

# 2008 年上海房地产市场年度报告

## 之

### 2008 年上海城市运行与房地产宏观运行报告

#### 核心导读：

2008 年上海国民经济保持平稳较快发展，产业结构进一步优化，固定资产投资结构继续优化，预计未来几年仍将保持经济发展势头；

金融机构加快集聚，金融信贷规模继续扩大，个人购房信贷持续增长，预计未来政府下调利率的可能性仍然较大；

2008 年上海社会发展稳定，居民收入水平和消费水平稳步提高，社会消费品物价水平持续快速增长；

2008 年上海各大国家级重点项目施工进展顺利，围绕着世博会的建设速度加快，使城市结构与功能改造逐步落实，市内交通及对外交通快速发展，随着城市规划不断的发展将给上海房地产更多发展机遇；

2008 年政府宏观调控政策频出，对上海房地产市场有一定程度的影响，将有利于上海房地产市场稳定健康的持续发展；

在上海宏观经济环境稳定的情况下，2009 年上海房地产将保持稳定的发展态势，不会出现太大变动。

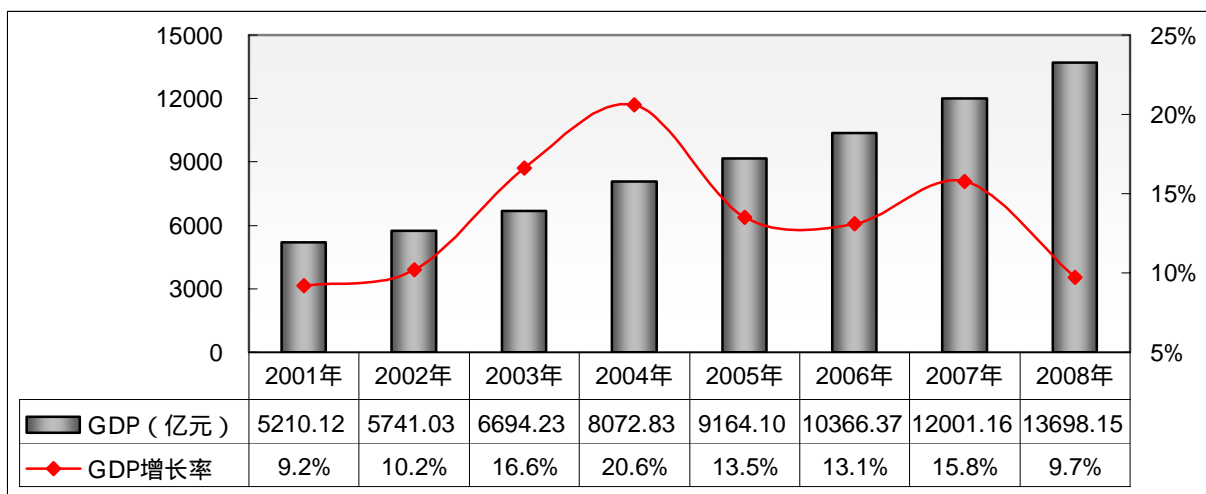
## 一、2008 年上海经济运行分析

### 1、国民经济发展水平与增速

#### 总体经济运行平稳

2001 年至 2008 年上海国内生产总值继续保持较高速度增长。2008 年，上海 GDP 总量实现 13698.15 亿元，同比增长 9.7%，国民经济平稳较快发展。

