

2014 China Real Estate Market
Review and Outlook in 2014

中国房地产市场 回顾与展望

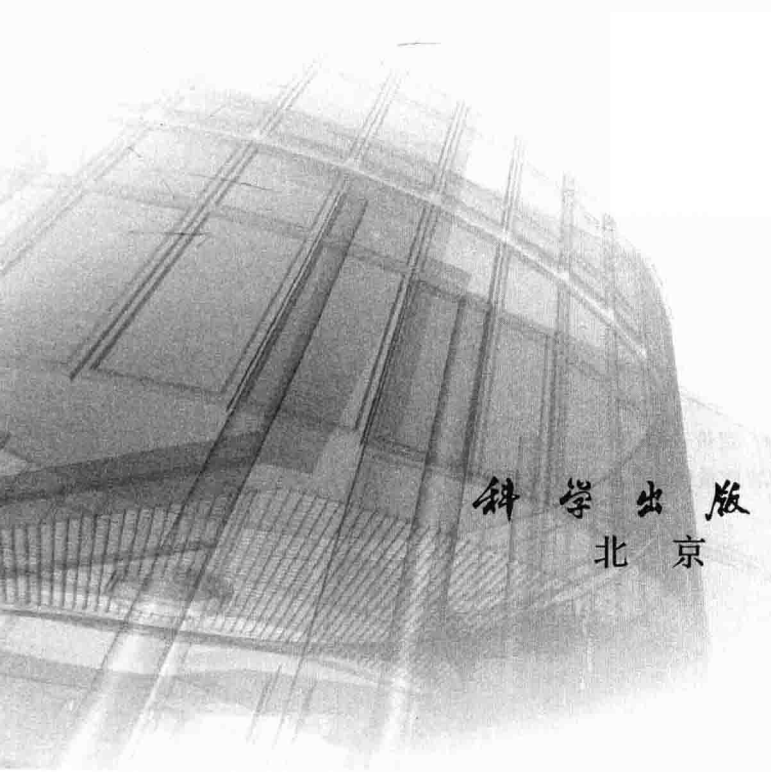
中国科学院大学中国产业研究中心
中国科学院预测科学研究中心



科学出版社

2014 China Real Estate Market
Review and Outlook in **2014**

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、天相数据库、中国经济信息网等多个权威数据库公布的最新统计数据,从房地产市场的供给、投资、销售 and 价格等多个方面回顾了 2013 年我国房地产市场的运行状况,解析了 2013 年颁布的各级房地产市场相关政策,刻画了我国房地产市场的运行状况,点评了八大代表性城市及一些三、四线城市的房地产市场运行状况,综述了 2013 年房地产金融的形势,预测了 2014 年房地产市场价格等重要指标的变化,并对相关热点问题进行了深入的分析。本报告还针对我国房地产业发展的一些重要问题提出了许多相应的政策建议。

本报告可供政府相关部门在调整和制定政策时参考,也可供房地产企业在投资决策时参考。本报告对其他研究我国房地产的研究机构和人员也有一定的参考价值。

图书在版编目(CIP)数据

2014 中国房地产市场回顾与展望/董纪昌等编著. —北京:科学出版社, 2014

ISBN 978-7-03-040095-6

I. ①董… II. ①董… III. ①房地产市场—研究报告—中国—2013 ②房地产市场—市场预测—研究报告—中国—2014 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 045512 号

责任编辑:马 跃 刘晓宇 / 责任校对:韩 杨

责任印制:阎 磊 / 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>

骏志印刷厂 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2014 年 3 月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2014 年 3 月第一次印刷 印张:13

字数:308 000

定价:62.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

编者名单

董纪昌	中国科学院大学管理学院副院长、教授、管理学博士、博士生导师
吴迪	中国科学院大学管理学院讲师、管理学博士
李秀婷	中国科学院大学管理学院师资博士后、管理学博士
刘晓欣	中国科学院大学管理学院博士生
董志	中国科学院大学管理学院博士生
林睿	中国科学院大学管理学院博士生
焦丹晓	中国科学院大学管理学院博士生
周克成	中国科学院大学管理学院博士生
贺舟	中国科学院大学管理学院博士生
李凌	中国科学院大学管理学院硕士生
柯曼綦	中国科学院大学管理学院硕士生
张欣	中国科学院大学管理学院硕士生
瞿振关	中国科学院大学管理学院硕士生
王晨晨	中国科学院大学管理学院硕士生
刘佳佳	中国科学院大学管理学院硕士生
轩丹丹	中国科学院大学管理学院硕士生
沙思颖	中国科学院大学管理学院硕士生
黄东佳	中国科学院大学管理学院硕士生

