山西太原市房地产市场分析报告

本研究报告在分析全国房地产市场的总体态势的基础上，进一步分析了山西太原市房地产市场在2003年和2004上半年的运行情况，并对存在的问题和原因进行了深层探究，初步预测了山西政府对房地产市场的调控政策，认为太原市房地产市场在2004年下半年和2005年太原市房地产市场没有引起房价暴涨或暴跌的因素，房价总体稳中有升，但涨幅趋缓。同时房地产市场的竞争将进一步加剧，品牌竞争和资本竞争将主导太原房地产市场。

一、中国房地产市场的总体态势

2002年“快速增长，供求两旺，形势大好，问题不少。”

2003年“调控，规范，搞活；问题与发展同时存在。”

2004年“政策年，稳中有升。”

2005年“重新洗牌，品牌竞争、资本竞争。”

注：以上均有具体分析资料。

二、山西省房地产市场运行情况分析

(一)2003年山西房地产市场基本情况

2003年山西房地产市场的总体运行情况：房地产开发投资高速增长；一级商品房市场需求增幅大于供给增幅；商品房价格继续增长 ；新建商品房购买对象以个人为主；商品住宅空置面积逐步消化；土地开发投资强劲扩张。

（二）2004上半年山西房地产市场分析

1、供给分析

目前，太原市房地产开发企业共有395家，房地产中介企业有141家。今年上半年，全市房地产开发投资完成16．5亿元，同比增长46．9％，占全市固定资产投资总额的14％。新建商品房房屋竣工面积12．7万平方米，同比增长49％。其中，住宅10．7万平方米，同比增长114％；商业营业用房2万平方米，同比增长66．7％。新落成的各种房屋为省城的人们提供了多种选择。

然而，在供应结构中却有局部失衡现象，表现为：一是高价位、高档住房在市场供应中所占比例较高，而中低价位，普通商品房与经济适用房比例偏小，但市场需求总量却较高二是大户型、大面积住房面积供应总量较大，而中、小户型和中、小面积住房供应不足，但需求量很大。据市场调查显示，目前根据太原市一般购房者的经济实力，可购买的住宅面积为70平方米，而市场主力房型为100至120平方米。

2、销售分析

上半年，全市新建商品房屋销售面积为72．1万平方米，同比增长57．5％，商品房销售总额为35．11亿元。其中，销售住宅52．26万平方米，同比增长67．79％，占总面积的72．51％；办公楼销售4．32万平方米；商业营业用房销售15．5万平方米。

从购房者组成来看，外地居民购买商品房占18％、本地农村人口购房占17％、本地居民占65％。

同时，由于高层、大户型房屋供应量过大，土地价格较高导致房价居高不下等原因，形成了一定数量的商品房空置。目前，全市商品房空置面积15．47万平方米，空置一年以上（含一年）面积为7．46万平方米，其中住宅空置3．61万平方米，办公楼空置3700平方米，商业营业用房空置3．33万平方米，其它用房空置1500平方米。

3、房价分析

今年上半年我省房地产价格增幅为全国第三，根据7月29日召开的上半年全省房地产市场形势分析会情况报道，上半年我省商品房销售面积大于竣工面积、销售额增长率高于房地产投资增长率，商品房一级市场呈现出需求旺盛的良好态势。商品房销售价格在成本增加和市场需求较旺的拉动下呈明显上涨趋势。商品房销售价格涨幅较高。到6月底，我省商品房平均销售价格为1797元/平方米，同比增长27.6％，比同期全国高16个百分点增幅位居全国第3位，绝对额位居全国第20位，居中西部地区第9位。从11个市看，商品房售价最高的是太原市，为3244元/平方米，低于每平方米1000元的是阳泉市与忻州市，分别为966元/平方米与924元/平方米。

上半年，太原市新建商品房销售均价为每平方米4872元，同比增长8．62％，其中住宅均价每平方米2948元，同比增长4．6％，每套商品住宅销售均价为40万元。相对于城镇居民收入而言，上半年太原市人均可支配收入为4620元，同比增长13．3％，新建商品住宅的价格涨幅低于居民可支配收入涨幅，且低于全国商品住宅价格涨幅。国际经验

认为，房价增长速度超过 GDP 增长速度的两倍以上，就会产生严重泡沫。目前太原市房价远离警戒线，房地产市场发展空间很大，供销均呈现增长态势。

然而，调查中发现，太原市 80％的购房者承受价位为每平方米 1800 元以下，而商品住房供应中每平方米 2500 元以上的占 85％以上。造成房价上涨的原因主要有：一是土地价格过高，在太原市商品住房成本构成中，土地价格占 21．4％；二是拆迁成本高；三是城市居住人口的增加，住房制度改革深化，扩大了市场需求量；四是钢材、水泥等原材料的上涨，直接导致住房价格的上涨；五是经济适用房在住房供应中所占的比例小，平抑商品房价格作用相对薄弱。

