

2016 China Real Estate Market
Review and Outlook in 2016

中国房地产市场 回顾与展望

中国科学院大学中国产业研究中心
中国科学院预测科学研究中心



科学出版社

2016 China Real Estate Market
Review and Outlook in 2016

中国房地产市场 回顾与展望

中国科学院大学中国产业研究中心
中国科学院预测科学研究中心

科学出版社
北京

内 容 简 介

本报告根据国家统计局、Wind 数据库、中国经济信息网等多个权威数据库公布的最新统计数据,从房地产开发投资、房地产供需、房地产价格等多个方面回顾了 2015 年我国房地产市场的运行情况,解析了 2015 年各级政府颁布的房地产调控政策,着重对北京、上海、重庆等六大城市及部分三、四线城市的房地产市场运行情况进行了分析总结,综述了 2015 年房地产金融形势变化,并从房地产市场的供给、需求、价格、融资、政策等方面对 2016 年我国房地产价格的发展趋势做出了预测。报告还针对我国房地产业发展的一些重要问题提出了相应的对策建议。

本报告可供政府相关部门在制定和调整政策时参考,也可供房地产企业开发投资决策、居民购房决策时参考。本报告对房地产相关研究机构和学者开展学术研究有一定的参考价值。

图书在版编目(CIP)数据

2016 中国房地产市场回顾与展望/中国科学院大学中国产业研究中心,中国科学院预测科学研究中心编著. —北京:科学出版社,2016
ISBN 978-7-03-047975-4

I. ①②… II. ①中… ②中… III. ①房地产市场—研究报告—中国—2016 ②房地产市场—市场预测—研究报告—中国—2016 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 060617 号

责任编辑:马 跃 王丹妮/责任校对:杜子昂

责任印制:霍 兵/封面设计:蓝正设计

科学出版社出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

新科印刷有限公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2016 年 3 月第 一 版 开本:787 × 1092 1/16

2016 年 3 月第一次印刷 印张:11 1/2

字数:273 000

定价:68.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

编者名单

- | | |
|-----|----------------------------|
| 董纪昌 | 中国科学院大学经济与管理学院副院长、教授、博士生导师 |
| 李秀婷 | 中国科学院大学经济与管理学院讲师、管理学博士 |
| 董志 | 中国科学院大学经济与管理学院博士生 |
| 刘颖 | 中国科学院大学经济与管理学院副教授、管理学博士 |
| 张欣 | 中国科学院大学经济与管理学院博士生 |
| 刘佳佳 | 中国科学院大学经济与管理学院博士生 |
| 朱琳琳 | 中国科学院大学经济与管理学院博士生 |
| 戴伟 | 中国科学院大学经济与管理学院博士生 |
| 宋子健 | 中国科学院大学经济与管理学院博士生 |
| 沙思颖 | 中国科学院大学经济与管理学院博士生 |
| 郑长敬 | 中国科学院大学经济与管理学院博士生 |
| 苗晋瑜 | 中国科学院大学经济与管理学院硕士生 |
| 孙熙隆 | 中国科学院大学经济与管理学院硕士生 |
| 王炳 | 中国科学院大学经济与管理学院硕士生 |
| 何静 | 中国科学院大学经济与管理学院硕士生 |
| 代高琪 | 中国科学院大学经济与管理学院硕士生 |
| 娄燕妮 | 中国科学院大学经济与管理学院硕士生 |
| 赵汉卿 | 中国科学院大学经济与管理学院硕士生 |
| 陈欣彦 | 中国科学院大学经济与管理学院硕士生 |

序

房地产业的健康发展关系社会经济、金融安全，牵系民生福祉。研究房地产业、房地产市场的发展具有重要意义。

中国科学院预测科学研究中心和中国科学院大学中国产业研究中心一直致力于宏观经济及房地产业等重要行业分析、预测等方面的研究工作，运用科学的理论和方法对宏观经济运行的关键指标进行预测，找出宏观经济发展的潜在风险，并据此构建预警体系，提出针对性的对策建议，从而为政府制定宏观经济政策提供依据。该报告是在中国科学院预测科学研究中心的支持下，由中国科学院大学中国产业研究中心对我国房地产行业、房地产市场进行考察研究后形成的一个阶段性成果。

该报告根据国家统计局、Wind 数据库、中国经济信息网等多个权威数据库公布的最新统计数据，从房地产开发投资、房地产供需、房地产价格等多个方面回顾了 2015 年我国房地产市场的运行情况，解析了 2015 年各级政府颁布的房地产调控政策，着重对北京、上海、重庆等六大城市及部分三、四线城市的房地产市场运行情况进行了分析总结，综述了 2015 年房地产金融形势变化，并从房地产市场的供给、需求、价格、融资、政策等方面对 2016 年我国房地产价格的发展趋势做出了预测。该报告还针对我国房地产业发展的一些重要问题提出了相应的对策建议。