图 1：2001-2008 年上海 GDP 发展情况

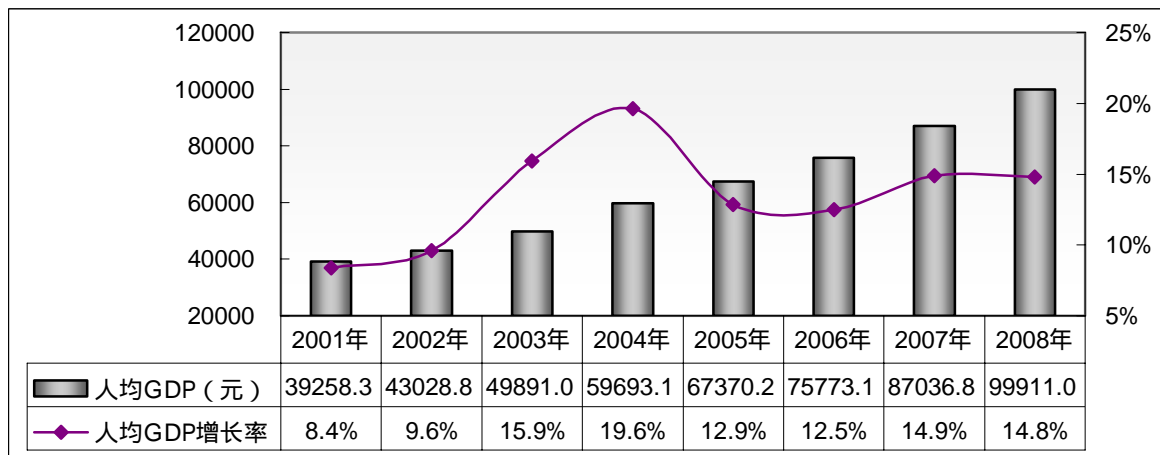


数据来源：上海统计局网站

#### 国内经济发展水平持续增长

2001 年至 2008 年，上海人均 GDP 保持高速增长。2008 年，上海人均 GDP 为 99911 元，同比上涨 14.8%，基本维持去年的增长率。

图 2：2001-2008 年上海人均 GDP 发展情况



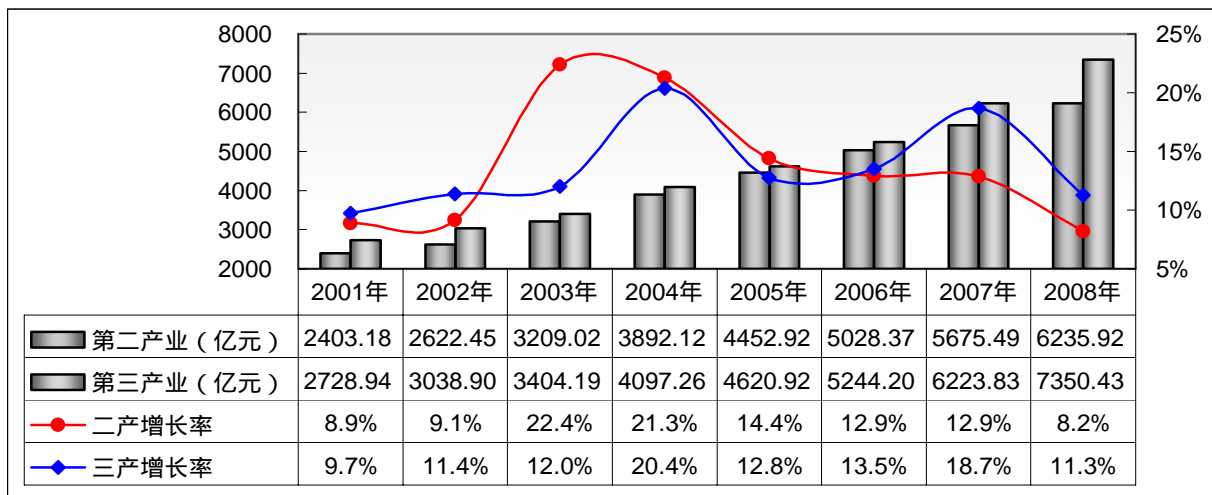
数据来源：上海统计局网站

## 2、产业增长与产业结构

### 二三产业增速放缓

2008年，上海第二产业产值6235.92亿元，同比增长8.2%；第三产业产值7350.43亿元，同比增长11.3%，增幅较前几年明显有减慢趋势。

图3：2001-2008年上海第二、第三产业发展情况

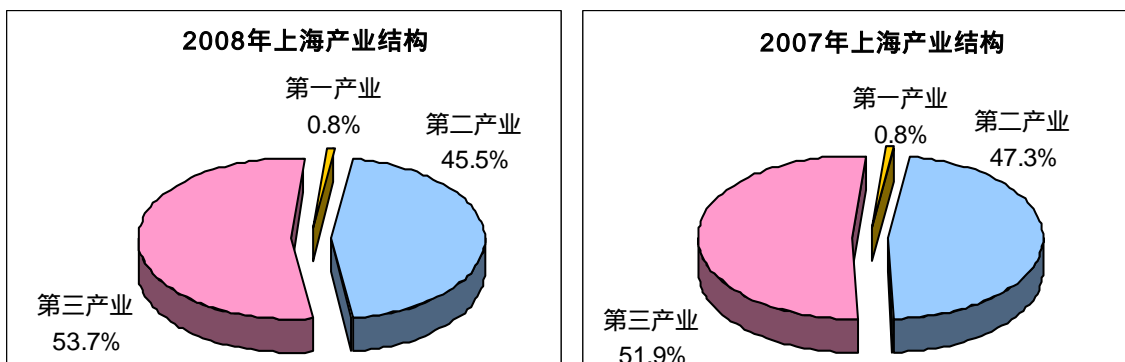


数据来源：上海统计局网站

### 第三产业比例继续增大，产业结构进一步优化

2008年上海三产结构比例为0.8：45.5：53.7，其中第三产业的比重达53.7%，较2007年51.9%上涨了1.8个百分点；第二产业的比重略有下降，降幅1.8%。上海的产业结构进一步优化。

图4：2007、2008年上海产业结构变动情况



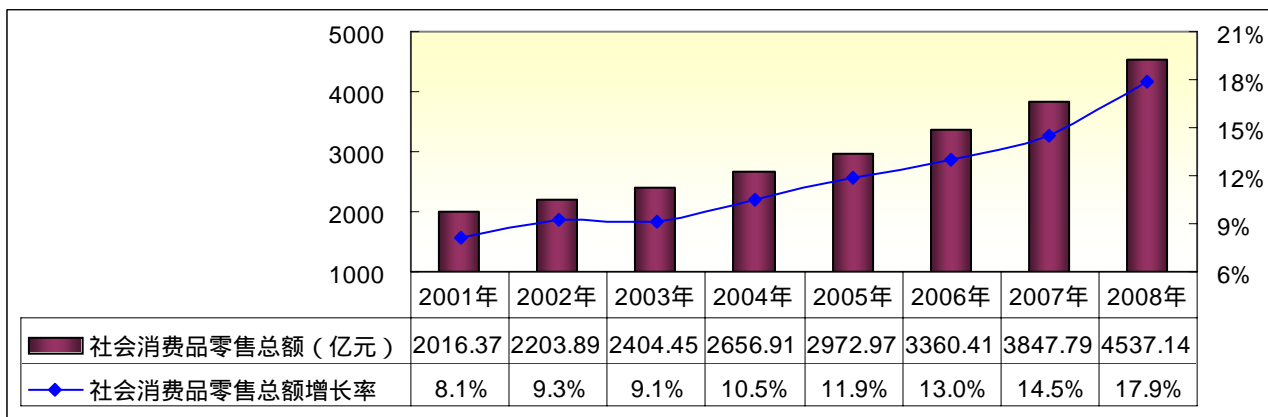
数据来源：上海统计局网站

### 3、消费需求总量

#### 市场零售依旧快速增长

2001 年以来，上海社会消费品零售额保持着持续稳定的上涨趋势。2008 年全社会消费品零售总额实现 4537.14 亿元，比去年同期增长 17.9%。8 年来，上海的社会消费品零售额已从 2001 年的 2016.37 亿元上升至 2008 年的 4537.14 亿元，增长 125%。

图 5：2001-2008 年上海社会消费品零售情况



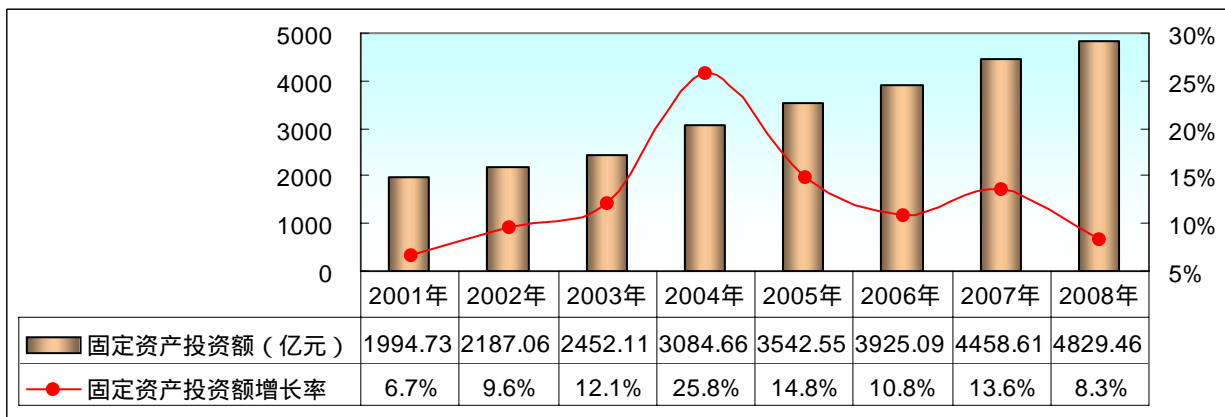
数据来源：上海统计局网站

### 4、国内外投资

#### 固定资产投资增长速度下降明显

2001 年至 2008 年上海固定资产投资额持续高速增长，其中 2003 年至 2007 年增长速度均在两位数以上。2008 年上海实现固定资产投资额 4829.46 亿元，增长速度为 8.3%，是近 7 年来最低增长率。其中城市基础设施投资 1733.18 亿元，增长 18.2%；工业投资 1418.02 亿元，增长 1.7%。

图 6：2001-2008 年上海固定资产投资情况

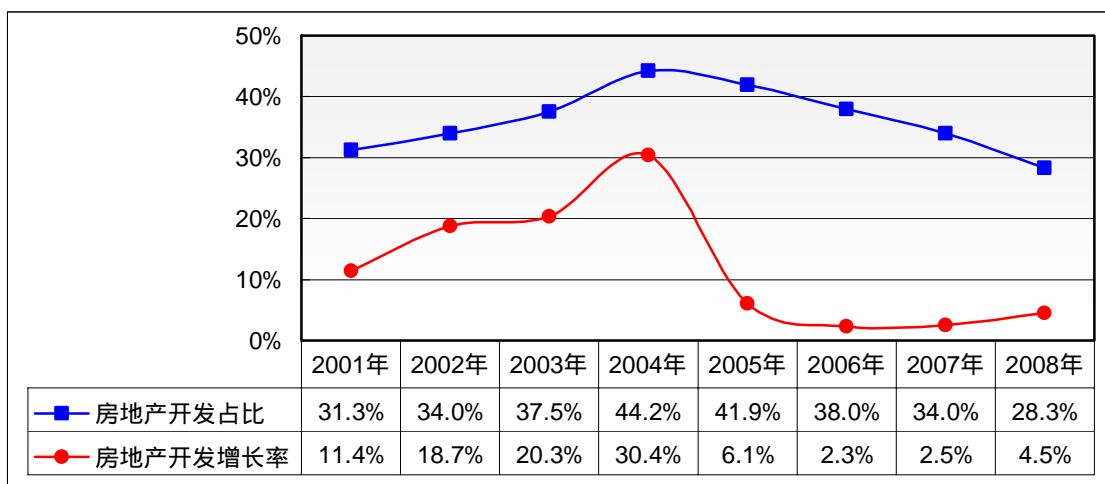


数据来源：上海统计局网站

### 房地产投资在投资结构中所占比例逐渐下降

2001年至2008年上海房地产投资额在社会固定资产投资额中的比例较为稳定，在08年房地产市场不稳定的情况下，房地产投资所占比例明显有所下降，首次出现了所占比例在30%以下。2008年，上海房地产投资额为1366.9亿元，增长幅度为4.5%，在房地产投资增长的情况下出现在总投资额比例下降的现象，说明固定资产投资结构在逐渐转变。

