



中国地产研究

CENTALINE CHINA PROPERTY RESEARCH

2004 年年刊

——析中国房地产“泡沫”

目 录

中国房地产宏观背景分析

2004 年房地产政策主线为抑制投资过热和房地产投机行为，政策重点集中在土地与金融政策两个方面。其关键在于通过控制房地产供应的源头，通过加息等手段来平衡房地产市场供求

全国房地产市场概述

随着全国经济的快速发展，中国房地产市场持续升温，中国房地产“泡沫”之争产生。本刊从土地市场、房地产市场供需情况等方面分析中国房地产市场发展特征

北京、上海、广州、深圳四大城市房地产市场概述

在中国经济、房地产市场持续升温的大环境下，2004 年北京、上海、广州、深圳四大城市房地产市场亦呈现出快速发展的态势，但各城市又呈现出不同的发展特征

五大热点城市房地产市场概述

随着房地产开发的重点城市市场竞争的日益激烈，开发商积极开拓新的房地产市场，中国东部、中部和西部地区不断涌现出房地产新的热点城市，本刊分别选取了具有代表性的五大热点城市哈尔滨、天津、南京、武汉和重庆进行对比分析

中国房地产市场泡沫之争

2004 年以来，中国房地产泡沫论、崩溃论就不断在各类媒体、大众舆论中蔓延，本刊运用历年数据对中国房地产市场现状进行评判

房地产发展趋势及预测

2005 年中国房地产市场将步入调整期，政策重点仍集中在土地和金融两方面；2005 年宏观调控影响力进一步加大，房地产市场价格上涨将得到控制

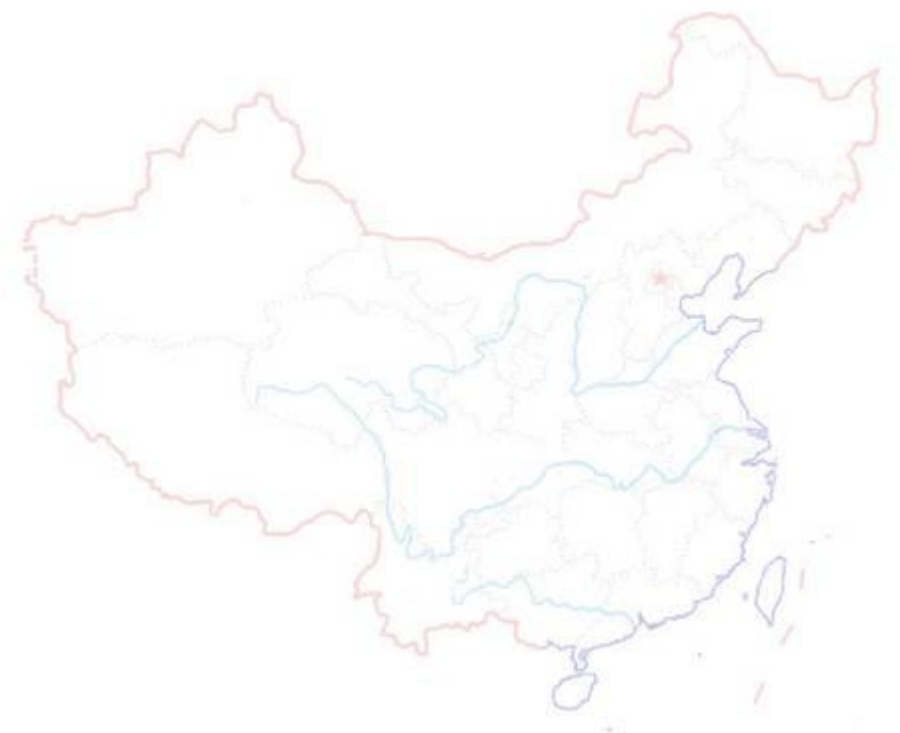
附录

附录一：中原地产 19 家城市 2005 年房地产市场展望

附录二：2004 年房地产相关法律法规回顾

附录三：2004 年各地房地产业大事记回顾

附录四：2004 年房地产行业发展大事记回顾



中原(中国)物业顾问有限公司

CENTALINE (CHINA) PROPERTY CONSULTANTS LTD.

Copyright 2004, Centaline China Property Research Center. All rights reserved. The information presented has been obtained from sources believed to be reliable but its accuracy, and that of the opinions and forecasts based thereon, is not guaranteed.

版权声明：2004 年度中国地产研究报告版权归中原(中国)地产研究中心所有。所有提供的信息均通过本部门可靠的途径获取其准确性、有关观点及预测均以此为基础推断所得，仅供参考。

第一部分 中国房地产宏观政策背景分析

一、政策主线-抑制房地产开发投资过热和房地产投机行为

2004 年房地产政策主线为抑制投资过热和房地产投机行为，政策重点集中在土地与金融政策两个方面。其关键在于通过控制房地产供应的源头以规范房地产市场秩序，通过加息等手段来平衡房地产市场供求。其宗旨在于挤掉房地产市场的投机泡沫，促进房地产市场健康有序的发展，并引导房地产企业适度集中化、产品供应多样化、市场需求理性化，使整个产业进入产业成长周期的成熟发展阶段。

二、土地政策影响

土地是房地产市场供应的源头。我国大量征用土地以及协议出让土地的存在，从根本上为房地产市场带来寻租的机会。在土地与房地产市场管理政策缺位的情况下，各地政府以较低的价格将土地批租给房地产开发商，为己牟利；房地产开发商得以囤积土地，拉动房地产市场价格；最终导致房地产投机增多，房地产价格非理性上涨。房价在虚假的需求引导下与普通消费者的消费能力远远背离，使得房屋空置，增加了房地产市场的泡沫。

2004 年，国家以前所未有的力度大力整顿土地市场，主要体现在三个方面：杜绝协议出让土地、彻查开发区与大型项目、完善各项土地制度。2004 年国家颁布的土地政策具有连续性与整体性，旨在通过加强对土地市场的监管力度，从源头上进一步规范房地产市场的供给，防止土地的盲目开发以及房地产价格的过快增长。

n 土地供应量将减少

2004 年国家土地政策最重要的影响在于减少土地供应量。首先，国家停止协议出让土地，使得现在的大部分土地供应转为国家储备，或在企业间实现市场化流通。一方面减少了土地市场供应量，另一方面则提高了开发商的拿地成本；其次，国家限制了重点建设项目用地的审批，新增建设用地的审批将会更加严格。从某种意义上讲，土地审批的范围被大大缩小，土地供应受到限制，开发商取得土地的难度加大。

n 土地供应结构发展变化

2004 年，国务院总理三次批示彻查在建和未建的大型商业设施，清理固定资产投资重点对象，如高尔夫球场、大型物流园区及大型购物中心等。与之对应将是土地供应结构的巨大变化：首先，大型工业用地项目供地审批从严；其次，豪华住宅项目供地从紧；最后，适应普通住宅市场需求的发展趋势，二三线城市郊区普通住宅土地供应成为土地供应主体。

n 土地价格继续上涨

2005 年我国房地产市场仍然受到几方面利好因素的影响，城镇化进程加快、居民消费观念发生变化、拆迁安置均增加了房地产市场的整体需求。此外，还有奥运会、世博会、十运会对于房地产中长期需求的拉动作用。由于土地供应减少，房地产开发成本提高，在房地产需求变动幅度有限的情况下，房地产市场将出现供不应求、价格高企的局面。房产市场价格传导机制必将波及土地市场，表现为土地市场需求稳中有升，土地价格居高不下。

n 土地市场向良性发展

国家对于土地市场的一系列政策，将保障我国土地市场摆脱目前的无序状态，走向健康发展的轨道。

首先，国家用地规划科学化。国家制定了更为科学、严谨的用地规划，加强土地利用总体规划、城市总体规划村庄和集镇规划，并通过政策实施加以保障，从大局上实现土地市场的规范化，具有重要意义；

其次，土地管理部门权力集中。国家规定建设用地的审批权将上交到国土资源部，各级土地管理部门的权力重新分配，使土地市场管理权力进一步向中央集中，相关部门的权责得以明确，减少了地方滥批用地的现象；

再次，土地出让方式市场化。未来土地的招标拍卖挂牌出让会成为土地出让方式的主流，价格将成为未来土地转让流向



的决定因素。以招标拍卖为主将大大增加土地交易的公开性和透明度,有助于促进地区性土地交易市场的形成,进一步提高土地资源的配置效率,让土地供求关系和价格信号的变化来决定市场参与者的行为,充分体现市场对土地资源的基础配置作用。

三、 金融政策影响

我国房地产业的融资模式决定了房地产业和金融政策息息相关。在我国现有房地产项目投资中,开发商只需付出土地出让金,在取得土地的使用权后即向银行进行土地抵押获得贷款。因此,银行直接承担着较高的风险。此外,房地产融资管理不擅,土地反复抵押与骗贷情况难以杜绝,又加重了房地产融资的风险系数。巨大的投资只能依赖高速的资金回笼,可见,由虚假的需求引发的房地产开发投资泡沫必将带来销售不力,资金链断裂,对于金融系统与房地产市场的影响是致命的。

加入 WTO 后,我国经济逐渐与国际接轨,金融市场运行受国际因素的影响增加。随着美联储进入加息周期,中国也逐步揭开加息的帷幕,毫无疑问将使开发商与购房者展开新的博弈。此外,人民币面临升值的压力,对于改变海外投资的流入影响深远,也成为未来影响中国房地产运行的重要国际因素。

为了分散银行风险及抑制房价的过快增长,2004 年政府采取了多种金融手段。主要为以下三个方面:1) 加强房地产贷款的风险管理,提高贷款门槛;2) 控制房地产信贷规模;3) 提高个人住房按揭贷款门槛。各项金融政策对开发商、投资者、购房者等产生了不同程度的影响。

n 对房地产开发商的影响

增加房地产开发成本。目前国内许多开发商的开发资金超过 60%来自银行,升息等系列政策提高了开发商的融资门槛,增加了开发商的成本,使房地产开发商的自有资本率提高,对房地产商的资质提出了更高的要求。

加快房地产开发商重新分化组合的步伐。房地产企业的资金链继续拉紧,实力不强的开发商将面临较大的困难,将加速房地产公司优胜劣汰的过程。有品牌、实力,管理能力较强的公司将获得较大发展空间,并获得更多的政策支持;而实力不强、信用资质较低、历史包袱沉重、负债率较高的房地产开发商将被逐渐淘汰出局,有利于房地产企业适度集中,健康发展。

促进房地产开发融资方式多样化。国家在紧缩银根的同时为其他融资方式的开展提供了方便之门。国家积极鼓励开展房地产信托业务,突破以往房地产信托产品的规模,有助于丰富房地产融资渠道,降低住宅项目的融资门槛,减轻房地产开发商的融资压力。

n 对投资者的影响

上半年长三角地区出台的系列期房限转政策,严格限制短期投机行为,打击了“以租养房”的投资型客户,保障消费者的利益。相对而言,定位于高端产品、有固定其他收入的投资者受到的影响较小。银行贷款利息的提高增加了投机者的还贷压力,特别是实力不济的炒房者的短期投机行为将得到一定程度的遏制。更为重要的是,加息改变了市场预期,有利于引导投资的合理流向,确保房地产市场持续、稳定、健康发展。

n 对自住型购房者的影响

中央机构与各大银行规范性政策的出台,使自住型购房者的消费趋于理性,持币观望者逐渐增多。加息使消费者的购房支出陡然上升,短期内将对潜在购房需求产生较大冲击。但从长期来讲,需求的变动取决于加息幅度的变化。

n 对房地产市场的整体影响

纵观 2004 年国内金融政策,提高了房地产开发成本,使房地产开发投资趋于下降,从而影响到房地产市场的供应;加息改变了需求的预期,突出出真实的购房需求。整体来说,今年房地产价格上升的幅度已经大大低于去年。从长期来讲,房价的过快增长会得到平抑,其中加息幅度是影响房价涨跌的关键因素。

2004 年政府出台了诸多抑制房地产开发投资过热和房地产投机行为的政策，针对快速增长的房地产市场，形成了“泡沫论者”和“反泡沫论者”，那么中国房地产市场究竟发展如何？

第二部分 全国房地产市场概述

2004 年以来，全球经济保持了较为强劲的增长势头，我国经济平稳快速增长。前三季度国内生产总值 9.30 万亿元，同比增长 9.50%，比上年同期加快 0.60 个百分点，预计四季度，我国经济运行将继续向宏观调控预期的方向发展，经济增长速度会有所回落，消费物价涨幅将趋于稳定，国民经济总体上仍呈较快平稳增长态势。预计今年全年 GDP 可达到 12.70 万亿元，全年增长率达到 9.00%。

随着全国经济的快速发展，中国房地产市场持续升温，中国房地产“泡沫”之争产生。我们将从土地市场、房地产市场供需情况等方面分析中国房地产市场发展特征。

一、全国土地市场

土地是国家最重要、可调控的资源。2004 年来，国土资源管理部门出台了一系列政策，积极从土地供应源头入手对宏观经济进行快速反应和科学调控，担负起为经济运行“刹车”的重任。2004 年土地政策层出不穷，纵观 2004 年中国土地市场主要呈现如下特征：

n 土地购置和开发面积增幅回落

伴随着 2004 年第一季度固定资产投资的迅速增加，一季度土地开发投资势头迅猛。国家为了严禁土地滥用，打击土地市场中滋生的腐败问题，从 03 年下半年以来，国家先后出台了一系列清理整顿土地市场的政策。4 月份以来实行的半年不批新增土地的政策，使得土地购置和开发面积增幅在第二、三季度有了明显的回落。

表 2-1 全国各地区土地购置与开发情况

指标名称	2004(1~3)	同比增长 (%)	2004(1~6)	同比增长 (%)	2004(1~9)	同比增长 (%)
土地购置费 (亿元)	383.09	45.20	903.95	20.40	1526.35	19.90
东部地区	290.63	49.30	643.94	17.70	1102.02	17.10
中部地区	50.83	70.70	133.65	37.50	226.82	38.90
西部地区	41.63	5.80	126.36	18.40	197.51	16.70
土地购置面积 (万平方米)	7166.71	33.20	15489.41	2.80	24024.38	3.80
东部地区	4087.09	51.40	7997.26	0.40	12851.35	3.00
中部地区	1756.05	21.70	3761.69	9.40	5740.29	14.90
西部地区	1323.57	7.00	3730.46	1.80	5432.75	-4.10
土地开发面积 (万平方米)	3724.06	28.80	7920.23	11.50	12239.80	8.10
东部地区	2328.21	30.20	4634.77	8.30	7080.02	4.00
中部地区	672.83	7.10	1732.32	2.70	2640.66	0.80
西部地区	723.02	52.40	1553.15	36.60	2519.12	33.00

数据来源：中国房地产信息网，以上数据仅供参考。

n 住宅用地涨幅居首

从土地交易价格类型看，今年第三季度住宅用地价格涨幅居各类用地之首，比去年同季上涨 11.50%。其中豪华住宅用地价格和普通住宅用地价格分别比去年同季上涨了 7.80% 和 11.60%；商业旅游娱乐用地价格亦有较大的增长，比去年同季上涨了 10.50%。

n 东部城市土地价格上涨较快

从各城市土地交易价格来看，在 36 个大中城市中，土地交易价格同比涨幅超过全国平均指数 10% 的城市有 6 个，分别是杭州、南昌、上海、成都、沈阳和天津，其中杭州第三季度土地交易价格同比涨幅达到 47.00%。涨幅前六位中有四个城市集中在东部地区，其中两个为长三角地区。



表 2-2 全国土地交易价格指数(去年同期为 100)

指数名称	2003Q1	2003Q2	2003Q3	2003Q4	2004Q1	2004Q2	2004Q3
多功能	108.50	107.10	108.80	108.90	107.50	109.50	110.20
居民住宅用地	111.40	111.80	113.10	113.10	108.70	110.50	111.50
#豪华住宅用地	105.10	109.70	104.60	104.00	107.00	109.00	107.80
普通住宅用地	112.30	112.10	113.90	113.50	108.80	110.50	111.60
工业用地	101.80	101.00	101.00	101.20	102.80	103.80	103.40
商业旅游娱乐用地	101.50	104.00	107.10	107.00	104.70	108.70	110.50
其他用地	105.70	101.90	103.50	106.40	100.70	107.00	105.80

数据来源：中国房地产信息网，以上数据仅供参考。

二、全国房地产供给情况

n 全国房地产开发投资增幅逐季回落

固定资产投资需求增长一直是中国经济快速增长的主要拉动力，但 2004 年第一季度表现出明显的过热迹象，一季度固定资产投资同比增长 47.80%，比上年同期加快 16.20 个百分点。为防止货币信贷总量过快增长，保持国民经济平稳快速健康发展，人民银行从今年 4 月 25 日起提高存款准备金率 0.50 个百分点，自第二季度以来，固定资产投资增幅明显下降。

