



中华人民共和国国家统计局
National Bureau of Statistics of China

房地产蓝皮书 / BLUE BOOK OF REAL ESTATE

2008年 中国房地产市场运行监测报告

Monitoring Report on Real Estate Operation of China 2008

主编 / 马建堂
副主编 / 许宪春 汲凤翔

 中国统计出版社
China Statistics Press



中华人民共和国国家统计局
National Bureau of Statistics of China

房地产蓝皮书 / BLUE BOOK OF REAL ESTATE

2008年

中国房地产市场运行监测报告

Monitoring Report on Real Estate Operation of China 2008

主编 / 马建堂

副主编 / 许宪春 汲凤翔



中国统计出版社
China Statistics Press

(京)新登字 041 号

图书在版编目(CIP)数据

2008 年中国房地产市场运行监测报告/马建堂主编.

—北京:中国统计出版社,2009.4

ISBN 978—7—5037—5652—8

I. 2...

II. 马...

III. 房地产业—研究报告—中国—2008

IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 044298 号

房地产蓝皮书:2008 年中国房地产市场运行监测报告

作 者/马建堂

责任编辑/余竞雄

装帧设计/艺编广告·杨超

出版发行/中国统计出版社

通信地址/北京市西城区月坛南街 57 号 邮政编码/100826

办公地址/北京市丰台区西三环南路甲 6 号

网 址/www.stats.gov.cn/tjshujia

电 话/邮购(010)63376907 书店(010)68783172

印 刷/北京画中画印刷有限公司

经 销/新华书店

开 本/787×1092mm 1/16

字 数/160 千字

印 张/15.75

版 别/2009 年 4 月第 1 版

版 次/2009 年 4 月北京第 1 次印刷

书 号/ISBN 978—7—5037—5652—8/F·2826

定 价/128.00 元

中国统计版图书,版权所有。侵权必究。

中国统计版图书,如有印装错误,本社发行部负责调换。

《2008 年中国房地产市场运行监测报告》

编委会和编辑部人员

主 编 马建堂

副主编 许宪春 汲凤翔

编 委 李晓超 彭志龙 魏贵祥 文兼武

编辑部 (按姓氏笔画顺序排列)

万东华 李万茂 余芳东 赵培亚 贾 海
董礼华 程学斌

撰稿人 (按姓氏笔画顺序排列)

尹小宁 王丽华 牛文辉 王明亮 王铁梅
刘 青 朱 青 孙 振 许春伟 吴 丹
李 芬 李 洁 李 皎 张 琳 张 琦
张灯举 肖永培 李洪侠 何秋和 李俊波
陈宝顺 吴 麒 陈淑清 陈璇璇 郑 新
范洪庆 郑振威 屈磊旻 俞 岚 柳东升
施发启 赵 燕 姜雷光 康 敏 龚连军
熊 钊 翟善清

前言

以住房为主的房地产市场是国民经济的重要支柱。促进房地产市场稳定健康发展对于保持经济平稳较快增长具有重要意义。党中央、国务院高度重视房地产市场,针对房地产市场中存在的突出问题,及时采取一系列调控措施,确保了房地产市场的稳定健康发展。

改革开放以来,特别是 1998 年以来,随着《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发[1998]23 号)的颁布实施,我国城镇住房制度市场化程度不断提高,城乡居民住房消费观念明显改变,住房消费有效启动,房地产市场蓬勃发展。房地产市场的发展,在不断完善城市功能、改善居民居住条件的同时,促进了国民经济的发展。10 年来,我国房地产开发企业个数从 2.4 万个增加到 6.3 万个,竣工房屋面积从 1.8 亿平方米增加到 6.1 亿平方米,城市人均住房建筑面积从 18.7 平方米增加到 27.1 平方米(2006 年数据)。2008 年,房地产开发投资占全社会投资的 17.7%,房地产业增加值占 GDP

的 4.8%。

受国际金融危机和我国经济周期性变化等因素的影响,2008 年我国房地产市场进入明显的调整期。全面回顾 2008 年我国房地产市场发展历程,为分析当前形势、研究未来发展趋势、科学地制定政策提供依据,国家统计局房地产市场统计监测小组组织编写了这本房地产市场运行监测报告,全面详细地回顾了过去一年我国房地产市场运行情况,对今后房地产市场发展趋势进行分析和展望。主要内容包括,2008 年我国房地产市场运行情况、宏观调控政策对房地产市场的影响、2009 年房地产市场趋势分析及政策建议、相关国家和地区房地产市场运行情况分析、主要城市房地产市场运行情况等。