4、存量分析

上半年，太原市存量房交易价格为每平方米 2013 元，同比增长 27．07％。其中住宅交易均价为每平方米 1738 元，同比增长 22．27％，每套存量住宅交易均价为 21 万元。尽管存量住房价格上涨幅度超过新建商品住房，但存量住房仍呈供不应求之势，市场潜力很大。从交易情况来看，上半年存量房交易总额为 3．9 亿元，其中住宅 7460 万元；存量房交易量为 454 套，交易面积 19 万平方米，同比降低 7．64％；住宅交易 348 套，交易面积 4．69 万平方米，同比降低 243．18％，其中房改房、经济适用房交易 186 套，同比降低 157．88％。存量房交易量下降，这是由于政策衔接等问题，形成个人小土地使用证的发放水平无法满足存量房交易中提供小土地使用证的总数量的矛盾，严重影响了交易量。

5、拆迁分析

上半年，全市城区共批准拆迁项目 17 个，核准拆迁面积 4．5 万平方米，同比下降 82．7％，拆迁居民 1399 户，拆迁总量大幅下降。造成拆迁总量下降的宏观因素是：央行房贷政策收紧和清理拖欠农民工工资政策出台后，开发商融资渠道有限、资金不足，加之旧城改造优惠政策落实不到位，影响了房地产开发企业对旧城区改造的积极性，旧城改造项目启动乏力。微观因素是：太原市近两年来拆迁难度逐步增大，一方面由于目前中、小户型、低价位的普通商品房和经济适用房供应量不足，致使货币安置居民在拿到货币补偿款后在市场上难以买到合适的住房，影响了群众配合拆迁的积极性，另一方面小部分被拆迁人脱离拆迁政策提出不合理的补偿要求，漫天要价，个别开发商采取偷拆和擅自强拆等违法行为，激化了矛盾。

6、消费者分析

在太原市 7 月份举办的“住在龙城”房展会上，主办单位进行了一次房地产消费结构问卷调查，问卷的调查项目分 10 大类 46 个小项，涉及到购房者的职业、年龄、家庭年收入、购房用途、置业情况、购房首选、购房需求时间、欲购房区域、承受价位及户型要求等方方面面。经过主办单位整理、汇总、统计，本次调查共回收有效调查问卷 5164 份，被调查者详细地对调查表中各项内容进行了认真填写。

根据调查结果分析，目前太原市 80％的购房者年龄在 40 岁以下；高达 75％的购房者家庭年收入在 3 万元以下；在一年内有购房愿望的家庭占总数的 65％；79％的家庭能够承受的商品房价位在每平方米 1800 元以下；求购户型为二室一厅的购房者占被调查总人数的 41％，短期内购房意愿强烈。

此次调查问卷发放数量大，调查内容丰富，涵盖了购房者购房需求的方方面面，具有相当的代表性，反映的情况与太原市目前房地产市场的实际情况相吻合，为太原市房地产业的发展指出了方向，对房地产开发企业具有一定的参考价值。

从调查结果来看目前太原市房地产市场最大的问题是住宅供应的结构性失衡问题，主要体现在两个方面，一是房价过高，二是面积过大。太原市房地局的统计数字表明，上半年太原市的住宅平均价格已达到 2900 多元，远高于调查显示的 1800 元以下的水平，导致工薪阶层望房兴叹；开发商为吸引高收入阶层买房，争相盖大房子，相应提高了购房总价适合工薪阶层购买的面积在 80 平方米左右的中小户型非常少，更是把一些急需购房的老百姓堵在房地产市场的门外。这个调查结果和太原市目前房地产市场的供给情况比较吻合

因此加大中低价位商品房和经济适用房的建设力度，确定合理的房价，把工薪阶层作为房地产市场购买的主力人群，这对房地产开发企业的长远发展是很有利的。

7、竞争态势分析

太原房地产市场面临变局 ，最近几年，外地开发商已经通过各种渠道渗入山西房地产市场，目前比较知名的外地开发商就有好几家，比如山西大唐房地产开发公司是由海南第一投资公司投资组建；太重大唐房地产开发公司是由厦门大唐房地产开发公司和太重房地产公司合资组建；正在柳巷进行大规模商业地产开发的山西宝地房地产开发公司来自东北另外两家国内知名的开发商广东振鹏投资集团和天津顺驰公司也已经落户晋中市。有业内人士称，晋中只是他们进入太原房地产市场的跳板，一旦机会成熟，他们随时会进入太原市。 北京房地产传奇人物、今典集团董事长张宝全表示，他想拿到一块 500～1000 亩的土地在太原开发房地产。预计，一两年之内，外地开发商将一窝蜂涌进太原，本地开发商面临生死考验。

