

学校编码: 10384
学号: 200315245

分类号 _____ 密级 _____
UDC _____



厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

泉州房地产市场分析

Analysis of the real estate market in Quanzhou

张学敏

指导教师姓名: 刘震宇 教授

专 业 名 称: 工商管理 (MBA)

论文提交日期: 2007 年 5 月

论文答辩时间: 2007 年 6 月

学位授予日期: 2007 年 6 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2007 年 5 月

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

兹提交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。
本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文而产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学博硕士学位论文摘要库

摘 要

房地产作为特殊的商品, 过快过高的房价涨幅, 势必引发社会的不安及影响到和谐社会的构建。本文首先从房地产投资、开发、人口发展、经济发展、城市建设等方面分析了泉州市房地产市场现状; 其次, 对泉州市房地产市场价格进行了探讨, 从房价与居民收入方面、供求关系方面和供求的价格弹性方面对其进行分析, 认为虽然泉州的房地产价格上涨幅度相比全国水平较快, 但是对于泉州市整体的经济发展来看, 房价上涨还是处于合理范围, 并不存在“泡沫”成份。可对于泉州中心城区来说, 房价水平过高和上涨速度过快还是存在的, 超出了居民的承受范围; 然后, 分析了泉州市房地产市场存在的问题, 认为市场存在区域性差异与结构性供需矛盾, 并对问题的原因进行了分析, 认为是居民的需求增长、成本上升、区域攀比心理、人们对未来的经济预期过高, 以及开发商的商业行为、土地批租制度、人民币升值和地方政府行为等因素导致了上述问题; 最后, 论文对泉州房地产市场的健康发展提出了几点建议, 认为政府应该通过加快郊区综合开发力度、增加经济适用房、限价房、廉租房的供给、整顿土地市场秩序、加大房地产市场信息公开力度、引导居民房地产消费观念、整顿房地产金融市场秩序和增加投资房地产渠道等方式来稳定房价。

关键词: 房地产 价格 供求关系

ABSTRACT

As a special commodity, real estate excessive high rate of increase in housing prices will inevitably lead to social unrest and the impact of the construction of a harmonious society. This paper from real estate investment, development, population growth, economic development, urban construction and other aspects of the real estate market in Quanzhou status; Secondly, the price of the real estate market in Quanzhou City of discussions, and from the income of residents in housing prices, supply and demand relationship and the price elasticity of demand and supply aspects of their analysis, Quanzhou that although the rate of increase in property prices compared to the national level faster, But Quanzhou overall economic development, housing price increases are still at a reasonable extent, there is no "bubble" component. As far as the Quanzhou City, housing prices are too high and rising rapidly still exists, beyond the scope of the tolerance of residents; Then, analysis of the real estate market in Quanzhou existing problems, that the market for regional differences with the structural contradiction between supply and demand, and the reasons for the analysis, that the residents of the growth in demand, rising costs, regional comparisons psychological, for the future of the economy is too high. and the commercial developers, land leasing system, the revaluation of the RMB and local governments, and other factors relating to the above problem; Finally, the thesis of the property market in Quanzhou the healthy development of several recommendations that the government should accelerate the comprehensive development of rural areas and increase the application of the economy, the prices, the low-cost supply, rectifying the land market order, increase the real estate market information openly, and to guide residents to the real estate consumer attitudes, rectifying the order of real estate and financial markets to increase investment in real estate and other means to stabilize housing prices.