《2008 年中国房地产市场运行监测报告》是国家统计局首次推出的关于房地产市场运行情况的蓝皮书,希望该书有利于社会各界更好地观察和分析我国房地产市场运行状况,有利于促进我国房地产市场的健康发展,一个稳定健康的房地产市场必将为不断改善居民居住条件、促进国民经济又好又快发展作出新的更大贡献。

马建堂

目 录

序言

第一部分 2008 年全国房地产市场运行情况

一、2008 年房地产开发投资情况分析	(1)
(一)房地产开发投资增长速度明显回落	(1)
(二)西部地区回落速度快于东、中部地区	(3)
(三)满足中低收入家庭需要的住宅投资加快	(3)
(四)商品房开竣工面积增速回落,土地购置和开发下降	(4)
二、2008 年商品房市场销售情况分析	(6)
(一)全国新建商品房销售处于低迷状态	(6)
(二)二手房成交总面积呈下降趋势	(9)
(三)商品房空置面积增加	(10)
三、2008 年房地产企业资金来源情况分析	(12)
(一)2008 年房地产开发企业资金来源基本情况	(12)
(二)2008 年房地产开发企业资金情况分析	(15)
四、2008 年全国房地产价格变动情况分析	(16)
(一)2008 年房地产价格变动情况	(17)
(二)2008 年住宅价格变化特点	(19)
(三)2008 年住宅价格下降的原因分析	(22)

五、2008 年全国房地产开发景气状况分析	(26)
(一)全国房地产开发景气指数下降	(27)
(二)全国房地产开发景气状况进入蓝灯区	(28)
六、房地产市场运行与金融风险分析	(29)
(一)目前房地产价格波动给银行业带来系统性风险的 可能性较小	(29)
(二)房地产市场调整将间接给商业银行经营带来相应 影响	(32)
七、2008 年房地产市场运行状况对宏观经济影响的初步分析	(34)
(一)房地产行业对经济增长的影响	(34)
(二)房地产业发展对税收和财政收入的影响	(36)
(三)房地产业发展对就业的影响	(37)
(四)房地产开发投资对农村居民务工收入的影响	(38)

第二部分 各项宏观调控措施对房地产市场的影响分析

一、2008 年与房地产市场有关的宏观调控政策回顾	(39)
(一)货币政策由从紧转变为适度宽松	(39)
(二)财政政策由稳健转变为积极	(41)
(三)其他政策	(41)
二、各项调控政策对促进房地产市场健康发展产生积极 影响	(45)
(一)灵活审慎的调控政策为房地产市场发展创造良好 环境	(45)
(二)调控政策使保障性住房建设积极推进	(46)

- (三)税费减免对稳定住房消费起到积极作用 (47)
- (四)调控政策促进了灾后重建,改善了灾区人民居住
条件 (47)

第三部分 2009 年房地产市场趋势分析及政策建议

- 一、影响 2009 年我国房地产市场的因素分析 (49)
 - (一)促进房地产市场健康发展的因素 (49)
 - (二)制约房地产市场健康发展的因素 (51)
- 二、2009 年房地产市场预测 (53)
 - (一)开发投资将保持低速增长 (53)
 - (二)行业将会出现重新整合,开发企业将面临残酷的
优胜劣汰局面 (54)
 - (三)商品房价格仍会处于继续盘整期 (54)
 - (四)商品房供求将会达到新的平衡点 (55)
- 三、2009 年我国房地产市场发展的政策建议 (55)
 - (一)保持政策的稳定性和连续性 (56)
 - (二)加大保障性住房建设力度 (56)
 - (三)鼓励房地产企业合理调整价格 (56)
 - (四)大力发展二手房市场 (57)

第四部分 国外相关国家和地区房地产市场运行情况及分析

- 一、2008 年全球房地产市场运行分析 (58)
 - (一)全球房价普遍走低 (58)
 - (二)住房销售量大幅下降,待售房数量增加 (63)
 - (三)住房建筑投资和新房开工数量减少 (65)