近几年来随着国内发达城市房地产市场竞争日趋激烈，北京待发达城市土地资源的稀缺和涨价，国内房地产市场已经开始向二级市场转移，而太原这样的省会城市正是国内大型开发商关注的重点目标。

和全国比较发达的地区相比太原市的房地产市场还比较落后，从供应角度看，虽说这几年太原市的房地产市场有了很大发展，但没有创新，房子好像是一个模子里刻出来似的要盖高层全是高层，要造水景全是水景，没有一点儿个性。太原房地产还处于功能产品时代，也就是说房地产开发还停留在只能满足一般居住需求。一个城市的房地产，从房价上就可以看出它处在一个什么样的产品状态。在平均房价不超过 3000 元的时候，房地产肯定是处于功能产品时代，房价只是地价和房屋基本造价的总和，购房者要求的是房屋质量和功能，房子也只能满足人们的基本居住需求。功能性产品经过一段时间的发展后就应该细分市场，产品档次有所提升，从功能产品向建筑产品过渡。也就是说，房子要具有两个功能：商品性和文化性。房地产市场既要有满足低收入阶层的功能性产品，也要有满足高收入阶层的带有体验价值和文化品位的产品，这样的房子绝不是简单的水泥和钢筋，也不是开发商种几棵树、植一块草坪、造一处景观。正是因为太原房地产还处于功能性产品时代，还没有真正的高端产品，因此就有很好的发展机遇，很多外地的房地产开发企业就是这一点。太原房地产目前还处于初级阶段，市场没有划分，竞争不激烈，房子好卖，发展空间很大。太原的开发商，房子好卖，基本上没有什么大的竞争，不用作秀，广告做的很少。作为房地产广告中效果最好的户外广告的发展和利用情况就可以看出太原市的房地产市场的竞争还不是很激烈。

吸引外来房地产开发企业的另一大因素是：山西有一大批潜在的高档商品房消费群体这是许多开发商梦寐以求的最宝贵的资源。山西拥有一大批有钱人，可这批人都到北京买房子去了。山西人在北京买房子出手大方是出了名的，背着整麻袋钱买房。与此同时，太原有些楼盘销售情况不好，还有许多空置房，这是为什么？许多专家认为原因还在开发商身上，产品太单一，商品房的个性没有充分体现出来。购房者对住宅的需求与现实供应有很大差距，供应与需求脱节。如果太原有真正好的楼盘，完全可以吸引全省有钱人来太原置业，好房子不愁卖不出去。

正因为以上两大原因，吸引了越来越多的外地房地产开发企业进入山西太原，山西的房地产企业面临洗牌，太原市现有房地产开发企业 300 余家，但真正成规模的几乎没有。在经过年检的公司中，只有不到 1/3 的公司有项目运转，1/3 正在四处寻找项目，还有 1/3 处于休眠状态；房地产企业年平均开发量不到 1000 万元，山西房地产开发企业平均注册资本金不到 800 万元，这对资金密集型的行业来说如同小孩做游戏，那么少的资本金只能在太原买三四亩地，更不用说搞开发了。现在银行又提高了房地产行业信贷门槛，对

于靠银行资金买地开发的房地产公司来说更难生存。外地有实力公司的介入，可以有效地提高山西房地产行业的资金水平，提高竞争力。同时也有利于成片开发、规模开发，还可以带来新的开发理念和开发模式，这对太原房地产行业将是一个很大的提升。

目前山西的政府也认为，外来开发商的介入将有助于提高太原房地产开发商的竞争力淘汰一批开发企业，对抑制房价上涨，制止开发商违规开发、欺诈销售，提升产品档次都有很大的促进作用。但由于太原房地产市场有其特殊的一面，外来开发商能否服水土还是一个未知数，目前市场上最担心的问题还是外来开发商的大量介入会导致太原土地价格大幅攀升，房价上涨，让本来就买不起房的工薪阶层更加买不起房。

外地房地产公司渗入太原房地产市场，最担心的还是本地中小开发公司。首先表现在产品的品牌效应上。对于目前还没有形成品牌的本地开发商，知名房地产品牌的介入会吸引大部分消费者的眼球；其次，中小开发商将被挤得没有市场空间。由于外来投资者具有资金实力和城市运营商能力，可以进行城市大规模成片开发，本地中小开发商肯定在土地拍卖中处于劣势，或者根本得不到土地，最后被迫退出市场；再次，由于本地开发商的开发理念滞后，宣传包装不到位，产品单一，建筑呆板，开发出来的楼盘将无力和外来开发商抗衡，可能会增加现房存量，开发风险加大。

