



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.4 (2017)

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

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT OF

GUIZHOU'S REAL ESTATE No.4 (2017)



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

2017
版



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.4* (2017)

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT OF
GUIZHOU'S REAL ESTATE No.4 (2017)

主 编 / 武廷方
副主编 / 夏 刚 武 贇
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. NO. 4, 2017 / 武廷方主编

— 北京: 社会科学文献出版社, 2017. 7

(贵州房地产蓝皮书)

ISBN 978 - 7 - 5201 - 0971 - 0

I. ①贵… II. ①武… III. ①房地产业 - 经济发展 - 研究报告 - 贵州 - 2017 IV. ①F299. 277. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 143219 号

贵州房地产蓝皮书

贵州房地产发展报告 No. 4 (2017)

主 编 / 武廷方

副 主 编 / 夏 刚 武 赟

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 邓泳红 吴 敏

责任编辑 / 吴 敏 张 超

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](http://www.ssap.com.cn)

发 行 / 市场营销中心 (010) 59367081 59367018

印 装 / 北京季蜂印刷有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 17.5 字 数: 259 千字

版 次 / 2017 年 7 月第 1 版 2017 年 7 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5201 - 0971 - 0

定 价 / 89.00 元

皮书序列号 / PSN B - 2014 - 426 - 1/1

本书如有印装质量问题, 请与读者服务中心 (010 - 59367028) 联系

 版权所有 翻印必究



权威·前沿·原创

皮书系列为
“十二五”“十三五”国家重点图书出版规划项目

《贵州房地产发展报告 No. 4 （2017）》

编 委 会

顾 问 张 鹏 张集智 蔡绍洪 刘洪玉 陈 勇
董安娜 罗 兵 徐大佑 李国忠

主 编 武廷方

副主编 夏 刚 武 赞

编 委 （按姓氏笔画为序）

王凯明 邓 曼 朱永德 刘 强 刘晓林
杨 坚 吴 春 吴 璟 陆 炜 董立军
蒋明强 滕伟华

机构介绍

贵州财经大学贵州省房地产研究院是贵州财经大学、贵州省房地产交易市场根据中共贵州省委黔党发〔2013〕12号文件关于“进一步落实和扩大科研机构的法人自主权，积极引导和推进有条件的转制科研院所深化产权制度改革，建立现代企业制度，健全法人治理结构”的指导意见，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”为宗旨的独立法人新型研究院。

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。近期将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。

研究院将以严谨的作风、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

武廷方 中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长，全国房地产经纪专业人员职业资格考试专家委员会副主任，清华大学房地产研究中心特邀研究员，中共贵州省委服务决策专家库专家，贵州省高等学校教学指导委员会委员，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。

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。

吴 璟 清华大学建设管理系主任、副教授、博士，清华大学恒隆房地

产研究中心执行主任。贵州省房地产研究院学术委员会委员、特邀研究员。新加坡国立大学房地产研究院兼职研究员、美国城市和房地产经济学会 (AREUEA) 国际会议委员会委员、美国城市和房地产经济学会会员、世界华人不动产学会会员。研究领域：城市和房地产经济学、住房政策、房地产投资。

郑思齐 贵州省房地产研究院首席研究员，美国麻省理工学院 (MIT) 城市研究与规划系和房地产中心副教授 (终身教职)，麻省理工学院 STL 房地产创新实验室教职主任 (Faculty Director)。曾任清华大学恒隆房地产研究中心主任。著有《住房需求的微观经济分析》《城市经济的空间结构》等，主要研究领域是城市空间和城市体系可持续发展的经济机制，包括城市中“居住—就业—公共服务”的空间互动、交通基础设施和开发区等区位导向性政策对城市和区域发展的影响、绿色城市和消费城市的经济机制、土地供给对房地产市场和城市增长的影响机制等。

摘 要

2016 年，贵州省房地产开发投资完成 2148.96 亿元，新建商品房销售面积 4156.93 万平方米，比上年增长 16.8%，销售金额 1790.53 亿元，比上年增长 13.9%，如果加上行业对相关产业的拉动，产生的经济效益更是高达数千亿元。

2016 年贵州房地产市场需求持续增加，供给显著回落，去库存效果显著。2016 年，贵州商品房销售面积增速高于 2015 年，价格基本稳定；房地产开发投资、施工面积首次出现下跌，土地购置面积大幅下跌、价格大幅增加，新开工面积跌幅高于 2015 年；商品房库存指数下降；二手房交易面积占比在 10% 左右，贵阳市在 9 个市（州）中二手房占比最高。

