

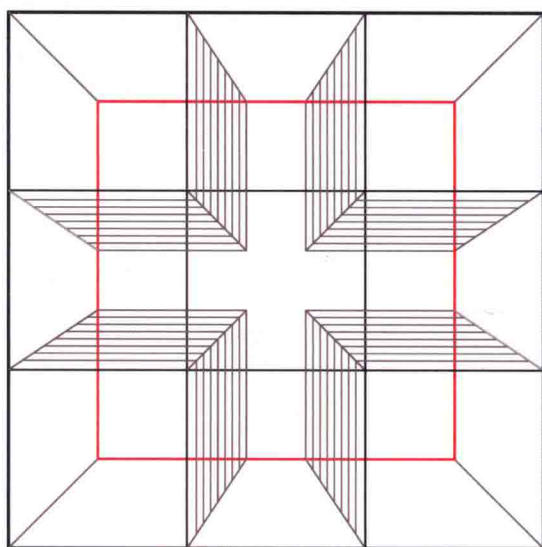


2014—2015 年度

中国城市住宅发展报告

The Annual Report on Urban Housing Development in China

邓卫 张杰 庄惟敏 等著



中国建筑工业出版社

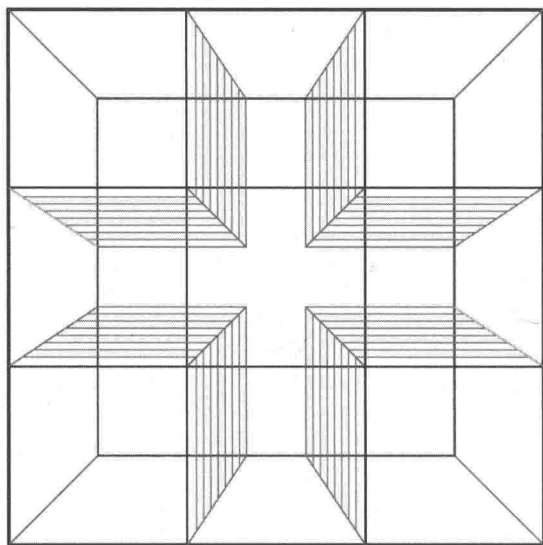
HR
CHINA

2014—2015 年度

中国城市住宅发展报告

The Annual Report on Urban Housing Development in China

邓卫 张杰 庄惟敏 等著



中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2014—2015年度中国城市住宅发展报告/邓卫等著. —北京:
中国建筑工业出版社, 2015.12
ISBN 978-7-112-18985-4

I. ①2… II. ①邓… III. ①城市-住宅建设-研究报告-中国-
2014-2015 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字 (2016) 第005072号

责任编辑: 徐 冉 焦 扬
责任校对: 陈晶晶 刘 钰

2014—2015 年度中国城市住宅发展报告

邓卫 张杰 庄惟敏 等著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)
各地新华书店、建筑书店经销
北京嘉泰利德公司制版
廊坊市海涛印刷有限公司印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/16 印张: 6 字数: 156 千字

2016 年 4 月第一版 2016 年 4 月第一次印刷

定价: 30.00 元

ISBN 978-7-112-18985-4

(28248)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换
(邮政编码 100037)

主要写作人员

邓 卫	教 授	清华大学建筑学院
张 杰	教 授	清华大学建筑学院
庄惟敏	教 授	清华大学建筑学院
焦 杨	博士后	清华大学马克思主义学院
胡 珊	博士后	清华大学建筑学院
邹 晖	博士生	清华大学建筑学院
刘佳凝	博士生	清华大学建筑学院
苗志坚	博士生	清华大学建筑学院

目 录

第 1 章 概述	1
第 2 章 住宅市场供需与交易	3
2.1 住房市场总体状况	3
2.1.1 人口、经济、社会	3
2.1.2 住房存量与增量	4
2.2 土地市场	8
2.2.1 土地供应量	8
2.2.2 土地出让金额	9
2.2.3 土地购置	10
2.3 住房金融市场	15
2.3.1 住房开发投资	16
2.3.2 投资资金来源	18
2.3.3 个人住房贷款	19
2.3.4 房地产信托	19
2.3.5 房地产上市公司	20
2.4 住房交易状况	20
2.4.1 一手住房销售状况	20
2.4.2 二手住房成交状况	25
第 3 章 2014 年中国住宅政策盘点	27
3.1 经济“新常态”下房地产市场进入拐点	27
3.1.1 回顾房地产市场的重大调控及刺激政策	28
3.1.2 2014 年“促进房地产市场平稳健康发展”	28
3.1.3 财政金融政策的放宽未能扭转房地产市场下滑趋势	29
3.1.4 各城市陆续取消限购	31

3.2 完善住房保障机制,保障房托底楼市	32
3.2.1 2013 年度、2014 年度保障性住房政策盘点	32
3.2.2 财政金融政策对保障性住房的支持	33
3.2.3 棚户区改造模式多样化	34
3.2.4 六城市试点共有产权房	35
3.3 四特大城市楼市整体松绑,创新保障房投融资机制	36
3.3.1 北京市——多方式刺激房地产市场,保障房政策放宽	36
3.3.2 上海市——公积金及保障房政策均放宽	37
3.3.3 广州市——公积金政策收紧,推出限价房上市政策	38
3.3.4 深圳市——继续推进保障房建设的市场化	38
 第 4 章 重点城市住宅状况	 40
4.1 住房建设整体情况	40
4.1.1 北京	40
4.1.2 上海	40
4.1.3 深圳	41
4.1.4 成都	43
4.1.5 厦门	44
4.1.6 武汉	45
4.2 住房土地供应与成交	46
4.2.1 北京	46
4.2.2 上海	47
4.2.3 深圳	48
4.2.4 成都	49
4.3 住房交易	50
4.3.1 北京	50
4.3.2 上海	53
4.3.3 深圳	54
4.3.4 成都	56
4.3.5 厦门	59
4.3.6 武汉	61

