

2017 China Real Estate Market
Review and Outlook in 2017

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

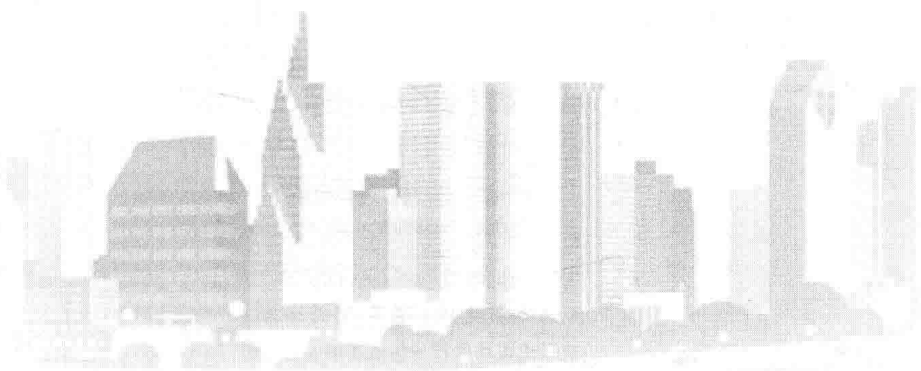


科学出版社

2017 China Real Estate Market
Review and Outlook in **2017**

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

本书根据国家统计局、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 2016 年中国房地产市场的运行状况,解析 2016 年各级政府颁布的房地产调控政策,着重对北京、上海、深圳等一线城市,部分二线城市与三、四线城市房地产市场运行情况进行分析总结,综述 2016 年房地产业金融形势变化,并从房地产市场的供给、需求、价格、政策等方面对 2017 年中国房地产市场的发展趋势做出预测与预判。本书还针对当前中国房地产业发展的一些重要问题提出相应的政策建议。

本书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。本书对房地产业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

2017 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,2017.3

ISBN 978-7-03-052287-0

I. ①2… II. ①中… ②中… III. ①房地产市场—研究报告—中国—2017 ②房地产市场—市场预测—研究报告—中国—2017 IV. ①F299.233.5
中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 053033 号

责任编辑:马 跃 王丹妮 / 责任校对:刘亚琦

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>

三河市骏杰印刷有限公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2017 年 3 月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2017 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
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博士生
高雅	中国科学院大学经济与管理学院博士生
孙翼瑶	中国科学院大学经济与管理学院博士生
牟新娣	中国科学院大学经济与管理学院博士生
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
庞嘉琦	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
曾欣	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
马婷	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
张艺慧	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
张炜林	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
李振兴	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，牵系民生福利，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，提出针对性的政策建议，从而为政府制定宏观经济政策提供依据。《2017 中国房地产市场回顾与展望》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中国房地产行业、房地产市场进行考察研究后形成的一个阶段性成果。

该书是对中国房地产市场运行状况的年度总结。编者从中国房地产市场投资、市场供求、市场价格等方面对房地产市场的年度运行状况进行分析，对当年政府颁布的房地产调控政策进行解读，综述当年房地产金融形势的变化，有利于读者多角度、全方位地了解中国房地产市场的运行情况。在分析市场整体运行的同时，编者还注重分析中国城市房地产市场运行状况，通过对比分析，总结中国城市房地产市场运行的差异化特征。与现有房地产研究报告不同的是，编者在当年房地产市场运行状况分析的基础上，基于因素分析与政策预判，对来年房地产市场运行状况进行预测，其预测结果具有较高的精度。

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

希望中国科学院大学中国产业研究中心能继续坚持这项研究工作，为推动中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

2016 年 12 月

前言

2016年以来,中国宏观经济运行缓中趋稳、稳中向好,供给侧改革阶段性成果显著。在量化宽松货币政策以及财政和行政利好政策的支持下,全国房地产市场整体出现回暖态势,楼市持续升温,开发投资增速较快,市场交易异常活跃。10月以来,为防范部分城市房价过快上涨所导致的市场风险,多地出台限购、限贷政策,收紧个人住房贷款,提高首付比例,房地产市场交易量有所下降。当前中国房地产业仍是国民经济发展的支柱型产业,在坚持房地产市场短期调控方向的同时,如何建立房地产业平稳健康发展的长效机制成为各界共同关注的问题。

与往年相同的是,本书从房地产开发投资、房地产供需、房地产价格等多个方面回顾2016年中国房地产市场的运行状况,并对2016年各级政府颁布的房地产调控政策进行解读。不同的地方在于,在城市房地产市场运行状况分析中,将2016年房地产市场的热点城市,如合肥、郑州等纳入了研究样本。同时,在房地产市场预测部分的房价影响因素分析中,将影响市场供需的因素进行了更为细致、全面的分析。在系列问题研究中,本书构建了房地产市场公众预期指数与房地产市场预警指数,以分析公众预期与房价的互动关系、监测房地产市场运行;同时今年更加关注房地产市场去库存、土地市场价格过快上涨及房地产市场长期健康稳定发展等问题。