图7：2001-2008年上海房地产投资情况

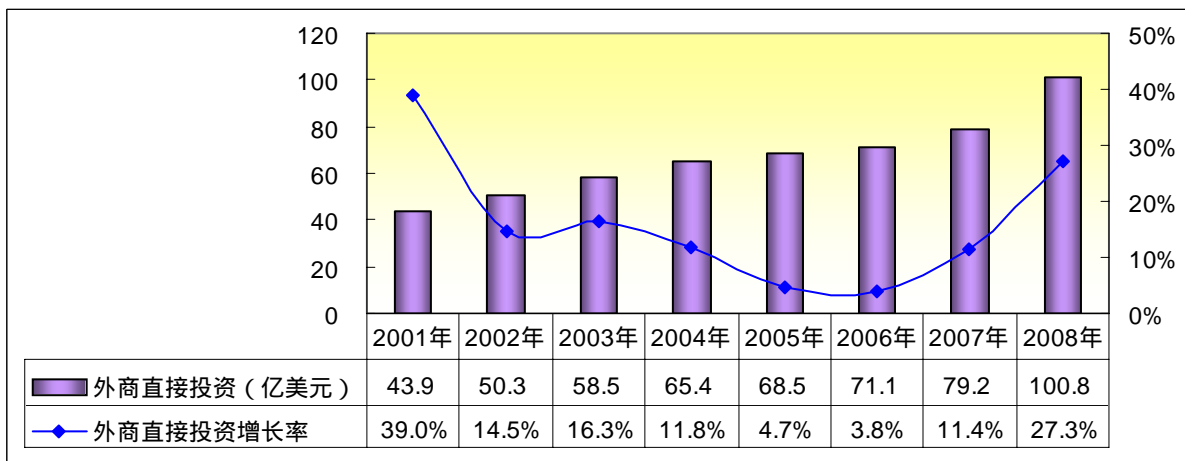


数据来源：上海统计局网站

### 外商直接投资维持增长趋势

2001年至2008年上海外商直接投资额持续增长。2008年，上海外商直接投资额突破百亿美元，达100.84亿美元，较2007年上涨27.3%，增长幅度是近7年最高值。

图8：2001-2008年上海外商直接投资情况



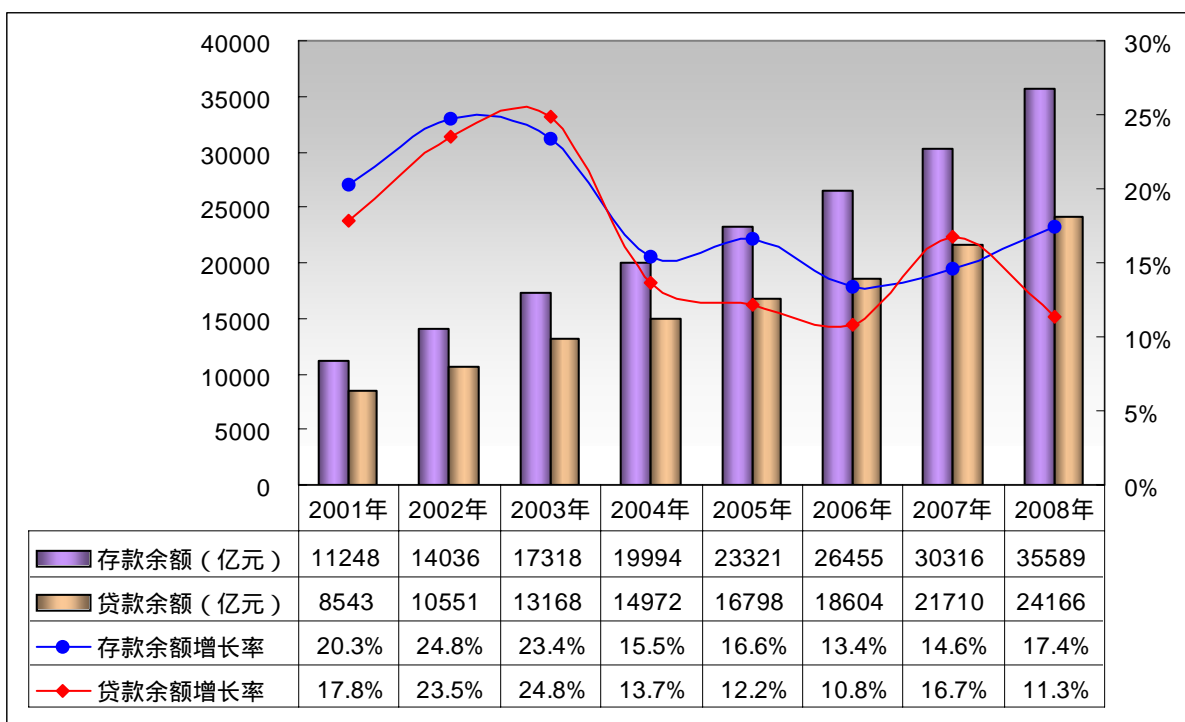
数据来源：上海统计局网站

## 5、金融信贷和利率

### 信贷总规模维持较高增长，信贷差额持续增大

2001年至2008年上海全社会存贷款余额一直保持高速增长。2008年上海存贷款余额分别为35589.07亿元和24166.12亿元，分别增长17.4%和11.3%，较2007年存款余额持续增长，而贷款余额增长速度有所回落。

图9：2001-2008年上海金融机构存贷款余额情况

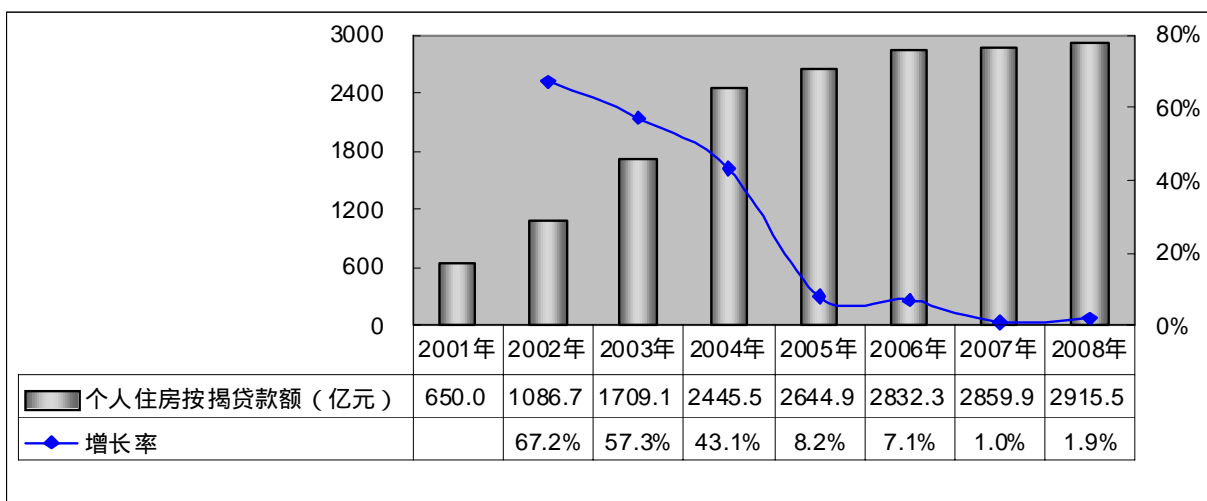


数据来源：上海统计局网站

### 个人住房按揭贷款额维持小幅增长

2001年至2008年上海个人住房按揭贷款额呈现两阶段化，2001年至2004年上海个人住房按揭贷款持续保持高速增长，在2004年后个人住房按揭贷款增长幅度维持在个位数。2008年，个人住房按揭贷款额2915.5亿元，增长幅度为1.9%。

