

<<中国房地产发展报告NO.5>>

图书基本信息

书名：<<中国房地产发展报告NO.5>>

13位ISBN编号：9787509701478

10位ISBN编号：7509701473

出版时间：2008-4

出版时间：社会科学文献出版社

作者：牛凤瑞,李景国

页数：363

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<中国房地产发展报告NO.5>>

内容概要

深入解读2007年中国房地产发展的特点是：投资持续快速增长；个人按揭贷款增长迅速；土地购置扭转连续下降局面；市场需求总体旺盛；四大城市房价走势不一；部分城市房价上涨较快；部分城市12月份房价环比下降。

而出现或存在的问题主要有：宏观调控未达预期；土地交易波动过大；保障性住房建设力度不足；住房保障边界扩大与公共财力支撑能力的矛盾；中小企业步履维艰；中介监管亟待加强。

前瞻预测2008年中国房地产的整体走势为：房地产调控力度进一步加强；资源将向保障性住房倾斜；企业并购和重组将成为年度主调；供给平稳增长，结构改善；房价上涨趋缓，但出现拐点可能性不大。

政策建议 针对2007年形势和2008年走势，本书提出了以下政策建议：破除垄断，增加有效供给；遏制投机性需求，防范市场风险；构建多层次的住房保障体系；注重政策的衔接性和协调性。

作者简介

牛凤瑞，1946年10月生。

现任中国社科院城市发展与环境研究中心主任、研究员、中国城市经济学会副会长，1993年享受国务院特殊津贴。

先后主持完成省部级以上科研课题22项，获省部级一等、二等、三等优秀研究成果奖、科技进步奖11项；已出版的专著合著14部，发表的论文、调研报告180多篇，共300多万字。

书籍目录

总报告 2007~2008年中国房地产市场形势分析与预测 中国宏观经济形势与房地产调控住房保障篇
中国住房保障制度建设 “新政”力推住房保障 我国住房公积金运用与制度创新土地篇 2007年
土地政策与市场运行分析 2007年中国城市地价状况分析 2007年北京土地市场形势分析与2008年前
景预测 金融篇 2007年房地产投融资现状及2008年趋势分析 美国次级按揭贷款危机及对中国房地产
金融的启示 人民币汇率与中国房地产价格：现状、问题及对策 市场篇 2007年住宅市场形势分析与
预测 2007年商业地产形势分析及2008年预测 宏观调控下房价持续上涨的原因与走势分析 中国住
宅房地产价格调控研究 管理篇 政策调控下2007年中国房地产经纪行业的整合 2007年中国物业管理
的发展与2008年预测 我国业主委员会建设的现状、问题及对策 区域篇 2007~2008年北京房地产租
赁市场分析 2007年广州市房地产市场和住房保障体系建设 2007年上海市房地产市场报告 北京
市2002~2005年出让住宅用地使用情况分析 对北京居民住房价格承受能力及购房意愿的调查分析企
业篇 实力地产企业加速扩张背后的行业变革王扬眉 品质提升是房地产市场发展的主题李庆 热点
篇 第二套房房贷新政政策效应分析 房地产新政对我国住房保障制度的影响 物业税对我国房地产
影响评估 小产权房影响与出路

章节摘录

总报告 2007—2008年中国房地产市场形势分析与预测 一 2007年中国房地产市场形势分析 (一) 房地产投资 1. 投资持续快速增长 2007年全国完成房地产开发投资25280亿元, 同比增长30.2%, 增速比上年提高8.1个百分点, 高于同期城镇固定资产投资增速4.4个百分点; 房地产投资占城镇固定资产投资比重比2005年、2006年分别高出0.3个和0.7个百分点。

其中, 商品住宅投资18010亿元, 同比增长32.1%, 为2003年以来最高, 增速比上年提高6.5个百分点, 高于同期房地产投资增速1.9个百分点, 延续了2004年以来住宅投资增速均高于同期房地产投资增速的走势; 住宅投资占房地产投资的比重为71.2%, 比2006年上升了1个百分点(见表1)。

在住宅投资中, 90平方米以下中小户型投资为4198亿元, 占23.3%; 纳入住房保障体系的经济适用房投资为834亿元, 同比增长19.7%, 但仍低于同期住宅投资增速, 所占比重比2006年下降0.3个百分点。

全国办公楼投资1037亿元, 比上年增长11.7%, 增速同比下降9.3个百分点; 营业用房投资2776亿元, 比上年增长17.9%, 增速同比上升2.9个百分点; 其他投资3457亿元, 同比增长38.1%, 增速比上年提高26.7个百分点。