本书由董纪昌、李秀婷、董志、张欣、刘佳佳、朱琳琳、戴伟、宋子健、沙思颖、郑长敬、苗晋瑜、高雅、孙翼瑶、牟新娣、何静、代高琪、娄燕妮、赵汉卿、陈欣彦、庞嘉琦、曾欣、马婷、张艺慧、张炜林、李振兴等编著,并作为国家自然科学基金面上项目“基于互联网大数据的房地产公众预期研究(71573244)”、国家自然科学基金重点项目“大数据环境下金融风险传导与防范研究(71532013)”的阶段性成果。

本书得到了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。科学出版社的马跃编辑等也为本书的出版付出了辛勤的劳动。在此,我们向所有为本书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,本书中可能存在一些有待商榷和值得探讨的地方,欢迎各界朋友与我们交流、探讨并批评、指正。

董纪昌 李秀婷

中国科学院大学经济与管理学院

2016年12月

目 录

第一章 2016 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	5
三、房地产价格波动	9
四、2016 年房地产市场特征分析	11
第二章 房地产市场相关政策与评述	13
一、2015 年 11 月至 2016 年 11 月主要房地产政策一览	13
二、2015 年 11 月至 2016 年 11 月地方特殊政策总结	23
三、2017 年房地产市场相关政策展望	29
第三章 2016 年房地产市场运行状况评价	31
一、中科房地产健康指数	31
二、中科房地产区域供需指数	39
三、中科房地产场景指数	44
四、中科房地产金融状况指数	49
第四章 重点城市房地产市场运行情况	57
一、北京市 2016 年 1~10 月房地产市场分析	57
二、上海市 2016 年前三季度房地产市场分析	64
三、广州市 2016 年前三季度房地产市场分析	74
四、深圳市 2016 年前三季度房地产市场分析	80
五、重庆市 2016 年前三季度房地产市场分析	86
六、青岛市 2016 年前三季度房地产市场分析	93
七、热点城市 2016 年前三季度房地产市场分析	99
八、其他城市 2016 年前三季度房地产市场分析	110
第五章 2016 年房地产业金融形势分析	117
一、房地产业融资渠道分析	117
二、房地产企业经营状况分析	120
三、房地产业金融产品运行分析	128
四、货币政策调整及对房地产业影响分析	134
第六章 2017 年房地产市场预测	138
一、影响 2017 年房地产市场走势的主要因素	139
二、房地产市场预测	144



三、2017 年房地产调控政策建议	147
第七章 2016 年我国房地产市场系列问题研究	152
一、关于我国房地产市场去库存的政策建议	152
二、土地市场持续升温原因分析与政策建议	155
三、我国房地产市场公众预期的影响及政策建议	158
四、我国房地产市场预警研究及政策建议	162
五、我国房地产市场调控政策的政策建议	167
六、房地产市场长期健康稳定发展的政策建议	170

第一章 2016 年房地产市场运行情况

2016 年 1~10 月,在量化宽松货币政策以及一系列财政和行政利好政策的支持下,全国房地产市场整体出现回暖态势,楼市持续升温,开发投资增速较快,市场交易异常活跃,进入以 2015 年 12 月为起点的新一轮上行通道,整体呈现出“四高一升”(高房价、高涨幅、高地价、高库存、投资升)的运行态势,这为缓解中国经济下行压力、推动房地产去库存做出了积极贡献。

总体来看,2016 年中国房地产市场价格区域差异化程度加剧,市场分化仍然显著。从房地产开发投资、商品房销售情况等方面看,受房地产市场预期、房地产市场政策以及刚性需求和投机性需求等因素影响,中国一线城市商品房销售价格和交易量大幅上升,房地产开发投资增速涨中趋稳;二线城市房地产市场持续升温,商品房销售价格回暖,同比增速稳步上升,土地购置和新开工意愿稳中趋缓,尤其是部分热点二线城市房地产交易量增势明显,市场价格快速上涨,使地方政府限购限贷政策相继出台,政策收紧风险加剧;三、四线城市房地产市场仍然比较低迷,库存压力依旧很大。

截至 2016 年 10 月,为抑制一线城市及部分热点二线城市房价上涨过快的势头,全国多地出台限购、限贷政策,收紧个人住房贷款,提高首付比例,房地产市场交易量有所下降。由于各个城市间的政策会产生叠加的效果,市场成交量下滑状况逐渐明显。在保证刚性购房需求的条件下,抑制改善型购房需求和投资投机需求,有利于缓和当前供应紧张的局面,促进房价走向平稳。