第5章 中国住宅发展水平研究	66
5.1 中国城镇化与住宅现状	66
5.1.1 城镇化	66
5.1.2 中国住宅现状	66
5.2 主要发达国家城镇化率与住宅概况	68
5.2.1 发达国家城镇化率 50%的历史时期	68
5.2.2 发达国家住宅状况的案例研究	68
5.2.3 发达国家城镇化率与住宅水平现状	72
5.3 比较及结论	73
5.3.1 中国城镇化率 50%时期住宅状况与发达国家的比较	73
5.3.2 结论	74
第6章 住宅与技术	76
6.1 Loft 公寓住宅	76
6.1.1 Loft 公寓住宅的政策发展	76
6.1.2 Loft 公寓住宅的产品特点	77
6.2 装配式住宅	79
6.2.1 装配式住宅的发展历程	79
6.2.2 装配式住宅的产品特点	80
6.3 新版《建筑设计防火规范》对住宅设计和住区规划的影响	81
6.4 住宅综合改造整治	83
6.4.1 既有住宅与居住区的适老性改造	83
6.4.2 住宅的持续维修改造	84
6.4.3 国外住宅与居住区改造政策与经验借鉴	85

第1章 概述

本文主要研究 2014 ~ 2015 年度中国城市住宅发展概况和热点问题。

2014 ~ 2015 年度,我国经济形势总体在新常态下保持平稳运行,实现了国内生产总值 63.65 万亿元,同比增长 7.4%,增速较去年略微下降。全国商品住宅成交均价为 5932 元/m²,同比增长 1.4%,增速较去年明显下降;我国城镇人口达到了 7.5 亿人,城镇化率提高到 54.8%,比上年增加约 1 个百分点。

2014 年度,在我国整体宏观经济形势保持稳定的同时,土地市场的发展较 2013 年呈现量降价微升。其中,住宅用地供应较上一年度下降了 26.1%,全国土地出让金总额为 4.29 万亿元,较上一年度上涨了 3.1%,增幅下降近 50%。全年度土地出让金收入超过千亿元的城市只有北京和上海两个,比 2013 年少两个。在 2014 年全国土地出让金收入前十位的城市中,多数城市的土地出让金总额较去年呈现下跌趋势,只有北京、广州、天津、深圳还保持微弱上涨的势头。同时,2014 年房地产信托新增资金规模和占比出现双降。全年房地产信托新增规模为 5472 亿元,比 2013 年下降 20%;房地产信托新增规模占全部信托规模的 9.3%,比 2013 年下降 3 个百分点。2014 年在沪深上市的大陆房企平均总资产仍然保持增长的势头,增长率与 2013 年基本持平,而在港上市的大陆房企则业绩不佳,公司平均总资产较 2013 年略有缩水,增长率则比 2013 年降低了近 30%。

从住房交易环节看,2014 年度我国商品住宅销售面积为 10.5 亿 m²,较 2013 年下降近 10%,增长率下降幅度更大,是 2008 年后首次出现商品住宅销售面积总量和增长率双降的局面。全国商品住宅销售额为 62395.6 亿元,比 2013 年下降 7.8%,增长率下降超过 30%,商品住宅销售额和增长率同样出现了 2008 年后的首次双降。从地区来看,东部及中部地区的商品住宅销售面积与销售额均出现一定幅度的负增长,为近五年来东、中、西部地区销售面积和销售额首次分别同时出现负增长。在全国 70 个大中城市中,2014 年新增住宅销售价格涨幅前十位的分别是厦门、郑州、深圳、合肥、西宁、南京、牡丹江、贵阳、兰州和常德。

二手住房交易市场同样呈现出疲软的态势。6 个重点城市的二手住房成交量均较 2013 年出现较大幅度下滑,其中二手住房成交量跌幅最大的为广州,较 2013 年下降逾 3 万套,下降幅度近 40%;成交量下跌最大的是上海,其二手住房成交量较 2013 年下降近 10 万套,降幅达到 1/3。二手房交易占当地住宅市场交易比重较 2013 年均有所下降。

在中国经济进入新常态的背景下,房地产市场也在 2014 年迎来了拐点。全国大中城市房价逐渐由减速增长过渡为全面下跌,绝大多数城市的房价低于去年同期水平,房地产销售总额也从高速增长转为中高速增长。为了“促进房地产市场平稳健康发展”,2014 年,政府对房地产市场的政策由调控转变为刺激。尽管楼市干预措施逐渐退场,但财政金融政策的放宽未能扭转房地产市场的下滑趋势。在住房保障方面,2014 年全国保障房建设计划提前完成,政府继续从投融资工具创新、棚户区改造模式创新、住房产权共有试点等方面完善住房保障机制,推动保障房市场和商品房市场的融合,发挥保障房对房地产市场的稳定器作用。从四个特大城市的情况来看,虽未取消限购,但楼

市也已整体松绑，保障房建设的力度有所加大，并通过设立房地产投资信托基金、完善公积金异地提取程序等一系列手段加强保障房市场的金融支持。

城镇化进程影响着我国的城市住房需求。2012年，中国的城镇化率刚刚超过50%，而后城镇化进入了由量的扩张向质的提升转化的新阶段。在这一阶段伊始，对城镇化与城市住房发展关系的国际比较，能客观评估在同等城镇化率下我国城市住房发展的相对水平，给未来城市住房建设力度提供参考和借鉴。报告主要选取住宅水平和住宅投资两个指标和发达国家进行比较，同时结合收入水平、人均耕地面积等指标开展全方位的国际比较研究。研究表明我国目前住宅水平非常高，住宅投资占GDP（GNI）的比重亦非常高，住宅建设发展的速度过快。