序

房地产业的快速与健康发展关系到亿万家庭的幸福。政府作为宏观政策的制定者和行业发展的监管者，对房地产业的发展有着至关重要的调节能力，在各利益群体的博弈过程中更是不可或缺的仲裁者和监督者。

中国科学院预测科学研究中心以及中国科学院大学中国产业研究中心一直致力于研究分析我国宏观经济运行中的重大问题，利用科学的理论和方法预测未来的走向并找出发展中的隐忧，进而提出预警和针对性的政策建议，支持政府的宏观经济决策。该报告是在该中心支持下，由中国科学院大学中国产业研究中心（原中国科学院研究生院管理学院房地产发展战略研究小组）对我国房地产行业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、天相数据库、中国经济信息网等多个权威数据库公布的最新统计数据，从房地产市场的供给、投资、销售和价格等多个方面回顾了2013年我国房地产市场的运行状况，解析了2013年颁布的各级房地产市场相关政策，刻画了我国房地产市场的运行状况，点评了八大代表性城市及一些三、四线城市的房地产市场运行状况，综述了2013年房地产金融的形势，预测了2014年房地产市场价格等重要指标的变化，并对相关热点问题进行了深入的分析。该报告还针对我国房地产业发展的一些重要问题提出了许多相应的政策建议。

该报告可供政府相关部门在调整和制定政策时参考，也可供房地产企业在投资决策时参考。该报告对其他研究我国房地产的研究机构和人员也有一定的参考价值。

希望研究中心以后每年年初能正式出版一篇这样的研究报告，为研究和推动我国房地产行业的快速与健康发展做出自己的贡献。

汪寿阳

中国科学院预测科学研究中心

2013年12月

前 言

2013 年以来，一、二线城市的房价继续全面上升，房地产投资日渐活跃，住宅商品房市场呈现量价齐升的态势。在新一届领导班子的新宏观调控理念下，抑制需求的行政干预手段明显松动，转而加大了供应端的供给能力，由此刺激了房地产市场的全面发展。因此，新形势下如何保持调控效果、审时度势、处变不惊、趋利避害、科学决策依然是从国家政府到黎民百姓共同关注的问题。

本报告根据国家统计局、天相数据库、中国经济信息网等多个权威数据库公布的最新统计数据，从房地产市场的供给、投资、销售和价格等多个方面回顾了 2013 年我国房地产市场的运行状况，解析了 2013 年颁布的各级房地产市场相关政策，刻画了我国房地产市场的运行状况，点评了八大代表性城市及一些代表性三、四线城市的房地产市场运行状况，综述了 2013 年房地产金融的形势，预测了 2014 年房地产市场价格等重要指标的变化，并对相关热点问题进行了深入的分析。

本报告由董纪昌、吴迪、李秀婷、刘晓欣、周克成、林睿、董志、柯曼綦、焦丹晓、贺舟、李凌、张欣、訾振关、王晨晨、刘佳佳、轩丹丹、沙思颖、黄东佳撰写。

本报告的研究工作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细心指导和帮助。科学出版社的马跃、刘晓宇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无私支持与帮助的领导、单位及同事表示最诚挚的感谢！

由于我们的学识、水平和能力所限，本报告中可能存在一些有待商榷和值得探讨的地方，因此欢迎各界朋友与我们交流、探讨、批评、指正。

董纪昌 吴 迪 李秀婷

中国科学院研究生院管理学院

2013 年 12 月

目 录

第一章 2013 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	11
第二章 房地产市场相关政策与评述	15
一、2012 年 7 月~2013 年 10 月主要房地产政策一览	15
二、2012 年 7 月~2013 年 10 月地方特殊政策	22
三、2012 年 7 月~2013 年 10 月房地产相关政策总结	31
四、2014 年房地产市场相关政策展望	33
第三章 2013 年房地产市场运行状况评价	36
一、中国科学院房地产指数	36
二、中科房地产健康指数 (CAS-REH)	38
三、中科房地产金融状况指数 (CAS-REF)	45
四、中科房地产场景指数 (CAS-RES)	54
第四章 重点城市房地产市场运行情况	68
一、北京市 2013 年 1~10 月房地产市场分析	68
二、上海市 2013 年前三季度房地产市场分析	76
三、重庆市 2013 年前三季度房地产市场分析	86
四、青岛市 2013 年前三季度房地产市场分析	96
五、广州市 2013 年 1~10 月房地产市场分析	102
六、深圳市 2013 年 1~10 月房地产市场分析	104
七、2013 年三、四线城市房地产市场分析	106
第五章 2013 年房地产金融形势分析	110
一、房地产融资渠道分析	110
二、房地产企业经营状况分析	115
三、房地产金融产品运行分析	120
四、货币政策调整	124
第六章 2014 年房地产价格预测	128
一、房地产市场短期预测	128