一、房地产开发投资

2016 年 1~10 月,由于宏观经济增速小幅回落,缓中趋稳,货币与信贷政策平稳适度增长及限制性政策等因素的联合影响,全国房地产市场表现较上年同期有所好转,各类需求集中释放推动市场整体高位运行,房地产开发投资、商品房销售等指标大幅上升,土地购置下降趋势放缓。针对市场的表现,中央政府和地方政府纷纷做出反应。2016 年 10 月以来,各地相继颁布限购、限贷政策,抑制投资投机需求。

(一) 房地产开发投资总额

2016 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 83 974.61 亿元，比 2015 年同期增长 6.6%，增速上涨 4.6 百分点，其中用于住宅的累计投资为 56 293.72 亿元，比 2015 年同期增长 5.9%，增速上涨 4.6 百分点。如图 1.1 所示，2016 年 1~10 月月度房地产开发投资额和用于住宅的投资额增速较快，累计同比增速大幅上升，这主要是由货币政策宽松和房地产市场交易活跃造成的。2016 年下半年以来，增速在第二季度小幅回落后稳步提升。一方面，宽松的货币政策使房地产开发投资的国内贷款部分增加；另一方面，房地产市场交易异常活跃，开发商资金回笼、库存减少，资金周转紧张状况得到缓解，导致其开发意愿增强，拿地量上升。

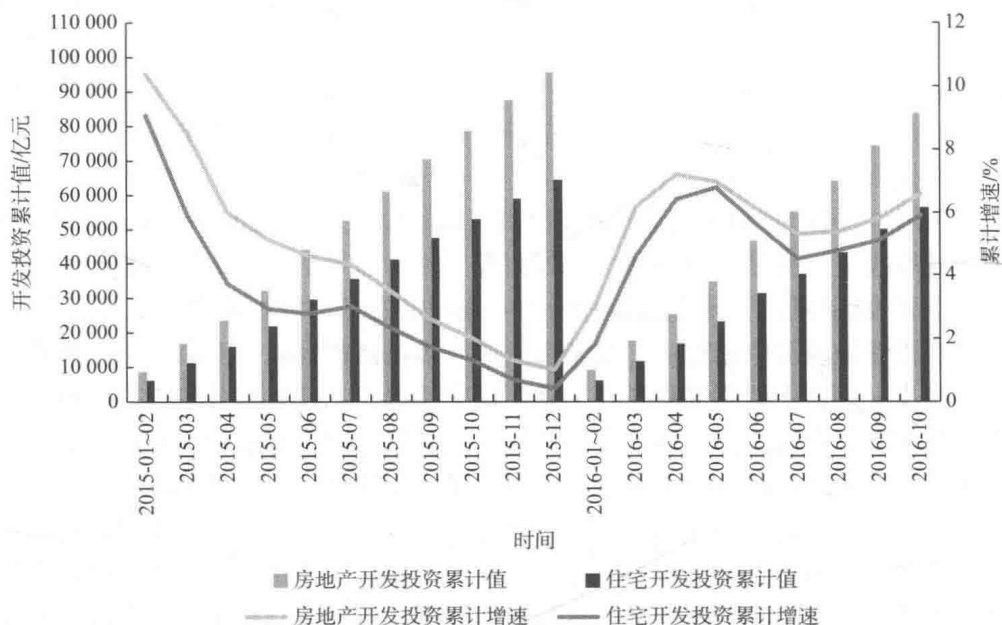


图 1.1 2015~2016 年房地产开发投资及住宅开发投资示意图

资料来源：Wind 数据库

2016 年 1~10 月，东部地区房地产开发投资 46 416.00 亿元，中部地区房地产开发投资 18 727.00 亿元，西部地区房地产开发投资 18 832.00 亿元。表 1.1 展示了 2010~2016 年（其中 2016 年为前 10 个月）的累计投资额变化情况，可以发现 2016 年西部地区的房地产投资份额较前几年已有小幅增加，由 2010 年的 20.18% 增加到 22.43%；而东部地区的房地产投资份额较前几年小幅下降，由 2010 年的 58.03% 降至 55.27%。东部地区经济相对发达，城市发展空间相对西部明显不足，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 2010~2016 年（其中 2016 年为前 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
2010	28 009.07	10 516.65	9 741.35	58.03	21.79	20.18
2011	35 606.66	13 197.33	12 935.79	57.67	21.38	20.95
2012	40 541.36	15 762.82	15 499.61	56.46	21.95	21.59
2013	47 971.53	19 044.80	18 997.05	55.77	22.14	22.09



续表

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
2014	52 940.55	20 662.29	21 432.78	55.71	21.74	22.55
2015	53 231.29	21 038.12	21 709.43	55.46	21.92	22.62
2016	46 416.00	18 727.00	18 832.00	55.27	22.30	22.43