三、当前全省房地产市场发展存在的突出问题

1、我省房地产投资势头趋缓

根据全省房地产市场分析暨中低价位住宅建设工作汇报会上了解到，在国家加大对房地产业宏观调控的背景下，目前全省房地产开发投资明显趋缓，增幅比去年同期回落 19 个百分点。

全省房地产开发投资增幅逐月回落。2003 年全省房地产开发投资 3 至 12 月份逐月增幅分别为 80．4％、85．8％、63．1％、53．8％、50．8％、49．9％、48．0％、48．3％、49．7％、41．3％，增幅趋缓。

1～7 月份，太原市房地产投资共计 205407 万元，同比增长 49.52％，增幅比全国平均水平高出 20.9 个百分点，房地产投资占太原市固定资产投资的比重为 14.8％。增幅比去年同期回落了十几个百分点。同时，住宅新开工面积为 209.3 万平方米，同比下降了近 10 个百分点，完成开发土地面积为 49.38 万平方米，同比下降了 8.9 个百分点。据省

建设厅相关专家分析，今年 3 月份以来，针对房地产行业等行业存在的局部过热的情况，国家出台了一系列措施进行降温，并对房地产开发项目（经济适用房除外）资本金提高了 15 个百分点，使房地产开发企业贷款受到了限制，由此淘汰了行业内一批资质较低、开发实力弱的企业，同时，也使全省的房地产开发投资等指标出现了合理的回落，这一现象表明，宏观经济调控在房地产业的作用已经显现。

为了完成投资开发项目，在银根紧缩的情况下，开发商纷纷自找门路，寻找资金来源据了解，目前开发商的项目资金中，自筹资金占到了近四成，贷款比例下降到了 14％，比全国 21.9％的平均水平低了近 8 个百分点。

由于整体的供应量趋少，而市场需求旺盛，全省商品房一级市场销售良好，销售面积为平方米，同比增长了 8 成左右；与此相呼应，商品房一级市场销售价格呈现明显的上涨趋势。到 6 月底，全省商品房销售价格为 1797 元/平方米，同比增长了 27％，比同期全国高 16 个百分点，增幅位居全国第 3 位。价格上涨主要原因是由于办公楼和商业用房销售价格较高带动所至，住宅价格涨幅在合理区间，与社会消费品价格涨幅趋势基本相同。

2、经济适用住房建设规模明显下降。

全年房地产开发计划总投资减少 11．3 个百分点。2004 年一季度新开工房屋建筑面积减少 18．6 个百分点，其中新开工经济适用住房面积为 6．05 万平方米，同比减少 69．9 个百分点；房地产投资中经济适用住房 0．61 亿元，同比减少 38．1 个百分点，经济适用住房空置面积为 4．87 万平方米，同比减少 40．7 个百分点。2003 年全省购置土地面积为 373．97 万平方米，完成开发土地面积 156．82 万平方米，完成开发面积仅占 41．9％。购置土地面积比 2002 年净增 56．4 万平方米，同比增长 17．8％，而完成开发土地面积比 2002 年减少 37．73 万平方米，同比减少 19．4％。

3、完成开发土地面积出现负增长。

2004 年一季度全省购置土地面积为 45．51 平方米，同比增长 16．7％，完成开发土地面积 15．82 平方米，同比减少 35．4％。

4、融资成为山西地产业当务之急

去年 6 月，央行下发了 121 号文件，并出台了新的土地政策，以加强对商业银行房贷的监管力度。文件规定，贷款应重点支持符合中低收入家庭购买能力的住宅项目，对大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目应适当限制。并对贷款企业的开发资质、管理水平有了更高的要求，规定自有资金必须达到 30％和封顶才能按揭的要求。今年 4 月，央行提

高了银行存款准备金率 0.5 个百分点，减少了金融机构可贷资金，同时房地产开发固定资产投资项目资金比例从 20％提高到 35％以上，以防房地产企业大量贷款有可能引发金融风险。这些政策让许多企业感到资金紧张。对一些开发资金少、过分依赖银行贷款的企业来说更是雪上加霜。今年“五一”前，央行又下发通知，在“五一”之后，进一步严格控制房贷项目。

据估算 80％左右的土地购置和房地产开发资金都直接或间接来自商业银行信贷，房地产市场的各个环节都有与银行有直接关系。限制房贷政策的出台，使房地产开发企业普遍感到资金压力加大，希望能通过多种渠道获取房地产投资资金。

1～7 月份，太原市房地产开发资金到位共 433227 万元，同比增长 74.4％，国内贷款占全部资金的比重下降 6.1 个百分点。当前，企业找地皮、寻资金成了工作的重心，这决定着其有无资格参加后续竞争，同时使资金实力和筹资能力弱小的小企业遭遇“灭顶之灾”