房地产开发投资是固定资产投资的主要推动力，因此，房地产开发投资延续了固定资产投资的发展轨迹。2004 年第一季度房地产开发投资继续大幅攀升，房地产开发投资额增幅达到 41.10%。从第二季度开始，受金融调控的影响，房地产开发投资额增幅逐季回落，前三季度涨幅为 28.30%。

n 中部地区房地产开发投资开发热情高涨

随着东部地区如北京、上海、广州、深圳等城市房地产市场竞争的日益激烈，很多开发商开始关注房地产市场起步相对较晚的中西部地区。以武汉、南昌、郑州等省会城市为代表的中部地区房地产市场投资开发热情高涨，第一季度房地产投资增幅高达 62.20%，受宏观调控政策的影响，第二、三季度增幅有所回落，前三季度增幅为 37.20%。

表 2-3 全国房地产市场供应情况

指标名称	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (1~9)	2004*	同比增长 *(%)
房地产开发投资额(亿元)	3579.80	4010.17	4901.73	6245.48	7736.40	10106.12	8356.77	12834.77	27.00
东部地区	2737.07	2952.51	3592.75	4497.78	5568.43	7142.58	5832.66	8856.80	24.00
中部地区	451.56	554.78	661.65	876.46	1110.86	1557.26	1234.00	2024.44	30.00
西部地区	390.95	502.48	647.33	871.24	1057.13	1406.28	1290.11	1687.54	20.00
施工面积(万平方米)	50770.10	56857.60	65896.90	77213.50	92757.00	116907.50	115680.80	130000.00	11.20
东部地区	35152.69	38347.30	43404.60	51224.10	60622.40	58371.54	72265.14	75000.00	28.50
中部地区	8193.05	9498.70	11389.00	13948.40	16335.10	16303.70	19524.20	20300.00	24.50
西部地区	7424.39	9011.60	11103.30	12041.00	15799.50	16342.85	23891.46	18000.00	10.20
新开工面积(万平方米)	20387.90	22579.40	29582.60	37394.20	42259.90	54319.10	41070.30	59751.01	10.00
东部地区	-	14397.70	18446.80	23069.78	26679.68	26806.70	23718.43	29487.37	10.00
中部地区	-	4591.70	5993.52	7654.43	8531.99	8687.77	8470.60	10425.32	20.00
西部地区	-	3590.00	5142.28	6669.99	7048.23	8181.97	8881.26	8998.53	9.98
竣工面积(万平方米)	17566.60	21410.80	25104.90	29867.40	32522.80	39509.75	16882.60	43460.73	10.00
东部地区	11676.57	13937.30	15663.30	18023.60	21125.00	19588.79	10383.44	23000.00	17.41
中部地区	3399.05	4046.70	5192.70	6378.00	7113.10	6506.84	3163.13	8500.00	30.63
西部地区	2466.40	3426.80	4248.90	5465.80	4284.70	6104.84	3336.04	7500.00	22.87

数据来源：1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网；2) 2004 年全年数据由中原（中国）地产研究中心预测；以上数据仅供参考。

三、全国房地产需求情况

n 商品房需求旺盛

2004 年以来，全国商品房销售额始终保持 30%以上的增长率。尤其是中部地区商品房供需两旺，房地产开发投资快速增长的同时，销售需求亦保持着强劲的上涨势头，销售额增幅一直在 60%左右，销售面积也保持 40%左右的增幅。



n 销售价格涨幅减缓

03 年末 04 年初, 全国性房地产销售价格大幅上升, 04 年第一季度全国商品房销售价格为 2,677 元/平方米, 比 03 年商品房销售价格每平方米上涨了 300 元左右。在土地、金融等相关政策的作用下, 04 年房价涨幅趋于平缓, 宏观调控作用初步显示, 前三季度商品房均价为 2,777 元/平方米。

表 2-4 全国商品房销售价格 (单位: 元/平方米)

地区	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (1~9)	2004*	同比增长* (%)
全国	2063	2053	2112	2170	2250	2360	2777	2780	17.80
东部地区	2450	2457	2550	2638	2751	2933	3449	3450	17.63
中部地区	1207	1213	1283	1329	1414	1470	1691	1700	15.65
西部地区	1326	1337	1374	1449	1507	1541	1702	1720	11.62

数据来源: 1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网; 2) 2004 年全年数据由中原 (中国) 地产研究中心预测; 以上数据仅供参考。

表 2-5 全国房地产市场需求情况

指标名称	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (1~9)	2004*	同比增长* (%)
商品房销售额 (亿元)	2513.30	2987.87	3935.44	4862.75	6032.34	7955.66	5053.88	10340.00	29.97
东部地区	2013.99	2355.66	3052.14	3700.27	4515.17	5918.97	3868.05	7700.00	30.01
中部地区	266.47	314.00	463.92	583.98	754.70	1024.32	583.15	1400.00	36.68
西部地区	232.84	318.21	419.38	578.50	762.47	1012.38	602.67	1214.86	20.00
销售面积 (万平方米)	12185.30	14556.53	18637.13	22411.90	26808.29	33717.63	18201.77	37194.24	10.31
东部地区	8221.32	9589.00	11970.29	14026.43	16411.34	20181.49	11214.25	22318.84	10.59
中部地区	2208.23	2588.10	3615.24	4393.83	5336.76	6967.11	3448.43	8235.29	18.20
西部地区	1755.32	2379.43	3051.69	3991.64	5060.18	6569.04	3539.09	7104.44	8.15

数据来源: 1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网; 2) 2004 年全年数据由中原 (中国) 地产研究中心预测; 以上数据仅供参考。

n 供销两旺, 供需基本均衡

从近几年全国商品房供求比趋势来看, 呈逐年下降趋势, 供求趋于平衡。2004 年前三季度房地产市场供给小于需求, 前三季度商品房的销售面积的增长幅度是 19.30%, 竣工面积的增长幅度是 9.50%。预计随着四季度大量商品房的竣工, 全年供求比略大于 1, 房地产市场供求基本均衡。

表 2-6 全国房地产市场供需情况

地区	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004(1~9)	2004*
全国	1.44	1.47	1.35	1.33	1.30	1.23	0.93	1.17
东部地区	1.42	1.45	1.31	1.28	1.29	1.13	0.93	1.03
中部地区	1.54	1.56	1.44	1.45	1.33	1.13	0.92	1.03
西部地区	1.41	1.44	1.39	1.37	1.33	1.12	0.94	1.06

数据来源: 1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网; 2) 2004 年全年数据由中原 (中国) 地产研究中心预测; 以上数据仅供参考。

回顾 2004, 全国房地产市场在经历了快速增长期、政策调整期后, 进入了平稳期。在从紧的金融政策与土地政策的共同作用下, 房地产市场仍然保持快速增长的态势, 房地产开发规模与价格双双高速增长。房地产业对中国经济增长的作用仍不容低估, 中国房地产市场运行健康平稳。

北京、上海、广州、深圳四大重点城市一直是中国房地产市场发展的标志性城市。因此，四大重点城市房地产市场发展特征引起各界人士的关注，四大重点城市房地产市场发展的差异特征如何？

第三部分 北京、上海、广州、深圳四大城市房地产市场概述

在中国经济、房地产市场持续升温的大环境下，2004 年北京、上海、广州、深圳四大城市房地产市场亦呈现出快速发展的态势，但各城市又呈现出不同的发展特征。

一、 土地市场

2004 年土地政策层出不穷。“一号文件”与“四号令”相继出台，国务院办公厅下达限制建设用地审批的“三个暂停”，诸多政策的出台，均意在控制房地产市场的源头——土地市场。2004 年起，在各种政策的多重作用下，各大重要城市土地市场的确得到有效调控。

n 北京、上海受宏观调控政策影响明显

2004 年是土地市场严控的一年，四大城市土地市场受宏观调控政策影响明显。

受“四号令”出台的影响，北京市第一季度起土地购置面积和开发面积均比去年第一季度大幅下降。随着 8.31 大限的执行，北京市土地市场在第三季度进入低潮，土地购置面积和开发面积比去年第一季度下降达 85% 左右，土地购置面积比第二季度下跌 73.70%。2004 年底，北京市土地市场开始趋于稳定。

持续快速增长的上海土地市场在 04 年进入调整期。延续去年快速发展的势头，第一季度上海土地购置面积比去年同期增长 34.01%。受宏观政策的影响，第二季度起，土地购置面积开始持续下降，在第三季度下降幅度达 86.11%。虽然土地购置面积持续减少，但土地开发面积一直平稳发展。在停止批地 10 个月后，上海开始于 10 月底推出了 44 幅地块，土地面积共计 277.70 万平方米，其中纯居住用地 247 万平方米。

广州土地购置面积亦呈现下降趋势。今年 1 至 7 月，广州市完成土地购置面积达 131.85 万平方米，同比下降 4.20%。

04 年是深圳实行房地产用地三年紧控政策的第二年。深圳市继续严格控制新增建设用地供应，特别是房地产开发用地供应。2004 年度深圳土地出让总量控制在 1,287 万平方米以内，主要集中在特区外的宝安和龙岗，两区合计为 1,194.90 万平方米。其中，商品住宅用地总量控制在 108.30 万平方米，不到全部出让土地的 10%。

04 年各地纷纷紧缩房地产市场的源头-土地的供应，导致土地价格持续上涨。因此，虽然各主要城市土地购置面积同比持续大幅下跌，但是土地购置费用却在逐步上涨。

表 3-1 北京、上海土地购置开发情况

城市	2003Q1	2003Q2	2003Q3	2003Q4	2004Q1	2004Q2	2004Q3	2004Q4*
土地购置费（亿元）								
北京	19.66	47.99	47.11	98.45	32.48	38.62	50.54	102.22
上海	9.09	53.93	74.51	39.63	23.17	44.51	63.94	37.65
土地购置面积（万平方米）								
北京	109.45	302.64	410.22	569.81	61.21	187.67	49.35	181.77
上海	59.74	439.90	491.94	477.68	80.06	246.21	68.33	266.50
土地开发面积（万平方米）								
北京	77.12	129.57	317.03	213.2	36.94	83.56	52.31	223.86
上海	35.68	118.70	143.75	173.31	55.47	130.40	146.25	169.27

数据来源：1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网；2) 2004 年全年数据由中原（中国）地产研究中心预测；以上数据仅供参考。

n 土地交易价格指数上海稳居榜首

上海、北京土地价格上涨速度一直领先于广州和深圳，四大城市土地交易价格指数基本呈稳步上升的态势。受宏观政策调控的影响，北京市 04 年土地交易价格指数逐步趋稳。上海异军突起，04 年第三季度上海市土地交易价格指数高达 120.80，远远高出其它城市。广州、深圳则稳步上涨。

表 3-2 北京、上海、广州、深圳四大城市土地交易价格指数

城市	02Q2	02Q3	02Q4	03Q1	03Q2	03Q3	03Q4	04Q1	04Q2	04Q3
北京	100.0	100.0	100.0	100.0	106.3	106.3	106.6	103.1	103.1	102.3
上海	96.7	110.0	113.4	108.3	100.2	102.3	102.3	104.8	105.1	120.8
广州	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7	99.5	100.5	100.9	100.0
深圳	99.9	100.0	100.2	100.1	100.0	99.5	100.4	99.6	100.2	102.4

数据来源：中国房地产信息网，以上数据仅供参考。

二、 房地产整体市场

2004 年，四大城市房地产市场继续保持快速增长的势头，房地产供需两旺，价格高速增长。上海、北京保持领先地位，广州、深圳发展平稳。

n 房地产供应状况

1) 房地产开发投资额持续增长，涨幅趋于平稳

2004 年，北京、上海、广州、深圳四大城市房地产业开发投资额均呈增长趋势，其中上海、北京涨幅较大，深圳、广州涨幅逐渐平缓。04 年第一季度四大城市开发投资额增速超过 30%，第二季度起逐季下降。北京、上海受国家宏观调控的影响较为明显，第二、三季度开发投资额涨幅远远低于第一季度。

2) 商品房供应充足，未来供应有所放缓

上海、北京房地产市场受城市定位和奥运会、世博会等利好因素的影响，04 年商品房竣工面积增长较快，市场供应充足。相对于火爆的上海、北京房地产市场而言，广州和深圳市场则平淡很多，2004 年的竣工面积同比去年变化不大，市场供应平稳。

2004 年，受土地供应紧缩的影响，北京、上海、广州新开工面积都出现了不同程度的负增长，深圳新开工面积涨幅亦较小，预示未来市场供应有所放缓。

表 3-3 北京、上海、广州、深圳四大城市整体房地产市场供应情况

城市	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (1-9)	2004*	同比增长*(%)
房地产开发投资额 (亿元)									
北京	377.40	421.46	522.07	783.82	989.41	1202.48	870.56	1437.00	19.50
上海	577.12	514.83	566.17	630.73	748.89	901.24	848.86	1086.00	20.50
广州	269.37	295.90	355.58	387.02	426.39	419.48	267.30	440.45	4.90
深圳	181.01	261.45	271.02	322.85	411.12	449.05	315.23	467.00	6.50
施工面积 (万平方米)									
北京	3499.06	3783.96	4455.00	5966.70	7510.80	9070.70	8299.69	9977.80	10.00
上海	5416.10	5083.18	5523.23	5986.18	6856.96	8267.51	8711.85	9507.70	15.00
广州	3269.46	3518.31	3813.30	4312.37	4505.24	4354.05	5193.03	5224.86	20.00
深圳	1646.38	2142.88	2182.66	2462.75	2672.46	2737.50	2386.82	2800.00	2.28
新开工面积 (万平方米)									
北京	960.33	1061.76	1676.90	2789.00	3206.00	3433.75	1971.43	3262.06	-10.00
上海	1361.80	1308.60	1992.31	2426.75	2612.74	3134.54	2018.67	3000.00	-4.29
广州	758.62	858.16	826.23	849.83	1082.53	1125.90	-	1086.16	-3.53
深圳	490.17	745.15	737.56	884.86	944.54	957.62	637.34	961.70	4.20
竣工面积 (万平方米)									
北京	842.81	1208.55	1365.60	1707.40	2384.40	2593.70	1131.18	3000.00	15.66
上海	1565.34	1468.62	1643.62	1791.36	1984.68	2491.84	1737.98	3000.00	20.39
广州	758.62	858.16	826.23	849.83	1082.53	1125.90	658.61	1200.00	6.59
深圳	441.97	571.46	652.26	770.58	915.30	994.52	398.35	1000.00	0.56

数据来源：1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网；2) 2004 年全年数据由中原（中国）地产研究中心预测；以上数据仅供参考。

n 房地产需求状况

1) 需求旺盛，供需趋于平衡

2004 年，四大城市房地产需求强劲，销售面积和销售金额均持续上涨，其中北京、上海高幅增长。强劲的市场需求减



缓了供过于求的发展态势，市场逐渐趋于供求平衡。

由于外资企业在北京投资加大，设厂及设立中国总部，再加上在奥运会前大量的基础设施建设推动，北京商品房需求旺盛。04 年前三季度销售面积同比增长 29.18%，受价格快速增长的影响，销售额同比增长达 36.63%。

承接去年快速的发展势头，04 年第一季度上海商品房销售面积增幅高达 42.40%，销售金额增幅达 76.50%。随着政府对房地产市场的调控，尽管第二季度起房地产销售面积和销售金额增幅逐季回落，但增幅仍远远超过竣工面积的涨幅。

主要受 CEPA、地铁和会展经济等利好因素的影响，04 年广州、深圳销售面积和销售金额的涨幅虽小于北京、上海，但同比来看，亦保持稳定的增长势头。

表 3-4 北京、上海、广州、深圳四大城市整体房地产市场需求情况

城市	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (1-9)	2004*	同比增长*(%)
销售额 (亿元)									
北京	216.03	307.47	470.72	609.91	813.39	897.96	572.95	1250.00	39.20
上海	409.32	454.66	555.45	694.65	815.03	1216.34	1015.17	1687.10	38.70
广州	346.69	353.00	316.00	383.00	432.00	444.00	220.17	508.40	14.50
深圳	153.49	223.53	269.09	313.32	494.05	559.26	-	591.47	5.76
销售面积 (万平方米)									
北京	407.03	544.44	956.90	1204.96	1708.34	1895.80	1130.47	2500.00	31.87
上海	1141.91	1328.67	1557.87	1796.64	1971.47	2376.40	1890.30	2804.20	18.00
广州	578.17	629.00	562.00	810.00	930.36	1004.55	481.73	1011.00	6.40
深圳	432.22	541.84	611.37	643.47	791.70	877.85	658.32	903.00	2.86
销售价格 (元/平方米)									
北京	5307	5647	4919	5061	4764	4737	5068	5000	5.55
上海	3493	3422	3565	3866	4134	5118	5370	5630	10.00
广州	5996	5612	5623	4728	4643	4420	4570	4438	4.00
深圳	3551	4125	4401	4869	6240	6371	-	6550	2.81