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（区、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（市）。此处采用 2000 年的区域划分

资料来源：Wind 数据库

2016 年 1~10 月，房地产开发用于住宅的投资增长上升较快，累计同比增速由 1~2 月的 1.78% 上升至 1~10 月的 5.92%，3~10 月累计同比增速相对稳定，如表 1.2 所示。商业营业用房的投资增速相对平稳；办公楼投资在上半年高速增长的情况下，下半年增速呈下滑趋势。房地产开发投资的上升源于利好政策的出台，普通民众对于住宅的需求依旧旺盛，银行贷款的宽松使开发商投资土地与房产的热情大幅增长。

表 1.2 2016 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	开发投资累计同比增速/%		
	住宅	办公楼	商业营业用房		住宅	办公楼	商业营业用房
2016-01~02	6 027.52	658.05	1 356.45	2016-01~02	1.78	16.08	2.67
2016-03	5 641.99	583.92	1 355.76	2016-01~03	4.60	14.16	7.13
2016-04	5 217.86	474.70	1 202.73	2016-01~04	6.41	15.40	7.60
2016-05	6 230.81	539.33	1 446.53	2016-01~05	6.81	12.84	8.20
2016-06	8 031.09	759.77	1 867.71	2016-01~06	5.57	10.12	7.81
2016-07	5 832.05	525.35	1 344.00	2016-01~07	4.53	8.49	6.89
2016-08	6 094.73	544.51	1 381.11	2016-01~08	4.81	5.72	7.14
2016-09	6 854.79	636.08	1 588.49	2016-01~09	5.11	6.03	7.35
2016-10	6 362.87	586.63	1 398.37	2016-01~10	5.92	6.16	7.76

资料来源：Wind 数据库

（二）房地产开发商资金结构

2016 年 1~10 月，房地产开发企业资金来源共 117 260.94 亿元。如图 1.2 所示，国内贷款占总资金的 14.76%；利用外资占总资金的 0.10%；自筹资金占总资金的 34.76%；包括单位自有资金、定金及预收款等在内的其他资金占总资金的 50.38%。同 2015 年同期开发资金来源相比较，在占比方面，国内贷款和自筹资金有所上升，其他资金占比明显下降。

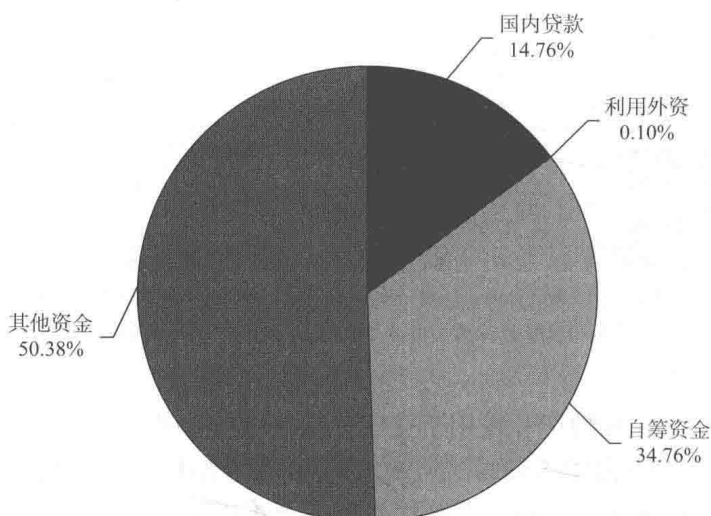


图 1.2 2016 年 1~10 月房地产开发企业资金来源示意图

资料来源：Wind 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，其他资金来源的大幅上涨导致了总投资增速加快。在国内贷款方面，2016 年 1~10 月货币政策相对宽松，房地产贷款条件宽松，导致开发商信贷来源相对充足，资金回笼及资金周转压力得到释放，库存减少，土地投资意愿增强。在其他资金方面，房地产市场交易情况的活跃导致开发商定金及预收款等其他资金来源快速回笼。

表 1.3 2016 年 1~10 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
2016-01~02	21 391.64	4 471.47	14.79	8 332.57	8 572.82
2016-03	10 600.11	1 754.63	3.36	3 407.87	5 434.25
2016-04	10 379.22	1 275.40	16.38	3 179.15	5 908.29
2016-05	11 309.79	1 443.61	7.24	3 722.94	6 136.01
2016-06	14 453.77	1 993.46	23.89	5 173.59	7 262.84
2016-07	11 746.60	1 665.99	27.16	4 060.90	5 992.56
2016-08	11 692.22	1 594.53	4.02	4 106.14	5 987.53
2016-09	13 137.97	1 696.41	15.68	4 591.06	6 834.81
2016-10	12 549.60	1 407.61	10.55	4 189.98	6 941.46