(四)房地产市场持续恶化严重拖累经济增长	(67)
二、2009 年全球房地产市场走势分析	(70)
(一)2009 年全球房地产市场复苏的阻力较大	(71)
(二)2009 年全球房地产市场显现回稳迹象	(73)
(三)我国房地产业发展潜力和空间较大	(77)
三、一些发展中国家和新兴市场国家的主要住房政策	(79)
(一)一些发展中国家和新兴市场国家住房政策的经验	(79)
(二)一些国家在实施住房政策方面的教训	(87)

第五部分 部分重点城市 2008 年房地产市场运行报告

北京	(90)
天津	(100)
沈阳	(106)
上海	(111)
南京	(119)
杭州	(123)
广州	(135)
深圳	(140)
武汉	(144)
重庆	(156)
成都	(167)
西安	(182)

附录

宏观经济主要指标	(199)
2008 年全国房地产开发投资情况	(200)
2008 年各地区房地产开发投资情况	(201)
2008 年全国房地产开发投资资金来源	(202)
2008 年各地区房地产开发投资资金来源	(203)
2008 年全国房地产土地开发与销售情况	(204)
2008 年各地区商品房销售面积增长情况	(205)
2008 年各地区住宅销售面积增长情况	(206)
2008 年各地区办公楼销售面积增长情况	(207)
2008 年各地区商业营业用房销售面积增长情况	(208)
2008 年各地区商品房销售额增长情况	(209)
2008 年各地区住宅销售额增长情况	(210)
2008 年各地区办公楼销售额增长情况	(211)
2008 年各地区商业营业用房销售额增长情况	(212)
2008 年各地区房屋开发规模与开、竣工面积增长情况	(213)
2008 年各地区住宅开发规模与开、竣工面积增长情况	(214)
2008 年各地区办公楼开发规模与开、竣工面积增长情况	(215)
2008 年各地区商业营业用房开发规模与开、竣工面积增长 情况	(216)
2008 年各地区土地开发与购置增长情况	(217)
2008 年 40 个重点城市房地产开发投资情况	(218)
2008 年 40 个重点城市分城市房地产开发投资情况	(219)
2008 年 40 个重点城市房地产开发投资资金来源	(220)
2008 年 40 个重点城市分城市房地产开发投资资金来源	(221)

2008 年 40 个重点城市房地产土地开发与销售情况	(222)
2008 年 40 个重点城市商品房销售情况	(223)
2008 年 40 个重点城市住宅销售情况	(224)
2008 年 40 个重点城市办公楼销售情况	(225)
2008 年 40 个重点城市商业营业用房销售情况	(226)
2008 年 40 个重点城市房屋开发规模与开、竣工面积增长 情况	(227)
2008 年 40 个重点城市住宅开发规模与开、竣工面积增长 情况	(228)
2008 年 40 个重点城市办公楼开发规模与开、竣工面积增长 情况	(229)
2008 年 40 个重点城市商业营业用房开发规模与开、竣工 面积增长情况	(230)
2008 年 40 个重点城市土地开发与购置增长情况	(231)
全国房地产开发景气指数	(232)
2008 年全国 70 个大中城市房地产价格指数	(233)
美国住房销售量和住房价格	(235)
英国房价	(237)
日本、加拿大数据	(238)
香港住房销售量和价格	(239)
世界主要国家住房建筑投资占 GDP 比重	(240)

2008 年中国房地产市场运行监测报告

2008 年,受自然灾害、国际金融危机和经济周期性变化等因素的影响,我国房地产市场发生了较大的变化,房地产开发投资增幅逐步回落,企业到位资金日渐趋紧,商品房销售市场持续低迷,商品房空置面积明显增加。全国房地产市场进入明显的调整期。

