

内部资料 请勿转载

2015 年一季度

中国房地产市场分析报告

国家信息中心信息资源开发部

2015 年 5 月

【内容摘要】

◆ 从**宏观层面**看，2015年一季度，国内生产总值实现14.07万亿元，增长7.0%，增速与上年同期相比回落0.3个百分点；货币供应量增速回落，人民币贷款比重上升；工业增加值增速回落，工业利润下降；固定资产投资增速持续回落，商品房销售延续负增长；市场销售增长平稳，居民消费价格涨幅下行；居民收入增速保持平稳增长，就业形势稳定。

◆ 从**政策层面**看，一季度房地产调控政策进一步宽松，央行下调金融机构存贷款利率，地方政府继续出台有关刺激政策，促进房地产市场的平稳发展。从政策影响看，市场信心有所回升，下滑趋势有所放缓，价格环比跌幅收窄。

◆ 从**市场层面**看，2015年一季度，全国房地产市场呈现出“两回落、八下降”的特征。分别是：房地产开发投资、商品房施工面积等指标增速有所回落；资金来源、土地购置面积、土地成交价款、成交面积、商品房新开工面积、竣工面积、销售面积、销售额增速出现绝对下降，其中土地成交价款增速同比下降32.4%。

◆ 分物业类型看：

商品住宅市场呈现出“两回落、四下降”的特征：两回落是指商品住宅投资、施工面积增速小幅回落；四下降是指商品住宅新开工面积、竣工面积、销售面积及销售额出现绝对下降。

办公楼（写字楼）呈现“一加快、一平稳、一回落、三下降”的特征：一加快是指办公楼竣工面积增速有所加快；一平稳是指办公楼投资保持平稳增长；一回落是指施工面积增速有所回落；三下降是指办公楼新开工面积、销售面积、销售额出现绝对下降。

商业营业用房呈现“一平稳、三回落、两下降”的特征：一平稳是指商业营业用房销售面积增速平稳；三回落是指商业营业用房投资、施工面积、

销售额增速出现回落；两下降是指新开工面积、竣工面积增速出现绝对下降。

◆ 分区域和重点城市看：

环渤海地区——房地产开发投资额为 1936 亿元，同比增长 8.6%；土地购置面积为 364 万平方米，同比下降 31.5%；商品房销售面积为 1190 万平方米，同比下降 18.8%；商品房销售额为 1181 亿元，同比下降 22.4%。

长三角地区——房地产开发投资额为 2534 亿元，同比增长 9.6%；土地购置面积 245 万平方米，同比下降 32.4%；商品房销售面积为 1424 万平方米，同比增长 0.2%；商品房销售额为 1751 亿元，同比增长 2.8%。

泛珠三角地区——房地产开发投资额为 1498 亿元，同比增长 24.3%；土地购置面积为 100 万平方米，同比下降 25.3%；商品房销售面积为 994 万平方米，同比下降 17.0%；商品房销售额为 1315 亿元，同比下降 13.4%。

华中地区——房地产开发投资额为 936 亿元，同比增长 7.6%；土地购置面积为 120 万平方米，同比下降 65.2%；商品房销售面积为 905 万平方米，同比增长 1.4%；商品房销售额为 655 亿元，同比下降 2.7%。

西南地区——房地产开发投资额为 1752 亿元，同比增长 9.4%；土地购置面积为 527 万平方米。同比下降 2.6%；商品房销售面积为 1937 万平方米，同比下降 3.3%；商品房销售额为 1164 亿元，同比下降 3.9%。

◆ 2015 年一季度，全国房地产市场依然保持调整回落态势，新开工面积、销售面积、资金来源、土地购置面积等多项指标出现负增长，投资增速继续回落，房价指数同比所有城市均保持下跌，但环比上涨的城市个数开始增加，城市间持续分化态势较为明显。从居民购房意向调查看，超过半数调查者认为房价保持基本稳定，居民的购房意愿回落。

◆ 展望未来市场，当前房地产市场调整尚未完成，调整仍需一段时期。但随着政府对房地产政策的持续加码，预计房地产市场将出现触底回升，特别是在一二线城市，这种回暖的速度可能会更快。但对于房屋供应绝对过剩的三四线城市，其去库存周期仍然较长。预计 2015 年上半年房地产主要指标增速与一季度相比均有所回升，但整体仍处低位。

目 录

一、宏观经济运行情况	1
(一) 宏观经济平稳回落	1
(二) 货币供应量增速回落，人民币贷款比重上升	1
(三) 工业增加值增速回落，工业企业利润下降	3
(四) 固定资产投资持续回落，商品房销售延续负增长	3
(五) 市场销售增长平稳，居民消费价格温和上涨	4
(六) 居民收入增速保持平稳增长，就业形势稳定	5
二、政策回顾与分析	6
(一) 主要政策内容	6
(二) 政策影响分析	11
三、全国房地产市场运行分析	12
(一) 投资完成情况	12
(二) 资金来源	13
(三) 土地购置与价格	15
(四) 建设竣工情况	18
(五) 销售与待售情况	19
四、分物业类型市场	21
(一) 商品住宅	21
(二) 办公楼（写字楼）	24
(三) 商业营业用房	26
五、重点区域与城市运行分析	28
(一) 40 个重点城市运行概况	28

（二）环渤海地区：竣工增速分化，销售下滑明显	29
1、北京	30
2、沈阳	32
（三）长三角地区：土地购置加快，销售下滑显著	33
1、上海	34
2、杭州	36
（四）泛珠三角地区：竣工增速分化显著，需求下滑明显	37
1、广州	38
2、深圳	40
（五）华中地区：新开工面积全面下降，需求小幅回落	41
1、武汉	42
（六）西南地区：土地购置分化，需求小幅下降	44
1、重庆	44
六、发展趋势与指标预测	47
（一）当前房地产市场特征分析	47
（二）2015 年一季度房价水平与购房意愿调查	53
（三）趋势预测	55
1. 整体市场趋势	57
2. 商品住宅	58
3. 商业营业用房	59
4. 办公楼	59
5. 重点城市房价走势	60
附录：2015 年一季度房地产开发主要统计数据	61