

上海的房子

House Property in Shanghai

——解读上海房产

石磊著

上海大学出版社

上海的房子

——解读上海房产

石磊 著

上海大学出版社

· 上海 ·

内 容 简 介

本书以数据为基础,以解读、分析市场为主要内容,以探索市场未来走向为目的,将上海房地产市场发展中的一些细节展示给读者,给关注房地产市场的人士带去更多的思考。

《上海的房子》适合阅读的对象:

房产开发商,房产中介商;

购房者,尤其是一些具有思考能力的购房者;

关注房地产市场的人士,房产投资、研究人士;

想要快速了解上海房地产的各类人士,如房地产学员、各类官员等。

楼市为何能炒?房价如何上涨?政策因何频出?未来将会怎样?看了《上海的房子》,读者将会有一个新的认识。

图书在版编目(CIP)数据

上海的房子/石磊著. —上海:上海大学出版社,2005.8

ISBN 7-81058-661-0

I. 上... II. 石... III. 房地产业—研究—上海市 IV. F299.275.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 082684 号

责任编辑 王悦生

封面设计 孙 敏

上海的房子——解读上海房产

石 磊 著

上海大学出版社出版发行

(上海市上大路 99 号 邮政编码 200444)

(<http://www.shangdapress.com> 发行热线 66135110)

出版人:姚铁军

*

上海华业装璜印刷厂印刷 各地新华书店经销

开本 787×960 1/16 印张 12.25 字数 200 千

2005 年 8 月第 1 版 2005 年 8 月第 1 次印刷

印数:1~3 100 册

ISBN 7-81058-661-0/F·050 定价:28.00 元

房价因何而涨？

政策为何频出？

《上海的房子》为您解读上海房地产市场

前 言

为什么要读《上海的房子》

如果你已经购房了,你必然会关心你所购的房产是否能保值、升值。

如果你正准备购房,你必然会关心你所面对的楼市会怎样运行。

如果你没打算购房,面对着目前如此火爆的楼市,能不关心吗?

如果你是房产商,难道就不想更多地了解楼市运行的发展状况吗?

如果你还不了解这一市场,那么《上海的房子》能帮你快速而全面地了解这一市场。

进入新世纪之后,上海房价的上涨速度,可以用“日新月异”来形容。

如果以 1999 年底时,上海的每套住宅平均总价为 100,在 2004 年底,上海的每套住宅平均总价就上涨到了 204。仅仅五年的时间,上海的房价就翻了一番,平均每年的上涨幅度为 15.3%。

上海的房价为什么有如此大的涨幅?

为什么会出现这么高的房价?

这是在怎样一种情况下产生的?

这是在怎样一个环境中产生的?

这是在怎样的人群中出现的?

在此之前是怎样一个背景?

在此之中是怎样的发展状况?

在此之后又是怎样一种前景?

而这些都必须对房地产市场有一定的了解。

然而,怎样才能比较好地了解这个房地产市场呢?

楼市为何能炒?房价如何上涨?政策因何频出?未来将会怎样?看了《上海的房子》,读者将会有一个新的认识。





《上海的房子》是一本怎样的书

《上海的房子》是一本快速了解上海房产市场的读物。

《上海的房子》是一本全面了解上海房产市场的读物。

《上海的房子》是一本动态了解上海房产市场的读物。

《上海的房子》是一本给关注房地产市场的人士带去更多思考的读物。

在上海房地产市场的发展过程中,有两个时点值得特别关注。

一个是1996年。在1995年上海住宅开发的商品化程度只有30%,1996年突破了50%,到了2003年这一数字达到了93%。从1996年开始上海楼市真正走向市场化。上海住宅开发的商品化程度的提高,是上海楼市得以快速发展的基础。

一个是2004年。上海的楼市运行到了2004年,各方面都取得了很大的发展,尤其是在2004年,存量房屋的交易量与新建房屋的销售量接近于1:1。存量房交易量接近并超过新房交易量,这说明在此之后的市场将进入到一个新的环境中。

在1996年至2004年期间,对于上海房地产市场来说,也是一个值得关注的一个时期,除了市场本身的发展之外,还发生了许许多多与房产发展有着密切相关的重大事件。尤其是进入新世纪后,重大事件接踵而至。2001年12月11日,我国加入世贸组织。2002年12月3日,上海申博成功。由于房价的上涨,由此引出关于房产泡沫的争论,以及一系列房产政策的出台,等等这些,都对上海房地产市场今后的发展带来巨大的影响。