第一部分 2008 年全国房地产市场运行情况

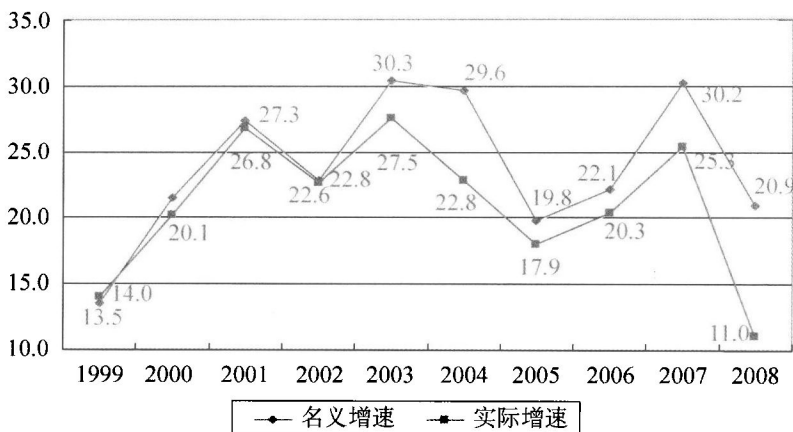
一、2008 年房地产开发投资情况分析

(一)房地产开发投资增长速度明显回落

2008 年,全国房地产开发完成投资 30580 亿元,比上年增长 20.9%,增幅比 2007 年低 9.3 个百分点,比 2006 年低 1.2 个百分点,接近 2005 年的水平,是 1999 年以来第 3 个增速相对较低的年份。扣除价格因素,房地产开发投资实际增速为 11.0%,比 2007 年低 14.3 个百分点,是 1999 年以来的最低点(图 1)。

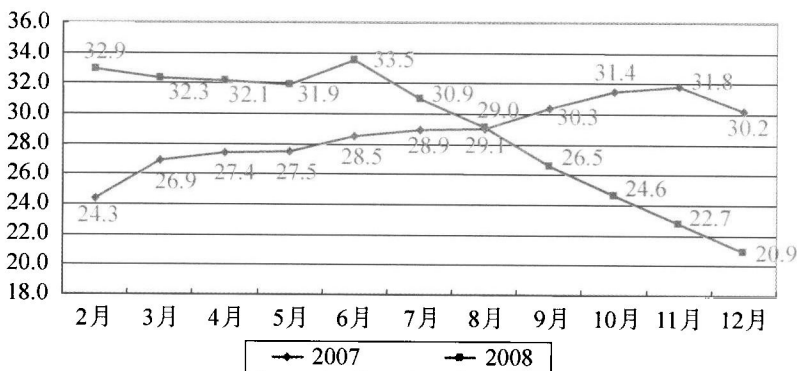


图1 房地产开发投资名义增速与实际增速比较(%)



分月来看,全年投资增速前高后低,下半年回落速度加快,平均逐月回落2个百分点左右(图2)。

图2 2007—2008年房地产开发投资累计增速(%)



投资增速回落的主要原因:一是市场内在规律制约。经过十年的过快增长,房地产市场积累了一定的泡沫,客观上到了集中爆发和调整的时候;二是政策原因。此轮房地产市场调整是近几年国家宏观调控政策特别是信贷政策效果逐渐显现的结果,尤其是2007年



出台的政策,对投资和消费做了严格的界定,以投资或投机为目的的购房受到限制;三是股市影响。2008年的股市市值缩水20万亿,许多居民没有能力进入商品房市场;四是信心和预期不足。发端于美国的经济危机,造成了世界经济的调整,全球资产的价格、商品的价格出现了全面的下跌。这种背景导致了居民对未来收入预期的改变。

(二)西部地区回落速度快于东、中部地区

2008年,东部地区完成投资18325亿元,比上年增长17.1%,增幅比上年回落13.1个百分点;中部地区完成投资6287亿元,增长31.7%,回落3.7个百分点;西部地区完成投资5967亿元,增长22.7%,回落16.8个百分点。

40个重点城市房地产开发投资增速低于全国平均水平。2008年,全国40个重点城市房地产开发完成投资17628亿元,比上年增长14.1%,比全国平均增速低6.8个百分点,增幅比上年回落10个百分点。其中:北京、深圳、厦门、宁波、福州5个城市出现负增长,增幅分别为:-4.4%、-4.5%、-6.3%、-7.6%、-17.7%。