资料来源：Wind 数据库

表 1.4 2016 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
2016-01~02	-1.00	-9.50	-82.80	-7.60	13.30
2016-01~03	14.70	6.50	-80.60	4.70	30.40
2016-01~04	16.80	2.20	-68.10	3.70	37.90
2016-01~05	16.80	2.30	-72.10	1.40	39.40
2016-01~06	15.60	1.00	-63.20	-0.10	38.30

续表

时间	总投资	国内贷款	利用外资	自筹资金	其他资金
2016-01~07	15.30	0.70	-49.80	0.40	36.30
2016-01~08	14.80	1.70	-52.60	0.60	34.10
2016-01~09	15.50	1.20	-50.80	0.80	35.60
2016-01~10	15.50	1.20	-49.00	0.60	35.20

资料来源：Wind 数据库

二、房地产供需情况

（一）土地市场供给状况

2016 年 1~10 月,全国房地产开发企业完成土地购置面积 16 872.73 万平方米,与 2015 年同期相比下降 5.46%。从图 1.3 的月度数据看,2016 年,土地购置下行趋势放缓,虽然前 10 个月累计同比增速均为负增长,但较 2015 年的累计同比增速已有大幅上升。土地购置面积累计同比增速负增长趋势的放缓直接源于开发投资的上涨。市场交易活跃、货币信贷政策宽松、开发商库存量减少、资金回笼速度加快等原因导致开发投资上涨,开发商拿地意愿有所增强。

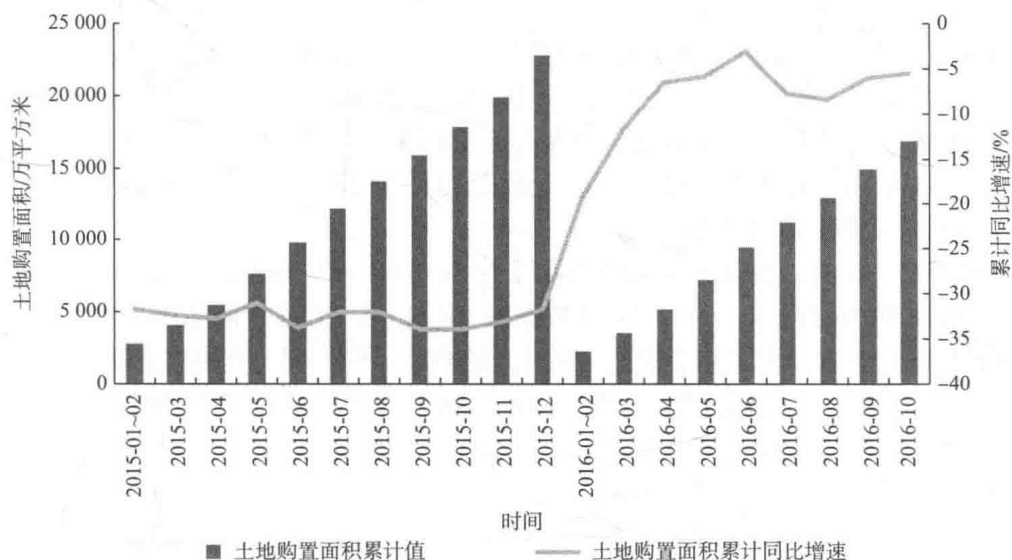


图 1.3 2015~2016 年土地购置累计面积及累计同比增速

资料来源：CEIC 数据库

表 1.5 展示了 2016 年 1~10 月我国东部、中部、西部地区土地购置情况。东部地区土地购置面积整体上呈先上升后下降再回暖的趋势,在 8 月累计同比增速为负的情况下,9 月、10 月有所反弹;中部地区的土地购置面积稳步上升,前 5 个月均为负增长,6 月

开始出现回暖迹象并稳步增长；西部地区的土地购置面积整体仍为负增长，变动幅度不大。从 2016 年年初至 10 月，房地产市场出现整体回暖态势，不同地区的市场出现分化特征。东部、中部由于房地产市场交易状况较好，房地产开发力度较大，房地产商拿地意愿强烈；而西部地区市场开发程度不高，房地产商拿地意愿不强。

表 1.5 2016 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			时间	土地购置面积累计同比增速/%		
	东部	中部	西部		东部	中部	西部
2016-01~02	1 135.70	489.49	610.42	2016-01~02	-1.86	-29.15	-33.99
2016-03	716.19	410.48	214.31	2016-01~03	4.14	-16.22	-31.22
2016-04	759.30	486.44	291.33	2016-01~04	5.38	-3.84	-27.99
2016-05	1 071.93	588.09	422.43	2016-01~05	11.07	-4.64	-32.05
2016-06	1 123.45	696.09	486.26	2016-01~06	14.81	0.18	-31.30
2016-07	643.99	685.65	335.63	2016-01~07	3.59	0.92	-33.06
2016-08	703.66	586.16	465.48	2016-01~08	-0.57	3.02	-31.07
2016-09	911.79	658.11	424.26	2016-01~09	3.35	6.12	-31.11
2016-10	887.57	650.05	418.50	2016-01~10	4.48	7.49	-31.44