该报告可供政府相关部门在制定和调整政策时参考，也可为企业开发投资决策、居民购房决策提供参考。该报告对房地产相关研究机构和学者开展学术研究有一定的参考价值。

希望研究中心能继续坚持这项研究工作，为推动我国房地产行业健康持续发展做出贡献。

汪寿阳

中国科学院预测科学研究中心

2015 年 12 月

前 言

2015 年以来,宏观经济增速持续放缓,中国经济步入新常态。与此同时,全国房地产市场表现低迷,开发投资、商品房销售、土地购置等指标出现大幅下滑,而库存量上升,开发商资金回笼速度放缓。对此,各级政府于 2015 年下半年,出台系列利好政策,如多地限购政策放开、限贷政策完全放开、货币政策定向宽松、公积金贷款利率优惠等。在经济新常态与新形势下,我国房地产市场将呈现怎样的发展态势,政府应该如何科学实施房地产调控政策以促进房地产市场平稳健康发展,这是社会各界共同关注的问题。

本报告根据国家统计局、Wind 数据库、中国经济信息网等多个权威数据库公布的最新统计数据,从房地产开发投资、房地产供需、房地产价格等多个方面回顾了 2015 年我国房地产市场的运行情况,解析了 2015 年各级政府颁布的房地产调控政策,着重对北京、上海、重庆等六大城市及部分三、四线城市的房地产市场运行情况进行了分析总结,综述了 2015 年房地产金融形势变化,预测了 2016 年房地产市场供给、需求、价格等重要指标的变化,并对相关热点问题进行了深入分析。

本报告分别由董纪昌、李秀婷、刘颖、董志、张欣、刘佳佳、朱琳琳、戴伟、宋子健、沙思颖、郑长敬、苗晋瑜、孙熙隆、王炳、何静、代高琪、姜燕妮、赵汉卿、陈欣彦撰写。

本报告得到了中国科学院预测科学研究中心的支持,特别是中国科学院预测科学研究中心主任汪寿阳教授的悉心指导和帮助。科学出版社的各位编辑也为本报告的出版付出了辛勤的劳动。在此,我们向所有为本报告提供过帮助与支持的领导、单位及同事表示最诚挚的感谢!

由于学识水平和能力所限,报告中可能存在一些有待商榷和值得探讨的地方,欢迎各界朋友交流、探讨、批评与指正。

董纪昌 李秀婷 董志

中国科学院大学经济与管理学院

2015 年 12 月

目 录

第一章 2015 年房地产市场运行情况	1
一、房地产开发投资	1
二、房地产供需情况	4
三、房地产价格波动	9
第二章 房地产市场相关政策与评述	11
一、2014 年 11 月~2015 年 11 月主要房地产政策一览	11
二、2014 年 12 月~2015 年 11 月地方特殊政策	17
三、2014 年 11 月~2015 年 11 月房地产相关政策总结	29
四、2016 年房地产市场相关政策展望	30
第三章 2015 年房地产市场运行状况评价	32
一、CAS-REH 指数	32
二、CAS-DREH 指数	40
三、CAS-RES 指数	46
四、CAS-REF 指数	58
第四章 重点城市房地产市场运行情况	67
一、北京市前三个季度房地产市场分析	67
二、上海市前三个季度房地产市场分析	74
三、重庆市前三个季度房地产市场分析	85
四、青岛市前三个季度房地产市场分析	93
五、广州市前三个季度房地产市场分析	99
六、深圳市前三个季度房地产市场分析	104
七、三、四线城市前三个季度房地产市场分析	108
第五章 2015 年房地产金融形势分析	115
一、房地产融资渠道分析	115
二、房地产企业经营状况分析	120
三、房地产金融产品运行分析	128
四、货币政策调整及对房地产业影响分析	134
第六章 2016 年房地产市场预测	137
一、影响 2016 年房地产市场走势的主要因素	138
二、2016 年房地产市场相关指标预测	142
三、2016 年房地产调控对策建议	146



第七章 2015 年我国房地产市场系列问题研究	151
专题一 关于人口老龄化背景下房地产市场需求对策建议	151
专题二 中国科学院专家关于“一带一路”发展背景下房地产市场调控的 对策建议	157
专题三 基于 REITs 的商业地产发展策略研究	160
专题四 房地产市场差异化政策评价	163
专题五 网络搜索与房地产政策效果评价	166

第一章 2015 年房地产市场运行情况

2015 年 1~10 月,受量化宽松货币政策、财政和行政政策利好等因素影响,全国房地产市场呈现回暖趋势。在此背景下,中央坚持稳增长、促消费、保投资的导向,在调整汇率后继续降准降息,降低首套房商贷首付及二套房公积金首付比例,取消限外令,降低房屋转让手续费,营造宽松的市场环境,缓解企业投融资压力,增强房地产行业持续回暖动力。