数据来源：1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网；2) 销售价格根据销售金额/销售面积计算所得；3) 2004 年全年数据由中原（中国）地产研究中心预测；以上数据仅供参考。

表 3-5 北京、上海、广州、深圳四大城市房地产市场供需比状况(竣工面积/销售面积)

城市	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (1~9)	2004*
北京	2.07	2.22	1.43	1.42	1.40	1.37	1.00	1.20
上海	1.37	1.11	1.06	1.00	1.01	1.05	0.92	1.07
广州	1.31	1.36	1.47	1.05	1.16	1.12	1.37	1.19
深圳	1.19	1.16	1.17	1.30	1.26	1.22	0.61	1.11

数据来源：根据表 3-4 统计数据计算所得，以上数据仅供参考。

2) 销售价格持续上涨

强盛的市场需求拉动了房价的持续快速上涨。2004 年前三季度，四大重点城市价格均有不同程度的上涨，其中北京与上海增速较快。

北京房价上涨除了奥运、市政建设等利好消息外，土地供应的收紧和消费者产生市场供应量减少的预期也是刺激消费者购买行为的主要因素。

上海市由于高昂的土地成本以及旺盛的投资需求，房价持续攀升。04 年第一季度商品房销售价格上涨 23.96%，至第三季度末回落至 13.57%。

深圳市由于采取严格控制土地的供应规模，特别是房地产用地规模，加上政策对房地产开发投资的宏观调控，房地产开发建设规模得到控制，而旺盛的需求促使房价小幅上扬。

广州市由于“东移、南拓、西联、北优”规划战略，加上地铁三号线与亚运会项目的建设实施，广州商品房销售价格平稳上升。

三、住宅市场

n 住宅供应市场

1) 住宅开发投资额

四大城市住宅开发投资额持续快速增长，但增幅差异较大。

北京、上海的住宅开发投资额继续保持强劲增长，第一季度涨幅达到 15.30%和 33.40%，由于受到国家及地方政府一系列抑制房地产市场投资过热政策的影响，第二季度开始住宅开发投资额涨幅出现回落。预计全年涨幅在 14%左右。广州、深圳的投资额增长相对平稳，涨幅变化不大，预计全年投资额涨幅在 10%左右。

2) 施工面积、新开工面积和竣工面积

2004 年各城市施工面积绝对值仍呈上升态势，但涨幅较 03 年有所下降。北京、上海竣工面积上涨较快，深圳由于早在 2002 便开始实行土地严控政策，控制措施的较早实施使得深圳的住宅竣工面积出现负增长。

2004 年，北京和深圳的新开工面积出现了一定程度的下跌，造成这种现象的原因是由于政府的紧缩的土地政策，造成房地产开发企业即使购得了土地也不敢盲目的开发以保持一定的土地储存量，另一方面紧缩的信贷政策也使中小开发商在购得土地之后，资金链发生问题，由此引起了北京和深圳住宅开发投资额增长，而新开工面积减少。

表 3-6 北京、上海、广州、深圳四大城市住宅市场供给情况

城市	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (1-9)	2004*	同比增长* (%)
四大城市住宅开发投资额 (单位: 亿元)									
北京	167.98	236.56	288.26	464.22	586.74	632.97	503.92	722.30	14.10
上海	320.66	324.49	408.82	439.17	567.76	676.28	639.93	769.00	13.70
广州	163.72	200.01	251.32	279.75	311.56	317.21	-	348.30	9.80
深圳	117.15	184.25	193.96	220.34	282.81	308.76	119.65	339.64	10.00
四大城市住宅施工面积 (单位: 万平方米)									
北京	2107.18	2447.90	2971.52	4349.40	5397.60	6352.90	6257.74	6988.19	10.00
上海	3704.29	3747.17	4263.50	4842.31	5727.24	6782.11	7066.82	7765.60	14.50
广州	2171.22	2383.77	2641.12	2966.32	3204.06	3161.93	-	-	-
深圳	1218.86	1629.11	1661.57	1916.02	2100.82	2053.24	1800.02	2254.50	9.80
四大城市住宅新开工面积 (单位: 万平方米)									
北京	863.01	850.68	1322.06	2236.50	2455.70	2503.50	1499.00	2418.40	-3.40
上海	972.84	1162.36	1781.64	2161.00	2309.98	2163.19	2140.00	2373.02	9.70
广州	-	-	-	-	910.68	906.60	-	989.10	9.10
深圳	393.52	620.05	577.62	712.40	730.94	715.42	-	643.88	-10.00
四大城市住宅竣工面积 (单位: 万平方米)									
北京	588.71	908.26	1013.66	1393.80	1926.20	2080.80	975.11	2256.00	8.42
上海	1242.00	1229.23	1388.01	1524.21	1708.11	2140.00	1559.77	2354.00	10.00
广州	571.27	669.44	698.30	671.24	871.24	902.08	-	-	-
深圳	353.29	467.36	551.59	621.91	763.64	778.34	300.42	700.00	-10.00

数据来源: 1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网; 2) 2004 年全年数据由中原 (中国) 地产研究中心预测; 以上数据仅供参考。

n 住宅需求市场

1) 销售状况良好，年底增速有所下降

2004 年各城市住宅销售状况良好。上海住宅市场受到动拆迁居民需求、市民改善自身居住条件以及“买涨不买跌”的股市心态影响，销售额与销售量增长幅度在四大城市中居于领先地位，尤其是销售额增长率，一直保持两位数字。外来人口、居住改善要求和“城中村”改造共同拉升深圳的住宅需求；北京、广州的销售情况也都有不同程度增长。年底受加息的影响，部分城市出现“价增量缩”的现象，销售速度放缓。

2) 住宅销售价格

2004 年各城市住宅销售价格均有不同程度的上涨，上海涨幅居首，深圳、广州、北京涨幅相差无几，均在 5%左右。

上海住宅市场投资性购房比重较大，外地和境外人士购房比重占 25%，需求旺盛，造成住宅市场销售价格涨幅较大，预计 04 年住宅销售价格达到 5,637 元/平方米，涨幅达 13%。前三季度供略小求，预计全年供求基本均衡。

深圳自 2002 年实行土地严控政策以来，住宅供应得到了控制，03 年开始住宅市场一直呈现供不应求的态势。2004 年住宅竣工面积出现负增长，供不应求情况加剧。

表 3-7 北京、上海、广州、深圳四大城市住宅市场需求情况

城市	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (1-9)	2004*	同比增长* (%)
四大城市住宅销售面积 (单位: 万平方米)									
北京	376.84	484.71	898.22	1127.50	1604.40	1771.05	1034.32	2050.88	15.80
上海	1056.77	1243.33	1445.87	1681.48	1846.38	2224.47	1654.75	2426.90	9.10
广州	496.07	543.00	495.00	714.09	795.34	870.04	577.26	1026.65	18.00
深圳	372.38	492.51	556.82	593.72	724.41	811.90	581.77	850.00	5.00
四大城市住宅销售金额 (单位: 亿元)									
北京	181.45	232.02	409.34	531.71	716.7	789.16	480.53	953.66	20.84
上海	329.73	385.64	480.97	615.17	739.89	1109.86	851.62	1344.80	21.17
广州	248.27	256.71	241.87	302.00	330.00	353.00	276.33	435.40	23.34
深圳	106.29	173.87	175.87	-	422.69	492.66	328.15	544.78	10.58
四大城市住宅空置面积 (单位: 万平方米)									
北京	262.40	529.06	-	633.85	763.15	897.60	174.14	-	-
上海	902.00	922.00	843.00	614.00	407.00	322.52	98.00	110.01	-65.89
广州	142.60	283.60	357.90	-	402.80	410.33	-	-	-
深圳	205.42	154.77	158.29	143.41	169.18	161.02	133.67	192.03	19.26
四大城市住宅销售价格 (单位: 元/平方米)									
北京	4815	4787	4557	4716	4467	4456	4646	4650	4.35
上海	3026	3102	3327	3659	4007	4989	5147	5500	10.24
广州	5005	4727	4886	4230	4147	4039	4819	4241	5.00
深圳	2854	3531	3158	-	5835	6068	-	6400	5.47

数据来源: 1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网; 2) 销售价格根据销售金额/销售面积计算所得; 3) 2004 年全年数据由中原 (中国) 地产研究中心预测; 以上数据仅供参考。

表 3-8 北京、上海、广州、深圳四大城市住宅供需比状况(竣工面积/销售面积)

城市	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004(1~9)	2004*
北京	1.56	1.87	1.13	1.24	1.20	1.17	0.94	1.10
上海	1.18	0.99	0.96	0.91	0.93	0.96	0.94	1.05
广州	1.15	1.23	1.41	0.94	1.10	1.04	-	-
深圳	0.95	0.95	0.99	1.05	1.05	0.96	0.52	0.82

数据来源: 根据上述统计数据计算所得, 以上数据仅供参考。

四、高价位住宅市场

n 北京、广州高价位住宅市场供应量增加, 供应区域扩大

2004 年, 北京、上海、广州高价位住宅市场供应量均保持增长; 深圳受到宏观政策的影响, 供应量有所下降。

2004 年北京高档公寓市场受到土地政策的影响, 新增供应量下降。尽管新增别墅用地亦受到政策限制, 但前几年批出的别墅项目陆续竣工, 2004 年底北京市的别墅市场供应有所增加。由于北京的整体规划及道路交通的建设, 别墅供应主要区域由原来的顺义、昌平等区转向更远的郊区, 如密云、房山等地区。

2004 年 1~11 月上海新增高价位住宅楼盘 42 个, 占全部住宅供应楼盘的比重约为 15%, 主要分布在浦东新区和中心城区 (黄浦区、静安区、卢湾区), 别墅项目主要集中在青浦区。随着中心城区土地的减少, 高价位住宅分布区域开始向长宁、虹口等区转移。

2004 年, 广州市高档公寓、别墅供应区域不断向外扩散。除了原有的滨江东、珠江新城、广园东之外, 番禺洛溪、华南板块也推出高档住宅楼盘。与 2003 年相比, 高档住宅市场的供应量有所增多。

2004 年, 深圳高档公寓供应分布较零散, 供应量与上年相比略有下降。但随着红树湾片区高档住宅的入市和关外一些



高档项目（如万科城）的推出，未来的供应会有所上升。

n 北京、上海、广州高档公寓、别墅市场市场需求持续上升，深圳需求相对下降

2004 年，北京、上海、广州高价位住宅市场需求旺盛，北京市别墅需求平稳增长，深圳高价位住宅占总体住宅需求的比重有所下降。

2004 年 1-10 月，北京别墅和高档公寓市场共销售 6,034 套，销售面积为 104.50 万平方米，销售金额为 112.84 亿元，与去年相比略有增长。近年来北京购房者的生活观念发生变化，青年成为购房主力，对住宅尤其是高档住宅需求旺盛。相对而言，别墅空置率一向较高，受产品本身特点的影响，销售量略有增长。

上海经济总体运行环境良好，众多本地、江浙及外籍人士投资及居住的比例不断攀升，拉动了高档住宅需求的持续上涨。2004 年第一季度销售面积不断上升，4 月份受宏观经济调控影响，市场一度进入观望状态，成交量有所萎缩，8 月观望气氛渐淡，9 月、10 月、11 月销售面积均达到 30 万平方米以上，需求旺盛。受海外热钱涌入的影响，预计未来市场对高档公寓的需求也将持续放量。

2004 年广州的高价位住宅市场的需求量稳步上升。同时，广州高价位住宅市场的客户群逐渐发生变化，一方面高价位住宅市场的买家由早期的香港客户为主转变为以国内客户为主；另一方面外籍企业高管购房案例增多。

2004 年前三季度，深圳均价在 8,000 元/平方米以上的商品住宅销售量占总销售量的 19%，较 2003 年下降了 5 个百分点。这主要是因为关外销售量的增加在一定程度上降低了全市整体的平均价格。

n 销售价格持续上涨

2004 年，受到城区改造等利好因素的影响，各重点城市高档住宅与别墅需求旺盛，价格继续保持上涨态势。

北京别墅和高档公寓市场上的价格 2004 年 1-10 月的均价为 10,760.70 元，与 2003 年均价 9,192 元相比，上涨了 17%。由于购买高档住宅的客户往往对价格的敏感度较低，影响今年别墅和高档公寓市场价格的主要因素仍为项目环境和产品的品质、提供的服务等。此外，在需求旺盛和市场预期良好等因素的带动下，北京整体价格趋于上涨。

2004 年上海高档住宅价格稳中有升。近年来，上海旧区改造力度不断加大，浦江两岸综合开发实质性启动，交通干线与绿地等市政配套设施日益完善，使得上海楼市中高价位住宅的开发环境趋向成熟。1~11 月高价位住宅市场（单价 15000 元/平方米以上）销售面积 173 万平方米，成交均价 19,835 元/平方米，其中 11 月达到 04 年最高均价 20,550 元/平方米。

04 年以来，广州市高价位住宅市场价格上涨十分明显。随着在产品、服务上的提升，价格随之水涨船高。比如汇景新城三期的售价约 8,500 元/平方米，而到四期单位售价已升到 10,000 元/平方米左右；珠江帝景在去年的均价还在 6,500 元/平方米左右，现时在进行认购的鸣泉轩的价格已升到 9,000 元/平方米左右。

2004 年深圳关内供应有限，而需求有所增加。同片区同质高档产品，尤其是红树湾片区的价格趋于上升。但由于关外高档产品的入市在一定程度上会拉低高价位住宅市场的均价，因此从整体上来看，高价位住宅市场的均价变化不大。

五、 写字楼市场

受 CEPA、2010 年上海世博会、2008 年北京奥运会等利好消息的影响，2004 年四大重点城市的写字楼市场发展迅速，呈现供需两旺的态势。

n 写字楼投资建设成为房地产市场的亮点

2004 年写字楼成为房地产市场的增长点。1-10 月份北京市完成写字楼开发投资额为 133.6 亿元，同比增长 38.40%，施工面积增幅达 28.30%。

从 2002 年年中到今年前三季度，上海写字楼开发投资呈现出明显上扬的趋势。2004 年前三季度写字楼开发投资额达



55.11 亿元。

广州 04 年写字楼市场一片红火。受亚运会、地铁和会展经济的影响，开发商和投资者纷纷看好广州的写字楼市场，加速在写字楼市场的购地计划实施。

n 甲级写字楼供应充足

北京写字楼供应保持强劲，预计 04 年写字楼施工面积将达 900 万平方米，写字楼新开工面积将达 290 万平方米，预计写字楼竣工面积将达 100 万平方米。其中中关村西区、CBD 等地区是写字楼市场供给的主要区域。

2004 年上海市写字楼供应充足，新增供应量将接近 100 万平方米。其中比较大体量的写字楼主要有来福士广场，建筑面积达 8.70 万平方米；新梅双塔建筑面积达 10 万平方米。大量新增写字楼市场的入市，将给竞争激烈的写字楼市场带来更强烈的竞争。

广州写字楼市场供应增长较快。预计 2004 年广州写字楼施工面积在 500 万平方米左右，写字楼新开工面积约为 120 万平方米，写字楼竣工面积约为 60 万平方米。其中，天河区将是写字楼市场的重点区，中泰国际广场、广州国税大厦、时代发展大厦等写字楼即将投入使用。

2004 年深圳写字楼在建在售的数量达到最高峰，预计 04 年写字楼施工面积达 125 万平方米，竣工面积将达 20 万平方米。在深圳城市发展西移、市民中心投产、地铁开通、中心区建设日渐成熟等有利因素影响下，中心区、中心西区是 04 年深圳写字楼放量的主要区域，约占全市总量的 90%。

n 甲级写字楼需求强劲

写字楼需求市场随着中国加入 WTO 时所承诺的国内市场开放时间的逐步落实，外资企业、机构进入中国市场开展业务的需求保持稳定增长的势头。

2008 年的奥运商机将在短期内带动北京大量的写字楼需求。截止到 2004 年 10 月底，北京市写字楼预售销售额达到了 41.9 亿元左右，预售成交面积约为 31.1 万平米。

2004 年上海甲级写字楼需求强劲，供不应求的局面变得更加明显。虽然 2004 年中有较大体量的写字楼上市，如来福士、天安中心等，但整体上仍满足不了上海这一国际大都市日益增长的写字楼需求。

2004 年预计广州写字楼的销售面积约为 40 万平方米。广州星汇国际的热卖，天河板块财富广场的顺利租售，琶洲的重点工程—保利国际广场的成功上市，均显示了广州市写字楼市场强盛的需求态势。