注：西部地区不含西藏

资料来源：CEIC 数据库

（二）房地产开发建设状况

2016 年 1~10 月，房地产市场开发投资增速较快，房地产新开工面积较 2015 年大幅增长。受商品房竣工面积增加、待售面积下降及保障性住房继续大力建设等因素的影响，我国商品房供给量比较充足，房地产开发商开发意愿强烈。2016 年，受库存压力放缓、房地产开发投资增速较快及房地产企业资金压力减少等因素影响，商品房竣工面积扭转 2015 年负增长趋势，呈现大幅上涨。

2016 年 1~10 月，商品房竣工面积累计 65 211.00 万平方米，与上年同期相比增长 6.55%，增幅 10.76 个百分点。从 1~10 月数据看（图 1.4），2016 年商品房竣工面积逐月增加，累计同比增速在 1 月就由负转正，8 月开始略有下降，但一直维持正增长。

2016 年 1~10 月，商品房待售面积累计 69 522.00 万平方米，与上年同期相比增长 1.30%，其中住宅待售面积 41 039.00 万平方米，与上年同期相比下降 5.99%，如图 1.5 所示。

2016 年商品房和住宅待售面积逐月减少，累计同比增速一直呈下降态势。这主要是由于市场交易活跃，商品房和住宅销售量大幅上升，因此库存量逐月减少，市场出现去库存周期缩短趋势。

（三）商品房销售状况

2016 年 1~10 月，我国商品房销售面积累计 120 338.00 万平方米，同比增速 26.81%，增速比 2015 年同期提高了 19.57 个百分点；其中住宅销售面积累计 106 313.00 万平方米，