总体来看,2015 年以来我国房地产市场分化情况日益显著,在商品房销售价格、开发投资、销售情况等方面,一线城市商品房销售价格和交易量均有所回升,而房地产开发投资增速显著下滑,二、三线城市商品房销售价格和交易量也有不同程度的回升,但低于一线城市的水平。其中,一线城市和部分二线城市,由于人口净流入较大且人口规模突出,购买力较强,市场有效需求逐年上升。同时受信贷政策宽松、公积金政策调整等因素的影响,其上升趋势较为显著,市场有效需求得到进一步释放。三、四线城市受有效需求不足、供给过剩等因素的影响,房地产市场交易量呈下降趋势,市场去库存压力较大。

不过,截至 2015 年 10 月,除了一线城市以外,实施住房限购的城市都已放弃或放松限购政策,通过降低购房资格要求、落户优惠、放松公积金贷款、给予契税补贴等方式刺激有效需求入市。国家各项利好政策的出台及市场交易量的增加,有利于缓解房地产企业资金流动性问题,同时,各项利好财税政策能够刺激部分需求得到释放,加速去库存化。

一、房地产开发投资

(一) 房地产开发投资总额

2015 年房地产开发投资放缓,累计同比增速逐月下滑。1~10 月全国房地产开发投资累计达到 78 800.74 亿元,比 2014 年同期增长 2%,增速回落 10.4 个百分点,其中用于住宅的累计投资为 53 149.7 亿元,比 2014 年同期增长 1.3%,增速回落 9.8 个百分点。如图 1.1 所示,2015 年 1~10 月月度房地产开发投资额和用于住宅的投资额较为稳定,但累计同比增速逐月下滑,这主要是货币政策稳中趋紧和房地产市场交易低迷造成的。2015 年下半年以来,一方面,我国货币政策稳中趋紧,房地产开发投资的国内贷款部分明显减少;另一方面,房地产市场交易低迷,房地产开发企业资金回笼不足、库存增加,资金周转紧张导致开发意愿不强,拿地量减少。2015 年 9~10 月,

随着货币政策定向宽松、限贷政策松绑、开发商去库存后的房地产开发投资有望回转。

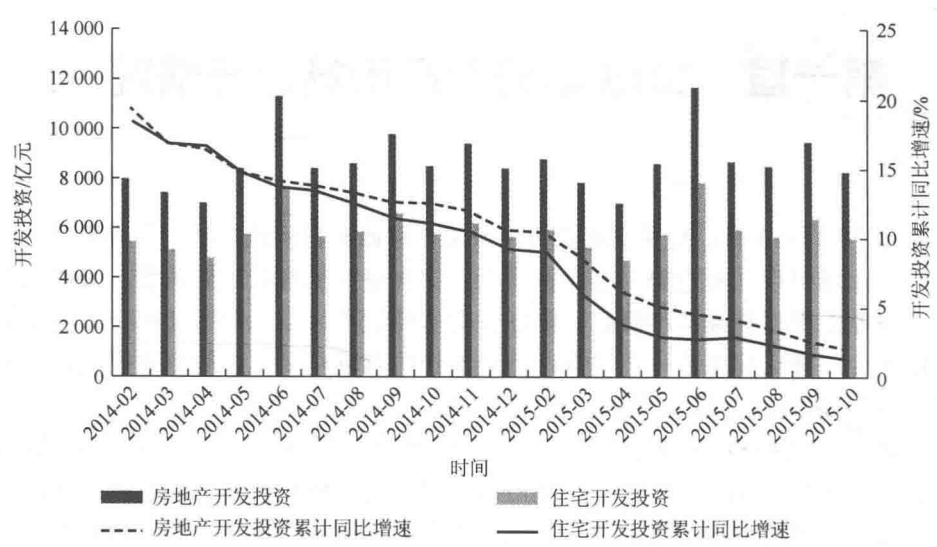


图 1.1 2014~2015 年房地产开发投资及住宅投资示意图

资料来源：中经网统计数据库

2015 年 1~9 月，东部地区房地产开发投资 39 865.06 亿元，中部地区房地产开发投资 14 871.01 亿元，西部地区房地产开发投资 15 799.01 亿元，表 1.1 展示了 2009~2015 年（其中 2015 年为前 9 个月）前 10 个月累计投资额变化情况，可以发现 2015 年西部地区的房地产投资份额较前几年已经明显增加，由 2009 年的 19.85% 增加到 22.40%，而东部地区由 2009 年的 58.64% 降至 56.52%。东部地区经济相对发达，城市发展规模相对西部已空间不足，土地供给减少且价格较高，而西部地区房地产市场发展相对东部较为落后，土地资源相对充足，房地产开发投资逐年增加。