随着房价的快速增长与住房紧张问题在我国大城市的凸显，Loft公寓住宅产品作为近年来出现的新住宅形式，受到了国家住宅政策与购房人群的持续关注。Loft公寓住宅以公共项目立项获得较高容积率而实现较低销售单价，在住房需求大、房价居高不下的大城市逐渐走俏。对于这种住宅产品，一方面，政策上的导向处于变化状态，但尚存在一定的空缺；另一方面，Loft住宅产品的不断开发正在顺应我国城市和住宅市场的发展。

由于近十年来我国劳动力与现浇混凝土建筑工程的成本的增长，对住宅装配化的探索、研究与推广应用成为了行业的新动向。装配式住宅的生产特点回应了国家对于环境问题的高度关注；其产品的开发研究呈现出标准化和多元化的趋势。

2014年更新的《建筑设计防火规范》合并了《建筑设计防火规范》和《高层民用建筑设计防火规范》两项标准间不协调的要求。对住宅设计方面的影响主要体现在将住宅建筑的高、多层分类统一按照建筑高度划分，并适当提高了高层住宅建筑和建筑高度大于100m的高层民用建筑的防火技术要求，此外，新规还对住宅设计中一些具体情况细节设置进行了调整和明确。

2014年度，在国家改善民生、完善城市功能和提高群众居住的安全感与舒适度的政策大背景下，住宅的综合整治改造政策进一步落实到既有住宅与居住区的适老性改造，推进老年人家庭和居住区公共设施无障碍改造工作，并明确提出了对住宅适老性规划设计的规定。在住宅维修改造资金方面，与住宅维修基金管理相关的政策近年来出现了实际操作不理想的情况，从2012～2014年部分城市的情况来看，逐渐呈现出基金提取难、使用率低的问题。欧美等一些国家的住宅与居住区改造政策，在住宅维修资金的管理、使用方面，对我国有一定的经验可以借鉴。

第 2 章 住宅市场供需与交易

2.1 住房市场总体状况

2.1.1 人口、经济、社会

经济发展的水平是住房需求的重要决定因素，经济增长的速度与住房需求增长的速度基本是正相关的关系。经济发展的水平直接决定家庭人均可支配收入的水平，也直接决定了购房支付能力的高低。一般说来，家庭人均收入水平提高，就会增加对住房的需求，反之，就会减少对住房的需求。

2014 年，在复杂多变的国际环境中，我国经济形势总体在新常态下保持平稳运行，呈现稳中有升的态势，全年实现国内生产总值（GDP）63.65 万亿元，同比增长 7.4%。2014 年我国城镇居民人均可支配收入 28844 元，比上年增长 1889 元，同比增长 7.0%；2014 年商品住宅成交均价为 5932 元 /m²，相比 2013 年上涨 1.4%^①（图 2-1）。总体来看，2014 年我国国内生产总值、城镇人均可支配收入和房价均呈上涨趋势，但其增长率均为近五年最低值。

住房需求还受住房收入比的影响，住房收入比可最现实地反映出居民的住房购买力，按照国际惯例，目前比较通行的说法认为房价收入比在 3 ~ 6 之间为合理区间。以一个人口为 3 人的家庭为例，按人均可支配收入为 28844 元计算，则家庭年收入为 88532 元，购买一套单价为 5932 元 /m²、面积为 90m² 的住房需要付的总房价为 533880 元，由此计算得出住房收入比为 6.03，该比值比 2013 年下降 0.47，仍略高于国际上公认的合理区间，可知我国城镇居民购房压力仍较大。