Key words: Real Estate; Price; Supply and demand

目 录

第一章 中国房地产现状分析.....	1
第一节 中国房地产市场发展历史.....	1
第二节 目前中国房地产市场形势分析.....	2
第三节 本文研究的问题.....	4
第二章 泉州房地产市场现状分析.....	5
第一节 泉州市房地产市场运行分析.....	5
第二节 经济、人口及社会发展对房地产发展的影响.....	15
第三节 城市规划和城市建设对泉州市房地产的影响.....	18
第三章 泉州市房地产市场价格分析.....	21
第一节 房地产价格的基本理论.....	21
第二节 泉州市房地产价格分析.....	27
第四章 泉州市房地产市场存在的问题及原因分析.....	37
第一节 目前泉州市房地产市场存在的主要问题.....	37
第二节 泉州市房地产市场存在问题的原因分析.....	42
第五章 泉州房地产市场发展趋势预测.....	55
第六章 保持泉州房地产市场健康的对策.....	57
第一节 加快郊区综合开发步伐 降低对中心城区的依赖度.....	57
第二节 增加经济适用房、限价房、廉价房的供给给力度.....	57
第三节 整顿土地市场秩序 加大对土地二级市场管理.....	58
第四节 加大房地产市场信息公开力度 引导居民理性的消费观念.....	59
第五节 整顿房地产金融市场秩序 增加投资房地产渠道.....	60
第六节 改变地方政府行为的变革措施.....	61
参 考 文 献.....	63
后 记.....	65

CONTENTS

CHAPTER 1 ANALYSIS OF THE REAL ESTATE IN CHINA	1
Section 1 The history of real estate market in China	1
Section 2 Analysis of the real estate market in China	2
Section 3 Research issues.....	4
CHAPTER 2 ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET IN	
QUANZHOU	5
Section 1 Analysis of the real estate market in Quanzhou	5
Section 2 Economic, demographic and social development of the real estate development impact	15
Section 3 Urban planning and urban construction on the property of Quanzhou.....	18
CHAPTER 3 ANALYSIS OF HOUSE PRICES IN QUANZHOU...21	
Section 1 The basic theory of house prices	21
Section 2 Analysis of house prices in Quanzhou.....	27
CHAPTER 4 QUANZHOU REAL ESTATE MARKET AND THE	
PROBLEMS ANALYSIS	37
Section 1 The main problems of real estate market in Quanzhou	37
Section 2 The causes analysis of real estate market in Quanzhou	42
CHAPTER 5 TRENDS FORECAST OF REAL ESTATE	
MARKET IN QUANZHOU	55
CHAPTER 6 KEEP THE HEALTH OF REAL ESTATE	
MARKET IN QUANZHOU	55
Section 1 Accelerate the pace of rural development, Reduce the dependence on the center city	57

Section 2	Increase the economic applicable, the prices, the cheap house supply.....	57
Section 3	Rectifying the land market order, Increase the secondary market for land management	58
Section 4	Increase the real estate market information, Guide residents rational consumption concept.....	59
Section 5	Straighten out the real estate market, Increase financial investment channel.....	60
Section 6	Reform measures in the local government.....	61
REFERENCES	63
ACKNOWLEDGEMENT	65

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第一章 中国房地产现状分析

第一节 中国房地产市场发展历史

中国房地产业最早始于 19 世纪中期。1840 年鸦片战争以后，帝国主义列强相继入侵中国，使中国社会变成了半殖民地半封建的社会。帝国主义列强把东南沿海城市作为其侵略中国的据点，地主豪绅、官吏、买办出于依附帝国主义势力的需要，也纷纷在那里落脚，从而使这些城市的商业、服务业开始发展，城市人口也随之迅速增加，对房屋和土地的需求迅速扩大，城市房地产业应运而生。从此，在中国形成了独立的房地产业。纵观中国房地产业发展的历史，至 1991 年底大致经历了以下三个阶段。