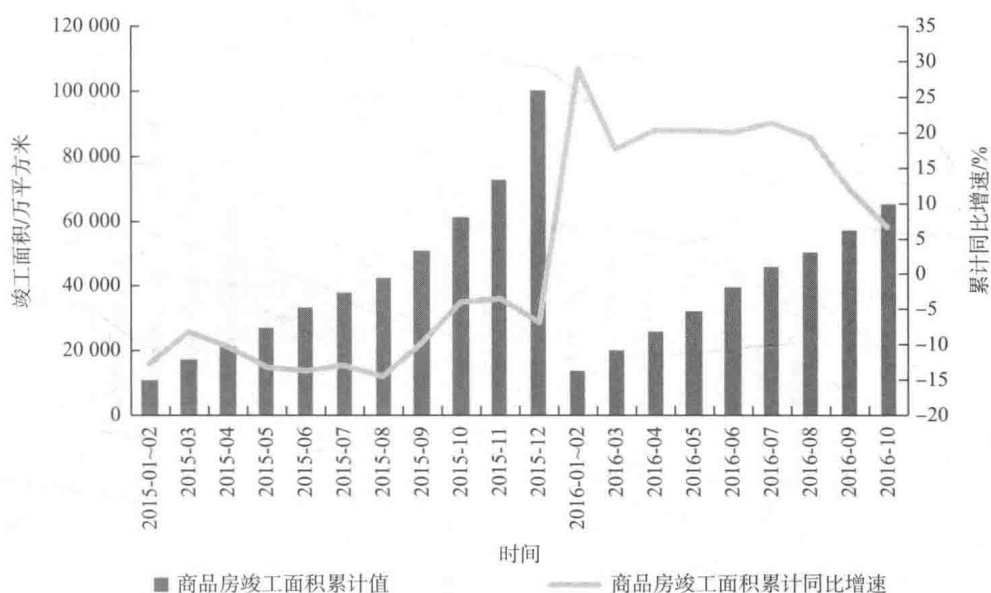


图 1.4 2015~2016 年商品房竣工面积及累计同比增速

资料来源：CEIC 数据库

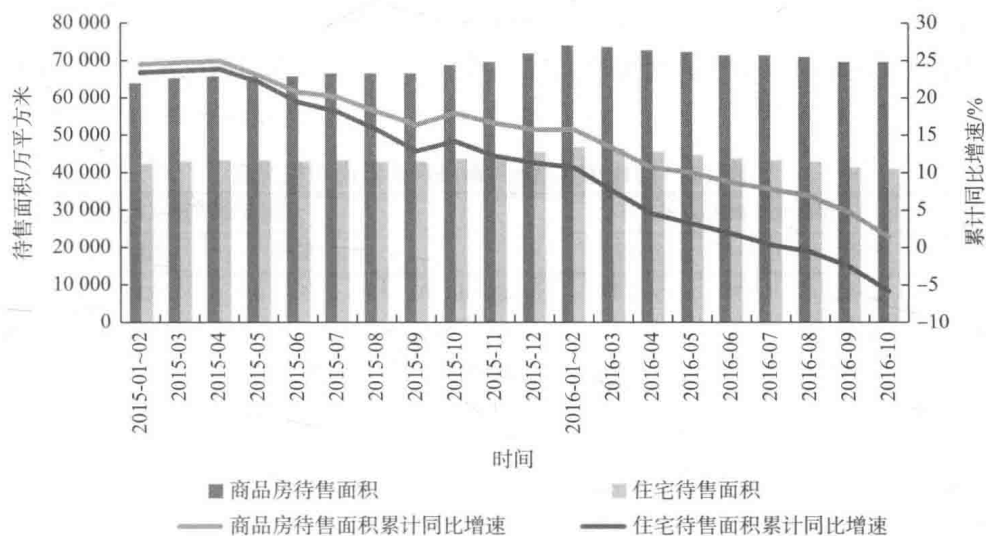


图 1.5 2015~2016 年商品房和住宅待售面积及累计同比增速

资料来源：CEIC 数据库

同比增速 27.00%，增速比 2015 年同期提高了 19.13 个百分点，如图 1.6 所示。2016 年 1 月以来，商品房与住宅销售面积高速增长，受信贷政策宽松、公积金政策调整等影响，居民购房支付能力提高，购房意愿增强，促使市场有效需求得到进一步释放。

从地区销售情况来看（表 1.6），截至 2016 年 10 月，东部地区由于需求旺盛，市场交易量整体大幅上涨，商品房销售面积增长迅速，累计同比增速上涨 28.84%，增速虽呈下降趋势，但总体较高；中部地区受利好政策影响，商品房销售面积增长势头强劲，累计同比增速达到 33.06%，相对稳定，从 7 月开始增速超过东部地区；西部地区由于有效

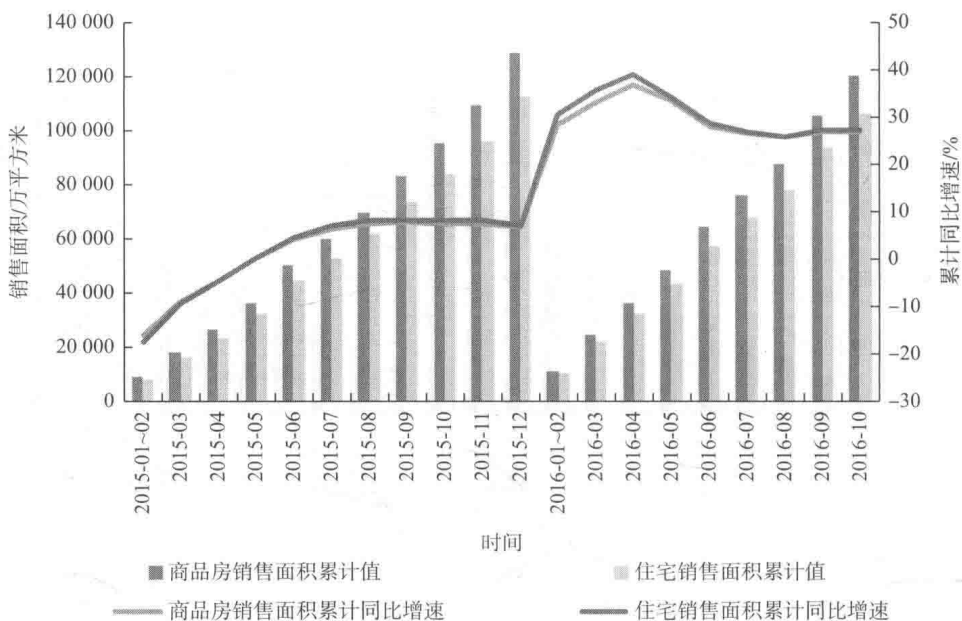


图 1.6 2015~2016 年商品房和住宅销售累计面积及累计同比增速

资料来源：CEIC 数据库

需求相对不足，商品房销售面积保持平稳，累计同比增速达到 16.74%，低于东部和中部地区。

表 1.6 2016 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			时间	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
2016-01~02	5 691	2 768	2 775	2016-01~02	35.51	26.84	16.52
2016-03	6 624	3 242	3 199	2016-01~03	44.16	26.75	20.20
2016-04	6 100	3 102	2 512	2016-01~04	47.17	33.44	20.48
2016-05	5 754	3 233	2 955	2016-01~05	40.39	33.16	20.31
2016-06	7 479	4 849	4 021	2016-01~06	32.06	30.68	17.65
2016-07	5 549	3 310	2 599	2016-01~07	29.56	30.61	16.47
2016-08	5 569	3 379	2 742	2016-01~08	27.43	31.65	15.73
2016-09	8 247	5 313	4 174	2016-01~09	29.27	32.73	16.44
2016-10	6 598	4 593	3 963	2016-01~10	28.84	33.06	16.74