2004 年深圳市经济继续高位运行，中心区建设日渐成熟，加之 CEPA 与地铁开通的利好因素，预计 04 年深圳写字楼销售量为 36 万平方米，销售额为 33.4 亿元。

n 北京、上海、广州写字楼销售价格快速上涨，深圳写字楼逐季下降

2004 年，北京 CBD 区域的写字楼平均售价约为 18,500 元/平方米，金融街区域的平均售价约为 16,000 元/平方米，中关村区域的平均售价约为 12,800 元/平方米，预计 04 年北京该三大区域的写字楼的平均售价约为 15,800 元/平米。

04 年上海新增写字楼的销售均价在 10,000 元/平方米以上，最高价格超过 20,000 元/平方米。位于徐家汇的飞洲国际广场平均销售价格达 18,000~22,000 元/平方米，位于陆家嘴的宝安大厦平均销售价格为 16,600~17,430 元/平方米。

2004 年，地铁和会展经济直接推动了广州市的写字楼市场，新增的保利国际广场的成交价将达 18,000~20,000 元/平方米。

深圳市活跃的租赁对销售造成激烈的竞争。2004 年深圳写字楼销售价格逐季下降，第一季度写字楼平均销售价格为 9,800 元/平方米，第三季度销售价格下降至 9,406 元/平方米，比去年同期下降了 8.5%。预计深圳写字楼全年平均价格为 9,300 元/平方米。



n 甲级写字楼租金变化各异

北京、上海甲级写字楼租金接近，深圳居三，广州行末。

2004 年伊始，北京由于 CBD 开发建设的推进和外资企业的大量入驻，写字楼市场租金水平总体呈现上升的趋势，预计第 4 季度将维持这种态势。04 年，除中关村区域的租金变化起落较大外，其他区域都呈现稳步上升的态势。

04 年上海市甲级写字楼租金持续上涨。主要是因为几个甲级写字楼的入市，带动了相应区域的写字楼租金的上涨。受天安中心、来福士广场的相继上市，人民广场甲级写字楼租金逐步上扬，9 月份上涨至 0.89 美元/平方米/天，直逼陆家嘴区域的租金水平。

受 CEPA 的实施等因素的影响，广州写字楼市场的租金在去年的基础上有所上涨，特别是天河区一些优质的写字楼市场，租金、入驻率在今年均有不错的表现，从而吸引了不少的开发商、投资者入市。

04 年，深圳写字楼总体质量上升、经济保持高位运行，写字楼租赁显得较为活跃，租金水平比 03 年上升 3-5%。其中，中心区的变化最为明显，上升幅度接近 20%。

表 3-9 北京、上海、广州、深圳四大城市甲级写字楼租金水平(单位：美元/平方米·天)

城市	2003Q1	2003Q2	2003Q3	2003Q4	2004Q1	2004Q2	2004Q3	2004Q4*
北 京	0.68	0.64	0.66	0.68	0.67	0.69	0.71	0.73
国 贸	0.86	0.74	0.61	0.79	0.79	0.78	0.85	0.87
金融街	0.61	0.61	0.71	0.71	0.69	0.71	0.72	0.73
中关村	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.58	0.59
燕 沙	0.70	0.64	0.74	0.64	0.65	0.65	0.69	0.73
建国门	0.66	0.61	0.65	0.69	0.73	0.69	0.74	0.75
东二环	0.59	0.57	0.57	0.57	0.56	0.57	0.58	0.59
上 海	0.62	0.62	0.65	0.66	0.65	0.71	0.74	0.72
小陆家嘴	0.65	0.64	0.77	0.75	0.68	0.83	0.80	0.72
南京西路	0.60	0.64	0.60	0.66	0.65	0.68	0.73	0.70
淮海路	0.65	0.68	0.75	0.75	0.70	0.74	0.85	0.78
人民广场	0.6	0.59	0.64	0.65	0.71	0.75	0.73	0.77
虹桥开发区	0.65	0.60	0.61	0.62	0.62	0.62	0.67	0.66
徐家汇	0.58	0.55	0.53	0.52	0.55	0.59	0.59	0.61
广 州	0.32	0.31	0.31	0.30	1.18	-	0.27	0.29
中心城区	0.38	0.35	0.35	0.34	-	0.28	0.29	0.30
次中心区	0.26	0.26	0.26	0.25	-	-	0.25	0.26
深 圳	0.23	0.23	0.22	0.24	0.36	0.38	0.41	0.42
中心城区	0.26	0.26	0.24	0.25	-	0.32	0.35	0.35
次中心区	0.20	0.19	0.19	0.21	-	-	-	-

数据来源：1) 北京中原、上海中原、广州中原、深圳中原市场研究部；2) 2004Q4 数据由中原（中国）地产研究中心预测；以上数据仅供参考。

六、 商铺市场

n 商铺市场投资供应充足

2004 年，四大城市商业营业用房供应充足，新开工面积快速增加。

2004 年北京市商业营业用房预计施工面积为 547.5 万平方米，竣工面积为 230.4 万平方米。金源 shopping mall 及南城百荣世贸商城的竣工，使得 2004 年商业营业用房竣工面积增加数量较大。

2004 年，上海商业物业的施工面积进一步扩大，特别是 2004 年下半年，新开工项目明显增加，按 1.5-2 年的建设周期，预计这些目前正在施工的项目将在未来的 1 年至 2 年内上市，届时将迎来新一波的商业市场竞争，并在短期内影响价格的波动。

随着广州和港澳地区紧密结合的 CPEA 以及泛珠三角合作“9+2”战略的实施，商业地产开发开始在广州展现出无比巨大的潜力与商机。预计广州 2004 年商铺新开工面积为 40 万平方米，商铺施工面积为 500 万平方米，商铺竣工面积约 60



万平方米。

2004 年，深圳商铺投资渐成热点。在继东门、华强北两大商圈之后，南山商圈正在迅速崛起，南头片区的商铺也将逐渐成为投资热点。预计 2004 年深圳市房地产开发投资额将达到 51 亿元。

n 商铺市场需求多样化

随着大型住宅社区的建设和住宅郊区化的快速发展，社区商业、郊区商业成为市场热点，

2004 年北京市商业地产开发都以社区商业为主，包括社区商业街、社区购物中心、社区底商等各种形态，社区商业是其后商业地产投资的重中之重。截至目前为止，北京市商业营业用房的销售额为 94.70 亿元。销售量为 75.15 万平方米。

2004 年，随着城市整体、商业规划的进一步落实，城市郊区化发展的趋势，城市次商业中心和边缘区域的整体定位得到了一部分的明确和升华，这些区域的商业已成为市场的热点。

广州商业地产开发项目中住宅小区配套的商用物业走俏。04 年以来，合生创展、富力地产、珠江地产、城建集团等陆续推出大量的小区配套的商业项目。预计 2004 年广州商铺面积约 50 万平方米，销售金额约 50 亿元。

中国零售市场全面开放后，高档百货等业态大量涌入深圳，从而使深圳的零售业态更加丰富，预计深圳 2004 年商铺销售面积为 52 万平方米，同比增长 35.38%。

n 租售价格变动各异

2004 年，各城市租售价格变化呈现不同特点。北京租售价格保持平稳，上海租售价格涨幅回落，广州、深圳租售价格持续上升。

2004 年，北京市商业营业用房的销售均价为 12,700 元/平方米，比去年略有上浮，但平均涨幅不大，个别区域如 CBD 销售价格升幅较高；租赁情况来看，总体价格变化并不明显，新增商业物业租赁价格小幅提升。

2004 年年初，上海商用物业的租售价格上涨幅度明显，主要由于商业投资力度进一步增大，以江浙地区为主的投资客迅速进入上海市场。但随着宏观调控的全面展开，商业物业投资得到一定的控制，2004 年 3-4 季度的商用物业价格涨幅明显趋缓。

广州 2004 年商业营业用房平均价格预计为 10,000 元/平方米，与去年同期相比，约增长 24.50%。街铺、成熟大型商场铺位的租金一路走高，而一些新开发的商场、较偏远的小区铺的商业气氛尚未形成，租金还在不断的调整过程中。

2004 年深圳商业营业用房市场供求旺盛，在地铁开通、CEPA 的实施与零售业的急速扩张等利好消息推动下，第四季度销售价格与租金仍保持同步上升。预计深圳市 2004 年商铺销售价格为 12,900 元/平方米。

n Shopping Mall 建设热潮兴起

目前全国在建立项的购物中心多达 200 家左右，总面积约 3,000 万平方米。目前上海已建和在建的“Shopping Mall”超过 20 家。9 月份国内第一个开放式、低密度 shopping Mall 上海百联西郊购物中心开业，建筑面积达 11 万平方米。

综上所述，2004 年四大城市房地产市场特征表现各异：

上海、北京城市发展较快，受城市功能定位影响以及世博会、奥运会的推动，房地产市场发展较快，市场供需两旺。

广州、深圳随着城市功能及发展进入调整期，房地产开发建设已进入一个较平稳的发展时期。受泛珠三角区域合作、2010 年亚运会的举办、CEPA 的实施等利好消息的影响，04 年房地产市场开始复苏。

在全国房地产市场快速发展的前提下,随着房地产开发的重点城市市场竞争的日益激烈,开发商积极开拓新的房地产市场,中国东部、中部和西部地区不断涌现出房地产新的热点城市。这些城市房地产市场的共同特点是房价迅速上升。高企的房价背后是否隐藏着房地产泡沫,房地产市场是否良性运作是我们所关心的话题。为此,我们分别选取了具有代表性的五大热点城市**哈尔滨、天津、南京、武汉和重庆**进行对比分析。

第四部分 五大热点城市房地产市场概述

一、土地市场概述

n 土地储备进一步加大

2004 年武汉土地储备充足,计划投入 45 亿元,储备新区土地 5,100 亩,启动旧城改造土地 6,900 亩,总土地储备 1.20 万亩,全年土地供应总量控制在 8,000 亩以内。04 年的土地收购储备,主要集中在二环线为、汉江两岸、武汉新区。大量的土地储备为房地产开发的后续发展奠定了基础。土地购置费亦同步增长。武汉 04 年第一季度房地产开发企业用于土地购置费共 4.07 亿元,同比增长 93.50%,上半年购置费达到 15.54 亿元,同比增长 156.10%。

南京市随着十运会的临近及一大批重大基础设施工程的开工立项,继续加大出让土地力度以缓解基建投资资金压力。针对一些区域供地过多的现象,南京市政府将着手调整土地市场供应结构,放缓市场饱和区域的土地供给。

n 土地购置价格增加,购置面积同比减少

今年前三季度,天津、重庆在土地购置费用提高的同时,土地购置的面积同比却出现较大幅度的下跌,天津下跌 66.90%,重庆下跌 15.40%。出现这种现象的原因主要是由于随着各地政府采取紧缩的土地政策,土地供应量减少,土地出让方式市场化,从而导致土地转让的价格出现大幅度的提高。

从土地交易价格指数看,04 年第三季度,天津土地交易价格指数居于首位,重庆、武汉、南京紧随其后,哈尔滨土地交易价格无变化。

表 4-1 天津、武汉、重庆土地购置、开发情况

城市	2004(1~3)	同比增长 (%)	2004(1~6)	同比增长 (%)	2004(1~9)	同比增长 (%)
土地购置费 (亿元)						
天津	7.18	80.00	11.40	-13.60	26.56	23.80
武汉	4.07	93.50	15.54	156.10	-	-
重庆	7.36	25.10	15.20	36.50	24.49	12.20
土地购置面积 (万平方米)						
天津	83.59	-61.30	148.54	-81.50	309.91	-66.90
武汉	150.33	41.10	394.64	52.30	-	-
重庆	243.88	8.00	507.55	12.00	651.43	-15.40
土地开发面积 (万平方米)						
天津	121.92	-42.10	270.03	-39.80	389.77	-19.70
重庆	251.81	127.20	424.73	185.40	666.54	167.70

数据来源:哈尔滨、天津、南京、武汉、重庆统计信息网,中国房地产信息网,以上数据仅供参考。

表 4-2 土地交易价格指数 (去年同期为 100)

城市	03Q1	03Q2	03Q3	03Q4	04Q1	04Q2	04Q3
哈尔滨	106.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
天津	103.0	104.7	97.8	96.2	99.6	99.6	117.4
南京	107.7	106.9	104.1	101.0	106.8	106.7	102.7
武汉	106.7	104.4	101.8	101.9	102.4	102.6	102.8
重庆	103.1	99.5	100.8	104.5	104.7	105.3	103.9

数据来源:中国房地产信息网,以上数据仅供参考。



二、 房地产整体市场

n 房地产供应情况

1) 开发投资势头强劲

各热点城市 04 年初都表现出强劲的开发投资势头, 其中南京和武汉一季度房地产开发投资增幅更高达 86.90%和 72.70%。

南京市由于良好的城市规划和轨道交通的建设, 一批有实力的大型房地产开发企业纷纷看好南京房地产市场的长期发展, 把南京作为重点优先发展的市场。南京截至 9 月份的房地产开发投资额已经超过 2003 年全年的投资额。武汉作为华中最大的城市, 又是重要的交通枢纽, 武汉市政府决心大力打造武汉的城市形象, 旧城区改造的步伐加快, 房地产开发商云集, 开发投资势头强劲。

表 4-3 哈尔滨、天津、南京、武汉、重庆五大热点城市商品房供给情况

城市	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (1-9)	2004*	同比增长*(%)
房地产开发投资额 (亿元)									
哈尔滨	35.71	44.27	64.27	83.94	89.89	106.04	62.10	125.00	17.92
天津	106.70	116.96	133.93	161.27	175.84	211.39	177.79	255.00	20.60
南京	101.10	97.91	99.34	111.00	137.63	183.80	189.42	246.32	34.43
武汉	106.80	96.71	101.31	115.34	132.50	169.55	152.28	210.00	23.86
重庆	97.30	112.51	139.63	196.67	245.91	327.89	237.63	350.00	7.03
施工面积 (万平方米)									
哈尔滨	555.71	604.86	855.05	907.55	815.20	1039.60	-	-	-
天津	1379.77	1596.67	1783.00	1863.48	2135.56	2314.40	2233.92	2400.00	3.70
南京	944.34	992.38	970.66	1053.00	1184.39	1556.85	1964.48	2124.30	36.50
武汉	1295.70	1232.11	1373.23	1547.31	1690.12	1955.49	1908.26	2200.00	12.53
重庆	2058.35	2103.80	2833.40	3653.70	4415.00	5287.80	5022.38	5600.00	5.92
新开工面积 (万平方米)									
天津	-	497.30	617.86	569.34	825.28	838.17	719.09	950.00	13.34
南京	389.69	422.39	379.59	502.25	576.10	739.28	-	973.21	31.60
武汉	-	-	-	-	-	711.69	636.04	756.55	6.30
重庆	914.00	847.50	1290.05	1661.19	1709.47	2098.24	1362.18	2410.00	14.87
竣工面积 (万平方米)									
哈尔滨	227.25	247.24	445.85	523.27	382.04	418.10	-	-	-
天津	428.74	454.81	583.51	690.48	746.44	911.27	468.71	1000.00	9.77
南京	357.58	385.29	383.11	402.78	433.77	392.82	314.70	470.00	19.65
武汉	464.48	408.70	496.64	614.04	633.17	682.62	461.55	750.00	9.97
重庆	598.63	619.60	849.40	1020.60	1390.70	1677.00	621.24	1700.00	1.37

数据来源: 1) 哈尔滨、天津、南京、武汉、重庆统计信息网, 中国房地产信息网; 2) 2004 年全年数据由中原 (中国) 地产研究中心预测; 以上数据仅供参考。

2) 开发建设规模涨幅各异

04 年五大热点城市房地产建设规模持续快速增长, 但涨幅各异, 南京施工面积、新开工面积、竣工面积增幅均处于领先地位。

武汉、南京房地产开发建设规模一直保持较大幅度的增长。04 年第一季度, 武汉开发企业加大开工力度, 施工面积达到 900 万平方米, 接近 03 年全年施工面积的一半。南京市前三季度竣工面积涨幅达到 111.20%。

重庆施工面积涨幅基本稳定在 18%左右, 新开工面积上半年有所减少, 竣工面积增速趋缓。

n 房地产需求情况

1) 需求旺盛, 市场吸纳能力强

2004 年各城市均表现出旺盛的需求, 销售金额均呈两位数增长, 南京涨幅居首。



2004 年第一季度南京、武汉商品房销售金额涨幅均超过 100%，其中武汉 1~9 月的销售金额始终保持 80%以上的高增长。强大的需求使得大量的商品房得到消化，武汉 1~6 月商品房空置面积为 74.75 万平方米，同比下降 58.40%，截至 9 月底，武汉市空置一年以上的商品房 110.03 万平方米，空置率为 8%。

2) 销售价格上涨迅速

2004 年第一季度各热点城市商品房销售价格较 2003 年均有较大幅度地增长，由于宏观调控政策的滞后效应，04 年第二季度商品房销售价格继续走高，第三季度宏观调控效果逐渐显现，房价涨幅趋缓。