对此我们选取从1995年至2004年这十年来上海房地产市场研究,并在此基础上,提出一些对房地产市场今后的运行可能产生影响的一些因素,以期能更好地反映出这一房地产市场的发展状况。

《上海的房子》重点在解读,解读上海房地产市场的发展。它以数据为基础,以解读市场为主要内容,以探索市场发展为目的,以可读性为手段;既有一定的学术价值,又有一定的市场价值,是一本快速、全面了解上海房产市场的读物。本书将上海房地产市场发展中的一些细节展示给读者,给关注房地产市场的人士带去更多的思考,对上海楼市的健康发展作一点补充。

《上海的房子》内容简介

《上海的房子》主要写1995年至2004年这十年间上海楼市的发展状况、

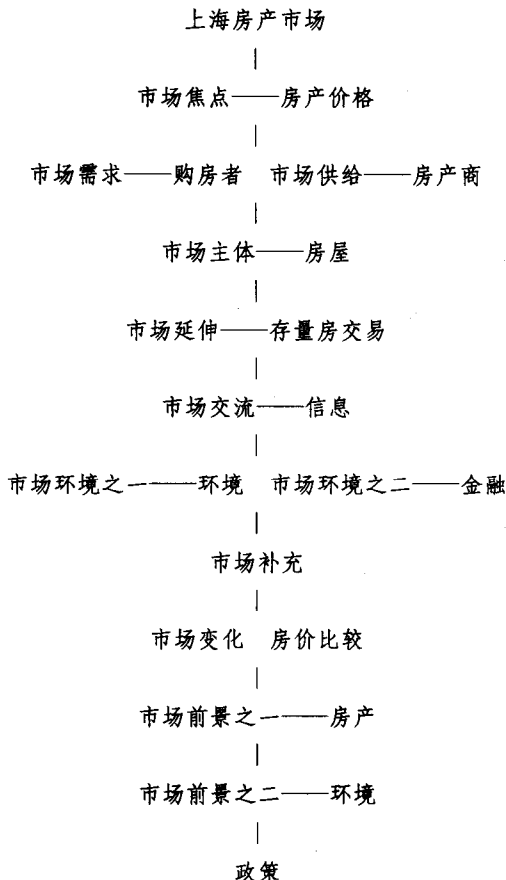




市场变化,以及由此产生对未来房产市场发展的一些影响。

一、《上海的房子》的结构

为了使条理更加清晰,方便读者阅读,本书采取了以下结构:



二、《上海的房子》的主要内容

1. 上海房地产市场:发展背景、市场组成、市场贡献等几个方面。
2. 市场焦点——人们最关心的房价问题:房价运行势态、价格上涨的主要原因等。
3. 市场需求方——房地产市场的主要成员之一——购房者:其居住状况、购买力状况等。
4. 市场供应方——房地产市场的另一个主要成员——开发商:其企业现