2. 个人按揭贷款增长迅速 2007年全国房地产开发资金为37257亿元, 同比增长37.3%, 增速比2006年上升10.5个百分点。

在房地产开发资金中, 国内贷款占18.7%, 比重比2006年低1个百分点; 自筹资金占31.6%, 比重同比低0.1个百分点; 利用外资占1.7%, 比重同比高0.2个百分点; 其他资金占48.0%, 比重同比高0.9个百分点(见表2)。

其中, 个人购房按揭贷款同比增长88.4%, 所占比重比2006年高3.6个百分点。

由此看出, 要减少银行贷款比重, 降低房地产业对银行信贷的依赖程度, 实现房地产开发融资渠道多元化目标, 还需要有更多的政策措施。

(二) 房地产开发与销售 1. 土地购置扭转连续下降局面 2007年全国土地购置面积4.1亿平方米, 同比增长11.0%, 扭转了连续两年绝对量减少的局面。

土地购置费同比增长27.6%, 增幅同比下降3.7个百分点; 土地购置价格为1198元/平方米, 比2006年提高155元, 上升幅度为14.9%(见表3)。

2007年全国土地开发投资为1499亿元, 同比增长22.9%, 增幅同比下降5.8个百分点, 低于同期房地产开发投资增幅7.3个百分点; 占房地产投资的比重为5.9%, 同比下降0.3个百分点。

土地开发面积为2.69亿平方米, 同比下降20.5%。

土地开发投资增幅下降、土地开发面积绝对数略有下降, 将限制2009年前后年度房地产供给的增加。

2. 市场需求总体旺盛 2007年全国房地产施工面积23.6亿平方米, 同比增长21.1%, 增幅同比上升3.8个百分点。

其中, 新开工面积9.5亿平方米, 同比增长19.4%, 增幅上升3个百分点。

竣工面积5.8亿平方米, 同比上升4.3%, 增幅下降0.2个百分点(见表4)。

2007年全国商品住宅竣工面积4.78亿平方米, 同比增长10.5%, 比上年上升2.4个百分点; 销售面积6.91亿平方米, 同比增长24.7%, 增速比上年高12.9个百分点(见表5)。

其中, 现房销售面积2.12亿平方米, 同比增长5.0%, 增幅比2006年上升15.1个百分点; 期房销售面积4.79亿平方米, 同比增长36.0%, 比2006年上升4.2个百分点。

与此同时, 商品住房空置面积继续下降, 12月底全国空置商品住房6756万平方米, 同比下降16.6%, 降速较2006年加快8.6个百分点。

这表明, 2007年房地产产品供给增量相对于市场需求明显不足, 成为刺激房价上升的原因之一。

2006年全国房地产土地开发面积增幅较大, 为2008年增加供给、抑制房价的过快增长提供了条件, 2007年住宅新开工面积的较大增幅, 意味着2008年以后住宅供应将有相应上升。

2007年全国商品住宅销售面积大于竣工面积2.13亿平方米, 表明了需求的旺盛, 房价上升在所难免。

按商品房全年销售额和销售面积相除计算, 2007年商品房均价3885元/平方米, 比上年上升15.4%, 增幅同比上升9.1个百分点, 其中住宅价格上升17.5%, 增幅上升11.3个百分点(见表6)。

(三) 区域差异 改革开放30年来, 我国经济迅速发展, 但区域发展极不平衡, 房地产业尤为

<<中国房地产发展报告NO.5>>

明显。

2007年有向理想方向发展的趋势。

东部地区的房地产投资同比增长26.3%，增速上升7.6个百分点；占全国的61.9%，比2006年下降2个百分点。

中部地区房地产投资增长率为35.4%，增速高于东部地区；占全国的比重为18.9%，比2006年上升0.7个百分点。

西部地区房地产投资增长率为39.5%，高于东部、中部；占全国的比重为19.2%，比2006年上升1.3个百分点（见表7）。

北京房地产投资增长率为16.0%，上海房地产投资增长率为2.5%，均远低于30.2%的全国平均水平。

住宅投资中，中部、西部增幅分别为37.9%、40.5%，均超过东部的增速（27.9%）。

住宅投资增幅超过55%的省区分别是新疆（55.9%）、吉林（64.9%）海南（65.4%），说明我国住宅投资正在向中部和西部省份转移。

媒体关注与评论

今年房价上涨将趋缓 不会出现房价拐点 4月27日,由中国社会科学院城市发展与环境研究中心组织编写的2008年《房地产蓝皮书》正式对外发布。

该蓝皮书预测认为,房价经历连续多年高速增长,2007年仍在高位,由于国家调控政策效力的发挥,2008年房价上涨幅度将大大低于2007年,但是房价拐点出现的可能性不大。