第一阶段：从 19 世纪中期到全国解放前夕，是旧中国房地产业的资本主义经营方式时期；

第二阶段：从中华人民共和国成立到十一届三中全会前夕，是新中国房地产业的缓慢发展直至消失的时期；

第三阶段：从十一届三中全会以后至 1991 年底，是中国房地产业的恢复和重新成为独立行业的时期。

1978 年 12 月，中国共产党十一届三中全会召开，中国实行经济改革，房地产制度随着经济体制改革的全面开展慢慢复苏和发展。首先是土地使用权的改革，1988 年第九届人大通过了宪法修正案，明确规定了土地使用权可以依法转让。土地使用权成为一项独立的经济权利，在有效期内，可以出售、交换、赠与、出租和抵押。土地有偿使用成为房地产业发展的根本前提，有力地推动了房地产市场的发展。1982 年，深圳经济特区率先变无偿为有偿使用土地，按不同等级向土地使用者收取不同标准的土地使用费。1984 年起，抚顺、广州等城市也相继仿行。其次在住房改革方面，国家逐步从国家统包到国家、地方、企业、个人共同投资，到 1998 年下半年最终全面取消福利分房制度。开始于 20 世纪 80 年代初期的中国城镇住房制度改革，至 1988 年全面推开，改革的重点是从福利型住房体制向住房的市场化、社会化过渡，使住房从隶属于各企事业单位向社会统筹过渡，即“住房商品化”。国家在全国各地建立了房地产交易市场，将房地产转让、出租、抵押等活动纳入到规范的市场中去。至此，我国实施依据商品经济

原则出售或出租房屋，使得中国房地产业恢复了原来的面目，在经过长达 30 年之久的销声匿迹之后，重新形成一个独立的行业。1992 年以来，随着社会主义市场经济体制的逐步建立和完善，我国进一步深化了城镇住房制度改革，极大地推动了房地产业的迅猛发展。从 1992 年至 1998 年，可以说是改革开放后中国房地产业的调整和房地产市场形成时期，1998 年 7 月国务院发布《关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》，要求停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化，继续推进公有住房改革。福利房制度被放弃，民众的购买力被释放，对商品住宅的需求急剧增加，住房市场迎来了快速发展期。

第二节 目前中国房地产市场形势分析

2001-2003 年关于“房地产泡沫”的争论开始引起人们的关注，“房地产业的冬天即将来临”的预言也让人们对房价的走势重新评价，但中国房价还是继续保持惯性上涨。

2003 年前后国家为了防止宏观经济过热，控制房地产投资规模，采取了种种调控措施。2003 年 6 月 13 日，人民银行正式出台了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（央行 121 号文）目的是要对房地产信贷进行规范，进而减少房地产贷款在新增中长期贷款中的比重。8 月 12 日，国务院发布《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国务院 18 号文），强调要让房地产市场健康发展，从住房供应政策住房贷款、土地管理、市场秩序等多个方面提出了更加“规范性”的要求。9 月 24 日，为配合 18 号文的精神，国土资源部发布了《关于加强土地供应管理，促进房地产市场持续健康发展的通知》，提出了房地产开发土地供应宏观调控的总目标：努力实现土地供需总量平衡，结构基本合理，价格基本稳定。政府提出宏观调控措施开始，就强调要控制过快的房价涨幅，但从实践来看，上述调控措施并未达到理想效果，全国绝大部分地区房地产价格仍然居高不下，甚至还在持续快速上涨。

2005 年被称为房地产市场的政策年。中央政府转变了房地产市场调控方向，由 2003 年、2004 年上半年的需求调节型宏观调控转向 2004 年下半年开始的供给调节型为主的宏观调控—通过上调个人房贷利率，压缩过旺的购房需求；通过税收打击投机性购房；通过追究地方政府责任，防止政府行为偏差。具体措施包

括：2005年3月17日，中国人民银行调整商业银行自营性个人住房贷款政策，将现行的住房贷款优惠利率回归到同期贷款利率水平；3月26日，国务院办公厅下发了《关于切实稳定住房价格的通知》，提出八点要求控制房价涨幅过快（简称“国八条”）；4月28日，国务院又出台“加强房地产市场引导和调控的八条措施”（简称“新国八条”）；5月11日，继“国八条”、“新国八条”之后，国务院转发了由建设部等七部委联合制定的《关于做好稳定住房价格工作的意见》，再施组合拳直击房地产市场的投机行为，并从6月1日起，对个人购买住房转让售房时将视具体情况征收全额或部分营业税（被业内人士称为“房地产新政”的开始）。

