

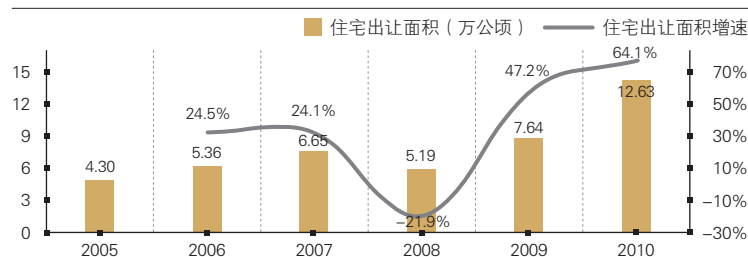


2011年全国住房用地供应计划点评



中国指数研究院 ※
中国房地产动态政策设计研究组

2005~2010年住宅出让面积变化



数据来源：CREIS中指数据、国土资源部

2009~2011年全国住房用地供应情况 (单位：万公顷)

用地类型	2009年 实际供应	2010年			2011年		
		计划供应	实际供应	计划完成率	计划供应	相比2010年 计划	相比2010年 实际供应
保障房	1.1	2.45	1.59	65.2%	7.74	17.6%	138.9%
棚改房		3.66	1.47	40.2%			
中小套型 商品房	6.54	8.04	6.51	80.9%	9.39	16.8%	44.2%
其他住房		4.33	2.96	68.5%	4.67	7.9%	57.8%
合计	7.64	18.47	12.63	67.9%	21.8	17.6%	72.6%

数据来源：CREIS中指数据、国土资源部

5月11日，国土资源部发布《2011年全国住房用地供应计划公告》。该《公告》将各地上报供地计划汇总并公示：2011年全国住房用地计划供应21.8万公顷，与2010年全国住房用地供应计划（18.47万公顷）和实际供地量（12.63万公顷）相比，分别增加18%和72.6%，是前两年（2009~2010年）年均实际供地量（10.17万公顷）的两倍以上。

全国总体情况：保障房建设用地计划供应翻倍，商品住宅用地计划供应大幅增加

当前，房地产市场调控的两个方面分别是加大供给和抑制需求。在抑制需求方面，之前已经出台限购令、房产税等相关政策，接下来要做的就是供给方面要切实到位。要增加住宅供应量，土地是关键。从全国总体情况来看，2011年全国住房用地计划供应21.80万公顷，与2010年

※中国指数研究院是目前中国最大的房地产专业研究机构，由搜房控股有限公司总裁莫天全（清华86级经管硕士，现兼任中国指数研究院院长）等人于2004年创办。

全国住房用地供应计划（18.47万公顷）和实际供地量（12.63万公顷）相比，分别增加18%和72.6%，超过前两年年均实际供地量（10.17万公顷）。

自2005年以来，住宅用地供应数量经历两个阶段。2005年~2008年，住宅用地供应量在5万公顷左右（4年平均水平为5.4万公顷），且除2007年外均在6万公顷以下。到2009年开始加速增长，今年住宅用地供应计划达到2009年实际供应量的三倍，规模空前。商品住宅用地计划供应14.05万公顷，比2010年实际供应增加51%，是2005~2008年各类住宅用地平均供应量（5.4万公顷）的2.6倍。

土地供应不足是此前几年房价快速上涨的重要原因。根据统计局数据，2005~2009年，全国商品房销售面积从5.55亿平米增长到9.47亿平米，累计增幅为70%，而开发企业土地购置面积从3.83亿平米下降到3.19亿平米（万公顷），累计降幅为16.6%，其中2005、2006、2009年三年均下降。2010~2011年，全国住宅用地供应计划继续大幅增长，在中央政府各项政策的保证下，预计各地土地供应计划将取得较高的完成率，这将大大保证未来几年的住宅供应。

2011年，中央政府将保障性安居工程建设提到新的高度，为确保1000万套保障房建设任务完成，保障房建设用地供应计划也大幅增加。2011年全国计划供应保障性安居工程用地7.74万公顷，占住房用地供应计划的35.5%，与2010年实际供地3.24万公顷相比，增加138.9%，接近住宅用地总体供应计划增幅的2倍。