2004 年五个热点城市中，南京房价上涨最快，均价超过 4,000 元/平方米，涨幅达到 30.79%，哈尔滨、天津、武汉价格涨幅在 19.50%左右，重庆房价涨幅最低，约为 7.40%。

表 4-4 哈尔滨、天津、南京、武汉、重庆五大热点城市商品房需求情况

城市	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (1-9)	2004*	同比增长*(%)
商品房销售金额 (亿元)									
哈尔滨	26.87	31.45	58.10	82.60	81.86	70.90	34.10	88.40	24.68
天津	58.01	58.13	91.20	127.64	140.28	198.04	172.91	260.00	31.31
南京	55.19	51.85	61.11	81.85	112.30	139.90	-	188.65	34.84
武汉	55.03	40.23	64.09	74.14	86.81	112.46	96.96	138.32	22.99
重庆	55.48	59.20	78.37	107.65	158.15	210.23	97.57	240.00	14.29
销售面积 (万平方米)									
哈尔滨	160.93	162.44	269.78	354.42	349.10	325.51	132.60	340.00	4.62
天津	249.39	258.31	391.76	537.48	564.00	786.50	543.10	900.00	14.43
南京	182.47	174.00	222.23	282.00	382.05	444.49	335.66	458.32	3.11
武汉	349.81	222.78	359.52	408.85	450.27	542.79	393.66	560.00	3.17
重庆	416.82	430.00	579.96	746.05	1016.58	1316.83	572.74	1400.00	6.38
销售价格 (元/平方米)									
哈尔滨	1670	1936	2154	2330	2345	2178	2572	2600	19.38
天津	2326	2250	2328	2375	2487	2518	3184	3021	19.98
南京	3025	2980	2750	2902	2939	3147	-	4116	30.79
武汉	1573	1806	1783	1813	1928	2072	2463	2470	19.21
重庆	1331	1377	1351	1443	1556	1596	1704	1714	7.40

数据来源：1) 哈尔滨、天津、南京、武汉、重庆统计信息网，中国房地产信息网；2) 销售价格根据销售金额/销售面积计算所得；3) 2) 2004 年全年数据由中原（中国）地产研究中心预测；以上数据仅供参考。

三、住宅市场

n 住宅供应情况

五大热点城市住宅供应增长迅速，住宅开发投资额、施工面积等均以两位数的增长速度增长。

1) 住宅开发投资额

观察五大热点城市住宅开发投资额，2004 年各城市住宅开发投资额快速增长，五大热点城市 04 年年均增长率在 32.64%，住宅开发投资额占房地产开发投资额 70%以上，住宅市场仍是房地产开发投资的重点。武汉、南京住宅开发投资额增长速度居首位，04 年增长率分别达 42.00%和 35.34%。

虽然 04 年各城市住宅开发投资额均呈快速增长的发展态势，但增速各异。

哈尔滨、天津两城市住宅开发投资额增长情况类似。受季节因素的影响，第一季度两城市住宅开发投资额增长速度均呈负值，但随着房地产市场的升温，上半年两城市住宅开发投资额快速增长，增速达 35%左右。下半年起，两城市住宅开发投资均持续快速上涨。

随着武汉市旧城改造步伐的加快，04 年武汉住宅开发投资额高速增长，上半年增速高达 75.4%。

重庆住宅开发投资额 04 年快速增长，但随着宏观调控政策的实施，呈逐季回落状态。第一季度增速达 46.1%，在前三季度时回落至 16.8%。



04 年南京住宅开发投资热情高涨，第一季度增速达 89.2%。

2) 住宅施工、竣工面积

04 年五大热点城市住宅施工面积快速增长，04 年前三季度哈尔滨、武汉、重庆住宅施工面积均已超过去年全年的数值。

南京施工面积增长速度在五大热点城市中一枝独秀，04 年全年平均增长速度为 33.36%，第一季度增速达 79.30%。重庆施工面积保持平稳的增长速度。对应于住宅开发投资、施工面积的高速增长，南京市住宅竣工面积增速同样保持领先的地位，其他几个城市保持稳定的增速。

表 4-5 哈尔滨、天津、南京、武汉、重庆五大热点城市住宅供给情况

城市	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (1-9)	2004*	同比增长*(%)
住宅开发投资额 (亿元)									
哈尔滨	21.99	29.99	43.83	57.96	43.31	50.09	59.90	66.12	32.00
天津	63.00	86.90	90.00	96.40	103.18	150.93	117.40	190.00	25.89
南京	58.79	62.21	66.42	75.28	96.57	129.30	84.47	175.00	35.34
武汉	48.07	59.30	67.69	86.11	99.39	124.83	126.68	177.45	42.00
重庆	44.10	52.30	72.80	110.3	130.7	177.40	130.60	227.00	27.96
施工面积 (万平方米)									
哈尔滨	400.37	446.55	662.54	733.15	609.29	681.30	799.70	850.00	24.76
天津	1093.69	1274.32	1582.15	1590.62	1746.13	1953.50	1896.02	2200.00	12.62
南京	611.82	686.93	658.59	775.17	909.60	1254.97	-	1673.57	33.36
武汉	769.24	860.75	1031.39	1208.34	1387.22	1620.42	1626.42	1916.15	18.25
重庆	1223.66	1405.77	1896.18	2508.3	3081.57	3747.34	4466.24	4560.00	21.68
竣工面积 (万平方米)									
哈尔滨	198.55	192.19	339.15	429.11	315.91	202.40	104.60	218.59	8.00
天津	357.17	431.12	532.63	626.63	673.00	750.67	419.55	850.00	13.23
南京	270.46	314.33	297.55	309.09	374.43	336.24	-	420.00	24.91
武汉	334.53	336.94	425.70	499.62	522.73	600.24	390.75	666.27	11.00
重庆	421.20	502.34	622.08	738.41	1033.60	1231.75	643.63	1500.00	21.78

数据来源：1) 哈尔滨、天津、南京、武汉、重庆统计信息网，中国房地产信息网；2) 2004 年全年数据由中原（中国）地产研究中心预测；以上数据仅供参考。

n 住宅需求情况

表 4-6 哈尔滨、天津、南京、武汉、重庆五大热点城市住宅需求情况

城市	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (1-9)	2004*	同比增长*(%)
销售金额 (亿元)									
哈尔滨	23.93	24.22	47.23	59.08	62.32	70.90	24.90	85.00	20.00
天津	52.96	53.45	86.04	118.74	129.92	172.43	161.73	230.00	33.39
南京	39.82	41.91	49.40	63.91	95.70	115.60	-	137.24	14.83
武汉	33.77	35.11	55.51	66.34	75.32	103.61	95.96	148.20	43.69
重庆	41.76	39.40	52.90	71.90	111.19	150.00	72.55	190.00	26.67
销售面积 (万平方米)									
哈尔滨	148.27	136.23	232.33	270.56	287.06	325.51	104.30	354.16	8.80
天津	233.42	247.84	378.34	514.59	538.26	720.64	516.96	760.00	5.46
南京	153.04	149.27	189.88	249.08	341.92	400.16	-	412.00	3.00
武汉	212.68	203.92	339.28	380.10	393.13	512.13	390.07	600.00	17.19
重庆	359.73	364.60	491.09	635.04	870.41	1132.95	498.20	1430.00	26.22
销售价格 (元/平方米)									
哈尔滨	1614	1778	2033	2184	2171	2178	2387	2400	10.19
天津	2269	2157	2274	2307	2414	2393	3128	3000	25.37
南京	2602	2808	2601	2566	2799	2889	-	3331	15.30
武汉	1588	1722	1636	1745	1916	2023	2460	2470	22.10
重庆	1161	1080	1077	1133	1277	1324	1456	1450	9.52

数据来源：1) 哈尔滨、天津、南京、武汉、重庆统计信息网，中国房地产信息网；2) 销售价格根据销售金额/销售面积计算所得；3) 2004 年全年数据由中原（中国）地产研究中心预测；以上数据仅供参考。

1) 住宅销售快速增长，年末略有调整

热点城市住宅市场需求在 2004 年被逐步发掘，长期以来积压的需求得到释放。2004 年五大热点城市的销售金额和销售面积都以两位数字的速度增长。虽然进入第三季度后，受宏观政策调控影响，观望气氛一度浓厚，销售情况受到一些影响，

但仍保持强劲增长。

武汉市大规模的旧城改造和汉阳新区开发工程的进展，大大增加了武汉市住宅市场的需求，住宅销售面积和销售金额高速增长，且增幅居五大热点城市之首。

2) 住宅平均价格迅速增长，供求基本平衡

04 年五大热点城市住宅平均销售价格继续上扬，以南京、天津、武汉涨幅最大。土地成本快速增加和强劲的市场需求是五大热点城市房价高涨的主要原因。

04 年五大热点城市住宅供需基本保持平衡。04 年前三季度除重庆住宅供应集中上市，供过于求。受强劲需求的影响，其他几个城市前三季度基本供需平衡。

表 4-7 哈尔滨、天津、南京、武汉、重庆五大热点城市住宅供需比

城市	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004(1~9)	2004*
哈尔滨	1.34	1.41	1.46	1.59	1.10	0.62	1.00	0.62
天津	1.53	1.74	1.41	1.22	1.25	1.04	0.81	1.05
南京	1.77	2.11	1.57	1.24	1.10	0.84	-	1.02
武汉	1.57	1.65	1.25	1.31	1.33	1.17	1.00	1.11
重庆	1.17	1.38	1.27	1.16	1.19	1.09	1.29	1.05

数据来源：根据表 4-6 统计数据计算所得，以上数据仅供参考。

综上所述，2004 年全国热点城市的房地产市场正以超常规的速度发展，各热点城市房价迅速攀升，巨大的获利空间使得这些城市成为投资的热点。

南京、武汉、天津在五个热点城市中属于发展最快的城市，开发投资迅猛增加，市场供应充足；这三个城市的共同点是旧城改造为市场提供了巨大的需求，市场需求旺盛，销售价格一路攀升，南京涨幅居五个热点城市之首。

相对上述三个城市市场的火爆，重庆和哈尔滨房地产市场开发投资势头相对温和，销售面积、销售金额涨幅相对较缓。其中，重庆市的情况较为特殊，重庆是我国最年轻的直辖市，但实际它却具有省的格局，大城市与大农村并存，大工业与大农业并存。直辖后的重庆农村人口的比重达到 80%，经济社会的二元特征十分明显，地区经济发展极不平衡，城乡差别很大，造就了在统计指标上重庆房地产市场在五个城市中发展相对缓慢。但被誉为“都市发达经济圈”的主城区，在西部大开发战略的推动下，房地产市场快速发展，成为西部地区的房地产热点区域。

第五部分 中国房地产“泡沫”之争

2004 年以来，中国房地产泡沫论、崩溃论就不断在各类媒体、大众舆论中蔓延。中国房地产泡沫之争主要形成了“泡沫论者”和“反泡沫论者”，分别以摩根士丹利经济学者和建设部研究学者为代表。本文将以客观数据为依据，研判中国房地产市场究竟有无泡沫？

从经济学上讲，“泡沫”是指在资产价格脱离市场基础持续急剧上涨的过程或状态。房地产泡沫经济指的是由房地产价格在投机行为作用下出现的严重脱离市场基础条件、脱离实际使用者支撑而持续上扬所形成的经济状态，即房地产价格严重背离价值的经济状态。

房地产可能出现的泡沫类型主要有：土地价格泡沫、房屋空置泡沫、房地产开发投资泡沫和房价虚涨泡沫。

土地价格泡沫。由于土地的稀缺性和市场需求的无限性，以及土地市场的投机炒作，将使地价出现虚涨，土地价格与价值背离，这种虚涨的部分就属于土地价格泡沫。

房屋空置泡沫。在房地产市场供求关系中，如果商品房的供给严重超过了市场需求，发展到一定程度将形成泡沫，一般以空置率高低评定。

房地产开发投资泡沫。房地产开发投资增长率应与房地产消费增长率相适应，力求平衡供求关系。当房地产开发投资过度膨胀到一定程度将形成房地产开发投资泡沫。

房价虚涨泡沫。房地产价格具有复合性的特点，它是由房屋等建筑物价格和土地价格共同构成。房价与地价是紧密联系的，房价虚涨泡沫则与土地价格泡沫密切相关。

本刊将运用房地产开发投资占 GDP 比重、房价增长率与 GDP 增长率之比、房价收入比等指标来重点评判房地产开发投资泡沫和房价虚涨泡沫。

一、 房地产开发投资占 GDP 比重

该指标用于判断房地产市场是否存在由于对未来房价预期过高而出现的投资过热现象，继而引发未来的价格飞涨和大量空置。根据典型国家的泡沫经验，一般指标值在 10% 以内属于合理范围；10%~15% 泡沫预警；15% 以上房地产开发投资泡沫显现。

表 5-1 房地产开发投资占 GDP 比重 (%)

地区	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (1-9)
全国	4.57	4.89	5.48	6.42	7.36	8.62	8.97
东部地区	5.69	5.73	6.22	7.07	7.87	8.71	-
中部地区	1.95	2.33	2.52	3.06	3.54	4.39	-
西部地区	3.38	4.14	4.90	6.02	6.66	7.78	-
北京	18.77	19.39	21.06	27.81	30.80	33.29	29.31
上海	15.65	12.76	12.44	12.74	13.85	14.42	18.34
广州	14.63	14.39	14.97	14.41	14.21	12.10	5.04
深圳	14.04	18.33	16.27	16.52	18.22	15.70	12.42
哈尔滨	4.38	5.01	6.41	7.49	7.30	7.50	5.47
天津	7.98	8.07	8.17	8.76	8.43	8.64	8.51
南京	12.25	10.89	9.73	9.65	10.61	11.66	13.43
武汉	10.66	8.91	8.39	8.56	8.88	10.20	10.39
重庆	6.81	7.60	8.79	11.24	12.48	14.57	12.88

数据来源：根据房地产开发投资额/GDP 计算所得，以上数据仅供参考。

从历年中国房地产开发投资占 GDP 的份额来看，已经从 1998 年的 4.57% 持续上涨到近 9%。该比值对比曾出现过泡沫的典型国家与地区，也已经相当接近了。

四大城市房地产开发投资额占 GDP 的比重，北京所占比重最高，04 年前三季度高达 30%，上海达 15% 左右。广州仍然处于较低水平，房地产开发投资额仅占 5% 左右。

北京 98 年以来，房地产开发投资额所占 GDP 比重逐年快速上涨，02 年起超过 20% 到 04 年的将超过 30%。上海 98 年由 15% 左右逐渐降低，01 年起逐步回升，在 04 年增至 20% 左右。广州、深圳呈现稳步减缓的发展趋势。

从五大热点城市房地产开发投资占 GDP 的比重来看，2004 年前三季度，南京、武汉和重庆房地产开发投资占 GDP 比重已经超过 10%，其中，南京市房地产开发投资占 GDP 比重最高，出现房地产开发投资泡沫的征兆。

由此可以看出，北京、上海已出现房地产开发投资泡沫，南京、重庆出现房地产开发投资过热现象，需引起警惕。

二、 房价增长率与 GDP 增长率之比

房价增长率与 GDP 增长率之比，主要用来测量房地产行业相对国民经济的扩张速度。一般指标值在 1 以内属于合理范围；1~2 泡沫预警；2 以上房价虚涨泡沫显现。

表 5-2 房价增长率与 GDP 增长率之比

地区	1999	2000	2001	2002	2003	2004(1~9)
GDP 增长率 (%)						
全国	7.10	8.00	7.50	8.00	9.10	9.50
东部地区	9.48	9.96	9.80	10.92	12.39	12.00
中部地区	7.67	8.77	8.99	10.07	11.47	11.50
西部地区	7.90	8.74	9.50	10.09	11.02	11.00
北京	10.20	11.00	11.20	10.40	10.50	13.00
上海	10.20	10.80	10.20	10.90	11.80	14.50
广州	13.18	13.35	12.74	13.24	15.00	14.20
深圳	14.10	14.20	13.20	15.00	17.30	17.30
哈尔滨	10.20	12.40	11.20	11.50	13.50	13.50
天津	8.50	13.10	12.20	13.30	17.40	17.40
南京	10.60	12.30	11.10	12.80	15.10	15.10
武汉	11.00	12.00	12.00	11.80	12.10	12.10
重庆	7.60	8.50	9.00	10.30	11.50	11.50
房价增长率 (%)						
全国	-0.48	2.88	2.75	3.71	4.86	12.39
东部地区	0.28	3.79	3.46	4.29	6.60	14.32
中部地区	0.54	5.77	3.57	6.40	3.96	15.02
西部地区	0.82	2.76	5.46	3.97	2.28	9.01
北京	6.41	-12.89	2.89	-5.87	-8.12	5.72
上海	-2.03	4.18	8.44	6.93	23.80	17.53
广州	-6.40	0.20	-15.92	-1.80	-4.80	2.10
深圳	16.16	6.69	10.63	28.16	2.10	4.60
哈尔滨	10.16	14.34	7.43	-0.60	0.32	18.09
天津	-3.27	3.47	2.02	4.72	1.25	26.45
南京	-1.49	-7.72	5.53	1.27	7.08	27.11
武汉	14.81	-1.27	1.68	6.34	7.47	18.87
重庆	3.46	-1.89	6.81	7.83	2.57	6.77
房价增长率与 GDP 增长率之比						
全国	-0.07	0.36	0.37	0.46	0.53	1.30
东部地区	0.03	0.38	0.35	0.39	0.53	1.20
中部地区	0.07	0.66	0.40	0.64	0.35	1.31
西部地区	0.10	0.32	0.57	0.39	0.21	0.75
北京	0.63	-1.17	0.26	-0.56	-0.77	0.44
上海	-0.20	0.39	0.83	0.64	2.02	1.21
广州	-0.49	0.01	-1.25	-0.14	-0.32	0.15
深圳	1.15	0.47	0.81	1.88	0.12	0.27
哈尔滨	1.00	1.16	0.66	-0.05	0.02	1.34
天津	-0.38	0.26	0.17	0.35	0.07	1.52
南京	-0.14	-0.63	0.50	0.10	0.47	1.80
武汉	1.35	-0.11	0.14	0.54	0.62	1.56
重庆	0.46	-0.22	0.76	0.76	0.22	0.59