图 10：2001-2008 年上海个人住房按揭贷款情况

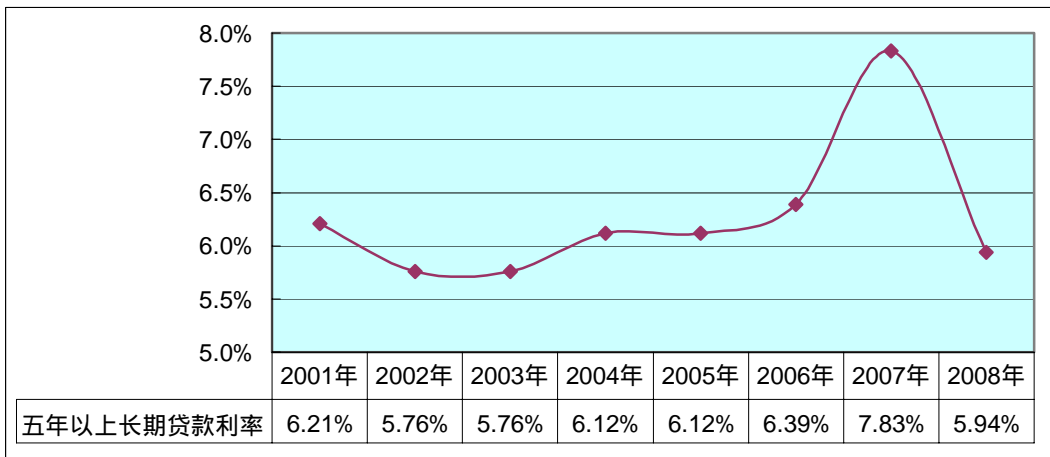


数据来源：上海统计局网站

### 长期贷款利率大幅下降

2001 年至 2008 年上海五年以上长期贷款利率有较大变化，特别是 2007-2008 年期间，在 2007 年为抑制货币流通和经济过热采取了一系列的措施，其中先后六次加息，使长期贷款利率达到了 2001 年以来的最高值 7.83%。而在 2008 年下半年连续五次的下调贷款利率，目前长期贷款利率为 5.94%，预计在 2009 年可能将进一步的下调贷款利率。

图 11：2001-2008 年上海长期贷款利率变动情况



数据来源：上海统计局网站

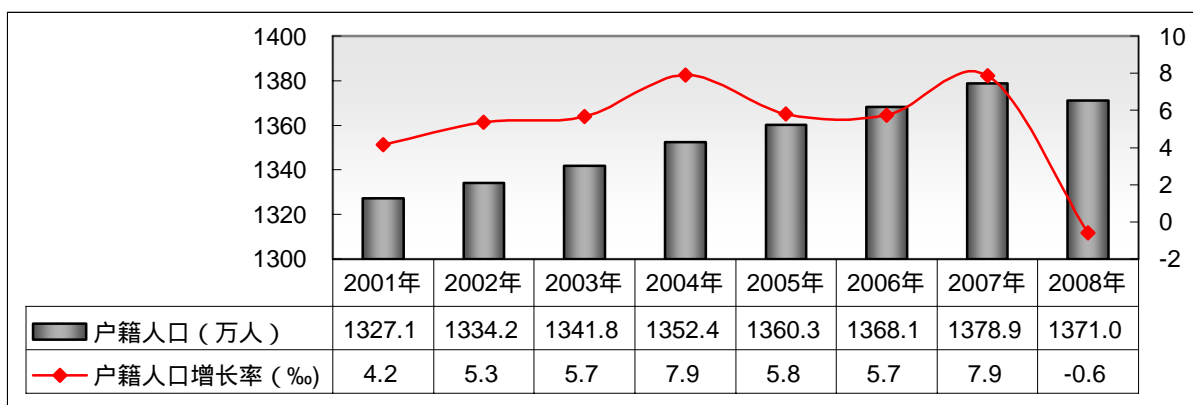
## 二、2008 年上海社会运行分析

### 1、人口总量

#### 户籍人口出现负增长，自然增长率保持负增长

2001 年至 2008 年，上海户籍人口总体维持较平稳，而在 2008 年出现 2001 年以来首次负增长，自然增长率仍为负增长。2008 年，上海市户籍人口总数 1371 万人，比 2007 年减少了 0.6%。

图 12：2001-2008 年上海户籍人口增长情况



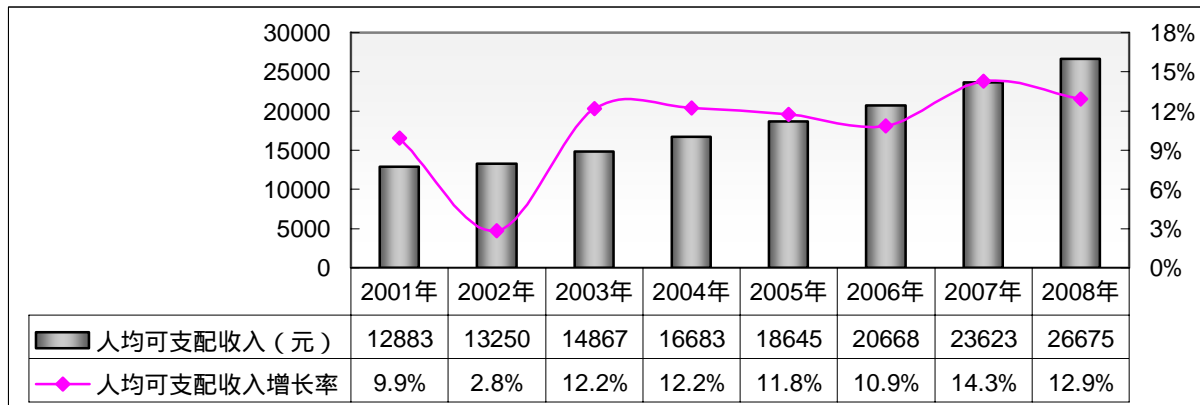
数据来源：上海统计局网站

### 2、消费水平及消费结构

#### 城乡居民收入继续增长

2001 年至 2008 年上海居民人均可支配收入逐步增长趋势，其中，从 2003 年至今增长速度一直保持在两位数。2008 年实现人均可支配收入达 26675 元，增长率 12.9%。

图 13：2001-2008 年上海人均可支配收入

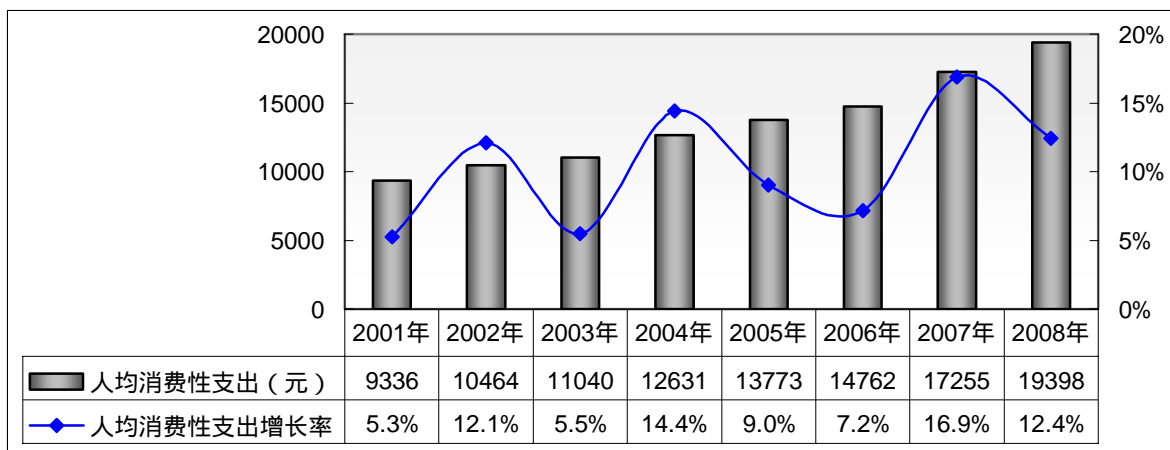


数据来源：上海统计局网站

## 居民消费支出继续增长

2001年至2008年上海市居民人均消费性支出持续稳步增长，增长速度呈波动状态，整体上升态势明显。其中，2008年人均消费性支出实现19398元，占可支配收入的72.7%，增速达12.4%。