分省市情况：多数省市保障房用地计划供应增幅超过商品房

2010年，全国共30个省区市（不含西藏和新疆建设兵团），热点省市用地供应计划落实较好。北京、天津、上海、湖南住房用地供应计划完成比例分别为101.0%、135.9%、105.6%、120.9%，超额完成计划；江苏、浙江、海南、宁夏完成比例分别为98.9%、83.9%、95.3%、82.1%；另有5个省市完成比例在50%以下。

2011年，各省市住宅用地供应计划均有不同程度增加。由数据可以看出，增幅比较大的省市，多数是2010年计划完成比例比较低的省份，如增幅最大的两个省份吉林、山西，增长率分别

2011年住房用地供应计划最多及增幅最大的10个省市

排名	绝对值排名		增长率排名		
	省市	2011年计划供应量（公顷）	省市	2011年计划相比2010年实际供应量增长	2010年完成计划比例
1	山东	18840.36	吉林	194%	53.3%
2	辽宁	14806.97	山西	169%	41.5%
3	江苏	14074.13	陕西	168%	67.7%
4	河北	13802.26	河北	141%	52.8%
5	河南	13226.23	青海	140%	76.9%
6	黑龙江	11692.73	河南	128%	78.6%
7	安徽	11268.36	黑龙江	122%	60.1%
8	四川	11048.46	新疆	117%	78.6%
9	浙江	8874.30	重庆	101%	44.8%
10	吉林	8729.53	湖北	100%	68.1%

数据来源：中国房地产动态政策设计研究组综合整理

2011年保障房用地供应计划最多及增幅最大的10个省市

排名	绝对值		增长率	
	省市	2011年保障性安居工程用地供应计划占比	省市	相对2010年实际供应量同比增长率
1	新疆	70.9%	湖南	436.2%
2	青海	66.4%	吉林	355.1%
3	上海	58.3%	陕西	335.7%
4	黑龙江	57.4%	湖北	335.4%
5	吉林	52.5%	青海	282.1%
6	北京	52.2%	山东	270.1%
7	陕西	46.8%	新疆	264.1%
8	内蒙古	46.0%	云南	242.3%
9	贵州	45.3%	重庆	237.8%
10	甘肃	43.9%	河北	222.3%

数据来源：中国房地产动态政策设计研究组综合整理

2011年商品住宅用地供应计划最多及增幅最大的10个省市

排名	绝对值		增长率	
	省市	2011年计划供应量（公顷）	省市	相对2010年实际供应量同比增长率
1	山东	14901.41	海南	217.7%
2	辽宁	12233.69	山西	193.1%
3	河南	10287.00	河南	142.8%
4	河北	9962.46	河北	120.2%
5	江苏	8842.91	吉林	111.7%
6	四川	8137.92	陕西	100.2%
7	安徽	6571.01	宁夏	88.1%
8	湖北	5532.49	黑龙江	78.9%
9	广东	5382.46	湖北	67.2%
10	浙江	5303.31	江西	63.6%

数据来源：中国房地产动态政策设计研究组综合整理

为194%和169%，而去年的完成率分别为53.3%和41.5%。在去年，北京、上海等完成情况较好的热点省市其供应量比较稳定，增幅较小。

2011年1~5月国土资源部出台保障房地实行责任制的相关文件

信息来源	时间	主要内容
《关于切实做好2011年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》	3月11日	1.对落实国家1000万套保障性安居工程建设用地实行责任制：由地方各级国土资源主管部门主要负责人负全责，责任人名单向全国公示。 2.6月底前省级主管部门要开展检查；12月底前中央总结考核各地落实情况。
《2011年全国住房用地供应计划公告》	5月13日	对落实国家1000万套保障性安居工程建设用地实行责任制，明确由地方各级国土资源主管部门主要负责人负全责，由省级国土资源主管部门建立并实施考核问责机制
《关于加强保障性安居工程用地管理有关问题的通知》 (国土资电发〔2011〕53号)	5月13日	1.严格控制保障性安居工程建设标准，以有限的土地资源增加住房有效供应。 2.严禁擅自利用农村集体土地兴建公共租赁住房。 3.严格规范企业利用自用土地兴建保障性住房行为。 4.坚决制止和严肃查处“小产权房”等违法违规行为。