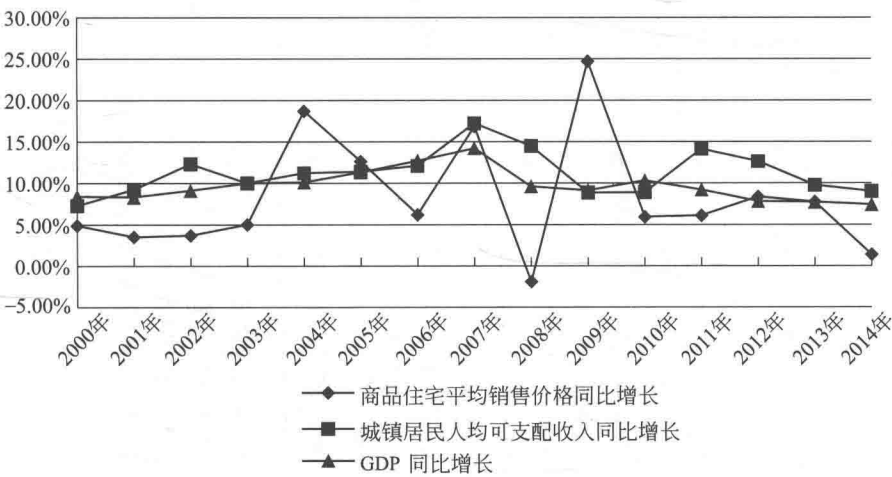


图 2-1 2000~2014 年我国 GDP、城镇居民人均可支配收入及商品住宅均价情况
（资料来源：历年《中国统计年鉴》）

① 2013 年全国商品住宅销售面积为 11.57 亿 m²，销售额为 67694.90 亿元，以此数据计算，每平方米住宅单价为 5851 元。

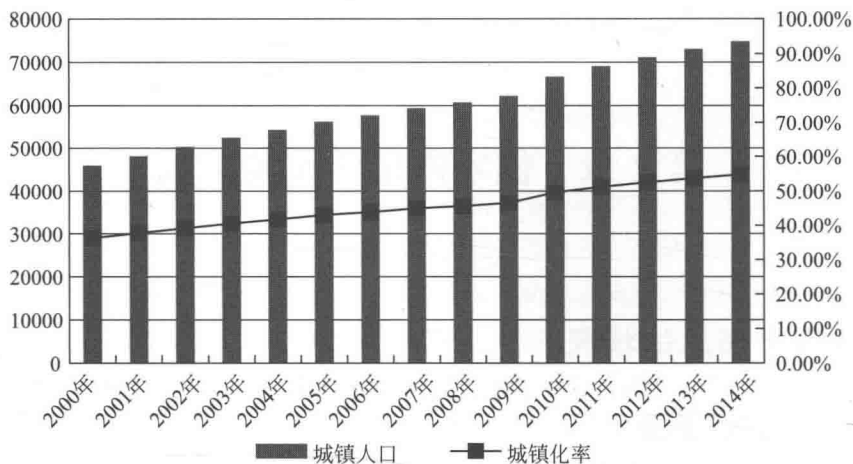


图 2-2 2000~2014 年我国城镇化发展情况
(资料来源：历年《中国统计年鉴》)

住房是家庭生活的必需场所，毋庸置疑，家庭及人口增加必然伴随住房需求的增加，因此，家庭或人口的增长幅度从根本上决定住房需求的增长。到 2014 年，我国的城镇人口按统计口径算，已经达到了 7.49 亿人，城镇化率提高到 54.77%，比 2013 年提高了约 1.04 个百分点。2011 年我国城镇化率首次超过 50%，随后每年城镇化率增长均超过 1 个百分点，我国的城镇化率已经逐步接近中等收入国家的平均水平（图 2-2）。

2.1.2 住房存量与增量

住房包括存量住房和增量住房两部分。所谓存量住房，是指已被个人购买或自建并取得所有权证书的住房，一般是二手房。根据目前最新统计数据，2014 年末我国城镇实有住宅建筑面积 185.96 亿 m^2 ，比 2013 年末增加了 10.75 亿 m^2 ，增长率为 6.14%，增长率比 2013 年末下降了 0.35 个百分点。图 2-3 显示，从 1997 年至 2014 年，我国城镇住宅存量逐年增长，但 2000 ~ 2005 年住宅存量的增

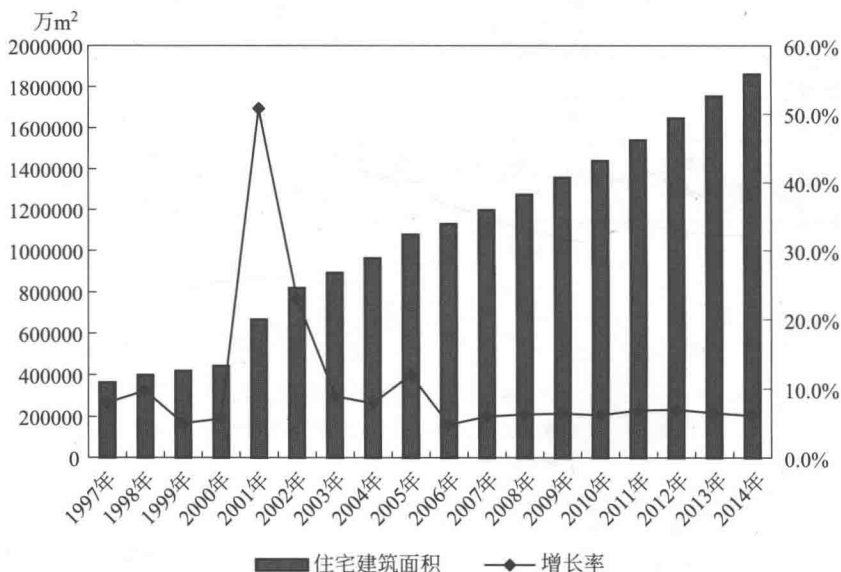


图 2-3 1997~2014 年末我国城镇实有住宅建筑面积
(资料来源：历年《中国统计年鉴》)

长率起伏较大，自 2007 年以后，增长率基本在 6.00% 上下徘徊，但从 2012 年以来，增长率出现连续三年下滑。

从住房存量的地区结构来看，2014 年末，东部地区^①城镇实有住宅建筑面积为 87.49 亿 m²，中部地区 51.87 亿 m²，西部地区 43.40 亿 m²，分别占全国城镇实有住宅建筑总面积的 47.87%、28.38% 和 23.75%（图 2-4）。数据显示，东部地区的住房存量占全国的比重近年已出现连续下滑，中、西部地区则稳中略升。从总量上看，东部地区住宅存量仍占了全国住宅存量的半壁江山，西部地区住宅存量占比最少，但其增长速度最快。

增量住房是相对于存量住房而言的，增量住房是指一定时间内新建的住房。住房增量用当年的竣工面积来表示。2014 年全国商品住宅竣工面积为 8.09 亿 m²，比 2013 年增加了 0.21 亿 m²，增长了 2.7%，增长率比 2013 年高 3.1 个百分点（图 2-5）。从图 2-5 中也可以看出，自 2005 年以来我国商品住宅竣工面积整体呈现上涨趋势，但每年的增长率起伏较大，2011 年的增长率达到 2005 年以来的最

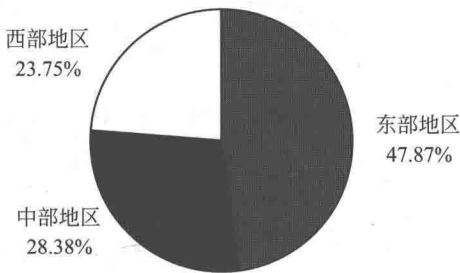


图 2-4 2014 年末我国各地区城镇实有住宅建筑面积比重
（资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn）