我省房地产商大多属于二三线的中小企业，实力较弱，资金腾挪余地较小，因此对央行的政策反应比较强烈。普遍认为，这将限制房地产企业的资金来源，有碍全省地产业的发展。由于我省房地产金融市场发展滞后，除银行信贷外，没有更多的金融工具，而房地产开发项目的全部流程都有离不开信贷资金的支持。这样一来，可能造成资金链断裂，致使已开工项目不能按时竣工，新项目不能接手，使开发商陷入困境。

省房产咨询中心的专业人士指出，我国房地产业融资渠道比较狭窄，主要是依靠银行贷款。另外，企业上市、资产证券化抵押、发行债券、基金、信托等也是获取资金的重要方式。但是，由于国情的不同、各地房地产市场发展阶段的不同，以及企业自身条件的限制这些方式并不能真正应用到房产融资中。就我省的现状而言，房产商不能惟一指望银行信贷，应当根据自身的特点，积极寻求多元化的金融工具，最终把“121 号文件”演化成市场创新的动力。

资金来源一：本地资金

一位资深房地产业媒体人士透露，在京津沪等地区的中高档地产小区，有很多靠开小煤窑发财的山西人开着高档轿车前来购房，这些煤炭富商出手阔绰，动辄百万元甚至几百万元的房子，对当地有钱人来说也是难以企及的。据山西煤炭信息网公布的资料显示，全省所有合法与不合法的小煤窑总共应在 12000 座以上。一研究人士分析，按每个矿主年平均净赚 200 万元计算，如果每年有 500 个矿主携款离开山西，每年就会直接带走 100 亿元的现金，这相当于山西省国民经济 2000 多个亿的二十分之一。

一些矿主说出了他们外迁的原因，我省的投资环境比较差，政府职能部门权力意识浓厚、服务意识淡薄，转变职能仅仅停留于表面，缺乏实质性进展，无论从软硬环境上都无法与沿海城市及其它大城市相比。

这么大的资金外流量，对于外省市是很好的资金来源，而对于我们的山西经济却是不利的。客观上形成的“外面进不来，自己留不住”的被动局面目前，对于这些社会上有大量资金聚集，已经引起了山西省政府有关部门的注意，政府可能采取会一定的政策，同时房地产开发企业也应该采取一定的策略获取这些本地的投资资金。

资金来源二：外地资金

建立融资平台进行招商引资，同外地发展较好的房地产行业建立合作关系，了解外资银行新的金融产品。但是他们与外地企业和金融机构都有遇到一个难题：缺少适合沟通的平台。大多数业内人士认为，为了提高山西房地产企业的融资能力，加强与省内及国内外先进企业的交流与合作，建立这样一个平台是可行的。最近省内有关部门举办了房地产融资方面的论坛，将邀请国内一些业内知名的人士、国外金融机构、房地产企业的融资专家来山西，阐述他们的融资理念、融资渠道，并与我们的房地产企业接触，洽谈更多的合作项目。今后每年都将不定期地举办这种论坛，为我省的房地产企业提供一个为省内外、海内外沟通、交流、引进资金及各种先进技术的平台。

5、房地产管理上的“三个不顺”

近年来，山西省房地产业发展迅猛，但房地产业的发展与市场需求不相吻合。房地产“梗阻”的主要原因是房地产管理的“三个不顺”。

管理体制不顺：据介绍，目前山西省涉及到房地产管理的部门有计划、房地产、建设规划、土地等部门。这些部门各自为政，各管一摊，缺乏强有力的协调和统一。

管理程序不顺：由于管理体制的不顺导致房地产开发管理程序不顺，没有形成计划、规划、土地供应、开发的有序管理过程。

政策落实不顺：据袁纶华介绍，无论是欧美发达国家，还是国内发达城市，住宅开发都是房地产业最重要的组成部分，衡量一个城市房地产发展状况、人均住房面积及其发展速度是很重要的一个标志，各国政府在解决普通居民住宅方面都有各种优惠政策。

为促进住宅产业的发展，解决中低收入家庭住房问题，国家、省里出台了一系列经济适用住宅开发的配套优惠政策，但许多政策在各地执行时往往执行不下去或执行时变味。

各项优惠政策落实不到位造成普通商品住宅和经济适用住房开发成本大幅增加，进而转嫁到购房者头上。政策落实不顺挫伤了开发商的积极性，导致山西省普通住宅价格增长过快开发速度缓慢。