贵州房地产市场的成熟和发展，客观上促进了贵州省的社会经济发展，特别是提高了贵州的城市化率，也促进了住房品质的提升。贵州房地产行业的总体业态是创新发展、稳中有进。

2017 年，预期贵州省房地产需求稳中有升，供给逐步恢复，商品房交易量稳中有升。房地产市场将呈现梯级消费的明显特征。

关键词：贵州省 房地产 房地产库存指数

序 言

编完《贵州房地产发展报告 No. 4 (2017)》已进入5月了，经课题组全体同仁努力，编辑时间也只比去年提前了一个月。

在贵州房地产市场起步的1990年，全省的房地产开发投资只有0.91亿元人民币，2016年全省完成的房地产开发投资已达2148.96亿元。1990年全省的房地产施工面积只有798万平方米，2016年全省房地产施工面积为20352.24万平方米；1997年全省的商品房销售面积为65.7万平方米，2016年全省的商品房销售面积为4156.93万平方米。不言而喻，房地产行业为贵州社会经济的发展做出了巨大的贡献！

一位当年参加刘邓大军解放贵州的老前辈告诉我，1949年他们从湖南怀化进军贵阳时整整走了15天，如今乘坐高铁一个半小时就可以从贵阳到达怀化，真是“两岸猿声啼不住，轻舟已过万重山”。建设的成就不光推动了经济的发展，还改变了我们的认知和生活方式。中共贵州省委第十二次党代会提出，奋力开创百姓富、生态美的多彩贵州新未来。“富”与“美”赋予了“多彩贵州”新的内涵，我们既要山更绿、水更清、天更蓝、地更洁，又要人们的生活更加富有、更加美好，实现天人合一、美美与共。

编好“贵州房地产蓝皮书”，使它成为行业发展的记录仪和研究行业的工具书，这是我们的初衷，今天我们欣喜地看到“贵州房地产蓝皮书”已经成为中国社会科学院智库“皮书数据库”的重要成员，在第十七次全国皮书年会上，经中国社会科学院皮书学术评审委员会评定，“贵州房地产蓝皮书”以总分77.4分的成绩入围中国蓝皮书综合评价TOP100名单，名列总评第92名。今后我们要精益求精，把蓝皮书编得更好，为行业的发展进步尽我们的绵薄之力。

刘延方

目 录



I 总报告

B. 1	2016年贵州房地产市场分析及2017年预测	
		总报告编写组 / 001
一	2016 年房地产市场分析.....	/ 002
二	2017 年贵州房地产市场预测.....	/ 036

II 住房保障篇

B. 2	2016年贵州省住房公积金运行分析	张世俊 / 039
-------------	-------------------------	-----------

III 土地篇

B. 3	贵州土地市场回顾与展望（2016）	夏 刚 贺 琨 / 050
B. 4	贵阳2016年土地招拍挂报告	武廷方 胡蝶云 / 067

IV 金融篇

B. 5	贵州房地产企业融资	武廷方 杨 丽 李 坚 / 081
B. 6	贵州房地产消费融资	武廷方 杨 丽 李 坚 / 085



V 地区篇

- B. 7** 贵阳市2016年房地产市场运行报告
..... 贵阳市住房和城乡建设局课题组 / 088
- B. 8** 六盘水市2016年房地产市场运行报告
..... 六盘水市住房和城乡建设局课题组 / 094
- B. 9** 遵义市2016年房地产市场运行报告
..... 遵义市住房和城乡建设局课题组 / 100
- B. 10** 安顺市2016年房地产市场运行报告
..... 安顺市住房和城乡建设局课题组 / 109
- B. 11** 毕节市2016年房地产市场运行报告
..... 毕节市住房和城乡建设局课题组 / 115
- B. 12** 铜仁市2016年房地产市场运行报告
..... 铜仁市住房和城乡建设局课题组 / 123
- B. 13** 黔西南州2016年房地产市场运行报告
..... 黔西南州住房和城乡建设局课题组 / 129
- B. 14** 黔东南州2016年房地产市场运行报告
..... 黔东南州住房和城乡建设局课题组 / 137
- B. 15** 黔南州2016年房地产市场运行报告
..... 黔南州住房和城乡建设局课题组 / 147
- B. 16** 瓮安县2016年房地产市场运行报告
..... 瓮安县房地产管理局课题组 / 153