状、企业行为等。

5. 市场主体——房产市场的供需双方的共同标的——房屋以及房屋所处的环境等。

6. 市场延伸——存量房市场——一二手房交易量的接近,给上海楼市带来新的变化。

7. 市场信息——连接市场供需双方的是信息,房产广告及其传播渠道、房展等。

8. 环境——房产与所处的环境密切相关——市政建设状况等。

9. 金融——支撑房产市场的是房产金融。

10. 市场补充——房产市场不仅仅是房价、交易量,同时在这个市场里还存在着其他的一些现象,如加入 WTO、申博成功,等等,它们共同促进了房产市场的发展。

11. 市场变化——上海房产市场经过多年发展出现的一些变化。

12. 房价与相关因素比较——对上海房价与一些有关的现象进行对比等。

13. 市场前景之一——房产市场本身的因素。

14. 市场前景之二——房产市场的环境因素。

15. 政策——市场运行的反作用力。

16. 市场转析。

三、《上海的房子》重点部分

第十一篇《市场变化》、第十二篇《市场比较》、第十三篇《市场前景之一》和第十四篇《市场前景之二》占整个篇幅的四分之一,是本书的重点部分。

《上海的房子》主要特点

1. 本书是一本动态的房产读物,它不同于目前市场上其他几类房产读物,而是以一种新的形式出现的。

2. 本书的结构具有新颖性。这种结构,这种体裁,在目前的房产市场上是一个空白,因此具有新颖性。

3. 本书以数据为依据,采用图表加文字的格式的编写形式。这样使其既具有客观性,同时也具有可读性,更加通俗、明晰、易读、易懂。

4. 本书基本上是一小节一图文,各小节之间,既相互关联,又各自独立,





便于读者阅读。

《上海的房子》与同类房产读物的比较

目前市场上房产类的读物可分为这样几类：

一类是教材类。这是针对特定的读者群。理论性、系统性强，但与实际市场情况有一定的距离。

一类是实务类。读一些实务类的书，可以了解如何购房，但不能够了解房产市场的运行情况。

一类是资料类。提供房产行业发展数据的资料类，如各种年鉴，它专业性强，可读性差，读者面窄。

一类是资讯类。提供房产市场即时信息的，它侧重于微观、静态方面，时效性太强，能够了解市场中的一些即时信息，但也只能了解一些表面现象。

《上海的房子》这本书它不同于以上四类读物，它写的是市场发展，侧重于市场动态发展。这种结构、体裁，在目前的房产市场上是一个空白，它与其他几类读物形成了互补，能给读者带去更多的思考。

《上海的房子》读者对象

本书适合阅读的对象：

房产开发商，房产中介商；

关注房产市场的人士，购房者，尤其是一些具有思考能力的购房者；

房产投资、研究人士；

要想快速了解上海房产市场的各类人员。

石磊

2005年7月





目 录

导言	1
 第一篇 上海房地产市场	3
1.1 市场规模	4
1.2 市场背景	5
1.3 房地产开发投资额	6
1.4 土地市场	7
1.5 新建商品房市场	8
1.6 存量房市场	13
1.7 房屋租赁市场	14
1.8 市场总交易	15
1.9 市场贡献	16
 第二篇 市场焦点——房产价格	18
2.1 房价运行势态	18
2.2 本轮房价上涨的主要原因	22
 第三篇 市场需求方——购房者	32
3.1 人口状况	32
3.2 收入水平	33
3.3 购房的变化	34
3.4 市场参与度	36
3.5 购房对象	37





3.6	购房用途	38
3.7	投资行为	39
3.8	购房单价	40
3.9	购房类型	41
3.10	购房总价	43
3.11	居住状况	44
3.12	居住结构	45
3.13	房产拥有	46

第四篇 市场供应方——房产商 48

4.1	房产企业的数量变化	48
4.2	房产企业的实力变化	49
4.3	房产企业的结构变化	50
4.4	房产企业的开发变化	51
4.5	投资结构	52
4.6	资金来源	53
4.7	房产营销	54
4.8	房产经营	55
4.9	经营收入	56
4.10	经营规模	56

第五篇 市场主体——房屋 59

5.1	新建商品房	59
5.2	新建商品住宅	60
5.3	面积变化	62
5.4	面积分布	63
5.5	区域发展	64
5.6	地域变化	65
5.7	环境变化	66





 第六篇 市场延伸——存量房市场	68
6.1 存量房来源	68
6.2 存量房状况	69
6.3 存量房交易	70
6.4 存量房成交金额	72
6.5 公有住房	73
6.6 房屋租赁	75
6.7 一二手房交易量之比	77
6.8 存量房市场参与度	78
6.9 存量房交易率	78
6.10 房屋中介机构	79
 第七篇 市场交流——信息传播	81
7.1 广告投放	81
7.2 房产信息传播渠道	82
7.3 房产信息传播渠道关注点	84
7.4 房展	84
7.5 互联网与房产	86
 第八篇 市场环境之一——建设环境	88
8.1 经济环境	88
8.2 城市建设	89
8.3 旧城改造	90
8.4 区域发展	91
8.5 浦东新区	92
8.6 向外发展	93
8.7 交通与房产	94
8.8 特殊地形与房产	95