国际热钱将是推动房价上涨的一个因素 蓝皮书指出,2008年我国房地产调控力度将进一步加强。

一方面已出台的政策继续强化落实;另一方面出台的新政策可能主要集中在从紧货币政策、完善住房保障、房地产融资管理和抑制投机性需求等方面。

同时资源将向保障性住房倾斜。

蓝皮书预计,由于国家调控政策效力的发挥,2008年房价上涨幅度将大大低于2007年。

2008年上半年,由于国际资本市场震荡和人民币持续升值预期,大量国际热钱可能进入国内房地产领域,成为推动房价上涨的一个因素。

但随着房地产调控政策效力逐渐显现,住房需求逐渐回归理性,尽管高位房价的城市可能出现房价在高位震荡,但全国房价整体性走熊拐点出现的可能性不大。

对于部分城市房价出现调整的现象,蓝皮书认为,从目前我国部分城市房地产市场有价无市、销量下降、房价涨势趋缓看,还不能证明中国房地产整体上价格已经或即将步入下坡路。

从基本面看,尽管制约中国房地产市场价格过速上涨的因素正在增强,但还不具有整体走熊的条件。

全国总体地价水平增长呈加快趋势 除了房价这一热点问题,对于2007年地价走势,蓝皮书也进行了全面分析。

蓝皮书指出,从总体趋势上看,全国总体地价水平增长有加快趋势,2007年地价涨幅明显高于2006年。

但从主要分区上看,全国各区域地价增长率差异明显,东南地区城市地价水平高于全国平均水平,中南地区、东南地区、东北地区地价增长率高于全国平均水平,西北地区的平均地价水平值和增长率均为全国最低。

蓝皮书认为,2007年我国土地市场宏观调控力度进一步加大,但由于宏观调控政策需要时间来显现效应,以及受土地供应及房地产市场影响,多数城市延续了近年来地价稳中有升的态势,商业用地、住宅用地、工业用地等均较上年有大幅增长。

从总体水平看,2007年全国主要城市总体综合地价水平值为1751元/平方米,综合地价增长率为13.37%,与2006年5.19%的平均综合地价增长率相比,上涨了8.18个百分点,全国平均地价水平增长速度明显高于2006年。

此外,从用途看,工业地价增长率最高,住宅地价次之,商业地价涨幅最低。

与2006年相比,商业地价、住宅地价和工业地价增长率均明显提高。

从近四年来地价增长率变化情况来看,2007年是各种用途地价增长最快、变化最为明显的一年,三种用途土地的价格增长率都超过了10%。

工业用地的增长速度超过了商业用地和住宅用地,增长率已经接近2006年的5倍,商业地价、住宅地价增长率也超过2006年的2倍。

北京已购房中北京户籍房主约占7成 对于北京、上海这两大楼市热点城市,蓝皮书还进行了专门分析。

蓝皮书指出,由中国社会科学院城市发展与环境研究中心对北京城区36个重点区域抽样楼盘调查结果显示,户主户籍为北京本地的平均占比近七成。

其中,户主户籍是北京本地所占比重超过平均占比69.6%的区域有19个,占36个区域的52.8%;超过80%的区域有8个,占36个区域的22.2%。

户主户籍是北京本地所占比重在60%以下的区域有10个,占36个区域的27.8%。

对于上海房地产市场的未来走势,蓝皮书认为,2007年上海房地产市场整体开发投资下降明显,预计未来两年供应可能趋紧。

<<中国房地产发展报告NO.5>>

蓝皮书指出，2007年，上海市完成房地产开发投资1307.53亿元，同比增长为2.5%，增幅同比略增0.2个百分点。

而全国2007年1至11月房地产开发投资增长31.8%，增速同比上升7.8个百分点。

截至2007年11月，上海市的房地产开发投资增长率在全国排名倒数第一。

与此同时，上海市的房地产开发投资在固定资产投资中的比重连续第三年下降，从2004年最高时的38.1%下降到2007年的29.3%，同比下降3.3个百分点。

其中，商品住宅类房地产开发投资额比2006年同期增长9.5%，而全国同比增长33.7%。

蓝皮书认为，上海的房地产开发投资已经处于比较低的水平。

如果房地产开发投资增速继续保持低位，今后两三年的住房供应将会出现不足，房价上涨的压力将增加，对上海市的经济也会产生一定的负面作用。

<<中国房地产发展报告NO.5>>

编辑推荐

《中国房地产发展报告No.5（2008版）》是社会科学文献出版社推出的第五本房地产蓝皮书，由房地产经济学家牛凤瑞、李景国担任主编，尚教蔚、李恩平、李庆担任副主编，汇集了众多研究城市房地产经济问题的专家、学者关于城市房地产方面的最新研究成果。

《中国房地产发展报告No.5（2008版）》属于中国社会科学院重点课题，由总报告、住房保障篇、土地篇、金融篇、市场篇、管理篇、区域篇、企业篇、热点篇等九部分组成。

《中国房地产发展报告No.5（2008版）》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。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>