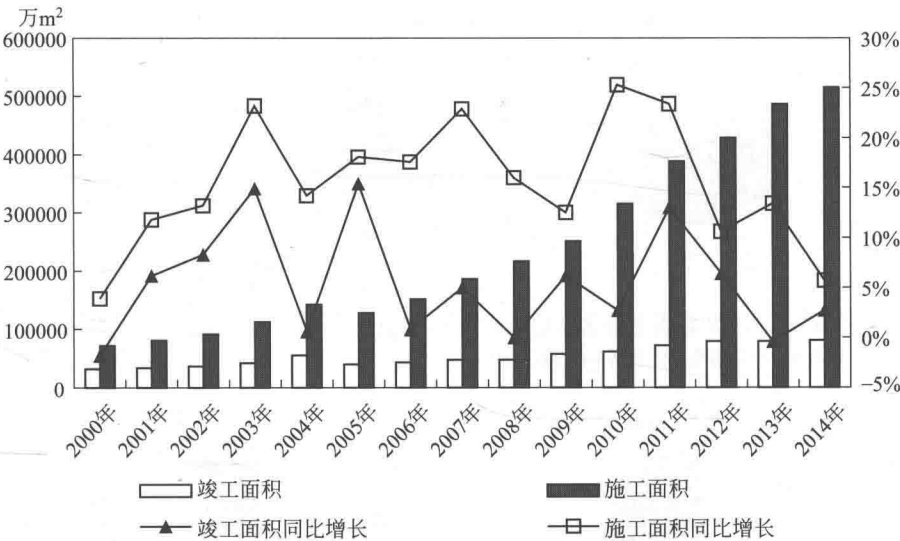


图 2-5 2000~2014 年商品住宅竣工面积、施工面积及增长情况
（资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn）

① 根据国家信息中心中国房地产信息网的分类办法，东部地区包括北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东和海南；中部地区包括山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北和湖南；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏和新疆。

高点, 2011 ~ 2013 年, 增长率连续两年出现较大幅度下滑, 增长率降至 2001 年后的最低值。2014 年, 商品住宅竣工情况有所好转, 这或许得益于 2010 ~ 2013 年间商品住宅施工面积的较快速增长。

施工面积 (含新开工面积) 表示未来 2 ~ 3 年的住宅增量。2014 年全国商品住宅施工面积为 51.51 亿 m^2 , 比 2013 年增加了 2.87 亿 m^2 , 增长了 5.7%, 增长率比 2013 年下降了 7.7 个百分点 (图 2-5)。从图 2-5 中可以看出, 自 2005 年以来, 我国商品住宅施工面积保持连年上涨的趋势, 其增长率自 2000 年以来, 共出现过 4 次高点, 分别在 2003 年、2007 年、2010 年及 2011 年。2010 ~ 2014 年, 其增长率出现总体下滑趋势, 但仍高于商品住宅竣工面积增长率。

从各地区情况来看, 2014 年我国东、中、西部地区商品住宅竣工面积分别为 40176.3 万 m^2 、22403.9 万 m^2 和 18288.1 万 m^2 , 与 2013 年相比, 分别依次上涨了 1966.6 万 m^2 、下降了 133.4 万 m^2 和上涨了 294.4 万 m^2 , 增长率分别为 5.1%、-0.6% 和 1.6%, 增长率比 2013 年分别高 4.7 个百分点、低 4.8 个百分点和高 8.6 个百分点。东、中、西部地区商品住宅竣工面积分别占全国比重分别为 49.68%、27.70%、22.62%。可以看出, 在商品住宅竣工面积方面, 东部地区在数量上占绝对优势, 而中部地区的商品住宅竣工面积出现了自 2010 年以来的首次负增长, 西部地区的增长率则较 2013 年的低迷呈现出反弹趋势 (图 2-6)。

2014 年东、中、西部地区商品住宅施工面积分别为 247809.5 万 m^2 、134141.7 万 m^2 和 133145.2 万 m^2 , 与 2013 年相比, 分别上涨 11883.1 万 m^2 、8929.4 万 m^2 和 7936.5 万 m^2 , 增长率分别为 5.0%、7.1% 和 6.3%, 增长率较 2013 年分别下降了 6.8 个百分点、9.9 个百分点和 6.7 个百分点。同样地, 在商品住宅施工面积方面, 东部地区在数量上占绝对优势。西部地区商品住宅施工面积在 2011 年及 2012 年均超过中部地区, 但在 2013 年及 2014 年被中部地区反超。东、中、西部地区在增速上则体现出并驾齐驱的势头, 其增速较 2013 年均出现不同程度的回落 (图 2-7)。

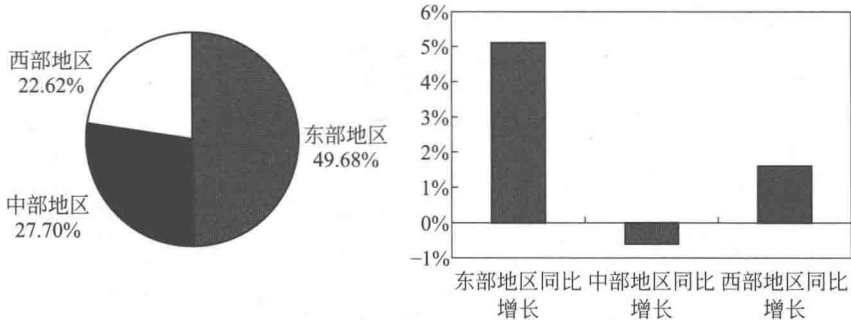


图 2-6 2014 年我国各地区商品住宅竣工面积比重及同比增长情况
(资料来源: 中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn)

