

Annual Development Report of China Real Estate

2016

中国房地产市场发展报告



【内容摘要】

◆ 2015年，国民经济缓中趋稳。前三季度GDP实现48.77万亿元，增长6.6%。货币供应量增长加速，融资结构有所改善；固定资产投资持续回落，房地产投资增速下滑明显；市场销售相对平稳，价格总水平保持温和上涨；居民收入增速平稳，城镇就业总体保持稳定。

◆ 2015年，房地产调控政策聚焦于鼓励自住和改善性需求方面，坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出促进市场量价稳步回升，行业运行的政策环境显著改善。从政策影响来看，购房者入市信心有所提升，市场需求得到释放，市场销售逐步好转，特别是一线城市回升势头明显，但城市间分化明显。从未来政策走向看，中央仍将从供需两端发力，继续出台措施，化解房地产库存。

◆ 从市场层面看，2015年1-10月，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：两加快是指商品房销售面积、销售额增速同比有所加快；一平稳是指资金来源保持平稳增长；两回落是房地产开发投资、商品房施工面积增速出现回落，其中，房地产开发投资增速回落幅度达10.4个百分点；四下降是指土地购置面积、土地成交价款、商品房新开工面积、竣工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“两加快、两回落、两下降”的特征：两加快是指商品住宅销售面积、销售额增速明显加快；两回落是指商品住宅投资、施工面积增速小幅回落；两下降是指新开工面积、竣工面积出现绝对下降，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、两回落、一下降”的特征：两加快是指办公楼销售面积、销售额增速有所加快；一平稳是指竣工面积保持平稳增长；两回落是指办公楼投资增速、施工面积出现回落；一下降是指新开工面积指标绝对下降。

商业营业用房呈现“四回落、两下降”的特征：四回落是指商业营业用房投资、施工面积、竣工面积、销售面积增速均出现回落；两下降是指商业营业用房新开工面积、销售额指标出现绝对下降。

◆ 分区域和重点城市看：

环渤海地区——房地产开发投资额为 9591.7 亿元，同比下降 3.7%；土地购置面积为 1150.5 万平方米，同比下降 36.5%；商品住宅销售面积为 5272.0 万平方米，同比下降 2.8%；商品住宅销售额为 5542.3 亿元，同比上涨 14.0%。

长三角地区——房地产开发投资额为 7096.2 亿元，同比增长 11.3%；土地购置面积为 535.4 万平方米，同比下降 5.8%；商品住宅销售面积为 4129.4 万平方米，同比增长 31.1%；商品住宅销售额为 6802.7 亿元，同比增长 55.8%。

泛珠三角地区——房地产开发投资额为 3624.2 亿元，同比增长 25.9%；土地购置面积为 320.0 万平方米，同比下降 43.6%；商品住宅销售面积为 2458.8 万平方米，同比增长 26.9%；商品住宅销售额为 3920.5 亿元，同比增长 53.3%。

华中地区——房地产开发投资额为 4492.6 亿元，同比增长 1.4%；土地购置面积为 365.6 万平方米，同比下降 49.8%；商品住宅销售面积为 4316.2 万平方米，同比增长 27.5%；商品住宅销售额为 3035.8 亿元，同比增长 35.8%。

西南地区——房地产开发投资额为 6909.2 亿元，同比增长 4.0%；土地购置面积为 1752.7 万平方米，同比下降 17.8%；商品住宅销售面积为 6649.3 万平方米，同比增长 0.4%；商品住宅销售额为 3779.2 亿元，同比增长 1.0%。

◆ 2015 年，全国房地产市场整体延续此前的调整回落态势，投资增速持续下滑，新开工和土地购置意愿较低，但在政府一系列政策刺激的影响下，房屋销售形势有所好转，预计全年房屋销售水平将接近 2013 年的最高水平。从区域情况来看，区域间分化现象仍然较为突出，房价出现企稳，个别城市房价涨幅较大，但更多城市房价仍然下跌，但跌幅有所收窄。

对于未来房地产市场的形势，房地产市场仍面临较大下行的压力，特别是市场供求关系一旦形成，短期内难以出现逆转性变化，市场整体将仍以调整为主。但另一方面，在国内宏观经济下行和经济结构调整的大背景下，稳定房地产市场是政府稳增长的重要支点，预计未来会有更多化解房地产库存的政策出台，房地产市场“去库存”的速度会有所加快，部分指标增速回升。房价走势将保持低位，但城市间的分化趋势会进一步加强。

目 录

一、宏观经济运行分析	1
(一) 宏观经济运行缓中趋稳	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) 市场销售相对平稳, 物价水平保持温和上涨	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	25
三、2005-2015 年全国房地产市场运行分析	26
(一) 投资完成情况	26
(二) 资金来源情况	28
(三) 土地购置情况	29
(四) 建设竣工情况	32
(五) 销售情况	34
四、分物业类型市场	37
(一) 商品住宅	37
(二) 办公楼(写字楼)	42
(三) 商业营业用房	44

五、重点区域及城市运行分析	47
(一) 35 个重点城市运行概况	47
(二) 环渤海地区：供给出现回落，住宅需求小幅下滑	48
北京	49
沈阳	51
(三) 长三角地区：供给增长缓慢，住宅需求增长上扬	53
上海	53
杭州	55
(四) 泛珠三角地区：供给涨跌不一，需求增长明显	57
广州	57
深圳	59
(五) 华中地区：供给下滑回调，需求增长涨幅明显	61
武汉	61
(四) 西南地区：供给增长呈下降态势，需求增长微涨	53
重庆	64
六、2016 年房地产市场展望	66
(一) 2015 年房地产市场形势分析与判断	66
(二) 影响市场未来走势的因素分析	73
(三) 2015 年各季度居民购房意愿调查	85
(四) 2016 年房地产市场发展展望	88
整体市场预测	89
商品住宅	91
商业营业用房	92
办公楼	92
重点城市房价：整体保持低位运行，城市间分化加剧	93
附录一 2015 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