

B

贵州房地产蓝皮书®

LUE BOOK OF REAL ESTATE OF GUIZHOU

贵州房地产 发展报告

No. 1 (2014)

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT
OF GUIZHOU'S REAL ESTATE No.1 (2014)

主 编 / 武廷方

副主编 / 夏 刚 武 赞

贵州财经大学贵州省房地产研究院



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

2014
版

B

贵州房地产业蓝皮书

2014年贵州房地产业蓝皮书

贵州房地产业 发展报告

2014 (2014)

主 编 刘 勇

副 主 编 王 强 王 强

编 委 员 王 强 王 强 王 强 王 强 王 强

中国房地产业协会房地产业蓝皮书编委会

中国房地产业协会房地产业蓝皮书编委会



贵州房地产蓝皮书

BLUE BOOK OF
REAL ESTATE OF GUIZHOU



贵州房地产发展报告

No. 1 (2014)

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT OF
GUIZHOU'S REAL ESTATE No.1(2014)

主 编 / 武廷方

副主编 / 夏 刚 武 赟

贵州财经大学贵州省房地产研究院



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目(CIP)数据

贵州房地产发展报告. 1, 2014/武廷方主编. —北京: 社会科学文献出版社, 2014. 10

(贵州房地产蓝皮书)

ISBN 978 - 7 - 5097 - 6503 - 6

I. ①贵… II. ①武… III. ①房地产业 - 经济发展 - 研究报告 - 贵州省 - 2014 IV. ①F299.277.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 216437 号

贵州房地产蓝皮书

贵州房地产发展报告 No. 1 (2014)

主 编 / 武廷方

副 主 编 / 夏 刚 武 赞

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 邓泳红

责任编辑 / 吴 敏

出 版 / 社会科学文献出版社·皮书出版分社 (010) 59367127

地址: 北京市北三环中路甲 29 号院华龙大厦 邮编: 100029

网址: www.ssap.com.cn

发 行 / 市场营销中心 (010) 59367081 59367090

读者服务中心 (010) 59367028

印 装 / 北京季蜂印刷有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 23.75 字 数: 383 千字

版 次 / 2014 年 10 月第 1 版 2014 年 10 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 6503 - 6

定 价 / 89.00 元

皮书序列号 / B - 2014 - 395

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社读者服务中心联系更换

 版权所有 翻印必究

《贵州房地产发展报告 No. 1 (2014)》

编 委 会

顾 问 张 鹏 陈厚义 冯育毅 杜 清 陈建中
李国忠 徐大佑

主 编 武廷方

副主编 夏 刚 武 赞

编 委 (按姓氏笔画排序)

邓 曼 王凯明 王正海 刘晓林 孙礼平
汤 辉 陆 炜 汪应立 吴 春 董立军
蒋明强

机构介绍

贵州省房地产研究院（贵州财经大学房地产研究院）是贵州财经大学、贵州省房地产交易市场通过资源整合共同成立的房地产专业研究机构，是以“科研体制创新，教学科研致用”为宗旨的新型研究院。

根据贵州省人民政府与清华大学签订的战略合作协议精神，贵州省房地产研究院将依托清华大学房地产研究中心等国内一流的机构开展科研和教学工作。研究院目前下设综合服务办公室，房地产市场与行业研究室，城市经济与城镇化研究室，土地、住房政策与投资金融研究室四个室，以新型城镇化与房地产业发展、房地产市场运行规律、山地城镇化、土地管理与土地利用等为主要研究方向。

贵州省房地产研究院以严谨的作风、中立的角度、独特的视角、翔实的数据、科学的理论服务于社会各界及贵州人民。

主要编撰者简介

刘洪玉 清华大学建设管理系教授、博士生导师，清华大学土木水利学院副院长、房地产研究所所长。兼任贵州省房地产研究院名誉院长、中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长，住房和城乡建设部住房政策专家委员会主任委员，中国房地产业协会常务理事，国际房地产学会（IRES）理事，亚洲房地产学会（AsRES）理事，等。主要研究领域：房地产经济学、房地产金融与投资、住房政策和土地管理。