因此，特别重视和政府各个部门的协调关系对太原市的房地产开发企业生存和发展具有一定的决定性意义。

6、首先是地价可能上升。

随着国务院《关于继续开展经营性用地使用权及招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》规定时限的到来，太原市所有的经营性用地都必须到土地市场公开拿地，标志着房地产开发商拿地的方式必须是“公开出让”。其次，国家有关房屋拆迁一系列政策和实施规程的相继出台，对惯于通过土地划拨或强行拆迁获得低成本土地的房地产企业来讲无疑是“釜底抽薪”。另外，太原市还有半年的农用地禁止转建设用地审批的“冷冻期”，也限制了土地供应。下半年国土资源部仍将保持对土地市场整顿的高压态势，牢牢把紧土地供应关口。这些政策极可能使地价继续走高，从而加大房地产开发的成本。

7、清欠力度加大、用工工资提高、原材料价格的上涨使房地产开发企业负担加重。

过去开发商习惯依靠建设施工单位垫支来搞开发项目，国家清欠力度的加大消弱了开发商对垫支的依赖，1～7 月，太原市房地产企业应付款的增幅由去年的增长 67.8％到下降 0.8％。上半年钢材、水泥、玻璃等建材价格上涨，公路限制超载，提高用工工资标准使成本增加，将会造成开发企业的新一轮“洗牌”。

8、房价上涨影响企业利润的增长。

1～7 月份，太原市商品房平均售价上涨 19.5％，这样会抑制居民的住房消费，加之信贷收紧，以投资为目的的购房需求受到限制，将影响开发企业的收入及利润增长，进而影响开发企业运营资金的周转。

四、原因分析

1、城市房屋拆迁行为规范，成本增加，1 日城改造步伐减缓。《城市房屋拆迁管理条例》和《山西省城市房屋拆迁条例》中均规定拆迁补偿安置资金必须专款专用，全部用于拆迁补偿安置，不得挪做他用，并要求县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门对拆迁补偿安置资金的使用加强监管。这种制度的建立规范了拆迁行为， 由此增加了房地产开发企业的资金一次性投入量，致使开发商不愿开发涉及拆迁的建设项目旧城改造步伐减缓。

2、国家对土地政策进行调整。国务院发出《关于坚决制止占用基本农田进行植树等行为的紧急通知》，强调实行最严格的耕地保护制度，确定了“五个不准”。我省去年宣布暂停经济适用住房供地，致使开发商很难取得增量土地进行开发建设。

3、国家控制投资过快增长效应。温家宝总理在今年 4 月 9 日召开的国务院常务会议上指出“要进一步采取有力措施，有效遏制投资过快增长势头，保持经济平稳较快发展，防止经济大起大落。”房地产开发投资也受此影响，投资额递减。

4、金融调控和信贷管理加强。央行 121 号文件调整了住房信贷政策，规定房地产开发贷款的对象应为具备房地产开发资质，信用等级较高，没有拖欠工程款的房地产开发企业。贷款应重点支持符合中低收入家庭购买能力的住宅项目。对大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目应适当限制。提高了企业贷款门槛。2003 年元月 1 日实施的《山西省城市房地产交易管理条例》规定领取商品房预售许可证，必须完成建筑物主体工程三分之一以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期后方可。

5、清理农民工工资和工程拖欠款。房地产开发商拖欠工程款也是清欠工作的主要部分。原来那种仅靠银行贷一点，施工单位垫一点， 自己筹一点，便可进行的房地产开发的这种方式已经行不通了。这样减少了开发商资金来源渠道，降低了开发商的开发投资能力

另外，我省经济不发达，底子薄，房地产业市场不够活跃，人们的住房消费观念相对落后等因素，也是造成房地产开发投资增幅减缓的重要原因。

五、政府拟采取的政策措施

中国房地产市场的发展其实还是有政府来主导的，在山西尤其如此，因此对政府已经和将要出台的政策要多加重视，根据山西政府的有关文件，可知今后全省房地产业工作的总体思路是：以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，全面贯彻十六大及十六届三中全会精神，紧紧围绕全面建设小康社会这一主题，认真落实国务院《通知》和省政府《决定》、《通知》精神，调整产业结构，扩大住房消费，强化政策引导，创新发展环境，整顿市场秩序，规范市场行为，培育合格主体，建设精品小区，推动房地产业持续健康发展

1、以结构调整为主线，创新房地产业发展环境

总量增长， 需求转型，生产方式变革和政策完善，标志着房地产业已经进入持续健康发展的快车道，2004 年要按照省委和省政，府调整经济结构的总体部署，坚持在发展中推进结构调整，在结构调整中保持持续健康发展。

2、以贯彻2002年22号和2003年重2号文件为重点，建立健全住房供应体系

认真贯彻22号和12号文件精神；针对目前存在的“三失控”现象，切实加强经济适用住房的建设、销售等诸多环节的管理。要根据市场需求情况，加快中低价位、中小户型住宅建设，建立和完善城镇廉租住房制度。