图 14：2001-2008 年上海人均消费性支出



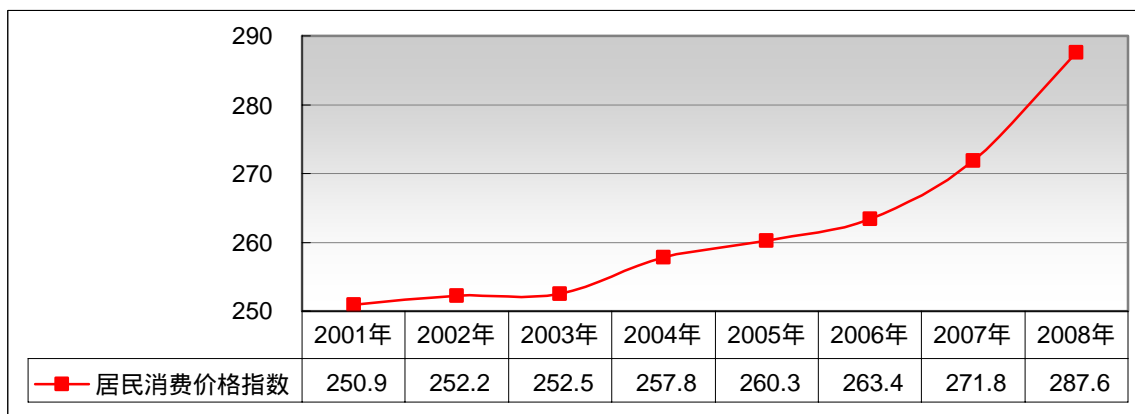
数据来源：上海统计局网站

## 3、物价水平

### 上海市居民消费价格指数上升速度加快

2001年至2008年，上海居民消费价格指数整体呈现上升趋势，近两年上升速度明显加快。2001年至2003年居民消费价格指数较平稳，物价基本稳定；从2004年至2006年居民消费价格指数开始上升，物价开始上涨；2007-2008年居民消费价格指数大幅上升，物价上涨十分明显。

图 15：2001-2008 年上海居民消费价格指数（以 1990 年为 100）

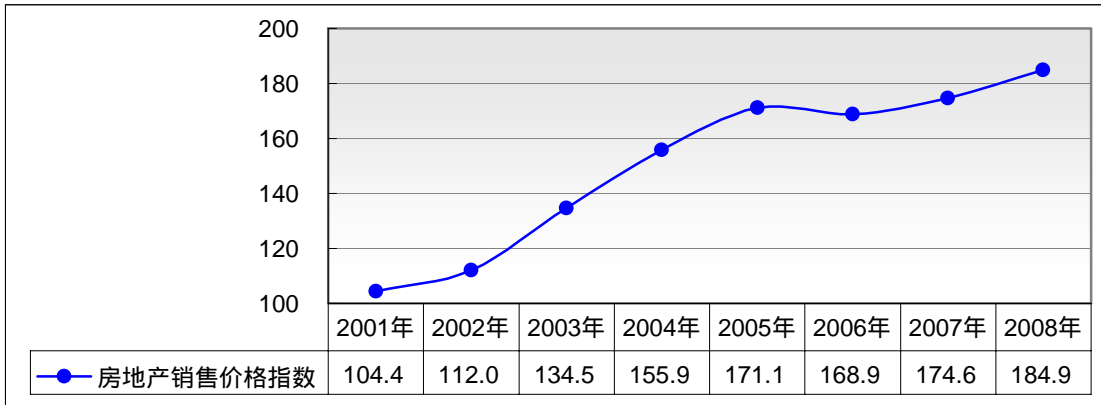


数据来源：上海统计局网站

### 房地产销售价格指数小幅上涨

2001年至2008年，上海房地产销售价格指数总体上涨趋势。其中，2001年至2005年房地产销售价格指数属于快速上涨期。而近年来，受到宏观调控政策的影响，上海房地产销售价格指数增长放缓。在2008年宏观调控的背景下，上海房地产销售价格指数仍增长了5.9%。

图 16：2001-2008 年上海房地产销售价格指数（以 2000 年为 100）



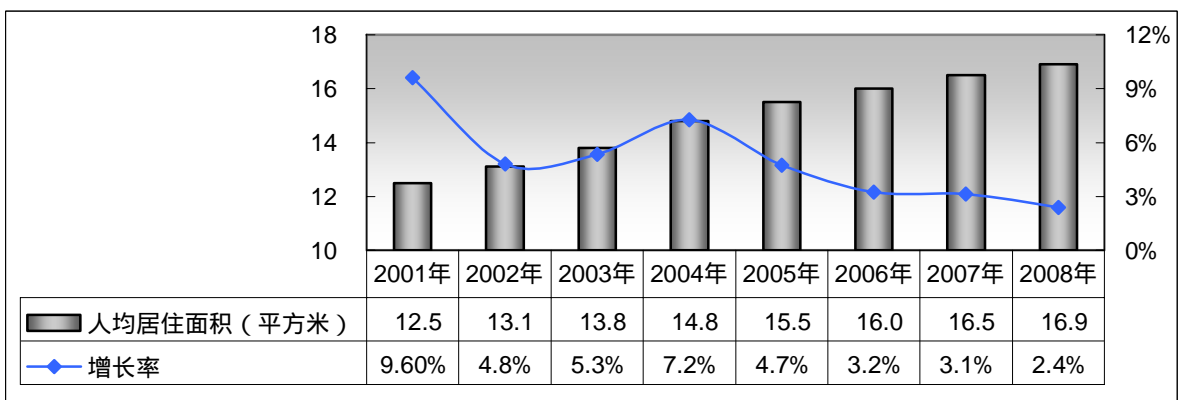
数据来源：上海统计局网站

## 4、居民居住现状

### 居民人均居住面积增速放缓

2001年至2008年上海居民人均居住面积稳步增长，增长速度下降趋势明显。2008年上海居民的人均居住面积实现16.9平方米，增速为2.4%，居民居住条件进一步改善。

图 17：2001-2008 年上海居民人均居住面积



数据来源：上海统计局网站

### 三、2008 年上海重大市政工程项目

按照市委、市政府的统一部署，经过全市各方的共同努力，2008 年市重大工程建设任务全面完成。全年重大工程完成投资超过 1300 亿元，有 27 个项目开工建设，13 个项目基本建成并投入运行，为上海拉动内需、促进经济持续增长作出了贡献。总体来看，2008 年的重大工程建设呈现五大特点。

#### 1、按照“迎世博 600 天行动计划”，世博会场馆及配套建设项目全面推进。

##### （1）世博中心、中国馆等结构实现封顶，园区内其他设施全面开建

世博园的建设是目前上海的最重大工程，随着建设的开展和 2010 年的逐渐临近，园区内和配套设施的建设火热展开。2008 年园区内，世博中心、中国馆、主题馆等五大永久建筑取得重大进展，世博中心、中国馆等结构实现封顶；自建馆、联合馆和租赁馆全面展开建设；区内道路、公园等设施建设全面推进。

图 1：世博中心效果图



图片来源：世博网

图 2：世博中国馆效果图



图片来源：世博网

## （2）世博配套路网的道路建设全面展开

园区外，世博配套路网的建设也随着整体施工的全面铺开而在 2008 年内全面进行之中，其中主要的道路包括沿江通道、西藏南路、内环线浦东段等快速化改建项目全面展开，为世博场馆及配套道路项目建设按照时间节点顺利完成打下坚实基础。