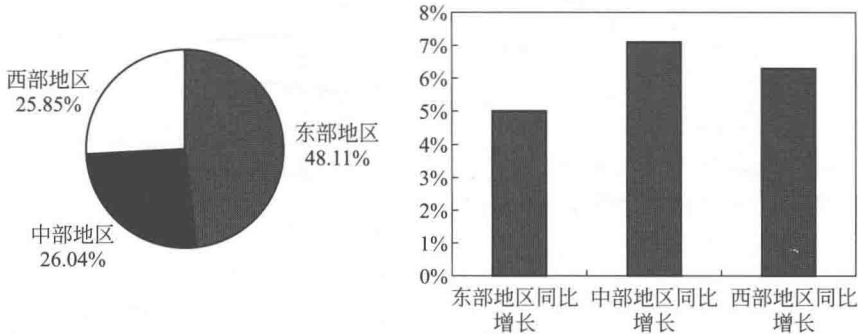


图 2-7 2014 年我国各地区城镇住宅施工面积比重及同比增长情况
(资料来源: 中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn)

分省份看，2014 年商品住宅竣工面积位居前五位的是：江苏（7259.1 万 m²）、山东（6090.7 万 m²）、河南（5767.2 万 m²）、广东（5442.5 万 m²）和辽宁（4940.5 万 m²），而 2013 年商品住宅竣工面积位居前五位的是：江苏（7584.2 万 m²）、山东（6063.4 万 m²）、辽宁（5025.7 万 m²）、河南（4916.3 万 m²）和广东（4748.2 万 m²）。可见，2014 年商品住宅竣工面积位居前五位的省份在竣工面积上基本与 2013 年前五位的情况持平，这两年排名前五位的省份只在内部名次上出现变化，2013 年前五位的省份仍占据 2014 年排名的前五位，并且这五个省份已经连续 5 年占据前五位。

2014 年商品住宅竣工面积同比增速位居前五位的是：西藏（176.5%）、海南（103.2%）、贵州（51.3%）、陕西（46.4%）和浙江（30.5%）（图 2-8），而 2013 年商品住宅竣工面积同比增速位居前五位的是：西藏（65.0%）、福建（49.4%）、陕西（28.7%）、青海（27.8%）和安徽（25.5%）。由此可见，2014 年商品住宅竣工面积增长率前五位的省份在增长速度上远高于 2013 年的前五位。其中，西藏和海南的商品住宅竣工面积增加迅速，成为增速最快的两个省份。

2014 年商品住宅施工面积位居前五位的是：江苏（41579.8 万 m²）、山东（40648.8 万 m²）、广东（38290.1 万 m²）、河南（29831.3 万 m²）和辽宁（28524.5 万 m²）；而 2013 年商品住宅施工面积位居前五位的是：江苏（38756.8 万 m²）、山东（38571.8 万 m²）、广东（33690.7 万 m²）、辽宁（31416.5 万 m²）和河南（28113.6 万 m²）。可见，2013 年前五位的省份仍占据 2014 年排名的前五位，这两年排名前五位的省份中只河南和辽宁的名次对调。近五年，不论是商品住宅竣工面积还是施工面积，占据前五位的省份基本一直保持在前五的位置。

2014 年商品住宅施工面积增速位居前五位的是：西藏（354.1%）、湖北（17.8%）、海南（16.1%）、广东（13.7%）和宁夏（13.0%）（图 2-9）；而 2013 年商品住宅施工面积同比增速位居前五位的是：

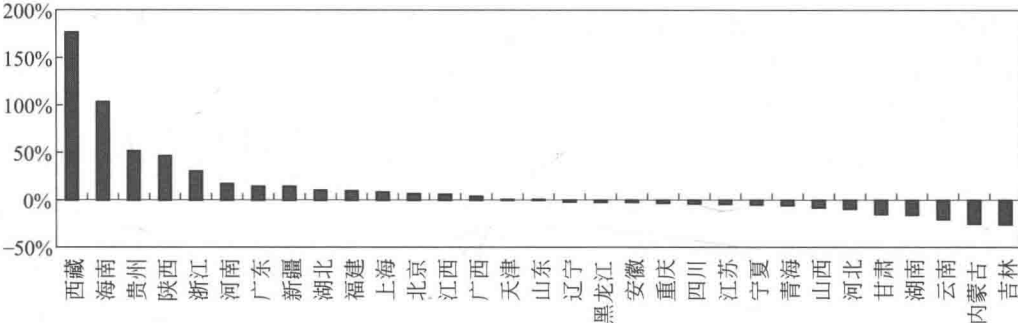


图 2-8 2014 年各省份商品住宅竣工面积同比增长情况

（资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn）

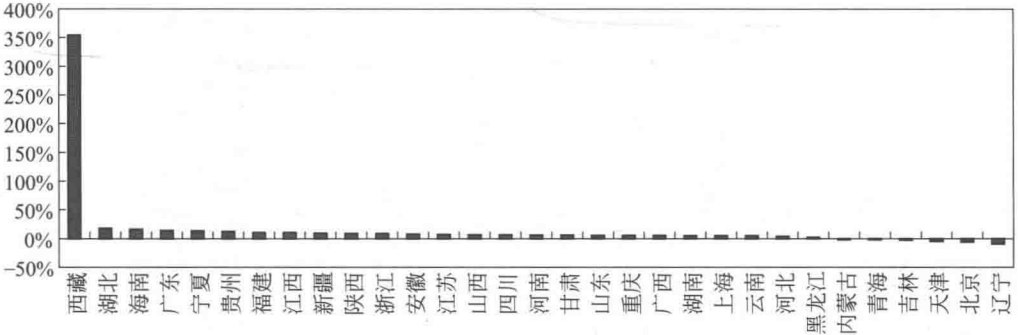


图 2-9 2014 年各省份商品住宅施工面积同比增长情况

（资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn）

湖北（27.9%）、贵州（27.6%）、新疆（27.4%）、西藏（26.3%）和云南（24.3%）。西藏的商品住宅施工面积增速在2014年异军突起，而其他进入前五位的省份的增长率则低于2013年前五位的整体情况。