表 1.1 2009~2015 年（其中 2015 年为前 9 个月）前 10 个月各地区房地产开发投资情况表

时间	房地产投资完成额/亿元			房地产投资完成额占比/%		
	东部	中部	西部	东部	中部	西部
2009	16 676.09	6 118.42	5 645.21	58.64	21.51	19.85
2010	22 293.21	8 112.52	7 663.80	58.56	21.31	20.13
2011	28 711.96	10 648.53	10 562.35	57.51	21.33	21.16
2012	32 823.00	12 395.00	12 410.00	56.96	21.51	21.53
2013	38 443.00	14 890.00	15 360.00	55.96	21.68	22.36
2014	43 195.00	16 523.00	17 503.00	55.94	21.40	22.67
2015	39 865.06	14 871.01	15 799.01	56.52	21.08	22.40

注：西部地区包括四川、重庆、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆、广西、内蒙古 12 个省（自治区、直辖市）；中部地区包括山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南 8 个省；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 11 个省（直辖市）

资料来源：中经网统计数据库

表 1.2 中 2015 年 1~10 月, 房地产开发用于住宅的投资累计同比增速逐月下滑, 由 1~2 月的 9.1% 下滑至 1~10 月的 1.3%, 而办公楼和商业营业用房的投资与 2014 年同比相比各月的增速相对稳定。住宅开发投资的下滑源于房地产商对市场观望情绪的反应, 以及住宅市场资金周转速度较慢, 开发商倾向于投资资金回笼有所保障的办公楼和商业营业用房。

表 1.2 2015 年 1~10 月各类型商品房开发投资情况表

时间	开发投资总额/亿元			时间	累计开发投资同比增速/%		
	住宅	办公楼	商业营业用房		住宅	办公楼	商业营业用房
2015-02	5921.94	566.90	1321.20	2015-01~02	9.1	14.9	18.2
2015-03	5234.28	521.03	1210.38	2015-01~03	5.9	20.6	17.2
2015-04	4713.92	399.70	1106.84	2015-01~04	3.7	13.6	13.9
2015-05	5774.41	511.74	1316.56	2015-01~05	2.9	12.8	11.9
2015-06	7861.12	739.25	1750.33	2015-01~06	2.8	14.4	8.6
2015-07	5874.51	525.47	1315.36	2015-01~07	3.0	13.5	7.6
2015-08	5717.76	600.58	1269.92	2015-01~08	2.3	14.2	5.4
2015-09	6407.23	588.44	1461.89	2015-01~09	1.7	11.1	4.0
2015-10	5644.53	547.03	1257.10	2015-01~10	1.3	10.7	2.8

资料来源: 中经网统计数据库

(二) 房地产开发企业资金结构

如图 1.2 所示, 2015 年 1~10 月, 房地产开发企业资金来源 144 176.47 亿元, 其中国内贷款 17 096.98 亿元, 占总资金的 11.86%, 累计同比增速-3.6%; 利用外资 241.52 亿元, 占总资金的 0.17%, 累计同比增速-50.6%; 自筹资金 40 537.55 亿元, 占总资金的 28.12%, 累计同比增速-4%; 包括单位自有资金、定金及预收款等在内的其他资金 86 300.42 亿元, 占总资金的 59.86%, 累计同比增速 5.51%。同 2014 年同期开发资金来源相比较, 在占比方面, 国内贷款出现下滑; 在累计同比增速方面, 国内贷款、利用外资及自筹资金出现大幅下滑, 而其他资金出现上升。

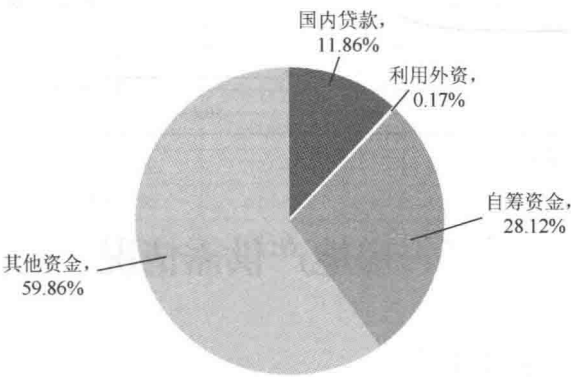


图 1.2 2015 年 1~10 月房地产开发资金来源示意图

资料来源: 中经网统计数据库



如表 1.3 和表 1.4 所示,从房地产开发投资的各资金来源看,国内贷款和其他资金来源的低迷导致了总投资增速大幅放缓。在国内贷款方面,2015 年 1~10 月货币政策相对偏紧,房地产贷款不足导致开发商信贷来源不足,另外资金回笼及周转的压力使得开发商急于处理库存,拿地投资的意愿不强;在其他资金方面,房地产市场交易的低迷导致开发商定金及预收款等其他资金来源回笼较慢。

表 1.3 2015 年各月房地产开发资金主要来源情况表(单位:亿元)