部分二三线城市高速增长。其中:北海、三亚、合肥、郑州、石家庄、济南、西宁等7个城市涨幅在40%以上,西安、沈阳、呼和浩特、长春、南昌保持了35%以上的增幅。

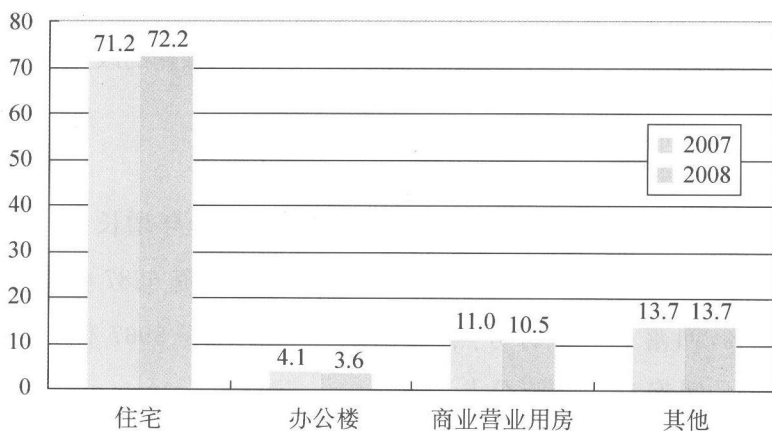
(三)满足中低收入家庭需要的住宅投资加快

2008年,全国完成商品住宅开发投资22081亿元,比上年增长22.6%,比全部房地产开发投资高1.7个百分点,占全部房地产开发投资的比重为72.2%,比上年提高1个百分点。办公楼完成开发投资1112亿元,增长7.4%,比重为3.6%,比上年下降0.5个百分点。



商业营业用房完成开发投资 3200 亿元,增长 14.9%,比重为 10.5%,比上年下降 0.5 个百分点(图 3)。

图 3 2007 及 2008 年各种用途商品房投资比重比较(%)



商品住宅中,90 平方米以下住房投资保持高速增长,比重不断提高。2008 年,90 平方米以下住房完成投资 6416 亿元,增长 50.7%,占住宅投资的比重为 29.1%,比上年提高 5.5 个百分点;经济适用房完成投资 983 亿元,增长 19.7%,比重为 4.5%,比上年下降 0.1 个百分点;别墅、高档公寓完成投资 1977 亿元,增长 9.4%,比重为 9.0%,比上年下降 1.1 个百分点。

(四)商品房开竣工面积增速回落,土地购置和开发下降

1. 商品房新开工面积增速快速回落

2008 年,全国商品房新开工面积 9.8 亿平方米,增长 2.3%,增幅比 2007 年回落 18.1 个百分点。分月看,新开工面积增速逐月回落,从 7 月份开始,全国商品房当月新开工面积连续 6 个月负增长。其中,全年新开工商品住宅 7.99 亿平方米,仅增长 1.4%;办公楼 0.23



亿平方米,增长 6.7%;商业营业用房 0.93 亿平方米,增长 2.5%。

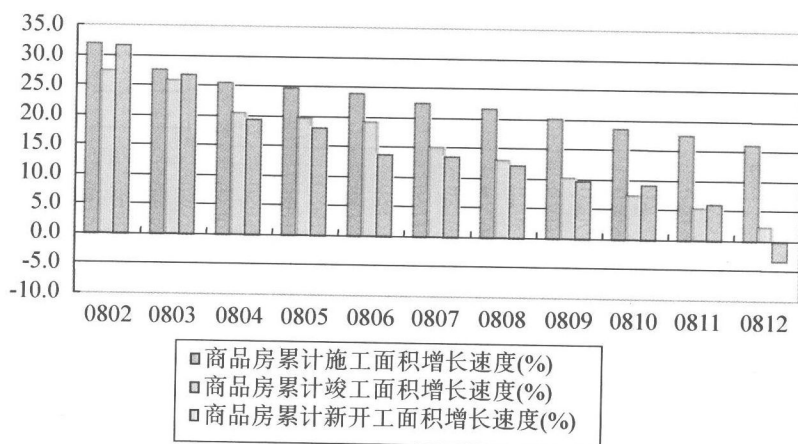
2. 施工面积增速也呈现逐月放慢趋势

2008 年,全国商品房施工面积 27.4 亿平方米,增长 16.0%,增幅比 2007 年回落 5.3 个百分点。分月看,施工面积增速也呈现逐月放慢趋势。由年初的 32.1% 回落至年底的 16.0%,全年回落 16.1 个百分点。

3. 竣工面积出现负增长

随着施工速度放慢,商品房竣工面积增长速度相应放缓,呈持续回落态势,全年出现负增长。2008 年,商品房竣工面积 5.9 亿平方米,比上年下降 3.5%。其中,商品住宅竣工 4.78 亿平方米,下降 4.2%;办公楼竣工 0.16 亿平方米,增长 6.7%;商业营业用房竣工 0.55 亿平方米,下降 10.0%(图 4)。

图 4 商品房新开工面积、施工面积、竣工面积
增幅均呈下降态势



4. 土地开发面积减少

2008 年,完成土地开发面积 2.6 亿平方米,比上年下降 5.6%;完