 2011 年预测	刘琳 任荣荣 / 131
B.9	中国商业地产发展回顾及未来形势分析	杨慧 / 143

B V 住房保障与管理篇

B.10	保障性住房建设与管理：现状、问题及对策	尚教蔚 / 156
B.11	2010 年的中国房地产经纪业	王红军 / 168
B.12	中国物业管理“十一五”时期回顾与 “十二五”展望	叶天泉 叶宁 / 179

B VI 区域篇

B.13	2010 ~ 2011 年北京市存量房买卖市场分析	宫萍 / 196
B.14	2010 ~ 2011 年北京房地产租赁市场分析	宫萍 / 210
B.15	2010 年上海市房地产业分析报告	陈则明 / 217
B.16	政策与市场的博弈 ——广州市 2010 年房地产市场回顾	廖俊平 蔡楚星 周雅妍 / 228
B.17	2010 年深圳房地产市场评述	宋博通 文婧 / 260



Ⅲ VII 国际借鉴篇

- Ⅲ.18 韩国经济腾飞时期的住房政策演变及其启示 李恩平 李奇吟 / 277
- Ⅲ.19 中国房价调控：是否有长效之举可鉴
..... 陈 北 Kruti Dholakia-Lehenbauer Euel W. Elliott / 288
- Ⅲ.20 借鉴加拿大经验，推进物业管理回归经济领域 李国庆 / 303

Ⅲ VIII 热点篇

- Ⅲ.21 2010 年房地产市场政策回顾和 2011 年展望 李洪侠 / 317
- Ⅲ.22 小产权房发展动因及解决途径 黄顺江 海倩倩 / 327

皮书数据库阅读使用指南





CONTENTS

Ⅱ I General Report

- Ⅱ.1 Review of “11th Five-Year Plan” and Expectation
of “12th Five-Year Plan” in Real Estate Market *Research Group / 001*

Ⅱ II Land

- Ⅱ.2 Analysis of China's Urban Land Price in 2010
National Urban Land Price Monitoring Group of China Land Surveying and Planning Institute / 039
- Ⅱ.3 The Problem in China Land Market in 2010 and the Prospect
for 2011 *Tan Hongyan / 055*
- Ⅱ.4 Beijing's Land Market: Analysis in 2010 & Forecast in 2011
Lu Shixiong, Ma Jianhua / 074
- Ⅱ.5 The Implementation of “Land Bills” System in Chongqing
and Its Influence on the Real Estate Market
Chen Degang, Yang Tian, Yang Youyan and He Zhili / 088

Ⅱ III Finance and Enterprises

- Ⅱ.6 Analysis on Housing Credit Policies in 2010 *Lin Dong / 102*
- Ⅱ.7 2010, the Transconformation Year for China Real Estate Sector
Wang Nan / 112



ⅢⅣ Market

- Ⅲ.8 Housing Market in 2010 and Its Forecast in 2011 *Liulin, Ren Rongrong* / 131
- Ⅲ.9 Analysis on the Current Situation and Tendency
of Commercial Real Estate in China *Yang Hui* / 143

ⅢⅤ Housing Security and Management

- Ⅲ.10 Construction and Management of Indemnificatory Housing:
Current Situation ,Issues and Strategies *Shang Jiaowei* / 156
- Ⅲ.11 China Real Estate Broking in 2010 *Wang Hongjun* / 168
- Ⅲ.12 The Review of the “11th Five-year Plan” and the Prospect
of the “12th Five-year Plan” about Chinese Property
Management *Ye Tianquan, Ye Ning* / 179

ⅢⅥ Region

- Ⅲ.13 Analysis on Transaction Market of Stock Housing
in Beijing (2010-2011) *Gong Ping* / 196
- Ⅲ.14 Analysis on Rental Market of Stock Housing
in Beijing (2010-2011) *Gong Ping* / 210
- Ⅲ.15 Analysis on Shanghai Real Estate Market in 2010 *Chen Zeming* / 217
- Ⅲ.16 Gaming between the Policies and Market
—*Reviewing the Guangzhou Property Market in 2010*
Liao Junping, Cai Chuxing and Zhou Yayan / 228
- Ⅲ.17 Commentary on Shenzhen's Real Estate Market in 2010
Song Botong, Wen Qian / 260



B VII International Experiences

- B.18 Evolution and Inspiration of the Housing Policy in
the Republic of Korea During Economic Boom *Li Enping, Li Qiling / 277*
- B.19 The Efforts to Control Housing Bubbles: What can China
Learn from the U.S.
Chen Bei, Kruti Dholakia-Lebenbauer and Euel W. Elliott / 288
- B.20 Returning Property Management to the Economic Field
in Reference to Canadian Experience *Li Guoqing / 303*

B VIII Hot Topics

- B.21 The Retrospect in 2010 and Prospect in 2011 of the Chinese
Real Estate Market Policy *Li Hongxia / 317*
- B.22 Causes and Solutions of Informal Property Houses
Huang Shunjiang, Hai Qianqian / 327



总 报 告

General Report

B.1

房地产市场“十一五”回顾与 “十二五”展望

课题组*

一 房地产市场“十一五”发展态势及2010年特点

(一) “十一五”发展态势

“十一五”期间房地产市场房价波动起伏、整体快速上涨；政策、措施频繁出台，调控力度不断加大；住房保障受到重视，保障房建设开始大力推进；商品房市场供给规模不断扩大，但增速有所减缓，供给偏紧、需求偏旺态势依然存在。