数据来源：中国房地产动态政策设计研究组综合整理



实，保障房地供应也实行责任制。2010年保障性安居工程用地计划供应6.58万公顷，实际供应3.24万公顷，计划完成率不足50%。2011年保障房计划由2010年的580万套大幅增加到1000万套，土地供应计划为7.74万公顷，与2010年计划和实际供地相比，分别增加17.6%和138.9%。为确保1000万套保障房地供应到位，保证1000万套保障房顺利开工，国家加大了对地方政府政策执行的监督力度。

1月，“国八条”要求各地在新增建设用地年度计划中，要单列保障性住房用地。3月，国土部发布《关于切实做好2011年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》，对保障性安居工程用地实行责任制，由地方各级国土资源主管部门主要负责人负全责，将各省4月上旬汇总上报的保障性安居工程用地供应计划连同责任人名单一并向全国公示，并采取措施加强检查督促落实。这些措施将为保障房建设用地供应提供有力的保障。

在国土部公布2011年住房用地供应计划的同日，国土部官员还表示，近日已下发《关于加强保障性安居工程用地管理有关问题的通知》（国土资电发〔2011〕53号），提出“密切关注苗头性、倾向性问题，加强保障性安居工程用地管理，维护良好的管地用地秩序”等要求，进一步明确了保障房地管理的相关要求。

2011年各地保障房地供应计划占比平均值由去年的29.6%上升到37.4%，其中占比超过50%的省市共有6个，新疆和青海占比最高，分别达到70.9%和66.4%，北京为52.2%。从保障房地计划供应增幅来看，湖南省增幅最大，比去年实际供应量增加3倍多，吉林、陕西、湖北都增加2倍多，其他省市增幅也超出以往，充分显示了今年地方政府对保障性安居工程建设的重视。

相比保障房，商品住宅用地供应计划增幅较小，但仍有海南、山西、河南、河北、吉林、陕西6个省市增幅超过100%，其中，海南增幅最大，达到217.7%。增加供给，尤其是中小套型商品住宅的供给，仍将是房地产调控的主要方向。

保障房地供应计划单列，实行责任制

2011年中央将1000万套保障房建设计划分给各地方，并签订“军令状”确保地方政府落

(本报告数据来自于中国指数研究院、中国房地产指数系统)

附：2011年全国住房用地供应计划

(单位：公顷)