2.2 土地市场

2014年,我国在整体宏观经济形势保持稳定的同时,土地市场的发展较2013年呈现量降价微升。其中,土地出让金总额和土地购置费均小额上涨,而房地产及住宅用地供应总量的降幅则相对较大,该情况在东部及中部地区较为突出,尤其以中部地区为典型。然而,西部地区土地市场整体则较为活跃,土地供应及购置面积占全国份额首次超过中部地区。

2.2.1 土地供应量

2014年我国土地供应规模较2013年有所下降。根据国土资源部数据,2014年全国建设用地供应总量60.99万 hm^2 ,同比下降16.5%,为近三年来最低,与2013年的历史最高点对比鲜明,全国房地产用地(包括住宅用地和商业服务设施用地)供应15.14万 hm^2 ,比2013年下降了24.3%,其中住宅用地供应10.21万 hm^2 ,比2013年下降了26.1%。从图2-10可以看出,近十年我国房地产用地供应规模总体呈现上涨趋势,其峰值出现在2013年。但这十年里,房地产用地规模及住宅用地规模的增长率变化幅度及频率较大,该现象在近五年尤为明显。2008年房地产市场步入低迷期以后,房地产用地供应增长率和住宅用地供应增长率出现明显下降,2009年房地产市场回暖,房地产用地供应增长率和住宅用地供应增长率在2010年均达到近十年最高值。随后两年,房地产用地供应增长率和住宅用地供应增长率均出现大幅下降,直至2013年。2013年,我国房地产用地规模及住宅用地规模双双迎来历史最高点;但在2014年,两者大幅跳水,双双跌至2010年之前的供应规模,同时其增长率也创出近十年最低值。

从整个建设用地供应结构来看,2013年全国土地供应总量为60.99万 hm^2 。其中房地产土地供应15.14万 hm^2 ,占全国土地供应总量的24.82%;工矿仓储土地供应14.73万 hm^2 ,占全国土地供应总量的24.15%;基础设施等其他土地供应31.12万 hm^2 ,占全国土地供应总量的51.02%(图2-11)。由此可见,基础设施等其他土地供应占比过半,而房地产土地供应量首次超过工矿仓储土地供应量。

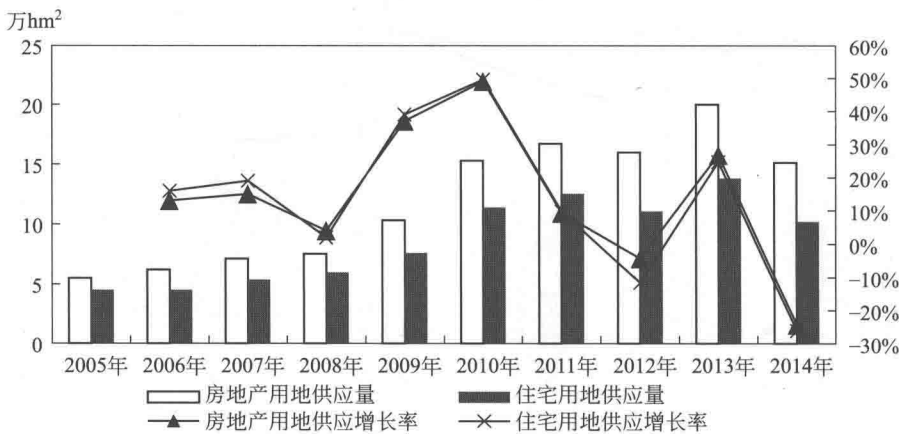


图 2-10 2005~2014 年我国房地产及住宅用地供应情况
(资料来源:2005~2014 年全国土地市场动态监测分析报告)

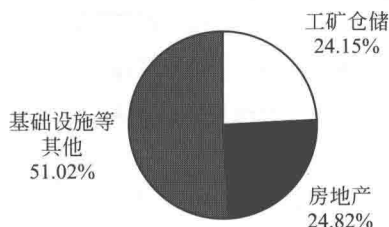


图 2-11 2014 年我国各类建设用地供应情况

(资料来源：2014 中国国土资源公报)

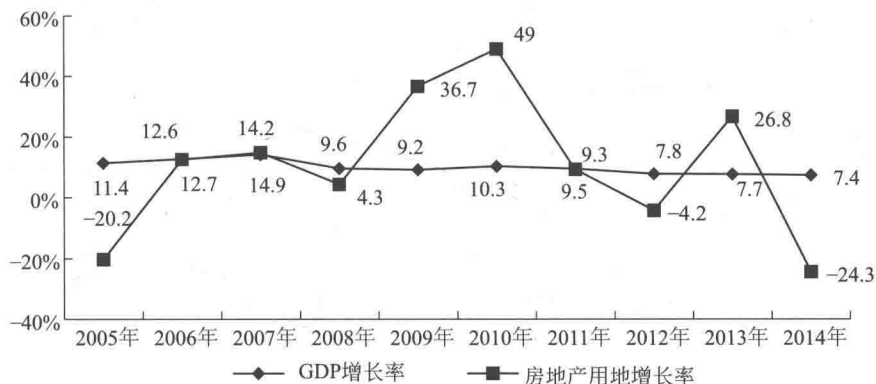


图 2-12 2005~2014 年我国经济增长与房地产用地供应情况

(资料来源：历年《中国统计年鉴》)