3、以整顿和规范市场秩序为手段，营造良好房地产市场环境

一是要建立以销售价格、建设标准、小区环境为主要内容的经济适用住房建设项目法人招标投标制度，择优选择房地产开发企业。，二是要坚决贯彻《山西省城市房地产交易管，理条例》，进一步加强商品房销(预)售市场监管。三是要本着优化环境，搞活流通的原则，整顿中介服务机构资质，规范中介服务。四是对房地产开发企业资质实行动态管理坚决打击开发经营中出现的违法违规开发、合同欺诈、面积缺斤短两、虚，假广告等行为五是认真贯彻落实《国务院办公厅关于解决建设领域拖欠工程款问题的通知》(国办发[2003]94号)精神，对房地产开发企业拖欠工程款的问题进行彻底清理。六是坚持以德治业，建设诚信行业。

4、以贯彻落实《山西省城市房屋拆迁条例》为契机，进一步规范城市房屋拆迁行为

城市房屋拆迁工作以《条例》实施为契机厂以规范城市房屋拆迁行为，维护各方主体权益为目标，认真贯彻《条例》的各项制度，做到办事权限合法，办事程序合法，依法做好拆迁工作，完善补偿安置政策，坚决杜绝野蛮拆迁和恶意拆迁，切实推进城市房屋拆迁工作跃上一个新的台阶。

5、以培育新型产业为目标，加快物业管理业的规范发展

要把物业管理作为新型产业加以培育， 以“扩面提质”为中心，全面提高物业管理质量和水平。一是以增量物业管理带动存量物业管理，促进存量物业与增量物业共同发展，提高物业管理覆盖率。二是积极推进房地产开发、销售’和物业管理分业经营，从体制上解决建管不分的弊端。三是大力推行物业管理项目招投标， 引入公平竞争、优胜劣汰的机制，提高物业管理服务整体水平。四是以创示范项目为手段，提升服务品质。五是加强住宅共用部位和公共设施设备维修基金的管理监督指导，确保维修基金的合理利用，维护业主的合法权益。

在以上采取的政策同时，政府会进一步加强宏观调空；加快预警预报体系建设，加强房地产市场监测；进一步调动居民住房消费积极性，促进经济的发展；加快研究防范投机性购房的政策措施，使房地产市场健康发展。

六、对 2004 下半年的房地产市场发展趋势预测

(一)目前房地产市场发展的有利因素

1、省委、省政府高度重视产业发展

山西省委、省政府高度重视房地产业的发展，2002 年，省人民政府下发了《关于加快住宅与房地产业发展若干问题的决定》；2003 年，为贯彻落实《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》精神， 又及时下发了《山西省人民政府关于加强经济适用住房建设管理的通知》；2004 年，为保障城镇最低收入家庭的基本住房需要，下发了《山西省人民政府关于建立和完善城镇廉租住房制度的通知》。这些政策为促进我省的房地产业持续健康发展，进一步发挥房地产业在经济发展和社会进步中的支柱作用，创造了良好的政策环境。

山西省十届人大二次会议《政府工作报告》中提出："加强经济适用住房建设，增加中低价位商品房的供应，建立廉租住房制度"、"新建中低价位、中小户型住房 450 万平方米，缓解中低收入家庭的住房困难"，指明了全省房地产工作方向和要求，为房地产的持续健康发展，创造了良好的机遇。

2、房地产法制建设不断完善

2002 年 12 月 2 日省九届人大常委会第 32 次会议审议通过了《山西省城市房地产交易管理条例》，结束了我省房地产行业长期没有地方性法规的历史。2003 年 9 月 27 日省第十届人大常委会第 6 次会议审议通过了《山西省城市房屋拆迁条例》。《山西省物业管理条例》已列 2004 年地方性法规的立法计划，4 月 13 日已经省人民政府常务会议审查通过，即将报送省人大常委会依法履行 立法程序。初步形成了房地产业生产、流通、消费的地方性法规框架体系，奠定了房地产业发展的法制基础。

3、城镇居民的可支配收入在不断增加

2003 年，我省城镇居民可支配收入为 7005 元，同比增长 12．4％，城镇居民可支配收入的快速增加，预示着我省人民生活水平的不断改善，人们将拥有更多的资金来投入到改善住房条件上。

4、房地产市场供求环境的发展

从2003年及，2004年一季度房地产市场的供求情况和空置房屋面积的消化形势来分析，房地产需求和供应基本持平，有些月份出现需求大于供应的情形，说明我省市场销售旺盛，有着良好市场前景。