地区	合计	保障性安居工程用地									商品住房用地		保障性安居工程 and 中小套型商品房用地占比
		保障性住房用地		经济适用房				公共租赁住房用地		限价商品房	中小套型商品住房		
		廉租房	经济适用房		廉租房	经济适用房	中小套型商品住房	划拨	出让				
全国	217973.66	9571.82	14634.37	39685.77	3415.15	11316.82	22060.49	4997.41	1132.83	7401.90	140549.55	93939.98	78.6%
北京	2550.00	0.00	130.00	700.00	0.00	0.00	700.00	270.00	30.00	200.00	1220.00	455.00	70.0%
天津	2165.00	0.00	422.00	0.00	0.00	0.00	0.00	192.00	0.00	195.00	1356.00	750.00	72.0%
河北	13802.26	457.68	476.35	2203.38	48.12	589.01	1402.31	293.60	150.87	257.92	9962.46	6673.72	76.2%
山西	5274.00	407.88	408.90	1023.10	452.74	406.34	147.14	111.76	15.83	200.71	3105.83	1973.39	78.5%
内蒙古	8317.33	304.37	579.10	2258.80	115.28	563.11	1473.76	135.79	166.17	383.53	4489.57	2900.89	80.9%
辽宁	14806.97	59.81	731.02	1600.57	17.95	745.93	854.14	99.22	22.65	60.00	12233.69	8940.87	77.8%
吉林	8729.53	454.09	174.04	3926.72	469.36	439.67	2616.86	19.20	3.80	7.00	4144.69	2685.52	83.3%
黑龙江	11692.73	172.51	381.69	5808.68	366.56	1478.46	3611.48	59.19	64.54	225.46	4980.65	3018.42	83.2%
上海	1200.00	0.00	200.00	400.00	0.00	0.00	400.00	50.00	50.00	0.00	500.00	140.00	70.0%
江苏	14074.13	157.69	1104.05	1764.07	13.16	661.70	1019.41	264.47	141.21	1799.73	8842.91	5098.02	73.4%
浙江	8874.30	47.10	234.16	2823.80	6.20	1001.87	1676.68	129.15	19.45	317.32	5303.31	3117.47	75.4%
安徽	11268.36	692.22	881.35	2354.15	117.16	375.97	1725.74	465.30	43.04	261.30	6571.01	4065.13	77.8%
福建	3068.51	71.50	166.89	468.81	64.89	95.23	290.68	40.04	35.63	229.33	2056.30	1437.94	79.8%
江西	5626.89	347.07	161.53	992.47	61.73	582.58	311.96	121.76	11.68	129.71	3862.67	2510.23	76.0%
山东	18840.36	145.09	1282.02	1940.39	28.80	250.86	1513.16	167.75	62.02	341.68	14901.41	10517.54	76.7%
河南	13226.23	492.75	825.19	1179.12	11.75	455.39	619.65	142.32	133.44	166.42	10287.00	7883.55	81.8%
湖北	7567.91	223.36	300.86	950.99	106.41	159.71	674.52	253.07	26.16	280.97	5532.49	3686.30	75.6%
湖南	7186.06	483.25	189.20	1252.07	174.30	352.89	607.43	200.61	5.00	46.11	5009.83	3196.06	74.8%
广东	6161.47	106.99	158.02	112.30	2.90	107.37	2.03	164.99	70.56	166.14	5382.46	3801.54	74.3%
广西	2977.82	132.18	183.78	162.92	32.87	76.78	45.76	108.72	0.90	65.44	2323.88	1508.33	72.6%
海南	2627.89	31.05	243.09	157.94	1.20	152.75	3.98	36.97	0.00	176.55	1982.29	1321.11	74.8%
重庆	5790.73	456.20	1134.94	169.39	0.00	1.00	167.05	440.08	0.00	0.00	3590.12	2466.17	80.6%
四川	11048.46	278.40	884.41	1225.85	70.25	419.35	659.47	174.03	9.31	338.53	8137.92	6044.58	81.1%
贵州	2649.98	380.03	150.47	370.64	55.70	63.57	244.82	52.06	0.00	248.13	1448.66	924.68	80.2%
云南	3462.20	342.52	110.60	280.50	22.40	55.50	0.00	168.13	29.90	15.10	2515.45	1720.70	77.0%
西藏	182.66	38.97	19.86	59.80	9.00	40.78	0.00	13.34	0.00	0.00	50.70	22.00	84.3%
陕西	6288.06	435.30	1035.52	579.75	106.62	208.17	264.97	225.46	19.03	644.91	3348.09	2265.49	82.8%
甘肃	2492.25	185.62	423.20	359.93	41.46	189.83	96.84	25.24	2.86	96.36	1399.04	986.06	83.4%
青海	1541.73	413.23	45.06	364.02	209.20	93.14	81.29	191.22	7.40	2.60	518.20	300.59	85.9%
宁夏	2706.91	84.17	273.98	207.47	5.30	108.24	83.93	33.07	6.04	7.73	2094.44	1367.91	73.2%
新疆	8221.59	745.44	1179.76	3014.37	378.06	1590.15	426.89	343.88	5.34	538.21	2394.59	1462.75	88.7%
新疆兵团	3551.36	1425.39	143.32	973.78	425.79	51.48	338.54	5.00	0.00	0.00	1003.87	698.03	91.4%

重要声明
文中观点与评论仅供参考，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。