 第九篇 市场环境之二——金融环境	97
9.1 购房者与金融	97
9.2 房产开发企业与金融	100
9.3 利率与贷款	103
 第十篇 市场补充	105
10.1 空置房问题	106
10.2 加入 WTO	107
10.3 申博成功	107
10.4 房产投资	108
10.5 市场声音——房产泡沫	109
10.6 重大工程配套商品房	110
 第十一篇 市场变化	112
11.1 市场化程度不断提高	112
11.2 房产产品结构的变化	114
11.3 房产市场结构的变化	115
11.4 房产市场活跃程度的变化	116
11.5 市场参与度对比	117
 第十二篇 房价与相关因素之比较	119
12.1 房价与收入比较	119
12.2 房屋总价与家庭收入比较	121
12.3 房价与地价比较	122
12.4 房价与固定资产投资价格比较	124
12.5 房价与物价比较	126
12.6 一手房与二手房比较	128
12.7 房价与房租比较	130
12.8 房价与预收房款走势比较	132
12.9 房价与股价比较	133





12.10	房价与利息比较	134
12.11	上海房价与全国平均房价比较	135
	第十三篇 市场展望之一——市场自身	136
13.1	市场发展背景	136
13.2	人均居住条件	137
13.3	现实购房者	138
13.4	空置新建商品房	139
13.5	商品房预售	140
13.6	商品房销售	141
13.7	商品住宅供求增幅	142
13.8	市场供求差	143
13.9	房价与市场供求	145
13.10	房价结构变动分析	146
13.11	土地供应	148
13.12	未来几年市场供应	149
13.13	未来几年市场需求	150
13.14	中低价普通商品房	151
13.15	存量房因素	153
13.16	空置存量房	155
	第十四篇 市场展望之二——市场环境	157
14.1	人口变化	158
14.2	经济运行	159
14.3	发展方向	160
14.4	城市发展	161
14.5	旧城改造	162
14.6	中心城区	163
14.7	城镇建设	163
14.8	大崇明	164
14.9	轨道交通	165





14.10	世博会	166
14.11	股市	168
14.12	热钱	169
	第十五篇 房产政策	171
15.1	政策出台的时机	171
15.2	房产政策的作用	172
	第十六篇 市场转析	174
本书数据来源说明		176
后记		178



导 言

● 2005 年 3 月 3 日,上海市房地局发布了《关于加强商品房销售监管的通知》。

● 2005 年 3 月 6 日,上海市政府发布了《关于当前加强房地产市场调控、促进房地产市场持续健康发展的若干意见》。

● 2005 年 3 月 7 日,上海市财政局发出《调整本市中低收入家庭购房贷款贴息政策通知》。

● 2005 年 3 月 7 日,上海市税务局发布《关于本市个人出售普通住房营业税征收规定的通知》。

● 2005 年 3 月 16 日,央行出台措施,取消多年以来实施的个人房贷优惠利率,宣布调高个人房屋贷款利率,将原本的商业银行自营性个人住房信贷优惠利率 5.31% 调整为以基准利率 6.12% 执行。

● 2005 年 3 月 27 日,上海市政府宣布,2005 年年内将新开工配套商品房 1 000 万平方米、中低价普通商品房 1 000 万平方米,争取实现可预售面积 2 000 万平方米。按照这两个“1 000 万”,以配套商品房为主的中低价普通商品住房将占到供应总量的 65%,会有 20 多万户居民受益。

● 2005 年 3 月 28 日,上海市银行同业公会发布《关于进一步加强个人住房贷款管理的指引》,要求沪上商业银行“限贷多套房、停办一年房转按揭”。

● 2005 年 4 月 5 日,上海市房地局实施房地产抵押登记和转移登记新措施。规定“上手抵押注销”和“房屋转移登记、下手设立抵押”不再并办;加强对注销抵押和转移登记等交易登记环节的审核;收件收据不再作为银行放款凭证。

● 2005 年 4 月 10 日,上海市公积金管理中心推出“上海市公积金购房





贷款的逾期罚息政策”。

● 2005年4月18日,上海房地、工商、物价等三部门联合宣布,从4月中旬起至6月底在全市开展房地产市场专项整治,联手查处开发商、中介机构损害群众利益、扰乱市场的行为。

从2005年3月3日至2005年4月18日,短短的一个半月的时间里,在上海共有十项与房产有关的政策或举措出台,平均不到一个星期就有一项政策或举措出台。为什么会连续出台这一系列的政策或举措呢?

而在这十项调控楼市的政策或举措中,其中有九项是与市场供求、市场交易有关的,很显然这一系列的政策或举措是针对上海楼市近些年的表现而出的。

那么,上海房产市场在这些年中又发生了一些什么呢?