VI 专题篇

- B. 17** 2016年中国房地产业发展状况 李战军 周业勤 / 163
- B. 18** 贵州省房地产业关联度分析
——基于2012年投入产出表 夏刚 杨雪 谢鹏 / 175
- B. 19** 房地产调控下应注意的法律风险 夏刚 张英 / 193

B. 20 贵阳市农民工居住意愿调查报告
..... 夏 刚 梁川江 夏林楠 杨 雪 / 207

VII 热点篇

B. 21 社会公租房运营模式创新 武廷方 胡蝶云 / 235

Abstract / 243
Preface / 244
Contents / 246

皮书数据库阅读**使用指南**



总 报 告



General Report

B. 1

2016年贵州房地产市场 分析及2017年预测

总报告编写组*

摘 要： 2016 年贵州房地产市场需求持续增加，供给显著回落，去库存效果显著。2016 年，贵州商品房销售面积增速高于 2015 年，价格基本稳定；房地产开发投资、施工面积首次出现下跌，土地购置面积大幅下跌、价格大幅增加，新开工面积跌幅高于 2015 年；商品房库存指数下降；二手房交易面积占比 10% 左右，贵阳市在 9 个市（州）中二手房占比最高。2017 年，预期贵州省房地产需求稳中有升，供给逐步恢复，商品房交易量稳中有升。

关键词： 贵州省 房地产 房地产库存指数 贵州特质

* 规划审稿：武廷方、刘洪玉；报告执笔：夏刚、吴璟；审定：武廷方；资料收集：胡蝶云、禹灿。



— 2016年房地产市场分析

（一）主要结论

2016 年贵州房地产市场需求持续增加，供给显著回落；去库存效果较为明显，特别是商品住宅去库存效果显著。房地产开发企业商品房销售面积增速高于 2015 年，高于西部地区平均水平（见表 1）。

表 1 2016 年贵州房地产市场主要指标

序号	指 标	绝对量	同比增长(%)
1	新建商品房销售面积(万平方米)	4156.93	16.8
	其中:住宅商品房销售面积	3426.96	16.4
2	房地产开发投资(亿元)	2148.96	-2.5
	其中:住宅投资	1243.60	-6.3
3	房地产开发到位资金(亿元)	2179.27	-3.1
4	土地购置面积(万平方米)	317.06	-47.3
5	房屋新开工面积(万平方米)	3467.55	-17.6
	其中:商品住宅新开工面积	2172.14	-8.8
6	房屋竣工面积(万平方米)	1901.45	-26.4
	其中:商品住宅竣工面积	1283.25	-33.4
7	房屋施工面积(万平方米)	20352.24	-2.5
	其中:商品住宅施工面积	12847.14	-5.5
8	商品房库存指数	2.6	-18.8

注：除非特别说明，本文价值指标，如房地产开发投资、同比增长（增速）均为名义值。
资料来源：商品房库存指数为笔者计算，新开工面积来自国家统计局，其他数据来自贵州省统计局。

- （1）贵州二手房交易面积占比约 10%；在 9 个市（州）中，贵阳二手房占比最高。
- （2）贵州房价基本稳定，商品房价格小幅下跌，住宅商品房价格小幅上涨。

- (3) 房地产开发投资首次下跌，增速低于西部其他省份。
- (4) 房地产开发到位资金跌幅减小，银行贷款占比持续下降。
- (5) 房地产开发企业土地购置面积大幅下跌，价格大幅增加。
- (6) 房地产开发企业新开工面积跌幅高于 2015 年，办公楼下跌幅度最大。
- (7) 房地产竣工面积增速大幅下降，全国排序倒数第二。
- (8) 贵州房地产开发企业施工面积增速首次下跌，商品住宅跌幅最大。
- (9) 商品房库存指数和商品住宅库存指数均下降，两个指数均低于全国平均水平。