5、宏观政策影响

当前，规范城市房屋拆迁行为、清理拖欠工程款、整顿土地市场等重大举措的推进，总体上也有利于房地产市场健康发展。规范房屋拆迁行为，有利于保护拆迁当事人和相关人的合法权益，形成公平透明、竞争有序的房地产开发市场环境。全面清理拖欠工程款，有利于维护社会信用秩序，形成诚实守信的社会氛围；有利于建筑企业公平竞争，改进管理，提高效率，从而降低房地产商品生产的社会平均成本；更利于保护广大建筑施工企业员工的利益，使进城务工农民的收入预期稳定化，从而提高其消费(包括住房消费)能力。清理整顿土地市场秩序，有利于发挥市场机制在土地资源配置中的作用，促进建设用地的合理利用，从源头上规范房地产市场秩序。

(二)存在的不利因素

①经济发展相对落后

2003年GDP总量为2445．6亿元，仅占同期全国总量11．67万亿元的2．09％，我省的经济基础比较薄弱。

②城镇居民收入水平偏低

2003年全国城镇居民可支配收入为8472元，同比增长．9％，高出我省1467元，25个百分点。城镇居民可支配收入排在全国倒数第6位。居民可支配收入偏低，仍是制约我省房地产业发展一大因素。

③消费观念亟待转变

受“无债一身轻”的传统消费观念的影响，居民的消费方式仍是“量入为出，略有节余”，购物总是攒足了钱再买。多数人购房采用家庭积蓄资金和不足部分向亲友借款的方式，贷款消费、贷款购房的新型消费理念尚未形成。

(三)市场供求预测及价格分析

1、房地产供求预测

从商品房物业结构看，2003年竣工面积中，住宅仍然是主导产品，占75．56％，办公楼占5．91％，商业营业用房约占16．82％，其它用房占1．65％。商品房的供应结构基本合理。从住宅供应需求来看，要达到“十五”末全省城镇人均住房建筑面积25平方米的：目标，每年全省需建成城镇住宅1000万平方米，人均每年增加1平方米。但从近两年的情况看，每年可建成城镇住宅建筑面积800-900Z-平方米。供应总量大体平衡。

据省城调队调查，我省78．5％的城镇居民通过房改拥有了自主产权的房屋， 即使按所有的房屋均为成套住房计算，我省城镇户均住房成套率仅为0．785，小于1，说明我省尚未解决最基本的家庭住房需求，仍处于以住房消费需求为主的住房短缺阶段。

目前，居民住房消费的升级换代需求、外来人员购房总体上呈加速增长趋势。受租赁市场日趋活跃的影响，投资，哇需求 (购房后用于出租)有所增力口。未采几年，城镇建设和房屋拆迁的任务依然较重，拆迁带采的需求仍将是住房市场需求的重要来源之一。但随着拆迁程序的规范化、补偿水平的合理化，拆迁的进度会有所减缓，成本可能会有所力口大，带来的住房需求有可能缩减，特别是今年将较为明显。因此，预计总体上2004下半年住房需求总量仍将保持增长。

2、价格走势分析

2004年的我省房价将继续保持稳中有升的态势。第一，土地作为不可再生资源已经日益稀缺。大中城市土地供应矛盾尤为突出，随着城市空间的纵向发展，土地成本继续增加将直接影响商品房价格的上升；第二，钢筋等建材价格的上涨，也使得商品房价保持上升趋势。

3、拆迁规模预测

与《山西省城市房屋拆迁条例》相配套的《山西省城市房屋拆迁评估办法》和《山西省城市房屋拆迁搬迁补助、临时安置补助和经营性用房停产，停业补偿标准》即将由省人民政府颁布实施。随着拆迁行为的不断规范，拆迁规模2004年比2003年会呈下降趋势，预计拆迁户数13072户，拆迁面积168.4万平方米。

从以上情况分析，近两年来，太原市房地产开发大幅增长，商品住房的供应会在今年下半年和明年有较大增加，但是随着新增供地和城市房屋拆迁量的减少，以及银行房贷的收紧，新开工的商品住房增幅会有明显回落。因此，全年商品住房销售量会维持在20％至30％的增幅，到2005年供给总量约为130至140万平方米。

据统计，目前太原市人均 GDP 为 15206 元、恩格尔系数为 32．2％、人均住房建筑面积为 22 平方米，这 3 项指标同房地产快速发展的要求相吻合。此外，随着居民住房观念发生转变，二次置业、梯次消费的观念已基本形成；随着太原城市化进程加速，城市人口的增加带动住房消费需求的增加。到 2005 年商品房需求量约为 130 至 160 万平方米，加之二手房供应的增长，供需将大体平衡。因此，预测 2004 年下半年和 2005 年，太原市房地产市场没有引起房价暴涨或暴跌的因素，房价总体稳中有升，但涨幅趋缓。随着外地大型房地产开发企业的进入，太原市的房地产的竞争会越来越激烈，品牌竞争、资本竞争将是太原市房地产市场竞争的主题。