武廷方 中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长，清华大学房地产研究中心特邀研究员，贵州省房地产业协会副会长，贵州省土木建筑工程学会副理事长，贵州财经大学贵州省房地产研究院院长、教授、硕士生导师。“房屋银行”模式发明人，所研发公租房“房屋银行，收储配租”模式受到中共中央政治局常委国务院总理李克强批示表彰。

夏刚 贵州财经大学贵州省房地产研究院副院长、博士、副教授，国家注册造价工程师，中国软科学研究会理事。2008年至今在贵州财经大学从事房地产经济管理、工程项目管理等教学科研工作。在《经济研究》《土木工程学报》《中国土地科学》等核心期刊发表多篇论文。主要研究方向：房地产经济、住房保障、工程项目管理。

摘 要

《贵州房地产发展报告 No. 1 (2014)》秉持客观公正、科学中立的宗旨与原则,追踪贵州省房地产市场的最新发展动态,深度分析因果,有效谋划对策,积极展望未来。全书分为总报告、综合篇、住房保障篇、土地篇、金融篇、地区篇、专题篇及热点篇八部分,总报告以贵州省房地产市场的相关数据为基础,分析了当前贵州省房地产市场存在的情况与问题,并对未来一段时间贵州省房地产市场的总体发展作出科学预判,其他报告则以当前房地产市场的热点问题为出发点,深入地研讨了国内,特别是贵州房地产市场在快速的城镇化发展进程中遇到的关键问题。

2013年,贵州房地产市场各指标均呈现增长态势。与2001~2012年平均增长率相比,增长速度较大的有土地购置面积、新开工房屋面积、房屋竣工面积、商品房销售面积四项指标,而房地产开发投资增长速度和商品房销售价格增长速度都有所放缓,低于2001~2012年的平均值,与此同时,包括贵阳在内的9个地州市的房地产市场整体运行良好,房地产开发投资、商品房销售价格、数量与金额、二手房交易量以及保障性住房建设方面都取得了积极的成效。总体而言,2013年房地产市场呈现潜在供给充裕,有效供给充分,交易呈量升价稳态势。

十八届三中全会以来,新一届中央政府对于房地产业的态度就已经发生了变化,2014年召开的“两会”要求“重保障、轻调控、弱房价、促长效”,显露出一套新的房地产治理和调控思路。当前,贵州省经济社会面临着新的形势,国发〔2012〕2号文件将加速发展、加快转型、推动跨越定为贵州未来发展的主基调,力争把贵州打造为扶贫开发攻坚示范区、文化旅游发展创新区,尽快富裕起来,成为西部和欠发达地区缩小与全国差距的一个重要的象征,成为国家兴旺发达的一个重要的标志。通过这几年的努力,民族地区、黔中经济



区等的发展动力开始增强，贵安新区成立后一直致力于中国内陆开放型经济示范区、中国西部重要的经济增长极和生态文明示范区的建设，这些都为贵州省房地产发展提供了良好的大环境，从不同层面刺激住房需求，可以预见，2014年以及在今后的一段时间内，贵州省房地产市场发展面临着非常有利的局面，全省各市的房地产开发建设投资、中小套型普通商品住房建设、保障性安居工程建设均将呈现上升的趋势，而商品房价格则继续稳定，市场整体将呈现持续性平稳增长的态势。

关键词：贵州省 房地产市场 房地产发展长效机制 调控政策

序 言

《贵州房地产发展报告 No. 1 (2014)》是社会科学文献出版社皮书系列的第一本省级房地产发展报告。贵州财经大学贵州省房地产研究院自成立以来，一直秉承客观公正、科学中立的宗旨和原则，密切追踪贵州省房地产行业的相关资讯，收集贵州省房地产市场的相关数据，从专业的角度出发，深度剖析贵州省房地产市场近年来的现状与存在的问题，力求为贵州省房地产业今后的发展和研究留下宝贵的历史资料。