(二) 运行态势

1. 商品房销售面积增速大于2015年，高于西部地区平均水平，低于全国平均水平。商品房销售面积中住宅商品房销售面积占比持续下降

(1) 新建商品房销售面积

2016 年贵州新建商品房销售面积 4156.93 万平方米，同比增长 16.8%，增速比全国平均水平低 5.7 个百分点（见图 1）。

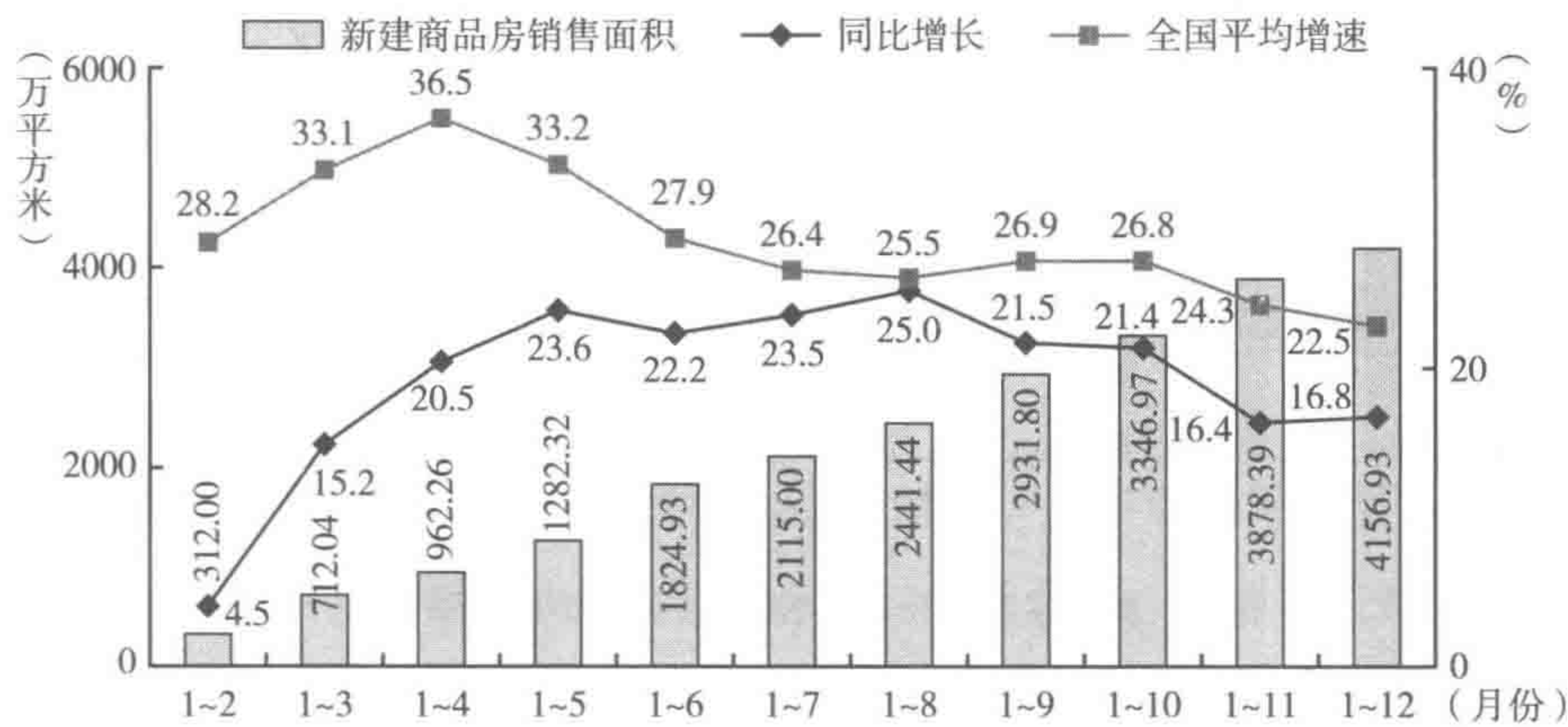


图 1 2016 年贵州省房地产开发企业新建商品房销售面积及增速

资料来源：贵州数据来自贵州省统计局，全国数据来自国家统计局网站。



分月度看，从年初 4.5% 增加到 8 月的 25.0%，之后有所回落。平均月度销售面积 346.47 万平方米，单月销售面积最高是 6 月，为 542.61 万平方米；其次是 11 月，为 531.42 万平方米。

由图 1 可见，2016 年不同月份，贵州新建商品房销售面积增速均低于全国平均水平。增速差距年初和年尾较大，1~8 月最小。全国增速最大为 1~4 月的 36.5%，最低为年底的 22.5%。