资料来源：CEIC 数据库

2016 年 1~10 月，我国商品房销售额累计 91 482.00 亿元，同比增速 41.20%，增速比 2015 年同期提高了 26.29 百分点；其中住宅销售额累计 78 023.00 亿元，同比增速 42.63%，增速比 2015 年同期提高了 24.67 百分点。如图 1.7 所示，2016 年商品房和住宅销售额较 2015 年增长显著，商品房和住宅销售额月度值均高于上年同期值，累计同比增速大幅上涨，下半年出现小幅回落趋势。

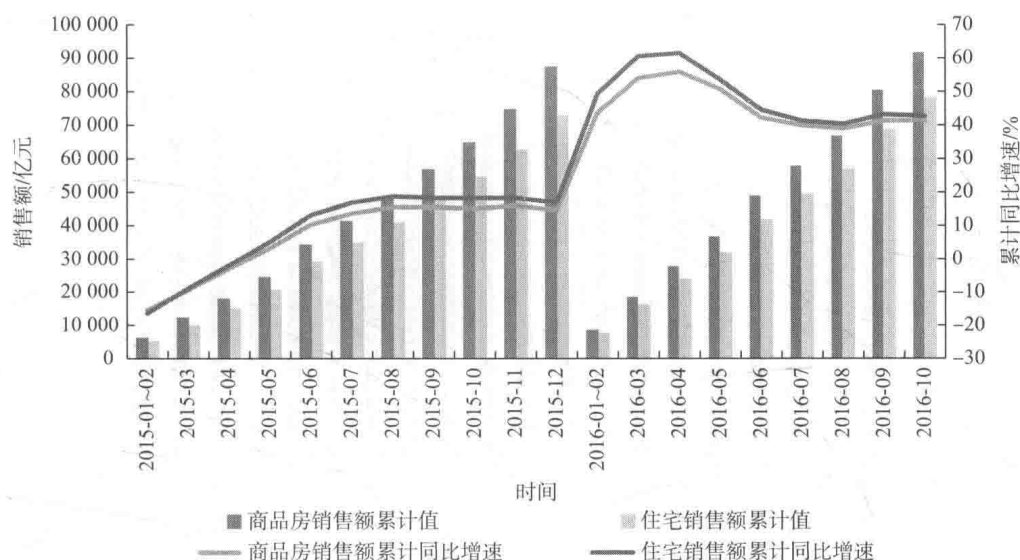


图 1.7 2015~2016 年商品房和住宅销售额累计值及累计同比增速
资料来源：CEIC 数据库

从地区销售状况来看（表 1.7），东部、中部、西部地区的商品房销售额与销售面积的态势保持一致。其中，东部地区的商品房销售额在 9 月出现高峰，累计同比增速在第一、第二季度大幅上升后微幅下降；中部地区的商品房销售额总体呈上涨趋势，累计同比增速基本保持平稳；西部地区的商品房销售额在 6 月、9 月、10 月涨势明显。

表 1.7 2016 年 1~10 月商品房销售额情况表

时间	商品房销售额/亿元			时间	商品房销售额累计同比增速/%		
	东部	中部	西部		东部	中部	西部
2016-01~02	5 742	1 439	1 397	2016-01~02	57.66	30.44	13.76
2016-03	6 559	1 753	1 635	2016-01~03	72.75	34.30	20.03
2016-04	6 059	1 760	1 313	2016-01~04	72.26	42.73	20.30
2016-05	5 719	1 852	1 549	2016-01~05	62.90	43.80	20.36
2016-06	7 297	2 568	2 041	2016-01~06	50.78	39.57	17.81
2016-07	5 617	1 923	1 346	2016-01~07	47.11	40.20	16.47
2016-08	5 676	1 953	1 424	2016-01~08	44.70	41.66	16.34
2016-09	8 412	2 998	2 175	2016-01~09	47.69	44.64	17.90
2016-10	6 532	2 576	2 166	2016-01~10	46.95	45.39	19.05

资料来源：CEIC 数据库

三、房地产价格波动

2016 年 1~10 月全国土地购置均价为 4 009.09 元/米²，同比增速 23.49%，较 2015 年同比增长了 11.10 百分点。分月度看，除 2016 年 4 月，土地购置均价均高于 2015 年同期水平。2016 年 1~10 月土地购置均价总体呈增长态势，如图 1.8 所示。