数据来源：根据房价增长率/GDP 增长率计算所得，以上数据仅供参考

从表中可以看出,2003 年以前全国房价的增长速度远小于国民经济增长速度,2003 年底开始房地产价格一路攀升,2004 年前三季度商品房销售价格涨幅同比增长 12.39%, 高于前三季度 9.5% 的经济增长速度, 两者增长率之比达到 1.30。此项指标大于 1, 应该引起相关部门的重视, 做出泡沫预警, 以防止房价持续大幅增长而引发严重的经济泡沫。就区域而言, 东部和中部城市指标值已经超过 1, 出现泡沫预警信号, 主要由于上海、杭州等东部城市以及南昌、武汉等中部城市近来房价上涨较快, 值得引起重视。

比较四大城市房地产价格增长率与 GDP 增长率比值可以看出, 除上海 2003 年, 2004 年比值超过 1 外, 其他城市房地产增长率均低于 GDP 增长率。

2003 年以前各热点城市房价的增长速度远小于国民经济增长速度, 2003 年底开始房地产价格一路攀升, 2004 年前三季度哈尔滨、天津、南京、武汉房价增长率与 GDP 增长率之比均超过 1, 以南京为首, 出现泡沫预警信号, 值得引起重视。

综上, 北京、广州、深圳、重庆房价处于合理范围; 上海、南京、武汉、天津、哈尔滨房价增长速度超过 GDP 的增长速度, 需引起警惕。

三、 房价收入比

房价收入比是指住房总价与居民家庭年收入的比值, 该指标用于判断居民住房消费需求的可持续性。总体来说, 我国城镇居民的住房支付能力正在逐步得到改善, 从 1998 年的 11.1 降低到了目前的 9 左右。国际上通常认为的合理范围是 3~6, 考虑到数据统计口径的不同, 我们更关注的是房价比的发展趋势。值得注意的是, 2004 年随着房地产价格的快速上涨, 房价收入比有所上升, 东部地区房价收入比最高, 有的城市超过了 10 倍。一些城市居民有购买住房改善居住条件的愿望, 却因房价过高难以承受, 不能成为现实的购买者。

四大城市房价收入比可以看出, 北京、上海最高, 深圳最低。四个城市比较而言, 北京、上海、广州房价收入比超过 10, 深圳在 7 左右, 北京、上海两城市仍然属于房地产过热区域, 销售价格在全国范围内属于偏高。

深圳房价收入比从 02 年以来, 基本平稳降低, 04 年分别为 7.40, 因此, 深圳房地产房价收入比基本合理状态。但北、上海近两年基本在 10 左右, 因此, 两城市房地产过热现象明显。但 04 年起均已呈现下降趋势, 如果以后能保持持续下降的发展, 房地产过热现象将会大有改善。

重庆的房价收入比指标比较接近国际认定的合理范围, 并且有下降趋势; 天津、哈尔滨的房价收入比波动较大, 总体趋势向下, 但仍保持在较高水平; 南京房价收入比从 2001 年以后呈上升趋势, 且水平较高, 前景不容乐观。

北京, 上海、南京房价收入比较高, 居民支付能力跟不上高企的房价, 一部分刚性需求者由于购买力的下降而不能转化为真实需求者, 对房地产市场来说是严峻的考验。

表 5-3 房价收入比

地区	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004(1~9)
全国	11.10	10.28	10.36	9.80	9.22	8.70	9.07
东部地区	12.94	10.75	10.00	9.91	9.60	9.15	9.51
中部地区	7.93	7.51	8.02	6.88	6.26	6.25	6.50
西部地区	7.47	7.30	10.28	6.21	9.21	6.16	6.43
北京	20.88	20.50	15.85	14.57	12.74	10.51	14.44
上海	13.27	10.43	10.14	10.00	10.40	11.48	14.23
广州	17.76	15.56	13.42	10.73	11.57	9.82	11.95
深圳	6.16	7.04	7.02	7.13	8.34	8.19	7.40
哈尔滨	12.09	11.78	12.03	11.36	10.33	9.18	9.84
天津	10.90	9.80	9.53	8.84	8.88	8.14	9.85
南京	14.37	12.91	11.13	10.93	10.70	10.29	11.68
武汉	8.87	9.61	8.79	8.27	8.22	8.10	8.45
重庆	8.12	7.78	7.18	7.16	7.17	6.57	6.36

数据来源: 根据商品房销售价格和人均可支配收入计算所得, 以上数据仅供参考。



四、 房地产租售价格指数

销售价格和租赁价格是房地产市场健康发展的双向指标,我们用租售价格指数趋势的比较来观察房地产市场冷热的发展趋势。销售价格和租赁价格严重偏离说明房地产市场过热,两者同步发展说明房地产市场运行健康。

表 5-4 房地产租售价格增长率变化趋势 (单位: %)

地区	03Q1	03Q2	03Q3	03Q4	04Q1	04Q2	04Q3
销售价格增长率							
全国	4.8	5.0	4.1	5.1	7.7	9.1	9.3
北京	0.2	0.5	0.9	1.0	1.8	1.7	2.9
上海	11.8	14.0	8.4	29.8	22.6	23.7	21.5
广州	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.9
深圳	1.8	0.5	4.3	3.1	0.6	3.2	3.8
哈尔滨	0.1	0.1	0	0.6	1.1	5.2	4.9
天津	1.5	3.0	3.0	3.0	18.1	19.9	14.8
南京	7.4	2.2	8.0	0.9	3.2	2.5	15.3
武汉	4.8	3.5	2.4	4.5	5.9	8.0	8.6
重庆	1.3	3.7	9.9	2.8	4	3.1	15.0
租赁价格增长率							
全国	1.7	1.9	1.8	2.2	0.6	0.8	1.2
北京	14.7	0.2	0.2	0.6	1.8	2.6	3.3
上海	3.8	18.1	21.5	21.9	28.3	24.9	5.1
广州	0.3	-0.6	-0.8	-2.2	1.3	1.7	1.4
深圳	0.0	1.0	2.4	3.5	3.4	3.6	0.0
哈尔滨	-0.4	-1.0	-3.2	-1.1	0.3	0.7	1.0
天津	4.1	2.8	4.6	7.5	14.2	15.5	0.6
南京	5.6	9.5	8.9	13.4	12.1	14.2	5.6
武汉	-5.1	-0.7	-0.5	0.4	0.1	0.3	0.6
重庆	-0.1	5.5	2.5	10.9	14.5	14.8	6.3
城市居民消费价格增长率							
全国	0.5	0.5	0.5	0.9	2.1	3.0	3.6
北京	0.6	-0.8	-0.3	0.4	-0.4	-0.1	0.7
上海	-0.4	0.1	0.2	1.4	1.2	1.8	2.3
广州	0.0	0.8	0.6	0.6	0.4	1.1	1.6
深圳	0.7	0.6	0.5	1.9	0.1	0.7	1.2
哈尔滨	0.2	-1.3	0.1	2.8	2.6	3.8	3.9
天津	2.1	1	-0.3	0.3	0.5	1.8	2.3
南京	1.8	-0.1	0.6	2.8	2.4	3.1	3.4
武汉	3.2	0.7	1.5	3.9	2.7	3.4	3.7
重庆	1	0.3	0.1	0.9	0.6	1.9	3.2

数据来源: 中国房地产信息网

全国房地产市场: 02 年以来, 房地产销售价格指数快速增长, 02-04 年第三季度, 平均销售价格指数增长了 5.43%, 04 年前三个季度平均增长 8.7%。

而租赁价格指数一直保持平稳的发展趋势, 02-04 年第三季度平均增长 1.21%, 04 年前三个季度平均增长速度仅 0.87%, 明显低于平均值。

在房地产价格快速上涨的同时, 城市居民消费价格亦同步上升, 三年间平均增长 0.72%, 低于销售价格和租赁价格增长率, 但 04 年居民消费价格水平上涨迅速, 前三季度平均增长 2.9%。

从以上销售价格、租赁价格、城市居民消费价格增长率来看, 04 年全国房地产在销售价格和城市居民消费价格水平快速上涨的同时, 租赁价格水平却明显下降。可见, **房地产销售价格已远远高于租赁价格水平, 两者严重偏离, 全国房地产价格已形成威胁。**

四大重点城市房地产市场: 四大城市房屋销售价格增长率上海遥遥领先, 03 年-04 年第三季度平均增长率达 18.83%, 其中 03 年第四季度高达 29.8%。深圳销售价格增长其次, 但平均增速仅 2.47%, 广州销售价格增长率最低仅为 0.35%。

相应地,上海房屋租赁价格增长率亦保持领先地位,两年间房屋租赁价格平均增长率达 17.66%。北京房屋租赁价格增长率位于第二,平均租赁价格增长率达 3.34%。广州的房屋租赁价格水平亦处于最低水平,平均增长率仅为 0.16%。上海销售价格水平持续快速增长,一直强劲上涨的租赁价格水平已无法与之相适应,04 年第三季度房屋销售价格增长率达 21.5%,而租赁价格增长率仅 5.1%。04 年第三季度上海房屋销售价格增长率和租赁价格增长率发生严重偏离,房价增长过快;而北京、广州、深圳三个城市房屋销售价格增长率和租赁价格增长率同步发展,说明房地产市场基本是健康与理性的。

五大热点城市房地产市场:比较五大热点城市,2004 年第三季度,南京、重庆、天津销售价格增长率增长较快,其中天津销售价格指数与租赁价格指数背离较为严重,前景不容乐观;哈尔滨、武汉市销售价格和租赁价格指数稳定增长,基本保持一致。2004 年,除哈尔滨市以外,其他四个热点城市的城市居民消费价格增长率的增长远远落后于销售价格指数的增长,二者严重背离,值得警惕。

五、 房地产贷款余额占金融机构贷款余额的比例

金融机构的贷款过度扩张是房地产泡沫产生的重要原因之一,该指标可以测出金融机构对房地产业的信贷规模。自从 1999 年中国房地产业复苏以来,我国房地产贷款余额占金融机构贷款余额的比例也逐年增加,从 4%增长到了目前的近 12%,说明房地产对金融机构的依赖越来越大。这种房地产贷款额超常规增涨的现象已经引起了有关政府部门的重视,从去年以来,国家也相继出台了多项金融调控政策来限制信贷规模,以降低房地产金融风险。

表 5-5 全国金融机构贷款情况

年份	1998	1999	2000	2001	2002	2003
个人住房抵押贷款余额(亿元)	426	1358	3377	5598	8253	11167
房地产开发贷款余额(亿元)	2680	2972	3281	4204	6616	7966
房地产贷款余额(亿元)	3106	4330	6658	9802	14869	19133
金融机构贷款余额(亿元)	86524	93734	99371	112314	139803	166803
房地产贷款余额/金融机构贷款余额	3.59	4.62	6.70	8.73	10.64	11.47
房地产贷款余额/ GDP	3.96	5.28	7.44	10.07	14.19	16.32

数据来源:清华房地产研究所。

综上所述:

全国房地产市场大部分特征指标没有显现出房地产泡沫的特征,表明目前全国性的房地产泡沫还未出现。但是由于房地产市场本身具有的极强的地域性,东部和中部地区中部分城市已经出现较为明显的房地产开发投资泡沫和房价虚涨泡沫特征,我们将部分指标显现泡沫特征的情况称之为房地产热现象。

上海、北京已呈现出明显的房地产开发投资泡沫,南京、重庆出现房地产开发投资过热现象,需引起警惕。广州、深圳房地产市场近两年比较平稳,暂未出现房地产投资过热现象。

北京、上海、南京出现较为明显的房价虚涨泡沫特征。武汉、哈尔滨和天津大部分特征指标没有显现出房地产泡沫的特征,但出现房地产开发投资热现象,如果能适当控制房地产开发投资规模,短期内不会形成房地产泡沫。

北京、上海、南京房地产开发投资泡沫和房价虚涨泡沫特征明显,需引起各界关注!

第六部分 房地产发展趋势及预测

从以上的分析我们知道上海、北京、南京等城市房地产市场已经出现了明显的泡沫迹象。而其他一些大中城市虽然房价增长的速度很快,但是基本上是对需求的真实反映。所以说,中国的房地产市场整体没有出现泡沫,但是局部地区投机泡沫严重。04 年房地产快速发展,05 年房地产相关政策将如何调控房地产市场发展?房地产市场的发展趋势和方向如何?

一、政策发展趋势及方向预测

2004 年国家对于房地产行业的政策基调是严格规范,促进健康发展,打击盲目开发和过度投机,使行业走向良性发展的轨道。这些调控措施的效应将在 2005 年逐步显现。中原预测,2005 年的政策一方面将继续加强对房地产市场的整饬,另一方面将基于宏观调控的成果,为房地产业的大力发展提供有利支持。

2005 年政策的重点仍将集中在土地政策与金融政策两个方面:

土地政策方面,我国土地市场基本由国家垄断,对于土地市场的政策一向从紧从严。2005 年土地政策将着眼于保护土地资源,制定科学化与规范化的措施保护有限的土地资源。同时,政策还将关注农民的切身利益,保护耕地、维护失地农民的切身利益、提高土地的利用效率以及如何在市场经济的环境下合理评估土地价值等方面将是明年土地政策的焦点所在。

金融政策方面,首先,对不同开发商的风险评级将会列上议事日程,不同资质开发商的贷款利率将进一步扩大;其次,国家将扩充多种融资渠道,典当、信托、国外资金的入市,都将有效的分散银行目前巨大的风险;再次,对于国外投资的规范管理也提上日程;另外,进一步加强对房地产投机者信贷的控制也是政府金融政策的要点,提高个人投资性买房贷款的门槛对于房地产市场回归理性是重要的一个措施;最后,政府将在对宏观经济做出整体分析后作出加息的决定,加息的频率和幅度都不会很大,目的是使经济进一步降温,改善负利率情况,但原则是不让经济出现“硬着陆”的情况。从长期来看,对于房价的走势不会产生过多负面影响。

此外,预计明年物业税征收办法的草案将会出台,并征询各方的意见。开征物业税将改变政府的行为方式,使其在考虑批地数量和规模时,更具长远性和计划性,进而促进不动产评估业的大规模发展,同时还将降低房地产开发商的开发成本,减少金融风险,降低购房门槛,对房地产市场的发展产生深远影响。且房贷证券化的可行性也将会是 2005 年讨论的热点。综上所述,在国家的宏观调控下,2005 年我国房地产市场将步入调整期。在中国宏观经济的快速增长背景下,房地产利润、价格趋于合理化,产品种类更加多样,产品结构转向满足市场真实需求。展望未来,中国的房地产市场将更加理性而健康发展。

二、房地产发展趋势及方向预测

n 房地产整体市场

房地产市场目前已经是中国经济新的增长点,房地产行业的兴衰一定程度上决定了中国经济的发展速度。在目前股市低迷,利率仍然较低的情况下,房地产依然是国内居民最好的投资方式。在人民币升值的预期下,国外投资大举进入中国市场,一方面进行房地产的开发,另一方面短期的热钱也在觊觎房地产市场的高利润率。因此虽然政府对整治房地产市场决心很大,但是为了实现国民经济的软着陆,明年出台的一系列政策将依然以促进房地产市场的健康发展为主基调,适当控制个别地区出现的房地产泡沫。