1. 房价波动起伏，整体快速上涨

我国房价以2004年为分水岭，之前基本稳定，之后快速上涨。1998~2003年商品房销售均价由2063元/平方米上涨到2359元/平方米，上涨速度相对较慢，同

* 课题组成员：李景国、尚教蔚、李恩平、李永乐、杨慧、丁兴桥。



比增长在 -0.5% 至 4.8% 之间波动。2004年和2005年商品房销售均价分别为2778元/平方米、3167元/平方米,同比分别增长 17.8% 和 14.0% 。尽管受2008年金融危机冲击房价一度出现负增长(-1.7%),但“十一五”期间商品房销售均价总体上继续保持快速上涨态势,由2006年的3367元/平方米上涨到2010年的5029元/平方米,年均增长达 9.7% 。其中,住宅销售均价由2006年的3119元/平方米上涨到2010年的4724元/平方米,年均增长为 10.0% (见图1^①)。

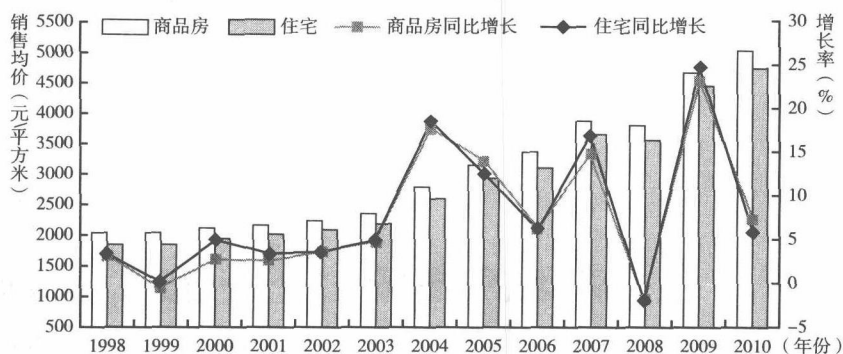


图1 1998~2010年商品房平均销售价格及增长情况

2. 调控力度不断加大, 住房保障大力推进

(1) 调控力度不断加大。据不完全统计,“十一五”期间房地产调控的主要政策达20多个,国办发、国发多达10个(见表1)。除2008年为应对金融危机冲击出台了刺激住房消费的政策外,其他年份的政策主要是稳定房价、抑制投资投机性需求、增加普通住房有效供给,政策工具包括土地、税收、金融、行政等。随着房价过快上涨,调控力度不断加大、针对性加强,多样化手段、差别化政策频繁出台。2010年更是针对地方政府建立了考核问责制,并引入了多种行政手段。

“十一五”期间调控政策的主要特点:一是调控重点由土地市场转向房、地市场;二是调控对象由供给管理为主转向需求管理为主;三是调控方式由单一调控转向综合调控;四是调控对象由整体市场转向结构调整;五是由防经济过冷或过热的调控工具转变为直接调控对象;六是对房地产的认识由产业经济向民生转变。

① 本文数据来源:没有特殊注明时,年度图表,2009年以前数据来自《中国统计年鉴(2010)》,2010年数据来自房地产统计快报;月度图表,根据2008~2010年统计快报数据计算得出。



表1 2001~2010年国办发、国发的房地产调控政策一览

文 号	名 称	发文日期
国发[2001]15号	国务院关于加强国有土地资产管理的通知	2001.4.30
国发[2002]12号	国务院关于加强住房公积金管理的通知	2002.5.13
国办发[2003]70号	国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知	2003.7.30
国发[2003]18号	国务院为促进房地产市场持续健康发展的通知	2003.8.12
国发电[2003]7号	国务院关于加强土地市场治理整顿土地市场秩序的紧急通知	2003.11.3
国办电[2004]20号	国务院办公厅关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知	2004.4.29
国发[2004]28号	国务院关于深化改革严格土地管理的决定	2004.10.21
国办电[2005]8号	国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知	2005.3.26
国办发[2005]26号	国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作的意见的通知	2005.4.30
国办发[2006]37号	国务院办公厅转发关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知	2006.5.24
国办发[2006]50号	国务院办公厅关于建立国家土地督察制度有关问题的通知	2006.7.13
国发[2006]31号	国务院关于加强土地调控有关问题的通知	2006.8.31
国办发[2006]100号	国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知	2006.12.17
国发[2007]24号	国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见	2007.8.7
国办发[2007]71号	国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知	2007.12.31
国发[2008]3号	国务院为促进节约集约用地的通知	2008.1.3
国办发[2008]131号	国务院办公厅为促进房地产市场健康发展的若干意见	2008.12.20
国办发[2010]4号	国务院办公厅为促进房地产市场平稳健康发展的通知	2010.1.7
国发[2010]10号	国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知	2010.4.17

(2) 住房保障大力推进。“十一五”期间住房保障的制度建设获得重大突破。以《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24号)为代表的政策促进了住房保障制度快速推进,2007年先后出台了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》,扩大了廉租住房覆盖范围,规范了经济适用住房政策执行中出现的问题。

保障性住房建设力度快速提升。“十一五”期间,解决了1500万户的城镇低收入和中等偏下收入家庭住房困难问题。以廉租住房为例,2009年计划完成