

内部资料 请勿转载

2015 年二季度

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 8 月

【内容摘要】

◆ 从**宏观层面**看，2015年二季度，国内生产总值实现29.69万亿元，增长7.0%，增速与上年同期相比回落0.4个百分点；货币供应量增速平稳，证券市场出现大幅波动；工业增加值增速平稳回落，工业企业利润降幅收窄；固定资产投资增速持续回落，商品房销售由负转正；市场销售增长稳健，居民消费价格基本稳定；居民收入增速略有下降，就业形势稳定

◆ 从**政策层面**看，二季度房地产调控政策延续上一季度的思路，地方政府陆续出台政策落实中央房产新政，促进房地产市场的平稳发展，央行在资金层面也进一步宽松，两次下调存款准备金率和基准利率。从政策影响看，二季度购房者入市信心有所提升，市场需求持续释放，房地产市场逐步回暖，尤其是一线城市回升明显。与此同时，城市间分化依然存在，部分库存大的城市销售形势依然较为低迷，“去库存”的压力较大。

◆ 从**市场层面**看，2015年二季度，全国房地产市场呈现出“两加快、一平稳、两回落、五下降”的特征。分别是：商品房销售面积、销售额增速有所加快；资金来源增速保持基本平稳；房地产开发投资、商品房施工面积增速小幅回落；土地购置面积、土地成交价款、成交面积、商品房新开工面积、竣工面积增速出现绝对下降，其中土地购置面积增速同比下降33.8%。

◆ 分物业类型看：

商品住宅市场呈现出“两加快、两回落、四下降”的特征：两加快是指商品住宅销售面积及销售额增速明显加快；两回落是指商品住宅投资、施工面积增速回落；两下降是指商品住宅新开工面积、竣工面积出现绝对下降。

办公楼（写字楼）呈现“一平稳、两回落、三下降”的特征：一平稳是指办公楼竣工面积保持平稳增长；两回落是指办公楼投资、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“三回落、三下降”的特征：三回落是指商业营业用房投资、施工面积、销售面积增速出现回落；三下降是指新开工面积、竣工

面积、销售额增速出现绝对下降。

◆ 分区域和重点城市看：

环渤海地区——房地产开发投资额为 5673 亿元，同比下降 1.7%；土地购置面积为 665 万平方米，同比下降 46.6%；商品房销售面积为 3317 万平方米，同比下降 6.0%；商品房销售额为 3497 亿元，同比增长 4.7%。

长三角地区——房地产开发投资额为 6022 亿元，同比增长 11.3%；土地购置面积 612 万平方米，同比下降 40.3%；商品房销售面积为 4008 万平方米，同比增长 25.5%；商品房销售额为 5462 亿元，同比增长 38.8%。

泛珠三角地区——房地产开发投资额为 3524 亿元，同比增长 16.9%；土地购置面积为 310 万平方米，同比下降 32.9%；商品房销售面积为 2701 万平方米，同比下降 2.0%；商品房销售额为 3730 亿元，同比增长 13.0%。

华中地区——房地产开发投资额为 2633 亿元，同比增长 4.3%；土地购置面积为 273 万平方米，同比下降 46.9%；商品房销售面积为 2716 万平方米，同比增长 25.2%；商品房销售额为 1972 亿元，同比增长 21.0%。

西南地区——房地产开发投资额为 4067 亿元，同比增长 6.0%；土地购置面积为 1030 万平方米，同比下降 15.9%；商品房销售面积为 4668 万平方米，同比增长 2.5%；商品房销售额为 2840 亿元，同比增长 0.9%。

◆ 2015 年二季度，受到多重利好政策的刺激，市场需求持续释放，房地产市场逐步回暖，特别是一线城市的楼市回升势头非常明显。与此同时，库存将逐步去化，供大于求压力持续改善，房价开始企稳，部分城市房价环比出现上涨。从重点城市来看，整体增速好于全国水平，但城市间分化较为显著。从居民购房意向调查看，未来房价走势分化明显，居民的购房意愿上升。

◆ 展望未来市场，在政策的强力刺激下，市场短期内会出现企稳回升，城市间的分化加剧。从长期来看，房地产市场将依然保持缓慢下行的态势，投资销售保持低速增长。预计 2015 年下半年全国房地产市场将延续回升态势，销售回暖，投资增速企稳，但土地购置意愿和新开工面积将依旧保持负增长。

目 录

一、宏观经济运行情况	1
(一) 宏观经济增速缓中趋稳	1
(二) 货币供应量增速平稳，证券市场出现大幅波动	1
(三) 工业增加值增速平稳回落，工业企业利润降幅收窄	3
(四) 固定资产投资增速持续回落，商品房销售由负转正	3
(五) 市场销售增长稳健，居民消费价格基本稳定	5
(六) 居民收入增速略有下降，就业形势稳定	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	14
三、全国房地产市场运行分析	15
(一) 投资完成情况	15
(二) 资金来源	16
(三) 土地购置与价格	18
(四) 建设竣工情况	21
(五) 销售与待售情况	22
四、分物业类型市场	24
(一) 商品住宅	24
(二) 办公楼（写字楼）	27
(三) 商业营业用房	29
五、重点区域与城市运行分析	31
(一) 40 个重点城市运行概况	31

（二）环渤海地区：竣工增速分化，销售下滑明显	33
1、北京	34
2、沈阳	36
（三）长三角地区：土地购置加快，销售下滑显著	37
1、上海	38
2、杭州	40
（四）泛珠三角地区：竣工增速分化显著，需求下滑明显	41
1、广州	42
2、深圳	44
（五）华中地区：新开工面积全面下降，需求小幅回落	46
1、武汉	47
（六）西南地区：土地购置分化，需求小幅下降	48
1、重庆	49
六、发展趋势与指标预测	51
（一）当前房地产市场特征分析	51
（二）2015年一季度房价水平与购房意愿调查	57
（三）趋势分析与预测	60
1. 整体市场趋势	61
2. 商品住宅	63
3. 商业营业用房	63
4. 办公楼	64
5. 重点城市房价走势	64
附录：2015年二季度房地产开发主要统计数据	66