图 3：世博会规划方案



图片来源：世博网

## 2、按照完善“枢纽型、功能性、网络化”的要求，重大基础设施建设全力推进

根据强调枢纽、功能和网络化的三点要求，本市的众多交通基础设施在 08 年开工建设，这些基础建设也为拉动内需和经济增长起到了很大的促进作用。为实现长三角区域交通的联动、进一步提升上海城市功能创造了条件。

### （1）如上海虹桥国际机场扩建工程的批准，将带动这个区域发展

2008 年 4 月国家发改委批准了上海虹桥国际机场扩建工程可行性研究报告，这意味着虹桥机场有望在 2010 年新增一条跑道和一个航站楼，定位为国内枢纽机场。

虹桥机场扩建工程是按照满足 2015 年旅客吞吐量 4000 万人次、货邮吞吐量 100 万吨和飞机起降量 30 万架次设计，将新建一条长 3300 米、宽 60 米的跑道，36.4 万平方米的新航站楼，并建设年处理能力 60 万吨的西货运站，配套建设消防、供电、供油、通信等设施。该项目总投资 139.28 亿元。

虹桥国际机场的扩建，将在未来带动整个上海西部的虹桥区域经济发展，也将对上海西部地区交通网络带来新一轮的发展。

### （2）铁路上海站北广场综合交通枢纽改造正式启动

由市政府和闸北区政府联合投资 41.36 亿元打造的铁路上海站北广场综合交通枢纽工程已进入启动阶

段，至 2010 年，将成为火车、地铁、轻轨、公交车、出租换乘便捷，地上和地下衔接贯通、四周道路宽敞通达的世博会陆上迎宾大厅和连接长三角地区的重要陆路门户。上海站北广场综合交通枢纽工程已被正式列为 08 年市重大工程和迎世博项目，该工程主体范围北至中兴路，西至恒丰路，南至交通路，东至大统路。主要由站前立体中心广场、南北广场地下人行通道、改扩建铁路北广场站屋、设立大型公交枢纽站点等板块构成。

### （3）轨道交通建设依旧，为市民出行带来更多便利

轨道交通方面依然在建设扩张中，正式在 08 年开始的建设主要包括：轨道交通 12 号线工程项目开工建设，2 号线东延伸、7 号线、10 号线等一批轨道交通项目建设全面展开，7 号线、9 号线二期等线基本实现结构贯通。

图 4：上海轨道交通规划概况



图片来源：上海城市规划网

### （4）其他市政基础设施建设

- 京沪高速铁路项目开工建设。
- 龙耀路越江工程项目开工建设。
- 外滩通道、东西通道、中环线浦东段等一批骨干道路全面推进。
- 新建路、人民路、军工路越江工程等 7 条中心城区越江通道全面实施。
- 西藏南路越江隧道实现结构贯通。
- 浦东机场高速公路、沪苏高速公路新建工程等一批高速公路项目加快推进。
- 上海崇明越江通道工程的隧道、桥梁双双贯通。

### **3、按照“节约能源、减少排放”的目标，节能减排工程和生态环境项目建设加快推进**

根据中央提出“节能减排”的目标，大量的环保重大工程开始实施，其中有：东海大桥海上风电示范工程、500 千伏输变电工程等一批清洁能源项目启动建设；苏州河环境综合整治三期工程、中心城排水系统、郊区污水管网项目取得阶段性成果；电厂脱硫工程、青草沙水源地工程推进顺利，辰山植物园项目、畜禽粪便处理中心全面展开；外高桥电厂三期工程、白龙港污水处理厂升级改造基本建成，为实现能源与经济、社会、环境的协调发展打下良好的基础。

### **4、按照“推进技术创新、促进产业结构优化升级”的战略，重大产业项目有序推进**

#### **促进产业结构优化升级，增强了产业发展后劲和国际竞争力**

宝钢集团上海浦东钢铁有限公司搬迁工程（罗泾地块）第二步实施项目启动。该项目建设规模为年产铁 150 万吨、钢 182.5 万吨、宽厚板 140 万吨。宝钢集团浦钢搬迁工程有利于满足市场需求和优化我国钢铁品种结构。宝钢采用当今世界先进的炼铁技术，建设 COREX 熔融还原装置，有利于促进我国钢铁工业的技术进步，增强宝钢的核心竞争力。

其他重大产业项目有：集成电路研发中心、临港产业基地自主品牌新产品技术改造等一批项目推进顺利，光源工程、聚碳酸酯项目基本建成。

### **5、按照持续改善民生的重点，重大社会事业项目平稳推进**

为满足中低收入家庭改善住房条件的迫切需求，上海市首批 160 万平方米经济适用房在 2008 年第三季度全面动工，其中 25 万平方米的经济适用房就坐落在青浦区华新镇境内。

其他社会事业方面的重大工程在 2008 年开工建设或建设完成的有：市级医院综合楼、上海应用技术学院奉贤新校区二期工程等项目开工建设，水产大学二期工程基本建成并与已建成的一期工程同时投入使用，标准化菜场改造完成，上海实有人口信息系统基本形成。

## 四、2008 年房地产宏观运行

2008 年,我国房地产行业进入了新一轮的宏观调控时期,全国的房地产市场在经过了前年的繁荣之后开始回落,房地产景气指数明显下降,步入了近几年少有的低谷。市场政策方面也随着整体经济的走向而变化莫测,从年初的存款准备金率多次上调、房地产业内的打击囤地到年底时存贷款利率的下调、存款准备金率下调,再到扩大内需促进经济增长。2008 年,在市场发生急剧变化的情况下,出台的政策涉及到金融、税收、土地、行业规划等各方面,政策倾向明显开始向有利于房企良性发展的方向转变。

### 1、金融政策——前紧后松,扩大内需,保障经济增长

#### 五次上调存款准备金率到五次下调

2008 年 1 月至 6 月央行共 5 次上调存款准备金率,从 9 月开始央行又连续 5 次下调存款准备金率,其间包括 5 次下调贷款利率,3 次下调存款利率。

**政策解读:**上半年央行依旧在延续去年的经济政策抑制国内经济过热,吸收更多的流动资金,而在下半年全球金融危机的影响下,经济政策明显做出战略性调整。

**政策影响:**上半年从紧的货币政策,房地产整体市场也带来的较大的冲击,影响到大部分购房者的购买信心和房企的融资能力,虽然在近期经济政策调整,但房地产市场上没有明显的改善。

#### 土地闲置 2 年禁止发放贷款

2008 年 8 月 27 日,央行和银监会联合下发的《关于金融促进节约集约用地的通知》要求。

**政策解读:**要求“对国土资源部门认定的建设用地闲置两年以上的房地产项目,禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款(包括资产保全业务)。”对于房地产开发商来说,这一措施一旦施行,远比缴纳闲置费更为严厉。

**政策影响:**新的《通知》彻底截断了土地搁置 2 年以上的房地产开发商从银行获取贷款的渠道。而在 08 年资本市场低迷、融资渠道不畅的情况下,没有了银行的资金支持,房地产企业的资金状况很可能出现危机。政府在有意放松银根的情况下,对土地利用的态度却异常明确,打击闲置土地仍然是政府目前直至未来的重要工作之一。

### 国家出台扩大内需促进经济增长十项措施,预计到 2010 年底约需投资 4 万亿元

中国国务院总理温家宝 11 月 5 日主持召开国务院常务会议,研究部署进一步扩大内需促进经济平稳较快增长的措施。

**政策要点:**这十项措施的第一条是加快建设保障性安居工程。加大对廉租住房建设支持力度,加快棚户区改造,实施游牧民定居工程,扩大农村危房改造试点。初步匡算,实施十项措施工程建设,到

2010 年底约需投资 4 万亿元。为加快建设进度，会议决定，08 年四季度先增加安排中央投资 1000 亿元，09 年灾后重建基金提前安排 200 亿元，带动地方和社会投资，总规模达到 4000 亿元。