《贵州房地产发展报告 No. 1 (2014)》分为总报告、综合篇、住房保障篇、土地篇、金融篇、地区篇、专题篇及热点篇八个部分。总报告从宏观的角度出发，以贵州省房地产市场的相关数据为基础，指出了当前贵州省房地产市场现状与存在的问题，并对未来一段时间贵州省房地产市场的总体发展作出科学预判。综合篇、住房保障篇、土地篇、金融篇、地区篇、专题篇及热点篇则以当前房地产市场的热点问题为出发点，深入研讨了国内，特别是贵州房地产市场在快速的城镇化进程中遇到的关键问题。

2013 年是全面贯彻党的十八大精神以及加快发展方式转变的关键之年，在城镇化进程中走得稍慢一些的贵州近些年加快了步伐，并进入了加速发展的快车道。2013 年，贵州省的地区生产总值达 8006.79 亿元，增速达 12.5%；其中，房地产开发投资达 1942.03 亿元，同比增长 32.4%；商品房销售面积达 2972.33 万平方米，同比增长 35.9%。其省会贵阳，更是以 1301.54 万平方米的商品房销售面积，吸引了社会各界的关注。

《贵州房地产发展报告 No. 1 (2014)》具有以下特色：第一，这是皮书系列第一本省级房地产蓝皮书；第二，这是国内第一本涵盖了省、市、州等多级房地产相关统计数据的蓝皮书；第三，蓝皮书紧贴行业热点问题，对“大盘”现象等案例作出了翔实的调研与分析。



《贵州房地产发展报告 No. 1 (2014)》在组稿、编辑和出版的过程中，得到了贵州省相关单位各级领导的关心和支持。在这里要特别感谢省住建厅、省统计局等单位以及各市、州住建局和房产局的领导、同仁们的帮助，在此再次表示衷心的感谢！

神秘夜郎，远镇南陬。从社会经济发展的程度来看，较低的社会生产总值与较低的城镇化率水平所标签出的贵州的确还有很大的提升空间，和在这片土地上奋斗的人们一样，我们希望并且相信，这块壮美的土地正在迎来一个最好的发展契机，只要各行各业脚踏实地、齐心努力通过运用科学的方法，抓住机遇，我们一定会走出一条具有贵州特色的幸福多彩之路，实现人人安居乐业的美好愿景。

武廷方

目 录



Ⅱ I 总报告

- Ⅱ.1 2013 年房地产市场分析及 2014 年预测 总报告编写组 / 001
- Ⅱ.2 贵州省物业管理行业情况报告
..... 贵州省房地产业协会物业管理专业委员会 / 036

