

Annual Development Report of China Real Estate

2014

# 中国房地产市场发展报告



国家信息中心信息资源开发部

内部资料 请勿转载

**2014**

# **中国房地产市场发展报告**

国家信息中心信息资源开发部

2014年1月

## 【内容摘要】

◆ 2013年，国民经济保持企稳回升。前三季度GDP实现38.68万亿元，增长7.7%。货币供应量平稳回落，信贷保持合理增长；固定资产投资保持平稳增长，增速有所回落；市场销售平稳回落，价格总水平保持温和上涨；居民收入增幅明显回落，城镇就业总体保持稳定。

◆ 2013年，房地产调控政策整体延续2012年的调控思路，限购、限贷政策继续实施，抑制房价上涨和加快保障性安居工程建设依然是房地产调控的重心。从政策效果看，随着“国五条”政策的实施，房屋销售面积增速自4月起逐月回落，商品住宅销售面积增速由3月份的增长41.2%回落至11月份的21.3%。与此同时，不同城市间的市场分化明显，重点城市房价上涨压力较大，四季度房价上涨较快的城市纷纷出台楼市调控新政，抑制房价过快上涨。

◆ 从市场层面看，2013年1-10月，全国房地产市场呈现出“五加快、两平稳、一回落、一下降”的特征。分别是：五加快是指资金来源、土地成交价款、商品房新开工面积、商品房销售面积、销售额五项指标增速同比有所加快；两平稳是指房地产开发投资、商品房施工面积等指标保持平稳增长；一回落是竣工面积增速出现回落，回落幅度达15.5个百分点；一下降是指土地购置面积指标出现绝对下降。

◆ 分物业类型看：

商品住宅市场呈现出“四加快、一平稳、一下降”的特征：四加快是指商品住宅投资、新开工面积、销售面积、销售额等四项指标增速明显加快；一下降是指竣工面积出现绝对下降，但本年各月保持低速增长；一平稳是指施工面积保持平稳增长。

办公楼（写字楼）呈现“四加快、一平稳、一回落”的特征：四加快是指办公楼投资、竣工面积、销售面积、销售额增速有所加快；一平稳是指施工面积保持平稳增长；一回落是指办公楼新开工面积增速小幅回落。

商业营业用房呈现“两加快、三平稳、一回落”的特征：两加快是指商业营业用房销售面积、销售额增速有所加快；三平稳是指商业营业用房投资、施工面积、新开工面积保持平稳增长；一回落是指竣工面积指标增速出现回落。

◆ 分区域和城市看：

环渤海地区——房地产开发投资额为 9346.1 亿元，同比增长 10.7%；土地购置面积为 2247.7 万平方米，同比增长 1.5%；商品住宅销售面积为 6508 万平方米，同比增长 9.0%；商品住宅销售额为 5915.6 亿元，同比增长 15.0%。

长三角地区——房地产开发投资额为 5481.8 亿元，同比增长 15.9%；土地购置面积为 573.6 万平方米，同比增长 28.5%；商品住宅销售面积为 3758.7 万平方米，同比增长 26.5%；商品住宅销售额为 5343.9 亿元，同比增长 41.8%。

泛珠三角地区——房地产开发投资额为 2422 亿元，同比增长 20.4%；土地购置面积为 256.9 万平方米，同比增长 5.5%；商品住宅销售面积为 2308.8 万平方米，同比增长 25%；商品住宅销售额为 3092.5 亿元，同比增长 46.5%。

华中地区——房地产开发投资额为 3590.2 亿元，同比增长 22.0%；土地购置面积为 814.3 万平方米，同比增长 1.2%；商品住宅销售面积为 3414.6 万平方米，同比增长 18.3%；商品住宅销售额为 2269.3 亿元，同比增长 28.3%。

西南地区——房地产开发投资额为 5923.6 亿元，同比增长 21.1%；土地购置面积为 2474.4 万平方米，同比增长 8.3%；商品住宅销售面积为 7029 万平方米，同比增长 11.9%；商品住宅销售额为 3975.4 亿元，同比增长 18.6%。

◆ 据中国房地产信息网的调查显示，居民对未来房价的上涨预期回落，下跌预期明显增强。从居民的购房意向来看，2013 年各季度居民购房意向波动较大，整体处于较高水平，四季度末被调查者购房意愿达到 30.2%，低于上年末水平，但高于上季度。

2014 年，如果中央坚持当前的房地产调控政策不变，预计全国房地产市场会出现小幅回落态势，尤其是房屋销售形势会明显比今年偏紧，但房地产开发投资受保障性住房建设的影响将保持相对平稳。根据 ARIMA 模型预测，预计 2014 年全国房地产企业资金来源、施工面积、销售面积、销售额等指标的增速则有所回落，房地产开发投资、新开工面积将保持平稳增长；土地购置面积再次出现负增长；重点城市房价涨幅回落。

# 目 录

一、宏观经济运行分析	1
(一) 宏观经济运行平稳	1
(二) 货币供应量平稳回落, 信贷保持合理增长	2
(三) 固定资产投资保持平稳增长, 增幅有所回落	3
(四) 市场销售平稳回落, 价格总水平保持温和上涨	4
(五) 居民收入增幅明显回落, 城镇就业总体保持稳定	6
二、政策回顾与分析	7
(一) 主要政策内容	7
(二) 政策影响分析	15
三、2013 年房地产市场运行分析	17
(一) 房地产开发投资	17
(二) 资金来源情况	19
(三) 土地购置情况	20
(四) 商品房建设竣工情况	23
(五) 商品房销售情况	25
四、分物业类型市场	27
(一) 商品住宅	27
(二) 办公楼(写字楼)	32
(三) 商业营业用房	34

五、重点区域及城市运行分析	36
(一) 35 个重点城市运行概况	36
(二) 环渤海地区：供给小幅回落，住宅需求走势平缓	37
北京	38
沈阳	40
(三) 长三角地区：土地供给增长温和，住宅需求增长上扬	42
上海	42
杭州	44
(四) 泛珠三角地区：供给涨跌分化，需求增长稳步回升	46
广州	46
深圳	48
(五) 华中地区：供给涨跌不一，需求增长平稳	50
武汉	50
(四) 西南地区：供给增长平缓，需求增长平缓	52
重庆	53
六、2014 年房地产市场展望	55
(一) 当前房地产市场形势判断	55
(二) 2013 年各季度居民购房意愿调查	58
(三) 2014 年房地产市场发展展望	61
整体市场预测	61
商品住宅	63
商业营业用房	64
办公楼	64
重点城市房价：继续上涨，但涨幅出现回落	65
附录一 2013 年房地产开发主要统计数据	66
附录二 房地产开发主要统计指标解释	89