时间	总投资	国内贷款	利用外资	自筹资金	其他资金
2015-02	55 113.85	4 941.54	85.85	9 022.65	7 563.30
2015-03	5 891.58	903.85	7.58	2 191.42	3 176.12
2015-04	8 803.96	1 495.18	14.85	3 172.34	3 704.13
2015-05	10 371.24	1 399.53	41.65	4 002.27	4 244.15
2015-06	13 850.30	2 090.57	28.57	5 454.94	5 407.50
2015-07	10 561.57	1 684.39	6.20	3 917.55	4 745.19
2015-08	10 949.06	1 441.03	19.54	4 035.80	4 944.69
2015-09	11 340.00	1 744.99	24.60	4 488.30	4 652.26
2015-10	11 350.98	1 395.90	12.68	4 252.28	5 252.81

资料来源:中经网统计数据库

表 1.4 2015 年各月房地产开发资金主要来源累计同比增速表(单位:%)

时间	总投资	国内贷款	利用外资	自筹资金	其他资金
2015-01~02	-13.6	0.6	72.6	9.3	-6.0
2015-01~03	1.6	-6.1	11.3	1.1	-5.2
2015-01~04	1.7	-4.8	-6.8	0.1	-3.7
2015-01~05	2.0	-6.8	0.0	0.9	-1.5
2015-01~06	2.8	-4.1	-3.9	0.1	2.0
2015-01~07	2.5	-4.5	-24.5	-1.1	4.7
2015-01~08	2.8	-4.8	-40.1	-2.5	7.5
2015-01~09	2.6	-3.6	-46.8	-3.3	7.9
2015-01~10	2.8	-3.6	-50.6	-4.0	9.8

资料来源:中经网统计数据库

二、房地产供需情况

(一) 土地市场供需状况

2015 年 1~10 月,全国房地产开发企业完成土地购置面积 17 847.41 万平方米,

与 2014 年同期相比下降 33.83%，增速下降 35.01 个百分点。由图 1.3 可知，2015 年以来土地购置面积累计同比持续负增长，且平均增速为-32.61%。土地购置面积累计同比下降源于 2015 年年初开发投资低迷，市场交易低迷、开发商库存量较高、资金回笼速度慢等原因导致开发投资缓慢，开发商拿地意愿不强。

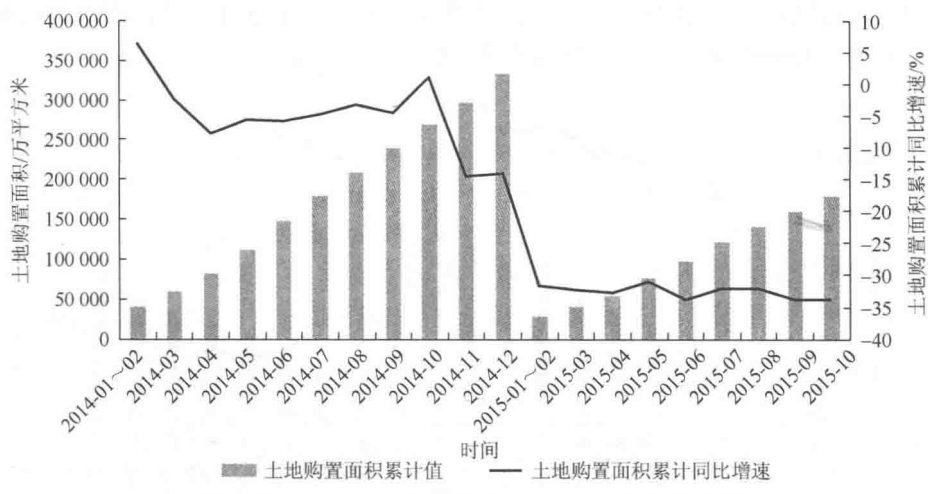


图 1.3 2014~2015 年土地购置面积及累计同比增速

资料来源：中经网统计数据库

表 1.5 为 2015 年 1~10 月我国东、中、西部地区土地购置情况。从东、中、西部地区土地购置面积累计同比增速看，整体呈现持续下降趋势，东部地区下降速度最快，其次是中部。2014~2015 年房地产市场整体呈现下滑态势，不同地区市场差异化程度加深。

表 1.5 2015 年 1~10 月房地产土地购置情况表

时间	土地购置面积/万平方米			土地购置面积累计同比增速/%		
	东部	中部	西部	东部	中部	西部
2015-01~02	1157.17	690.89	924.71	-42.79	-37.22	-1.50
2015-03	621.01	383.36	274.29	-39.99	-29.63	-20.06
2015-04	699.70	367.57	350.78	-37.80	-29.85	-25.90
2015-05	838.05	628.66	714.29	-38.94	-25.73	-21.16
2015-06	870.69	595.40	683.17	-40.95	-29.10	-25.52
2015-07	1074.89	659.85	578.89	-36.15	-28.99	-28.03
2015-08	928.08	501.12	573.45	-35.36	-29.71	-28.93
2015-09	647.53	508.50	618.19	-37.65	-30.85	-30.41
2015-10	775.21	549.12	632.86	-37.39	-30.94	-30.88