图 2-12 表示土地供应与经济增长的关系。从图 2-12 中可以看出，GDP 的增速相对稳定，而房地产用地增速变化幅度较大。2009 年之后，在经济增长保持基本稳定的同时，房地产用地的供应出现较大幅度差异性变化。2010 年，我国 GDP 增长率为 10.3%，比 2009 年高 1.1 个百分点；而房地产用地供应增长率达到了 49%，比 2009 年高 12.3 个百分点。这种情况在 2011 年出现了变化。2011 年，我国 GDP 增长率为 9.5%，房地产用地供应增长率为 9.3%，两者非常接近。然而，2012 年两者之间的关系与 2010 年相比出现倒置，GDP 增长率为 7.8%，房地产用地供应增长率则为 -4.2%。2010 年后，GDP 和房地产供应增速持续震荡，至 2014 年，两者间差距达 31.7 个百分点。

2.2.2 土地出让金额

2014 年，我国土地出让金总额较 2013 年小幅上涨，全国土地出让金总额（含招拍挂、划拨、协议等出让方式）共计 4.29 万亿元，相比 2013 年上涨了 3.1%，增长率比 2013 年低 48.8 个百分点，刷新了 2013 年 4.10 万亿元的历史记录。

从各个城市的情况来看，2014 年土地出让金收入排名前十位的城市主要集中在省会城市及经济比较发达的东部沿海城市，累计金额达 9389 亿元，较 2013 年的 10721 亿元下降 12.4%。2014 年土地出让金收入超过千亿元的城市有两个，比 2013 年少两个，北京土地出让金为 1917 亿元，同比上涨 5%，排名从 2012 年的第六名升至第一名。上海土地出让金为 1764 亿元，同比下降 22%，2007 ~ 2011 年上海土地出让金收入分别为 481.29 亿元、398.18 亿、1043 亿元、1513 亿元和 1260 亿元，2013 ~ 2014 年上海土地出让金增速从 128% 跌至 -22%。杭州土地出让金为 877 亿元，同比下跌 35%，排名与去年持平；广州土地出让金为 839 亿元，同比增长 21%，排名从 2013 年的第九位升至第四位，是 2014 年前十位城市中唯一增速超过 20% 的；重庆土地出让金为 828 亿元，同比

下跌 33%，从 2012 年至 2014 年每年下跌一名至第五位。2014 年土地出让金排名前十位的城市里增幅较大的还有深圳，增速仅次于广州，土地出让金总额为 553 亿元，列第九位，上涨了 18%。表 2-1 显示，与 2013 年相比，2014 年新上榜的城市仅有深圳，而跌出前十位的城市是佛山。

2013 年及 2014 年全国土地出让金前 10 位城市排行 表 2-1

排名	2014年前10位城市	土地出让金额（亿元）	同比增长	2013年前10位城市	土地出让金额（亿元）	同比增长
1	北京	1917	5%	上海	2262	128%
2	上海	1764	-22%	北京	1822	181%
3	杭州	877	-35%	杭州	1351	113%
4	广州	839	21%	重庆	1197	73%
5	重庆	828	-33%	南京	831	97%
6	天津	738	3%	武汉	734	-23%
7	南京	732	-12%	天津	710	26%
8	武汉	677	-21%	佛山	643	48%
9	深圳	553	18%	广州	615	150%
10	苏州	464	-15%	苏州	556	42%

（数据来源：中国房地产指数系统数据库）

2.2.3 土地购置

2014 年全国土地购置面积低于 2013 年水平。根据国家统计局公布数据，2014 年全国房地产开发企业完成土地购置面积 33383 万 m²，比 2013 年下降了 14%，增长率比 2013 年低 22.8 个百分点。该增长率在经历了 2011 年及 2012 年连续两年年平均下跌超过 20 个百分点后，在 2013 年迎来增长，但增势并未延续到 2014 年。从近十几年的情况来看，2007 年之前我国年均土地购置面积变化不大，而 2007 年后波动较大。由于受金融危机的影响，2008 年以后房地产市场下滑，从 2008 年开始，土地购置面积增长率连续下滑。2011 年土地购置面积为近十年最高点，而 2010 年房地产市场发展最为迅速，土地购置面积增长率达到最高值。2011 年后，土地购置面积总体呈现下跌趋势，在 2013 年出现短暂波动（图 2-13）。

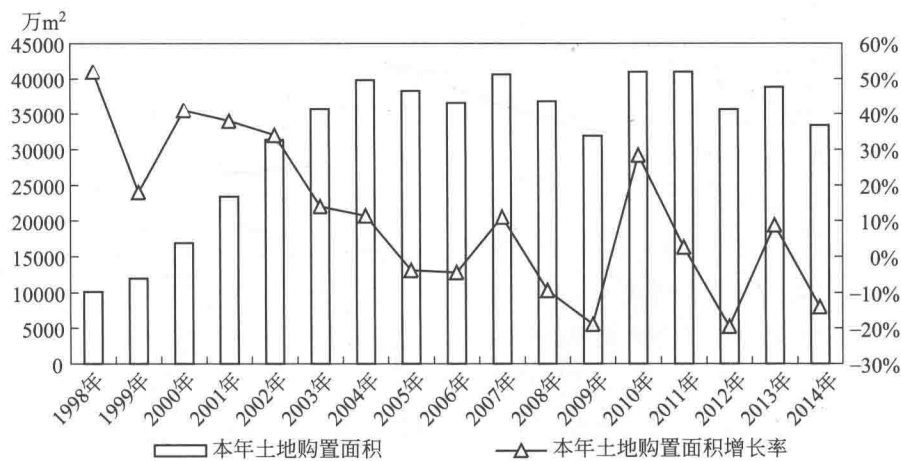


图 2-13 1998~2014 年我国土地购置面积及增长情况

（资料来源：历年《中国统计年鉴》、中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn）