

2015年 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

2015

中国房地产市场发展报告

国家信息中心信息资源开发部

2015 年 1 月

【内容摘要】

◆ 2014年，国民经济保持平稳回落。前三季度GDP实现41.99万亿元，增长7.4%。货币供应量平稳回落，融资结构有所改善；固定资产投资保持回落，房地产投资增速下滑明显；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。

◆ 2014年，随着房地产市场的不断转冷，在“双向调控、分类指导”的指导下，全国共经历了三轮楼市政策松绑。从中央层面来看，政府更注重房地产基础制度的建设和完善，发布了《新型城镇化规划》，不动产统一登记工作平稳展开，户籍制度改革提速。从地方层面看，调控的权力 and 责任下移，各地政府根据当地实际情况出台了相应的调控政策，此前大部分实施住房限购的城市取消了限购。从金融层面看，央行对首套房贷的相关政策进行了调整，并于11月份实行降息。从政策影响看，随着一系列利好政策的实施，全国房地产市场下滑的势头有所减缓，特别是四季度以来，房屋成交量有所回升，房价环比跌幅逐渐收窄。

◆ 从市场层面看，全国房地产市场呈现出“两加快、两平稳、两回落、三下降”的特征。分别是：两加快是指土地成交价款、商品房竣工面积增速同比有所加快；两平稳是指土地购置面积、施工面积保持平稳增长；两回落是房地产开发投资、资金来源增速出现回落，其中，资金来源增速回落幅度达24.1个百分点；三下降是指商品房新开工面积、销售面积、销售额指标出现绝对下降。

◆ 分物业类型看：

商品住宅市场呈现出“一加快、一平稳、一回落、三下降”的特征：一加快是指商品住宅竣工面积增速明显加快；一平稳是指施工面积保持平稳增长；一回落是指商品住宅投资增速小幅回落；三下降是指新开工面积、销售面积、销售额出现绝对下降，其中，新开工面积每月跌幅呈逐渐放缓趋势。

办公楼（写字楼）呈现“两加快、一平稳、一回落、两下降”的特征：两加快是指办公楼新开工面积、竣工面积增速有所加快；一平稳是指施工面积保持平稳增长；一回落是指办公楼投资增速出现回落；两下降是指办公楼销售面积、销售额指标绝对下降。

商业营业用房呈现“一加快、四平稳、一回落”的特征：一加快是指商

业营业用房竣工面积增速有所加快；四平稳是指商业营业用房投资、施工面积、新开工面积、销售面积保持平稳增长；一回落是指商业营业用房销售额增速出现回落。

◆ 分区域和重点城市看：

环渤海地区——房地产开发投资额为 9961.3 亿元，同比增长 6.6%；土地购置面积为 1811.7 万平方米，同比下降 19.4%；商品住宅销售面积为 5421.4 万平方米，同比下降 16.7%；商品住宅销售额为 4863.1 亿元，同比下降 17.8%。

长三角地区——房地产开发投资额为 6373.4 亿元，同比增长 16.3%；土地购置面积为 568.2 万平方米，同比下降 0.9%；商品住宅销售面积为 3148.9 万平方米，同比下降 16.2%；商品住宅销售额为 4366 亿元，同比下降 18.3%。

泛珠三角地区——房地产开发投资额为 2878 亿元，同比增长 18.8%；土地购置面积为 567.7 万平方米，同比增长 121%；商品住宅销售面积为 1938.2 万平方米，同比下降 16.1%；商品住宅销售额为 2558 亿元，同比下降 17.3%。

华中地区——房地产开发投资额为 4431.8 亿元，同比增长 23.4%；土地购置面积为 728.2 万平方米，同比下降 10.6%；商品住宅销售面积为 3384.3 万平方米，同比下降 0.9%；商品住宅销售额为 2235.4 亿元，同比下降 1.5%。

西南地区——房地产开发投资额为 6640.7 亿元，同比增长 12.1%；土地购置面积为 2131.3 万平方米，同比下降 13.9%；商品住宅销售面积为 6621.7 万平方米，同比下降 5.9%；商品住宅销售额为 5651.8 亿元，同比下降 0.1%。

◆ 对于未来房地产市场的形势，我们认为要从两大方面来看，一是市场供求关系，二是相关影响因素，包括宏观经济因素、货币因素、人口因素、预期因素、政策性因素等。从供求关系来看，预计未来两年内房地产市场供过于求的局面难以彻底改变。从相关因素看，预计宏观经济走势变缓，货币供应保持平稳增长，人口增长趋势放缓，预期价格涨幅回落，政策环境保持适度宽松。

2015 年，在不出台重大刺激性政策的前提下，预计全国房地产市场将延续调整态势，但在政策层面适度宽松的支撑下，预计市场成交状况会有所好转，房地产企业资金压力有所缓解，房价将整体保持低位震荡运行，不同城市间分化继续加剧。

目 录

一、宏观经济运行分析	1
(一) 宏观经济运行平稳回落	1
(二) 货币供应量平稳回落, 融资结构改善	2
(三) 固定资产投资增速回落, 房地产投资增速下滑显著	3
(四) 市场销售平稳回落, 价格总水平保持温和上涨	4
(五) 居民收入增幅平稳回落, 城镇就业总体保持稳定	5
二、政策回顾与分析	7
(一) 主要政策内容	7
(二) 政策影响分析	21
三、2014 年全国房地产市场运行分析	23
(一) 投资完成情况	23
(二) 资金来源情况	25
(三) 土地购置情况	26
(四) 建设竣工情况	29
(五) 销售情况	31
四、分物业类型市场	33
(一) 商品住宅	33
(二) 办公楼(写字楼)	38
(三) 商业营业用房	40

五、重点区域及城市运行分析	42
(一) 35 个重点城市运行概况	42
(二) 环渤海地区：供给稳中有降，住宅需求出现回落	43
北京	44
沈阳	46
(三) 长三角地区：供给增长平缓，住宅需求增长下滑	48
上海	48
杭州	50
(四) 泛珠三角地区：供给涨跌分化，需求增长出现回落	52
广州	52
深圳	54
(五) 华中地区：供给涨跌不一，需求增长小幅下降	56
武汉	56
(四) 西南地区：供给增长有涨有跌，需求增长回调	58
重庆	59
六、2015 年房地产市场展望	61
(一) 当前房地产市场形势判断	61
(二) 影响未来市场走势的因素分析	67
(三) 2014 年各季度居民购房意愿调查	76
(四) 2015 年房地产市场发展展望	78
整体市场预测	80
商品住宅	81
商业营业用房	82
办公楼	83
重点城市房价：整体保持低位运行，城市间分化加剧	83
附录一 2014 年房地产开发主要统计数据	84
附录二 房地产开发主要统计指标解释	107