(2) 贵州二手房交易面积比重为 10.7%，9 个市（州）二手房比重最大的是贵阳

2016 年，贵州省二手房交易面积占总交易面积（新建商品房销售面积与二手房交易面积之和）的比重为 10.7%；9 个市（州）中，贵阳和安顺比重大于全省平均水平，其他 7 个市（州）比重小于全省平均水平。贵阳比重最高，为 19.2%，即贵阳商品房交易面积中有 19.2% 是二手房，或者新建商品房销售面积是二手房交易面积的 4.2 倍；比重最小为遵义、毕节的 6.4%（见图 2）。

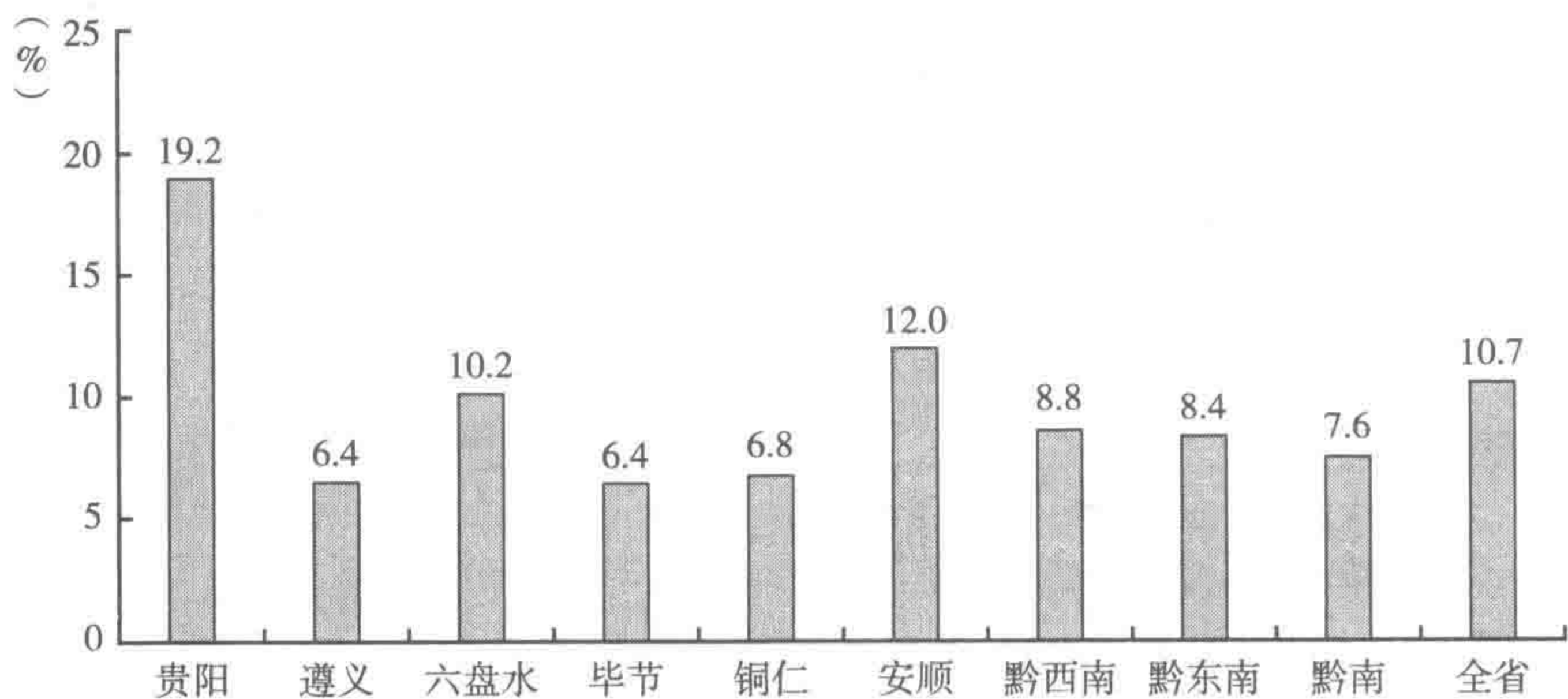


图 2 贵州省及 9 个市（州）二手房交易面积比重

资料来源：交易面积数据来自 9 个市（州）住建局，笔者计算整理。

(3) 纵向比较，2016 年贵州商品房销售面积增速为近 3 年最高增速 2000~2016 年贵州商品房销售面积平均增速 24.1%；2014 年以来，贵