进入2006年来，房地产业似乎比以往任何时候都敏感地牵动着中国的神经。2006年5月，国务院总理温家宝主持召开了国务院常务会议。会上提出了促进房地产健康发展的六项措施（简称“国六条”），包括住房供应结构、税收、信贷、土地、廉租房和经济适用房建设等方面。

可以从表1中看出近年来我国房地产投资和住房价格的变动趋势。

表1：1996-2005年我国商品房销售价格和房地产投资额变动

年份	全国商品房平均价格（元/平方米）	商品房价格增长幅度（%）	全国房地产投资额（亿元）	增长率（%）
1996	1867	9.1	3216.44	
1997	1997	7.0	3178.37	-1.2
1998	2063	3.3	3614.23	13.7
1999	2051	-0.6	4103.2	13.5
2000	2103	2.5	4901.73	19.5
2001	2224	5.8	6245.98	27.4
2002	2291	3.0	7736.15	23.9
2003	2359	3.0	10106.12	30.6
2004	2714	15.0	13158.25	30.2
2005	3053	12.5	15759	19.8

数据来源：中国房地产市场统计年鉴（1996-2005），中国计划出版社。

虽然2006年的房地产价格仍然在上涨，但是还是有迹象显示，目前购房者的购买愿望逐渐减弱，楼市买卖双方的博弈气氛日渐浓厚，预期看跌的购房者捂紧了自己的钱包，让房地产开发商一筹莫展；另一边，房地产开发商开始“修正”

价格，更有一些开发商开始一再推迟新盘的开盘日期，开发商、投机者以及自住者之间形成价格博弈心理战。

房地产开发过热，积累了大量的金融风险和市场风险。一些地方的房地产业发展的规模与速度，已经超过了当地居民可支配收入平均水平及平均增长速度。因此，为了促进房地产市场持续健康发展，政府对房地产市场加强了宏观调控，改善对房地产市场的监督管理。房地产业毕竟是一个新兴产业，房地产市场也仍然处于完善和健全之中，需要相关配套的法律制度建设跟上去，才能保证房地产业的持久、健康地发展。

第三节 本文研究的问题

近几年的中国房地产市场是最为热闹及最为被社会关注的几年。无论是北京、上海房地产市场价格快速飙升，还是国八条后上海及长江三角洲不少城市房价下落和国内二线城市房地产市场的高歌猛进；无论是国务院于房地产宏观调控“新老八条”的出台，还是房贷利率调整；无论是“金九银十¹”不再灵光，还是想购房的民众不愿进入房地产市场等，这些都表明，房地产市场的大幅度变化开始了。

泉州经济的稳定发展，城市的不断延伸，旧城改造建设步伐的加快，都为房地产保持较快发展提供了良好的契机，带动房地产业的快速发展，市政府也是将房地产业作为国民经济的支柱产业而加以积极的扶持。房地产业的发展特别是房价的升降与人们的生活息息相关，直接关系到人们生活水平的提高，越来越成为普通老百姓茶余饭后的话题。2005年以来国家为抑制上涨过快的房价先后出台了一系列宏观调控措施，这些政策的出台，不同程度地对泉州市的房地产市场产生了影响。泉州的房地产市场是否过热？运行的是否健康？房地产市场的健康与否不仅牵动普通老百姓的心，还关系到经济能否持续健康的发展，所以，对泉州市的房地产市场现状的分析是有很大的时效性和现实意义的。本文将从房地产市场的运行及价格方面分析泉州房地产市场存在的问题及原因，并进一步探讨解决问题的对策。

¹ “金九银十”是商业用语，指九月、十月为销售旺季，主要指房地产市场。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士学位论文摘要库