注：西部地区不含西藏
资料来源：中经网统计数据库

(二) 房地产市场开发建设状况

近几年房地产市场开发投资增速较快，房地产新开工面积持续稳定增长，2015



年 1~10 月,受商品房竣工面积、保障性住房建设等因素的影响,商品房供给量较为充足。2015 年受库存压力、房地产开发投资增速放缓及房地产企业资金压力等因素的影响,商品房竣工面积出现了持续性的负增长。

2015 年 1~10 月,商品房竣工面积累计 61 200.64 万平方米,较 2014 年同期下降 4.21%,增速减少了 11.78 个百分点。由图 1.4 可知,2015 年,商品房竣工面积累计同比增速呈现持续性负增长,整体增速均值为-11.16%。

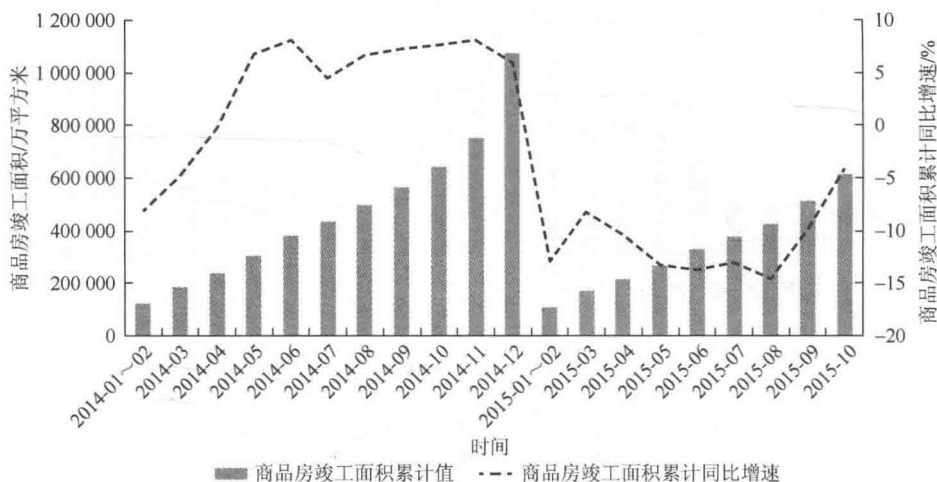


图 1.4 2014~2015 年商品房竣工面积及累计同比增速

资料来源:中经网统计数据库

2015 年 1~10 月,商品房待售面积累计 68 632 万平方米,较 2014 年同期增长 17.85%,其中住宅待售面积累计 43 654 万平方米,较 2014 年同期增长 14.02%。如图 1.5 所示,

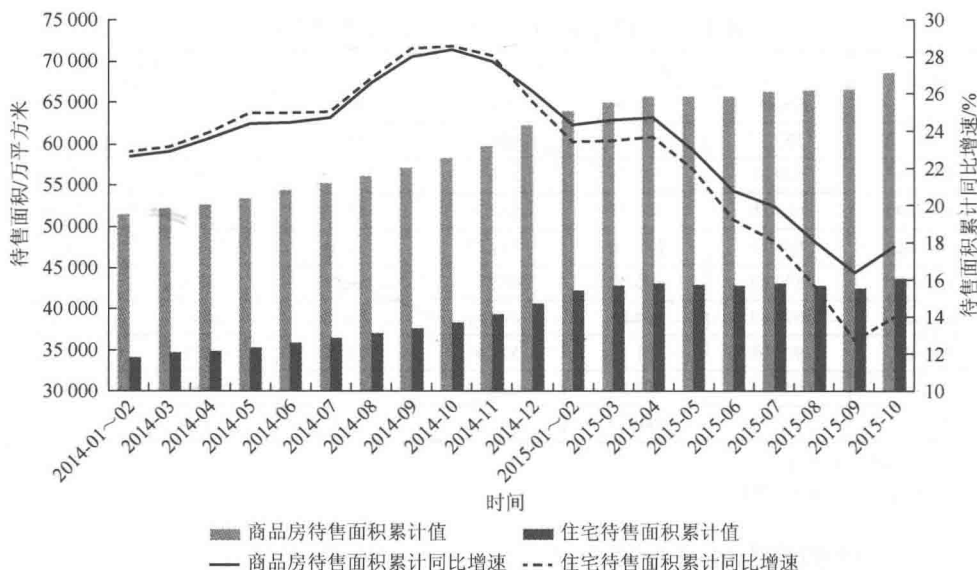


图 1.5 2014~2015 年商品房待售面积及累计同比增速

资料来源:中经网统计数据库



受房地产市场销售增速减缓及商品房竣工面积累计同比增速逐月增加的影响,2014 年商品房和住宅待售面积逐月增加,房地产市场库存始终位于较高水平。2015 年受信贷政策宽松、公积金政策调整等因素的影响,房地产市场交易情况有所好转,待售面积同比增速放缓,房地产市场去库存周期缩短。