Ⅱ II 综合篇

- Ⅱ.3 贵州房地产业发展回顾 夏 刚 陈 晔 张 英 / 041
- Ⅱ.4 贵州房地产业发展展望 夏 刚 / 090

Ⅱ III 住房保障篇

- Ⅱ.5 贵州住房保障回顾 夏 刚 梁川江 / 112
- Ⅱ.6 贵州住房保障展望
——挑战与对策 夏 刚 / 125

Ⅱ IV 土地篇

- Ⅱ.7 贵州土地市场回顾与展望 贺 琨 / 140

Ⅱ V 金融篇

- Ⅱ.8 贵州房地产企业融资 杨 丽 刘 爽 / 159
- Ⅱ.9 贵州房地产消费融资 杨 丽 刘 爽 / 164



Ⅱ VI 地区篇

- Ⅱ.10 贵阳 2013 年房地产市场运行分析与展望
..... 贵阳市住房和城乡建设局 / 168
- Ⅱ.11 遵义 2013 年房地产市场运行分析与展望
..... 遵义市住房和城乡建设局 / 178
- Ⅱ.12 安顺 2013 年房地产市场运行分析与展望
..... 安顺市住房和城乡建设局 / 186
- Ⅱ.13 六盘水 2013 年房地产市场运行分析与展望
..... 六盘水市住房和城乡建设局 / 190
- Ⅱ.14 铜仁 2013 年房地产市场运行分析与展望
..... 铜仁市住房和城乡建设局 / 196
- Ⅱ.15 毕节 2013 年房地产市场运行分析与展望
..... 毕节市房产局 / 203
- Ⅱ.16 黔东南 2013 年房地产市场运行分析与展望
..... 黔东南州住房和城乡建设局 / 213
- Ⅱ.17 黔南 2013 年房地产市场运行分析与展望
..... 黔南州住房和城乡建设局 / 222
- Ⅱ.18 黔西南 2013 年房地产市场运行分析与展望
..... 黔西南州住房和城乡建设局 / 227

Ⅱ VII 专题篇

- Ⅱ.19 2013 年我国房地产市场存在的主要问题与政策建议 刘洪玉 / 231
- Ⅱ.20 楼市调控新思路
——双向分类调控 + 长效调控机制 彭 辉 / 238
- Ⅱ.21 贵州房地产业的宏微观分析 刘明国 / 256
- Ⅱ.22 贵州房地产开发投资与经济增长 夏 刚 邓 曼 / 269
- Ⅱ.23 城镇化视角下的贵州商品房市场容量分析 刘 骏 贺 琨 / 286
- Ⅱ.24 贵阳市农民工住房状况调查报告 夏 刚 陈碗君 / 294

ⅢⅧ 热点篇

Ⅲ.25 贵阳市房地产大盘分析 武廷方 武 赞 王 琳 / 309

Ⅲ.26 花果园棚户区改造项目报告 花果园项目办公室 / 341

Foreword / 348

Contents / 350

皮书数据库阅读使用指南

总 报 告



General Reports

B. 1

2013 年房地产市场分析 及 2014 年预测

总报告编写组*

摘 要:

2013 年, 贵州房地产市场各项指标均呈现增长态势, 潜在供给充裕, 有效供给充分。宏观政策的调整以及贵州省自身在多领域内的发展都将刺激住房需求, 不过需要注意的是, 由于银行放贷积极性的降低, 住房消费势必会受到不利的影响。2014 年, 贵州省房地产市场整体仍将呈现平稳增长态势, 预计全年销售量与 2013 年基本持平, 价格略有上涨。

关键词:

贵州省 房地产市场 长效机制 预测

* 报告执笔: 武廷方、夏刚、李国忠、邓曼、武赞、王琳。审定: 夏刚。参加本报告资料收集的有贵州财经大学 2010 级房地产经营管理专业学生徐丽、杨朝正、夏飞。



— 2013 年房地产市场分析

(一) 运行特点

2013 年, 贵州房地产市场各指标均呈现增长态势 (见表 1)。与 2001 ~ 2012 年增长率平均值相比, 2013 年增长速度较大的有土地购置面积、新开工房屋面积、房屋竣工面积、商品房销售面积四项指标; 房地产开发投资增长速度有所放缓; 商品房销售价格增长速度明显放缓, 远远低于 2001 ~ 2012 年的增长率平均值。总体而言, 2013 年房地产市场潜在供给充裕, 有效供给充分, 交易呈量升价稳态势。

表 1 2013 年贵州省房地产市场主要指标

指 标	绝对量	同比增长 (%)	2001 ~ 2012 年 增长率平均值 (%)
土地购置面积 (万平方米)	1209.52	71.0	22.8
房地产开发投资 (亿元)	1942.03	32.4	34.2
新开工房屋面积 (万平方米)	5628.2	48.6	24.2
房屋竣工面积 (万平方米)	1764.78	24.6	14.6
商品房销售面积 (万平方米)	2972.33	35.9	22.3
商品房销售价格 (元/平方米)	4295.55	4.4	10.6