因此,中原地产预测,2005 年房地产市场出现大涨的可能性已经不大,北京、上海、南京等有泡沫迹象的城市主要以盘整为主,随着居民收入水平的提高,房价将逐渐与之相适应。而在其他大中城市由于并不存在明显的泡沫,随着当地消费意识的觉醒以及房地产开发热潮的影响,房价将会继续上扬,幅度大约在 5%-10%之间。

n 普通住宅市场

展望 2005,中原地产对普通住宅市场持续看好,但供应和需求将上涨,市场供不应求的发展态势明显。

受 04 年“土地及金融政策双刃剑”的影响,未来普通住宅供应量涨幅趋缓。如发展较为成熟的北京、上海未来普通住宅市场供应将萎缩,且主要集中在郊区。

全国普通住宅需求持续旺盛，预计销售价格将小幅上涨。

n 高价位住宅市场

中原地产预测，2005 年高价位住宅市场将进入调整期，供应量将减少，需求量整体萎缩，销售价格小幅上涨。

由于政府政策对高价位住宅开发的限制，2005 年高价位住宅的供应量将会减少。

但由于其具有高投资高收益的特点，一直是开发商开发的重点，而不论是国内还是国外投资者，高价位住宅一直是他们追捧的对象，因此高价位住宅 05 年价格将会继续小幅上升。

n 写字楼市场

展望 2005 年，中原地产预测，中国经济的持续被看好，越来越多的跨国公司选择进入中国市场，因此对写字楼的需求将仍然很大。同时，写字楼市场的投资也越来越成为国内外投资者关注的方向，写字楼稳定的收益率使写字楼市场的供应量在 2005 年继续有所增加。

2005 年北京写字楼最大供应量将达到 220 万平方米左右，而主要区域依旧在东部，预计 2005 年东部写字楼开发量将在 87 万平方米左右。同时，2005 年的新增需求将达到 167 万平方米，但和新供应增量相比，继续供大于求，最终还会导致写字楼租金下调的趋势，跌幅会在 3% 左右。

上海写字楼市场将面临新一轮发展高潮，在上海经济的健康快速发展以及加入世贸组织效应逐渐显现的大背景下，甲级写字楼的开发将继续处于旺季。

n 商铺市场

展望 2005 年，中原地产预测，中国商铺供给将继续增加，而对商铺的需求则有所放缓，商业房产的开发和投资都将面临收益风险增大的境况，从而迫使开发商和投资者更趋向理性化，商业房地产市场将逐步回归理性。

按照上海政府规划，以“十五”期间将投入 2500 亿元人民币新建住宅，按市政府居住区商业服务占 5.5% 规定保守计算，2005 年商铺增量约为 412~440 万平方米。

随着经济的发展，北京商铺市场消费主体与消费结构也将进一步发生变化，未来北京的商业业态将更加丰富，目标顾客群也将呈现出更为细分化的趋势。与此同时，外资商业加速进入北京，在活跃零售市场的同时，也将使未来北京商业地产市场的竞争趋于白热化。



附录一：中原地产 19 家城市 2005 年房地产市场展望

附表 1-1：2005 年高档公寓市场展望

城市	新供应量	需求	供求关系	空置率	价格走势	租金水平
深圳	增长	增长	供大于求	上涨	上涨 2~3%	上涨 3~5%
东莞	增长	增长	基本平衡	稳定	稳定	下跌
珠海	减少	持平	供大于求	上涨	上涨	稳定
中山	增长	持平	基本平衡	上涨 5%	稳定	稳定
广州	增长	增长	基本平衡	稳定	上涨 4%	稳定
佛山	持平	持平	基本平衡	稳定	稳定	下跌
厦门	增长	持平	供大于求	稳定在 5%	上涨 3%	上涨 10%
重庆	增长	增长	供大于求	12%	稳定	稳定
成都	增长	持平	供大于求	上涨	稳定	上涨
杭州	增长	增长	供小于求	稳定	上涨	稳定
上海	减少	持平	基本平衡	稳定	上涨	稳定
南京	增长	增长	基本平衡	稳定在 10%	上涨 3%	上涨 2%
济南	——	——	——	——	——	——
青岛	增长	增长	基本平衡	30%	上涨 8%	上涨 8%
大连	增长	减少	供大于求	上涨	稳定	下跌
天津	增长	增长	供大于求	18%	——	——
北京	减少	减少	供大于求	下跌	下跌 2%	下跌 2%
沈阳	增长	减少	供大于求	上涨	下跌	下跌
长春	增长	持平	基本平衡	20%	上涨 10%	稳定

附表 1-2：2005 年普通住宅市场展望

城市	新供应量	需求	供求关系	空置率	价格走势	租金水平
深圳	增长	增长	基本持平	稳定在 20%左右	上涨 2~3%	上涨 5%
东莞	增长	增长	供大于求	稳定	稳定	下跌
珠海	增长	增长	供小于求	稳定	上涨	稳定
中山	增长	增长	供小于求	上涨 15%	下跌 1%	下跌 5%
广州	增长	增长	基本平衡	稳定	上涨 4%	上涨 4%
佛山	增长	持平	基本平衡	稳定	上涨	稳定
厦门	增长	增长	供小于求	稳定	上涨 5~8%	上涨 6~8%
重庆	增长	增长	基本平衡	稳定在 8%左右	上涨 5%	稳定
成都	增长	增长	基本平衡	下跌	上涨	上涨
杭州	增长	增长	供小于求	上涨	上涨	稳定
上海	增长	增长	供小于求	稳定	上涨	稳定
南京	增长	增长	供大于求	12%	上涨 3%	上涨 1%
济南	增长	增长	供小于求	上涨	上涨	上涨
青岛	增长	增长	供大于求	35%	上涨 1~3%	稳定
大连	减少	增长	供小于求	下跌	上涨	上涨
天津	持平	增长	供小于求	8%	上涨 9%	上涨 6%
北京	减少	减少	供大于求	上涨	上涨 3%	上涨 2%
沈阳	持平	减少	供大于求	上涨	上涨	稳定
长春	增长	增长	供大于求	下跌	稳定	上涨

附表 1-3：2005 年置业投资意愿预期

城市	前景预期	最热心关注点	投资性置业需求	二手房价格走势	二手房交易量
深圳	乐观	配套品质	维持现有水平	上涨	稳步增加
东莞	观望	配套品质	维持现有水平	平稳	变化不大
珠海	乐观	环境	增加	上涨	稳步增加
中山	持币待购	房型、配套品质	维持现有水平	平稳	二手房放量
广州	乐观	环境、配套品质	维持现有水平	上涨	稳步增加
佛山	乐观	环境、房型、配套品质	维持现有水平	下跌	变化不大
厦门	持币待购	环境	减少	上涨	稳步增加
重庆	乐观	配套品质	减少	上涨	稳步增加
成都	观望	房型	维持现有水平	上涨	稳步增加
杭州	观望	配套品质	维持现有水平	平稳	稳步增加
上海	观望	环境、房型、配套品质	维持现有水平	上涨	稳步增加
南京	观望	配套品质	减少	平稳	二手房放量
济南	观望	环境	减少	下跌	稳步增加
青岛	观望	环境	增加	平稳	变化不大
大连	乐观	价格	增加	上涨	稳步增加
天津	乐观	房型	增加	上涨	变化不大
北京	观望	价格	减少	上涨	稳步增加
沈阳	持币待购	房型、环境、配套品质	减少	平稳	变化不大
长春	观望	配套品质	增加	上涨	稳步增加



附表 1-4：2005 年写字楼市场展望

城市	新供应量	需求	空置率	价格走势	租金水平
深圳	减少	持平	稳定在 18%左右	下跌 5~8%	上涨 3~5%
东莞	增长	持平	上涨	上涨	上涨
珠海	持平	持平	稳定	稳定	稳定
中山	减少	持平	下跌 20%	下跌 15%	上涨 5%
广州	增长	增长	上涨	上涨 4%	稳定
佛山	持平	持平	稳定	稳定	稳定
厦门	增长	增长	稳定在 8~10%	上涨 5%	上涨 5~8%
重庆	增长	增长	稳定在 10%左右	上涨 3%	上涨 5%
成都	增长	持平	下跌	稳定	稳定
杭州	增长	增长	稳定	上涨	稳定
上海	增长	增长	稳定	上涨	上涨
南京	增长	增长	13%	上涨 3.1%	稳定
济南	增长	持平	20~30%	上涨 10%	稳定
青岛	持平	增长	稳定	上涨 5~8%	上涨 3~5%
大连	持平	持平	下跌	稳定	稳定
天津	增长	增长	35%	上涨 7%	上涨 5%
北京	增长	增长	16%	下跌 5%	下跌 3%
沈阳	增长	持平	8%	稳定	稳定
长春	减少	增长	8%	上涨	稳定

附表 1-5：2005 年商铺市场展望

城市	新供应量	需求	供求关系	空置率	价格走势	租金水平
深圳	减少	持平	基本平衡	下跌	稳定	稳定
东莞	增长	持平	供大于求	上涨	上涨	上涨
珠海	持平	增长	基本平衡	下跌	上涨	上涨
中山	增长	增长	供大于求	20%	上涨 5%	上涨 5%
广州	增长	持平	基本平衡	稳定	稳定	稳定
佛山	增长	持平	供大于求	上涨	稳定	下跌
厦门	减少	减少	供大于求	15~18%	下跌 2%	上涨 5%
重庆	增长	增长	基本平衡	12%	稳定	下跌 3%
成都	增长	减少	供大于求	30%	下跌 2%	稳定
杭州	持平	减少	基本平衡	上涨	上涨	稳定
上海	增长	增长	基本平衡	稳定	上涨	上涨
南京	增长	增长	基本平衡	10%	上涨 5%	上涨 4%
济南	增长	增长	基本平衡	20%	上涨 15%	上涨 15%
青岛	增长	增长	基本平衡	稳定	上涨 5~8%	上涨 5~8%
大连	减少	减少	供大于求	下跌	稳定	下跌
天津	增长	增长	基本平衡	20~30%	上涨 10%	稳定
北京	增长	增长	供大于求	15~17%	上涨 5~8%	下跌 2~3%
沈阳	增长	增长	供大于求	上涨	上涨	上涨
长春	增长	增长	供大于求	8%	上涨 8%	上涨 8%

附表 1-6：2005 年当地房地产行业变化展望

城市	政策变化	土地价格	土地公开化	存量土地	地产金融	平均利润率
深圳	政策调整期	价格平稳	完善中	协议土地丰富	能够满足行业需要	15%
东莞	政策扶持发展	价格平稳	进程快	协议土地基本消化	开发资金充足	——
珠海	政策调整期	价格合理	公开化程度高	协议土地基本消化	开发资金匮乏	20%
中山	政策调整期	价格快速上涨	完善中	协议土地丰富	开发资金匮乏	30%
广州	政策环境清晰	价格平稳	进程快	协议土地丰富	开发资金充足	15%
佛山	政策扶持发展	价格快速上涨	进程快	协议土地丰富	能够满足行业需要	——
厦门	政策调整期	价格快速上涨	完善中	协议土地基本消化	能够满足行业需要	30~100%
重庆	政策调整期	价格快速上涨	完善中	协议土地丰富	开发资金匮乏	18%
成都	政策调整期	价格快速上涨	完善中	协议土地基本消化	开发资金匮乏	20%
杭州	政策调整期	价格快速上涨	公开化程度高	协议土地基本消化	能够满足行业需要	——
上海	政策调整期	价格快速上涨	完善中	协议土地丰富	开发资金匮乏	15~20%
南京	政策调整期	价格平稳	完善中	协议土地丰富	开发资金匮乏	30%
济南	政策调整期	价格快速上涨	完善中	协议土地丰富	开发资金匮乏	20%
青岛	政策调整期	价格快速上涨	公开化程度高	协议土地丰富	能够满足行业需要	35~50%
大连	政策调整期	价格平稳	完善中	协议土地丰富	开发资金匮乏	20~30%
天津	政策调整期	价格平稳	完善中	协议土地丰富	能够满足行业需要	14%
北京	政策调整期	价格平稳	完善中	协议土地丰富	能够满足行业需要	15%
沈阳	政策调整期	价格快速上涨	公开化程度高	协议土地丰富	开发资金充足	20%
长春	政策扶持发展	价格平稳	完善中	协议土地基本消化	开发资金匮乏	10~15%

附录二：2004 年房地产相关法律法规回顾

	政策名称	颁布日期	实施日期	发布单位	对房地产市场的影响
1. 土地市场					
1.1	关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让的补充规定	——	2004-01-09	北京市国土房管局、市发改委、市规委、市建委、市建设局	停止所有经营性项目的土地协议出让, 采取公开交易, 增加市场透明度
1.2	关于经营性项目暂停受理审批的通知	2004-01-09	2004-01-09	北京市国土资源和房屋管理局、市发展和改革委员会、市建设委员会、市规划发展委员会、土地利用司	暂停受理审批开发建设单位申报的经营性项目立项、规划审批和国有土地使用权协议出让, 健全审批制度
1.3	关于建设用地备案制度执行情况的通报	2004-03-01	2004-03-01		暂停受理 26 城市建设用地的审查报批, 贯彻建设用地备案制度
1.4	关于开展北京市城镇土地利用情况及国有集团公司土地利用情况调查工作的紧急通知	2004-05-20	2004-05-20	北京市国土房管局、市国资委、市统计局	对全市 8 城区的国有土地现状及待开发建设情况以及全市范围内国有集团公司土地利用和开发建设情况进行全面调查
1.5	关于加强国有土地使用权出让及土地证颁发管理有关问题的通知	2004-06-17	2004-06-17	北京市国土资源、房屋管理局	加强和规范国有土地使用权出让及土地证颁发管理, 尽量简化程序, 为企业开发提供合法高效的管理和服务
1.6	上海市人民政府关于印发《上海市建设项目审批中用地规模控制管理试行办法》的通知	2004-07-09	2004-07-09	上海市人民政府	加强上海市固定资产投资建设项目审批的用地规模控制, 提高土地集约利用效率
1.7	《上海市土地储备办法》	——	2004-08-01	上海市人民政府	政府通过土地的征购、收回、储备和有计划地投入市场, 既充分合理地利用土地资源, 也保证城市规划的有效实施
1.8	国土资源部关于开展土地评估行业全面检查加强和规范土地评估行业管理的通知	2004-08-04	2004-08-04	国土资源部	促进土地评估行业的持续、健康、规范发展, 提高土地评估行业的执业水平
1.9	国务院关于深化改革严格土地管理的决定	2004-10-21	2004-10-21	国务院	正确处理保障经济社会发展与保护土地资源的关系, 严格控制建设用地增量, 努力盘活土地存量, 强化节约利用土地
2. 房地产信贷管理与预警预报系统政策					
2.1	关于加强协作共同做好房地产市场信息系统和预警预报体系有关工作的通知	2004-01-07	2004-01-07	建设部、国家发展和改革委员会、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局、国家统计局	加快建立健全房地产市场信息系统和预警预报体系, 为了密切掌握房地产市场运行情况
2.2	商业银行房地产贷款风险管理指引(征求意见稿)	2004-03-03	——	中国银监会	提高商业银行房地产贷款的风险管理能力
2.3	关于印发《关于商品房定金合同网上备案的实施办法》的通知	2004-04-02	2004-04-02	上海市房屋土地资源管理局	房地产开发企业和购房人达成定金合同的, 应进行合同网上备案
2.4	建行调整房贷政策, 部分房屋按揭利率上调 25%	2004-06-10	——	杭州建设银行	对购房者来说还贷压力剧增; 有助于遏制投资客, 平抑房价, 维持房地产市场稳定
2.5	中国人民银行上调金融机构存贷款基准利率	2004-10-28	2004-10-29	中国人民银行	旨在引导房地产市场健康良性地发展
2.6	商业银行房地产贷款风险管理指引	2004-09-02	2004-09-02	中国银行业监督管理委员会	提高商业银行房地产贷款的风险管理能力, 包括土地储备贷款、房地产开发贷款、个人住房贷款、商业用房贷款等
2.7	关于向社会征求《信托投资公司房地产信托业务管理暂行办法(征求意见稿)》意见的公告	2004-10-18	2004-10-18	中国银行业监督管理委员会	规范信托投资公司房地产信托业务的经营行为, 加强信托投资公司房地产信托业务的风险管理
3. 房地产市场建设相关政策					
3.1	关于简化建设工程竣工验收备案手续的通知	2004-01-09	2004-01-09	上海市建筑业管理办公室	方便建设单位建设工程竣工验收备案手续, 对备案的程序、资料等进行简化
3.2	关于新建住宅交付使用有关事项的通知	2004-04-01	2004-04-01	上海市房屋土地资源管理局	规范新建住宅交付使用行政许可工作
3.3	关于外国企业在中华人民共和国境内从事建设工程设计活动的管理暂行规定	2004-05-10	2004-06-09	中华人民共和国建设部	规范在中华人民共和国境内从事建设工程设计活动的外国企业的管理
3.4	关于实施<北京市建筑工程施工许可办法>若干规定	2004-06-03	2004-06-03	北京市政府	建设单位领取施工许可证时必须提供土地使用权证, 提交安全施工措施资料
3.5	工程建设项目招标投标活动投诉处理办法	2004-07-06	2004-08-01	国家发展和改革委员会	建立公平、高效的工程建设项目招标投标活动投诉处理机制