(三) 商品房销售状况

2015 年 1~10 月,我国商品房销售面积累计 94 898.12 万平方米,较 2014 年同期增长 7.24%,增速提高 14.99 个百分点;其中住宅销售面积累计 83 713.35 万平方米,较 2014 年同期增长 7.87%,增速提高 17.33 个百分点。

如图 1.6 所示,2014 年商品房与住宅销售面积累计同比持续负增长。2015 年 2 月以来,商品房与住宅销售面积开始缓慢回升,增速由负转正,受信贷政策宽松、公积金政策调整等影响,房地产市场需求有所释放。从地区销售情况来看(表 1.6),东部、中部、西部商品房销售面积累计同比增速均由负转正。截至 2015 年 10 月,东部地区商品房销售面积累计同比增速达到 9.32%,中部地区受自身人口、经济、库存量等因素影响,商品房销售面积累计同比增速低于东部地区,达到 6.98%,而西部地区受库存压力、有效需求不足等影响,商品房销售面积累计同比增速为 3.92%,低于东部与中部地区。

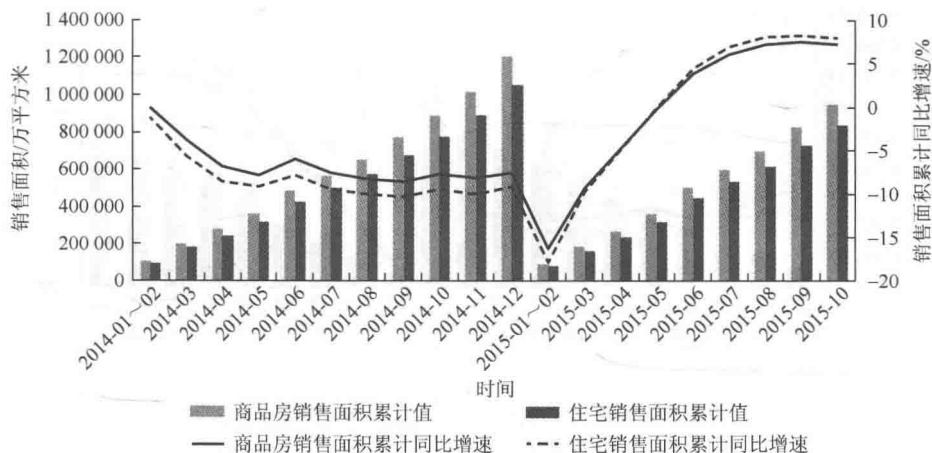


图 1.6 2014~2015 年商品房销售面积及累计同比增速

资料来源:中经网统计数据库

表 1.6 2015 年 1~10 月商品房销售面积情况表

时间	商品房销售面积/万平方米			商品房销售面积累计同比增速/%		
	东部	中部	西部	东部	中部	西部
2015-01~02	4200	2182	2382	-17.47	-22.07	-7.57
2015-03	4342	2560	2588	-11.92	-10.92	-2.34



续表

时间	商品房销售面积/万平方米			商品房销售面积累计同比增速/%		
	东部	中部	西部	东部	中部	西部
2015-04	3971	2087	2073	-6.20	-6.44	-0.40
2015-05	4703	2443	2466	0.25	-2.71	1.52
2015-06	6749	3886	3633	5.90	1.31	3.09
2015-07	4745	2541	2364	8.60	3.30	4.44
2015-08	4850	2442	2468	10.09	4.20	5.16
2015-09	5902	3855	3476	9.90	6.30	4.48
2015-10	5252	3398	3339	9.32	6.98	3.92

资料来源：中经网统计数据库

2015 年 1~10 月，我国商品房销售额累计 64 789.77 亿元，较 2014 年同期增长 14.91%，增速提高了 22.83 个百分点；其中住宅销售额累计 54 702.71 亿元，较 2014 年同期增长 17.96%，增速提高了 27.88 个百分点。

如图 1.7 所示，2015 年商品房和住宅销售额较 2014 年呈现显著增长。从地区销售情况来看（表 1.7），东、中、西部地区商品房销售额与销售面积的变化趋势保持一致。其中，东部地区商品房销售额出现显著反弹，累计同比增速显著上升；中部与西部地区的回升幅度则相对较小。