**政策影响：**受到国际金融风暴的影响，我国面临着经济下滑的风险。消费者信心指数和预期指数自 2008 年 5 月以来逐月走低，反映出目前国民对经济市场的悲观情绪有进一步蔓延的趋势。

### 调整个人住房公积金存贷款利率

2008 年 12 月 22 日《中国人民银行关于下调金融机构人民币存贷款基准利率和人民银行对金融机构再贷款（再贴现）利率的通知》（银发[2008]372 号）。

**政策要点：**从 2008 年 12 月 23 日起，上年结转的个人住房公积金存款利率下调 0.27 个百分点，由现行的 1.98% 调整为 1.71%。当年归集的个人住房公积金存款利率保持不变。

从 2008 年 12 月 23 日起，下调个人住房公积金贷款各档次利率 0.18 个百分点。五年期以下（含五年）从 3.51% 调整为 3.33%，五年期以上从 4.05% 调整为 3.87%。

**政策影响：**根据这次调整个人住房公积金存贷款利率的情况来看，存贷款利率的双降和扩大内需促进经济增长的原则有直接关系，我们认为短期来看公积金利率的调整对整体的住宅市场影响程度有限。

## 2、税收政策——针对房企，政府对房地产行业的调控加强

### 房企税收新政 按 20% 的利润预缴税

2008 年 4 月 16 日，国家税务总局网站公布了《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》（国税函[2008]299 号）。

**政策要点：**对房地产开发企业所得税预缴问题做出了明确规定，对省级地区住宅（非经济适用房）的预售收入，按照预计利润率不低于 20% 的标准预缴企业所得税。

**政策影响：**在本次公布的《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》中，对非经济适用房开发项目的预计利润率作出规定：位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城区和郊区的，不得低于 20%；位于地级市、地区、盟、州城区及郊区的，不得低于 15%；位于其他地区的，不得低于 10%。上海作为直辖市，规定预计利润率为 20%，相比此前企业预缴所得税利润率一般以 15% 计算有所提高。我们认为由于只是预缴所得税，项目完工后将重新清算调整，因而并非新税务负担，只是对房地产开发商的现金流要求稍高。又因为税率从原来的 15% 增加至 20%，使得企业预缴所得税的金额增加不多，所以此次公布的税收新政并不会对房地产行业造成太大影响。

### 3、土地政策——严厉打击囤地，促进土地市场良性发展

#### 征收土地闲置费

2008年1月7日，国务院办公厅下发《国务院关于促进节约集约用地的通知》(以下简称《通知》)，通知称，要充分利用现有建设用地，大力提高建设用地利用效率。各地要在第二次土地调查的基础上，认真组织开展建设用地普查评价。严格执行闲置土地处置政策。

**政策要点：**土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价。

**政策解读：**这项通知的出台表明了国家从严和从紧打击囤地的工作思路。其实，通知中的这些规定在之前先后出台的相关法律法规中都有所提及，但是囤地现象仍大量存在，主要原因在于执行的力度不到位。这次通知的出台虽然再次表明了政府打击囤地的决心及力度，但其影响效果还需要看今后在具体的操作中执行的力度。此外，规定中具体的闲置土地的认定及征缴增值地价的操作细节等还需要进一步明确。但不可否认的是，该项政策的出台对于房地产发展还是存在一定影响的。如果政策能够大力度的执行，对于打击开发商囤地是具有较大杀伤力的。

### 4、行业整治——指标规范确定，加强保障性住房，“救市政策”出台，多管齐下

#### “二套房贷”人均面积界定为32.3m<sup>2</sup>

2008年3月27日，央行上海分行、上海银监局、上海房地局联合下发了《关于通过房屋登记信息核查借款人家庭住房面积有关问题的通知》。通知中对于二套房贷中的人均住宅房面积进行了界定。

**政策要点：**通知规定，上海市家庭人均住房面积低于32.2平方米的借款人，申请二套房贷时可向银行提交住房面积查询申请，由房地部门核查后，符合要求的即可享受首套房的贷款政策。

**政策影响：**作为“二套房贷”新政的补充，《通知》明确了判定家庭人均住房面积的方式和流程。通知对人均住房面积的明确，对于一些符合条件的改善型需求购房者无疑是个利好消息，这部分购房需求将获得一定释放，这对于加快上海房地产市场的回暖将起到一定的促进作用。

#### 市规划局：公寓式办公楼层高不应超过4.5米

上海市规划局2008年5月12日发布《关于加强对公寓式办公建筑层高规划管理的意见》。

**政策要点：**明确要求今后所有公寓式办公建筑层高控制在4.5米以内，此类建筑今后将严格禁止擅自内部插层建设行为。

**政策影响：**在此之前，不少省市已经出台了关于住宅层高的限制，此次上海又将层高限制扩大到了写字楼项目。目前上海写字楼市场上采用挑高设计的产品数量有限，所以相信《意见》的出台对整个写字楼市场不会有很大影响，但受到《意见》的影响，未来上海办公楼市场将很难出现 4.5 米以上层高的办公楼项目。至于是否会对已经投入使用的设有插层的办公楼进行整改，我们认为短期内可能性较小。

### 《上海市住房建设规划（2008-2012 年）》（征求意见稿）公布

2008 年 7 月 17 日上海市房地资源局向社会全文公布的《上海市住房建设规划（2008-2012 年）》（征求意见稿）。

**政策要点：**根据这份征求意见稿，2008 年-2012 年上海规划竣工住房面积约 1 亿平方米，其中经济适用房、廉租住房以及配套商品房等保障性住房近 3500 万平方米，计划新开工住房建筑面积约 9300 万平方米，其中新建、配建经济适用房和廉租住房 2000 万平方米（每年约 400 万平方米），配套商品房近 2000 万平方米；在此次规划中，上海明确了经济适用房单套面积控制在 60 平方米左右。

**政策影响：**《规划》的制定明确了政府加强保障性住房的决心，有利于调整上海住宅供应结构。商品房购买群几乎完全被隔离在住房保障体系以外，所以基本不可能被分流。

### 我国“工程条例”公布 建筑企业走出去门槛抬高

温家宝总理签署国务院令公布了《对外承包工程管理条例》（以下简称“条例”），条例将于 2008 年 9 月 1 日起施行。条例确立了对外承包工程资格制度，体现了适度从严的原则。

**政策要点：**条例规定，对外承包工程的单位应当依照条例的规定取得对外承包工程资格，并从法人资格、资金、管理人员和专业技术人员、安全防范能力、工程质量和安全生产保障能力以及商业信誉等方面，对取得对外承包工程资格的单位应当具备的条件做了规定，特别是明确规定工程建设类单位应当依法取得特级或者一级（甲级）资质证书。

**政策影响：**《条例》的公布可以在一定程度上解决对外承包工程企业的资质问题，过滤掉一部分不达标的企业，从而净化对外承包工程的发展环境，提高我国对外承包工程企业的整体形象。

### 上海出台 14 条“救市政策”

根据财政部、国家税务总局、中国人民银行等部门有关文件精神，结合上海实际，上海市人民政府办公厅 2008 年 10 月 22 日转发了市建设交通委、市财政局、市地税局、市住房保障房屋管理局、市规划国土资源局制订的《关于促进本市房地产市场健康发展的若干意见》。

**政策要点：**十四个方面提出了相关意见：（1）契税税率的调整；（2）印花税的征免；（3）土地增值税的征

免；(4) 住房贷款利率下限和首付比例的调整；(5) 住房公积金贷款利率的调整；(6) 二手房交易营业税的征免；(7) 住房转让的个人所得税的征免；(8) 住房公积金贷款最低首付比例及最高贷款限额的调整；(9) 住房登记费、住房交易（转让）手续费的征免；(10) 本市普通住房标准的调整；(11) 中心城区旧区改造；(12) 住房保障体系的建立与完善；(13) 房地产市场信息的发布以及房地产市场的监管问题；(14) 土地供应。该意见的第一至第五条按照国家有关部门规定时间执行；第六至第九条、第十四条执行期限：从 2008 年 11 月 1 日起至 2009 年 12 月 31 日止。