2004 年房地产相关政策法规回顾 (续表)

	政策名称	颁布日期	实施日期	发布单位	对房地产市场的影响
4. 房地产市场销售市场相关政策					
4.1	关于印发《住房公积金行政监督办法》的通知	2004-03-02	2004-03-02	建设部、财政部、中国人民银行、银监会	加强住房公积金行政监督, 规范监督行为, 保证住房公积金规范管理和安全运作
4.2	住房公积金行政监督办法	2004-03-02	2004-05-01	中华人民共和国建设部、中华人民共和国财政部、中国人民银行	为加强住房公积金行政监督, 规范监督行为, 保证住房公积金规范管理和安全运作
4.3	关于预售商品房转让问题的决定	2004-04-17	2004-04-26	上海市政府	预购人购买的预售商品住房应当在竣工并取得房地产权证后进行转让, 并按规定办理房地产转移登记
4.4	上海市房地产登记条例	—	2004-05-01	上海市人民代表大会常务委员会	增加期房不得转让等规定, 完善上海房地产登记制度。
4.5	北京市关于 2004 住房公积金年度住房公积金缴存有关问题的通知	2004-05-13	2004-05-13	北京市财政局、北京市国税局、北京市地税局、北京住房公积金管理中心	规定了企业住房公积金缴存比例、公积金月缴存额上限
5. 二手房房地产市场相关条例					
5.1	关于商场和办公楼分割转让问题的通知	2004-01-09	2004-01-09	上海市土地资源管理局、上海市建委	商场、办公楼转让应当以权属单元为转让标的, 禁止房地产开发企业和房地产权利人擅自将权属单元分割后进行转让
5.2	《北京市房屋租赁合同》及《北京市房屋出租代理合同》示范文本	2004-04-16	2004-04-16	北京国土资源和房屋管理局	加强对房地产经纪机构的管理, 规范房屋租赁市场
5.3	关于实行存量房屋交易网上管理的通知津房市〔2004〕324 号	2004-07-13	2004-07-13	天津市房地产管理局	自 2004 年 8 月 1 日起, 本市城镇范围内的存量房屋交易实行网上管理制度。
5.4	上海市居住房屋租赁管理实施办法	2004-08-31	2004-10-01	上海市政府	加强本市居住房屋租赁管理, 维护居住房屋租赁市场秩序
6. 经济适用房					
6.1	城镇最低收入家庭廉租住房管理办法	—	2004-03-01	建设部、财政部、国土资源部、国家税务总局	保障城镇最低收入家庭的基本住房需要
6.3	经济适用住房管理办法	2004-05-13	2004-05-13	中华人民共和国建设部、国家发展和改革委员会、国土资源部、中国人民银行	规范经济适用住房建设、交易和管理行为, 保护当事人合法权益
6.4	杭州暂停办理经济适用房准购证	2004-06-01	2004-06-01	杭州市住房制度改革办公室	从 06 月 01 日开始, 杭州市暂停办理经济适用房准购证
6.5	关于印发《经济适用住房管理办法》的通知	2004-06-29	2004-07	广州市国土资源管理局	规范经济适用房市场, 有助于经济适用房上市
7. 动拆迁管理相关条例					
7.1	城市房屋拆迁行政裁决工作规程	—	2004-03-01	建设部	规范城市房屋拆迁行政裁决行为, 维护拆迁当事人, 特别是被拆迁人的合法权益
7.2	关于加强拆迁实施单位资质管理的通知	2004-06-10	2004-06-10	苏州市政府	规范整顿拆迁市场
7.3	成都市房产管理局关于加强城市房屋拆迁执业资格培训规范拆迁行为的通知	2004-07-01	2004-07-01	成都市房管局	使拆迁执业人员与市场经济体制相适应, 推动成都市房屋拆迁工作依法、有序发展
7.4	山东省房屋拆迁管理条例	2004-07	2004-07	山东省建设厅	行政机关不得干预拆迁补偿标准, 未经行政裁决听证不得强制拆迁等等
8. 物业管理条例					
8.1	关于印发《普通住宅小区物业管理服务等级标准》(试行)的通知	2004-01-06	2004-01-06	中国物业管理协会	引导业主正确评判物业管理企业服务质量, 树立等价有偿的消费观念
8.2	国家发展改革委、建设部关于印发《物业服务收费明码标价规定》的通知	2004-07-19	2004-10-01	国家发展改革委、建设部	物业管理企业向业主提供服务, 应当按照规定实行明码标价
8.3	上海市房屋土地资源管理局关于印发《关于前期物业管理招投标的若干规定》的通知	2004-08-06	2004-08-06	上海市房屋土地资源管理局	进一步规范物业管理招标投标活动, 保护招标投标当事人的合法权益
8.4	建设部关于印发《业主临时公约(示范文本)》的通知	2004-09-06	2004-09-06	建设部	贯彻《物业管理条例》, 推动建立业主自我管理、自我约束的机制

资料来源: 根据北京中原、上海中原、天津中原、重庆中原、广州中原、深圳中原、南京中原、杭州中原、成都中原研究部提供资料整理所得

附录三：2004 年各地房地产业大事记回顾

一、整顿土地市场

1.1 天津市规划和国土资源局重申规范土地交易市场

11 月 03 日，天津市规划和国土资源局发布公告，规定凡规划经营性土地均须经天津市土地整理中心实施或授权实施收购整理后，委托天津土地交易中心公开出让。凡以划拨方式取得的土地使用权，未经人民政府批准不得转让。

1.2 杭州调整基准地价

10 月 21 日，杭州第七次土地级别更新与基准地价调整。根据这次调整，萧山区、余杭区首次被纳入土地级别范围，基准地价也更趋合理。

1.3 东莞将全面实施土地登记自我举证制度

从 2004 年 07 月起，东莞市将全面实施土地登记自我举证制度，土地登记将遵行“谁主张，谁举证”的原则进行。土地登记自我举证工作采取“与土地代理相结合，稳中求进，逐步推广”的做法，分步实施。

1.4 大连市积极落实国务院关于清理整顿土地市场的指示精神

截止到 2004 年上半年，大连市共撤销了 34 个各类开发区（园区），核减总面积达 86 平方公里，并控制了包括钢铁、水泥等国家明确规定的项目供地，且对房地产开发项目今后将采取不饱和供应。

1.5 成都市土地市场秩序治理整顿工作

成都市从 2004 年 01 月 20 日开始土地市场秩序治理整顿工作。截至到 03 月底，在成都市六城区范围内集中申报查出各类闲置土地 182 宗，总面积达 5,661 亩。

二、保障中低收入家庭的住房需求

2.1 南京中低价商品房上市

2004 年南京市唯一新开工的中低价商品房新盘——幕府佳园首期 8.6 万平方米住宅明年底将竣工上市，解决 900 多户拆迁居民安家问题。

2.2 成都市加大经济适用房建设力度

2004 年成都市将加大经济适用房（含旧城拆迁及新征地拆迁安置用房）的建设力度，拟启动总量为 500 万平方米的经济适用房建设。2004 年 10 月，成都市开发建设第一批经济适用住房项目开工，预计在 12 月开始进行预售。

2.3 青岛市实行四级住房供应体系

青岛市将对现行住房政策进行重大调整，向低收入家庭供应经济适用房，向中等收入家庭供应普通商品房，在市场上形成廉租房，经济适用房，普通商品住房和商品住房分别供应的四级住房供应体系。

三、加快城市建设

3.1 北京地铁 5 号线在 2004 年全面开工

到年底北京地铁 4 号线、10 号线也将全面正式开工，届时北京将有 3 条地铁线路同时开工。正在建设的地铁 5 号线和地铁 4 号、10 号线以及奥运支线总长 86.22 公里，计划于 2007 年初到 2008 年初开通试运营。

3.2 上海到 2010 年将建成 11 条轨道交通线

上海加快轨道交通建设步伐，至 2010 年，轨道交通将从目前的 82 公里增加到共 11 条线路、总计里程达到 400 公里以上的轨道交通运营网络。

3.3 天津轻轨 “首航”，地铁 1 号线明年试运营

2004 年 03 月 28 日，天津轻轨开始试运营。作为连接市内与滨海新区最快捷、最现代的交通方式，津滨轻轨解除了新区人上下班交通不便的后顾之忧，让更多的市民感受到了现代化交通带来的时代速度。

3.4 广州地铁三号线铺下第一轨

广州地铁三号线铺下第一轨，全部工程预计 2005 年 10 月完工。此次开工的轨道工程 1 标段共有 8 个车站，全长 13.08 公里。此次动工的是珠江新城站至体育西路站。

3.5 大连市东港区改造，为城市绘制未来蓝图

大连东港区生产功能转移之后，大连市政府将在 08 至 10 年的时间内，在这一区域内开发 600 余万平方米的建筑面积体量。这一改造工程弥补了过去城市规划的不足，它展现了未来一个“山、城、海”一体的新大连。

四、提倡健康住宅

4.1 北京全面推行新的《居住建筑节能设计标准》

从 2004 年下半年起，北京市开始全面推行新的《居住建筑节能设计标准》，要求今后新建的住宅达到节能 65% 的目标。据悉，北京是全国率先实施这一标准的城市。实行新的住宅建筑节能标准并不会大幅度提高建筑造价。

4.2 上海举办“科技创造绿色生活”展览

上海举办“科技创造绿色生活”展览，点燃市民科普热情。2004 年 05 月 15 日，上海作为 2004 年全国科技活动周开幕式分会场之一开展“科技创造绿色生活”为主题的各项展览。

4.3 环保型人居工程推介评估认证活动在大连启动

2004 年 05 月 19 日，环保型人居工程推介评估认证活动在大连正式启动，此举将为大连楼盘树立起全新的“绿色坐标”。

五、关注房地产纠纷

5.1 天津市房管局治理变相无证售房出硬招

2004 年 06 月份，天津市房地产管理局发出通知，加大对商品房预售管理治理整顿力度，重点是变相无证销售商品房行为；商品房先期预订和内部认购要立即停止。对房地产开发企业、房地产经纪机构违规预售商品房的行为发现一处，治理一处。

5.2 浙江省消协推出“公开披露制度”

省消协首次推出“公开披露制度”，中泰、西园、绿洲三家房产商被公开曝光。

六、拓宽房地产融资渠道

6.1 万科获农行百亿规模信贷

11 月 08 日，中国农业银行与万科签署了《银企合作协议》，农行向万科提供总金额人民币 46.90 亿元的授信额度，同时核予万科 60 亿元楼宇按揭额度。

6.2 浙江民企组建地产投资基金

浙江民企酝酿组建地产投资基金，追求房地产融资的多元化。



附录四：2004 年房地产行业发展大事记回顾

房地产代理业大事记

一、中介收费

1.1 北京房地产中介禁收看房费，房源失实将承担责任

从 11 月 01 日起《北京房地产中介行业自律规则》将在北京房地产中介行业协会会员单位实施。房产中介不能索取合同外酬金，如家具押金、看房费等。同时规定，北京市市民如果需要房产中介人员上门服务，可以要求他们出示相应证件。

1.2 天津公房置换实行挂牌转让

从 11 月 10 起，天津所有直管公有住房全部实行挂牌转让。天津将实行直管公有住房由天津市津房置换有限责任公司统一挂牌转让，按照“报价最高者成交及报价相同时间最先者成交原则”进行摘牌置换。

1.3 中山规范代理业收费标准

2004 年 01 月 20 日，中山市规范代理业收费标准，规定房地产咨询、评估及经纪等中介服务收费。

二、行业动态

2.1 上海绿地集团 3 亿接手曹杨路地块

中储发展股份有限公司（600787）9 月 15 日发布公告，将位于曹杨路 2021 号的一幅占地面积近十万平方米的地块以接近 3 亿元的价格转让给上海绿地（集团）有限公司。

2.2 21 不动产加速在津开展连锁加盟店

21 世纪不动产是全球最大的房地产综合服务提供商，已有 33 年的历史。21 世纪不动产天津区域分部于 2003 年 08 月正式成立。在天津市房地产市场巨大的商机背景下，经过一年的努力，在天津及滨海新区成功地授权了 58 家加盟店。

2.3 杭州市二手房市场差异化经营局面形成

04 月初，杭州市房产管理局对房地产经纪（中介）机构进行 2003 年度年检年审，最终 87 家房地产经纪（中介）机构未参加年检或年检未通过。09 月份，伴随杭州二手房市场的复苏杭州品牌中介加紧开拓市场，竞争进一步加剧。

房地产开发企业大事记

一、企业重组

1.1 上海两大地产巨头大股东易主上海地产集团

中华企业（600675）、金丰投资（600606）分别发布公告，称其公司国家股已从上海房地集团名下划转到上海地产集团名下，由此，这两个企业的第一大股东转为上海地产集团。

1.2 绿地集团成功受让宝钢建设股份

绿地集团以 5,400 万元成功受让上海宝钢集团旗下宝钢建设有限公司 60% 股份。宝钢建设进入绿地集团以后，将在资源、技术、资质上与绿地集团相整合，并服务于绿地集团的房地产开发领域。

1.3 国企泰达天津入主民企万通地产

2004 年 04 月 10 日, 天津国企泰达集团正式入主民营企业北京万通地产, 开始了万通泰达战略合作的历程。万通泰达未来的战略合作将主要表现在天津房地产项目的全面合作, 通过海外私募最终使万通地产走向国际资本市场。

1.4 瑞安集团和旗下的瑞安建业合组中国房地产公司

瑞安集团将和其旗下在港上市的瑞安建业(HK-0983)合组中国房地产公司(简称 SOL), 注资总额将达到约 10 亿美元, 成为瑞安在中国的旗舰公司。SOL 同时力邀了 08 大国际著名的投资者作为策略性股东。

二、业务扩展

2.1 万科加快在长三角区域的战略布局

上海万科已取得了昆山阳澄湖大上海度假村地块二期土地使用权, 深圳万科又以 19.48 亿元挂牌签下了占地约 96 公顷、拟规划建筑面积约 135 万平方米的无锡滨湖新城 2 号地块的开发权。两项举措标志着万科正加快其在长三角区域的战略布局。

2.2 深圳市建设投资控股公司进驻东莞

05 月份深圳市建设投资控股公司成功交易东莞南城区两块编号分别为 20044029 和 20044030 总面积为 26 万平方米的土地, 正式进驻东莞房地产市场, 诸多外来发展商的纷纷进驻, 表明看好东莞的房地产市场。

2.3 重汽将进军房地产业

重汽首个楼盘已在济南推出。04 月 13 日重汽集团召开新闻发布会, 宣布 2004 年将开发 20 万平方米楼房, 其首个项目彼岸新都将建于山大路。重汽将在两年内全面启动该集团在济南现有存量土地的开发。

三、异地投资

3.1 复地集团与荷兰国际房地产投资上海松江新城住宅项目

复地集团与荷兰国际房地产达成协议, 共同投资开发位于上海松江新城的住宅项目。复地集团与荷兰国际房地产的此次合作不仅意味着海外基金继续看好持续发展中的上海房地产市场, 也是复地与海外房地产基金又一次成功合作。

3.2 顺驰进入天津、杭州房地产市场

2004 年 04 月 27 日, 顺驰中国控股有限公司与摩根士丹利房地产基金签订战略合作投资意向, 共同进行房地产项目开发投资。顺驰还将进军杭州市场, 目前顺驰看中了杭州市中心下城区石桥镇华丰村和拱墅区和睦地区 A-07-1 地块两块地。

3.3 和记黄浦和长江实业瞄准西部市场

李嘉诚旗下两大旗舰和记黄浦和长江实业瞄准了处于大开发背景下的西部市场, 打算投下巨资接手当地的合作项目, 处于研究意向中的总投资额超过 110 亿元人民币。

3.4 摩根士丹利国内合作

04 年, 6 月金地集团和摩根士丹利房地产基金、上海盛融投资公司共同出资成立一家项目公司, 摩根士丹利房地产基金出资 55%。项目公司将受让中国建设银行不良资产包, 资产包账面总值为 28.5 亿元。

摩根士丹利与复地集团合作投资约 5000 万美元, 建设位于黄浦老城区的“复地雅园”项目。

摩根士丹利以 3 亿元左右购买了位于北京东三环富力城·双子座的两整栋写字楼。

3.5 首创置业携手新加坡 GIC

首创今年在住宅板块将有新动作, 推出“和平里项目”以及“玉渊潭项目”。此两项目是首创置业和该公司的第二大股东“新加坡政府产业投资公司(GIC)”合作的项目。GIC 在这两个项目中占有 45%-50%的股份。