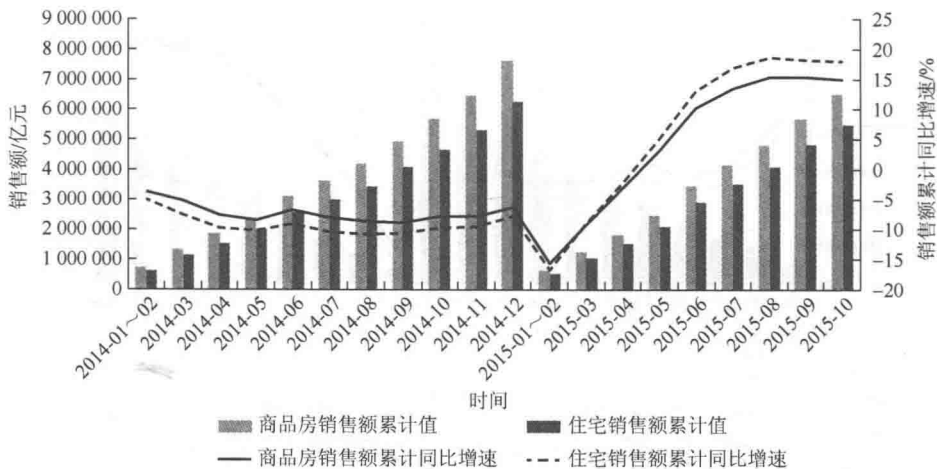


图 1.7 2014~2015 年商品房销售额及增速

资料来源：中经网统计数据库

表 1.7 2015 年 1~10 月商品房销售情况表

时间	商品房销售额/亿元			商品房销售额累计同比增速/%		
	东部	中部	西部	东部	中部	西部
2015-01~02	3642	1103	1228	-16.41	-21.49	-7.63
2015-03	3479	1274	1298	-10.79	-10.41	-3.91
2015-04	3537	1093	1085	-2.82	-5.08	-1.96

续表

时间	商品房销售额/亿元			商品房销售额累计同比增速/%		
	东部	中部	西部	东部	中部	西部
2015-05	4123	1262	1285	5.17	-0.70	0.86
2015-06	6029	1983	1839	15.28	3.13	2.50
2015-07	4337	1342	1233	19.62	5.80	3.78
2015-08	4341	1296	1233	22.21	7.39	4.28
2015-09	5099	1880	1724	21.70	8.67	4.33
2015-10	4618	1713	1714	20.67	9.55	4.64

资料来源：中经网统计数据库

三、房地产价格波动

2015 年 1~10 月全国土地购置均价 3246.47 元/平方米，较 2014 年同比增长 13.03%，增幅减少了 5.98 个百分点。分月度看，2015 年各月累计值均高于 2014 年同期水平，说明土地购置价格仍延续持续上升的趋势，如图 1.8 所示。

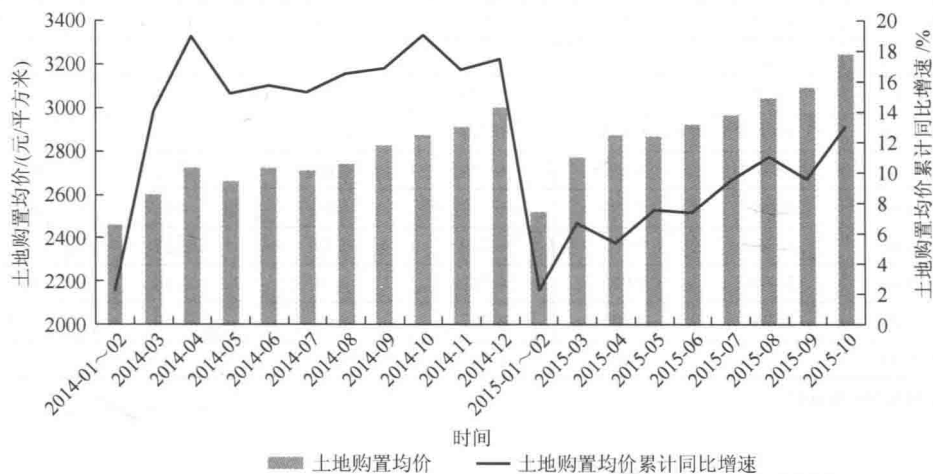


图 1.8 2014~2015 年全国土地购置均价及累计同比增速

资料来源：中经网统计数据库

如图 1.9 所示，2015 年 1~10 月全国商品房销售均价 6827.30 元/平方米，较 2014 年同期增长 7.15%，增速提高了 7.34 个百分点。2015 年商品房销售均价呈现持续增长的趋势，8 月以后增速有所放缓，出现小幅回落。

如表 1.8 所示，分区域看，2015 年 6 月以来一线城市房地产市场销售价格呈现稳定增长的趋势，2015 年 10 月商品房销售均价为 31 854 元/平方米，同比增幅是 13.75%。而二线和三线城市的同比增速均为负增长，分别为-1.28%和-2.66%，说明目前投资者对于二、三线城市未来的上升预期较低、投资意愿较弱，这也导致了一线城市与二、三线城市之间的分化越来越严重。