**政策影响：**以上 14 条政策中，救市方法可以基本概括为“三降”——降首付、降息、降税费。降首付是缓解购房者一次性投入的压力；降息和降税费是适当降低购房者的购房费用。此次降低首付比例的作用相对较大，首付从原来的 30% 降至 20%，可以在一定程度上增强部分购房者的信心。另外，政策在原来的首次置业人群中加入了部分改善型住房需求，避免了过去“一刀切”的做法。除以上“三降”政策外，还提高了公积金贷款额度的上限。不过，我们认为这一政策实际作用不大。

### 上海普通住宅新标准 11 月 1 日起正式实行

经上海市人民政府同意，房屋、规土、财政、税务四部门联合发文，明确自 2008 年 11 月 1 日起，享受优惠政策的普通住房标准调整为。

**政策要点：**单套建筑面积 140 平方米以下，内环线以内总价 245 万元/套、内环线和外环线之间 140 万元/套、外环线以外 98 万元/套以下，五层以上（含五层）的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等。

2005 年上海市公布的普通住房标准是：住宅小区建筑容积率在 1.0 以上，单套建筑面积在 140 平方米以下；内环线以内每平方米建筑面积 17500 元以下；内环线和外环线之间每平方米建筑面积 10000 元以下；外环线以外每平方米建筑面积 7000 元以下。

**政策影响：**新的普通住房标准与原标准相比，一是单价标准调整为总价标准，受惠面有较大幅度提高。在同一区域内购买小面积商品住宅，即使单价较高，只要不超过总价范围，就能享受优惠政策。二是将建筑容积率用比较通俗的房屋层数来表示。我们认为，普通住房标准调整后有利于支持居民住房消费，特别是有利于小户型住房的市场消费。

## 五、2009 年上海房地产业发展展望

### 1、回顾与展望

上海房地产业经过 2007 年的繁荣之后，在 2008 年行业迎来了新一轮的宏观调控，市场上出现了供大于求，观望气氛浓厚，房价出现小幅下跌，发展势头上出现了拐点。从全年的发展情况可以概括为，前三季度政府的宏观调控力度加大，第三季度市场观望气氛加剧，第四季度面临全球金融危机而采取一系列救市政策。纵览全国房地产市场发展，在 08 年基本上都遇到了和上海市场类似的发展情况，房价下跌幅度较大的区域主要是珠三角地区，而长三角地区和渤海湾地区房价小幅下跌，其他主要城市房价都有所松动的迹象。2008 年房地产业步入平稳发展和宏观调控相辅相承的时期。

2009 年，在全球金融危机的大背景下，国家经济政策以扩大内需为目标，在房地产业方面出现政策回暖现象，以促使房地产业良性发展，市场活跃带动经济增长。因此，我们认为：2009 年对于上海的房地产业来说，在应对政策放宽、行业逐渐规范的同时，又要面对整体市场房价下跌的威胁，市场观望气氛的考验和流动资金减少的压力。未来的一年房企将是挑战中生存和机会并存的阶段，我们相信上海房地产市场将处于相对稳定的行业调整期，大起大落的可能性很小。

### 2、上海房地产发展面临的机遇

#### (1) 在应对金融危机的情况下扩大内需，凸现上海经济龙头

面对这次的全球金融危机，政府做出扩大内需促进经济增长的策略，在确保经济增长方面，上海作为经济龙头城市，相信经济的稳定和大力发展是必然的。在上海以至全国加强经济发展，保持经济增长率的情况下，房地产业作为国民经济支柱产业之一，稳定的政策扶持和经济背景，为房地产业发展提供了契机。

#### (2) 刚性需求是上海房地产稳定发展的基础

上海庞大的人口基数和逐渐放宽的人才引进政策，是上海房地产业不断发展的立基点，特别是 25-50 岁左右庞大的群体数量，处于购置新房和改善居住条件两种需求的比例较高，是市场上的购买主力。还有来自全国各地的大量来沪务工人员，也是购房主力的一部分。2008 年市场观望气氛的浓厚，大量有购房计划者购房一拖再拖，市场上的刚性需求受到严重的压制，相信市场步入稳定后，这股需求将逐步释放，带动房地产业发展。

#### (3) 世博会逐渐临近，筹办工作的逐步加快，对上海房地产业提供稳定的政治经济环境

2010 年世博会临近，场馆方面全面开始建设，配套设施包括道路的改造工程火热地进行，是近几年上海市重大工程中的重中之重。这些工程的进行带动了周边环境的大幅改善，使区域内的交通条件日新月异。在世博会这个大前提下，相信在 2009 年为上海的经济包括房地产业都将提供一个十分稳定、有利于发展

的政治经济环境。

#### **(4) 调控政策回暖，有利于房企良性发展**

随着 2008 年四季度针对房地产业的宏观调整政策转变，各地区都相应出台一系列救市政策，相对前几年的政策从紧，在拉动内需和良性发展的前提下，政策明显有所松动。相信在 2009 年继续有针对房企的利好政策出台可以期待。

#### **(5) 上海迪斯尼项目确定，将带动区域环境改善和房产价值提高**

令人瞩目的上海迪斯尼乐园项目经过几年的商谈终于在 08 年底尘埃落定，明确了项目的正式启动。迪斯尼效益带来的经济发展机遇是显而易见的，相信周边环境将会大幅改善，同时周边土地价格的上涨和商品房市场的看好是必然的，相信在 2009 年迪斯尼项目所在的区域将会是上海房产市场上的热点板块之一，所带来的冲击有多大、是否会带动整体市场的复苏有待验证。

### **3、上海房地产发展面临的威胁**

#### **(1) 房企资金链的紧张，考验生存能力**

经过上半年货币政策方面的影响，存款准备金率的不断上调，使房企向银行贷款的难度逐步加大，而下半年观望气氛的加剧，又严重影响到了房企回笼资金的速度，市场呈现“现金为王”之势。预计在 2009 年房企的资金链依然紧张，还有逐步恶化的可能性，在这种大环境下也将是考验行业内部各企业在逆境中的生存能力，整体市场面临新一轮的洗牌。

#### **(2) 全球金融危机，国际热钱进入房地产行业趋势减退，外资将更为谨慎**

在 2008 年的三季度，全球金融体系受到严重的创伤，特别是美国的金融体系在五大投行的相继倒闭和名存实亡的情况下，对原有的体系带来重大的灾难，从而影响到全球的各个国家经济发展，对我国也造成了很大的影响。从房地产业来看，最直接的就是前几年活跃的国际热钱不断涌人的现象明显减少，而外资的收购和投资也将更为谨慎，甚至出现抛售的情况，对行业带来一定冲击，在 2009 年形势不容乐观。

#### **(3) 市场观望气氛浓厚，何时破冰迎来新一轮发展**

2008 年房产市场逐渐转冷，在上半年宏观调控的影响下，观望气氛浓厚，到了下半年各地房价逐渐走低的情况下，观望更甚，购房者都在担心自己买好房之后房价又跌了，在这种想法的影响下，购房者迟迟不出手，导致了整个市场的供大于求，我们认为在 09 年观望氛围浓厚，何时破冰打破这种情形，还需要政策辅助和购房者信心增强两方面合力才能有明显的转变。

#### **(4) 房价继续受到舆论和市场的压力**

房价经过几年的强劲走势时候，在 2008 年宏观政策和市场的压力下，出现了近几年少有的房价明显下跌现象，这也导致了市场的观望氛围。从年底的市场情况和趋势来看，我们认为在 09 年房价将依然受到舆论和市场等多方面的考验，仍旧存在一定的下跌空间，房价的下跌和整体市场情况严重影响了房企的利润率，在 09 年房价走势对房地产业的威胁不言而喻。

综合以上分析，我们认为，上海房地产业面临着巨大的威胁，同时也存在着机遇。在经济环境和宏观政策的背景下，2009 年上海房地产业还将处于调整中，房价会存在下跌的可能，但总体上来看，预计会是个较为稳定的一年。