



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 |