资料来源: 房地产开发投资、商品房销售金额、商品房销售面积 2013 年的数据来自贵州省统计局, 商品房销售价格是笔者根据商品房销售面积和商品房销售金额来计算。其他年份的数据来自国家统计局网站, 笔者计算整理。

(二) 运行态势

1. 商品房销售面积增速创 2010 年来新高, 各地区增速差异较大

(1) 商品房销售面积持续增长, 增速高于全国平均水平, 创 2010 年来新高

2013 年, 贵州商品房销售面积的增速呈现前高后低的态势 (见图 1), 4 月末同比增长 56.5%, 之后增长速度回落, 全年销售 2972.3 万平方米, 同比增长 35.9%, 比 2012 年增加 19.7 个百分点。从月度销售量看, 平均每月销售 247.7 万平方米, 单月销售量最大的是 9 月的 393.2 万平方米, 其次是 12 月的 370.9 万平方米, 5 月、10 月的销售旺季并没有出现。

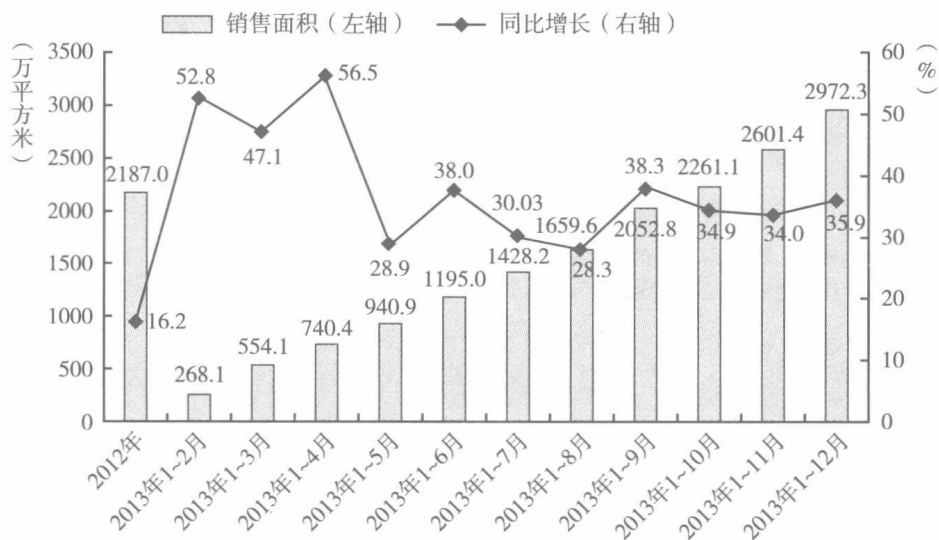


图 1 2013 年贵州省房地产开发企业房屋销售面积及增长率

资料来源: 2013 年的数据来自贵州省统计局, 其他年份的数据来自国家统计局网站, 笔者计算整理。

2013 年贵州商品房销售面积的增速保持了自 2010 年以来的持续增加, 仅次于 2001 年、2005 年、2009 年, 比 2001~2013 年平均增速 23.4% 高 12.5 个百分点, 处于高位运行态势。与全国比较, 2013 年贵州商品房销售面积的增速比全国高 18.6 个百分点。在多数年份贵州商品房销售面积的增速也大于全国平均水平, 但两者的波峰、波谷基本吻合。比如, 2005 年、2009 年贵州和全国商品房销售面积的增速均较高, 2008 年均是负增长 (见图 2)。这说明宏观因素对商品房销售影响较大。

(2) 各地区商品房销售面积增速差异较大, 黔东南增速最大

2013 年, 贵州省 9 个地区中, 贵阳市的销售量最大, 为 1301.5 万平方米, 占全省商品房销售面积的 43.8%; 销售量最小的是黔西南州, 占比