二、影响 2014 年房地产市场的主要因素	133
第七章 2013 年我国房地产市场系列问题研究	137
一、2013 年前三季度北京市各板块房地产市场发展状况分析	137
二、人口城市化与房地产系统协同分析	147
三、财税政策下我国房地产财富效应研究——基于平滑转换回归模型	157
四、建设用地扩张与经济增长关系的研究——基于我国 31 省份面板数据	182
五、北京市“自住型商品房”新政解读	189
六、关于针对我国房地产市场区域实施差异化调控的建议	192

第一章 2013 年房地产市场运行情况

2013 年 1~10 月份房地产市场较 2012 年明显回暖,商业营业房及住宅商品房投资明显回升,新开工全面回暖,销售面积增速、土地购置面积增速保持高位;房地产开发资金方面,利用外资基本保持不变,国内贷款有所增加,而其他资金和自筹资金都有所下降。但就 2013 年全年度来看,房地产市场有下行趋势,开发投资有放缓趋势,新开工面积、竣工面积同比由增转降,商品房销售面积、销售额增速均出现回落,10 月份出现高位回落。房地产市场的继续回暖缺乏动力。

一、房地产开发投资

(一) 房地产开发投资总额

2013 年房地产开发投资继续保持稳步增长的态势,增速较 2012 年相比保持在较高的水平。1~10 月全国房地产开发投资累计达到 68 693.18 亿元,比 2012 年同期增长 19.20%,增速上涨 3.76 个百分点。其中用于住宅的累计投资为 47 222.48 亿元,比 2012 年同期增长 18.94%,增速上涨 8.13 个百分点。如图 1.1 所示,2013 年以来,房

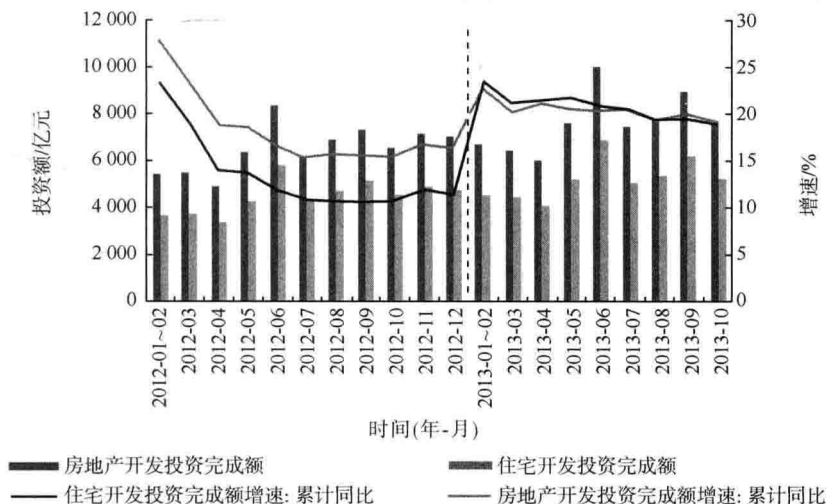


图 1.1 2012~2013 年房地产开发投资及住宅投资示意图

资料来源: 中国经济信息网统计数据库



地产开发投资完成额和用于住宅的开发投资完成额同比增速基本保持在 20%左右,至 10 月份略有下滑,但与 2012 年整体相比,处在较高的增速水平。在房地产资金收紧的情况下,2013 年年底至 2014 年,房地产开发投资额可能会保持目前缓慢下降的趋势,但在整个经济气温回升、房地产市场调控政策略有放松的大环境下,房地产商信心回升,房地产开发投资额不会出现大的下滑,预计同比增速仍徘徊在 20%左右。

2013 年 1~10 月,东部地区房地产开发投资 38 443.02 亿元,较 2012 年同期增加 53.06%;中部地区房地产开发投资 14 890.3 亿元,较 2012 年同期增长 20.13%;西部地区房地产开发投资 15 359.85 亿元,较 2012 年同期增长 78.91%。表 1.1 展示了 2007~2013 年的前 10 个月累计投资额变化情况,可以发现 2013 年中西部地区的房地产投资份额较前几年增长得更为快速,较 2012 年增长了近 20 个百分点;此外东部地区的房地产投资份额也一改以往持续下降的趋势,出现了近 6 年来的首次上涨;而相比 2012 年,变化最大的为中部地区,2013 年中部地区的房地产投资份额下降了近 20 个百分点,从发展的趋势上看,该结构性下降可以看做是中部地区房地产投资趋势的回归,回归到了自 2009 年以来长期保持的 20 个百分点左右的结构占比,从分配结构上看,西部地区主要承接了中部地区投资的分流表 1.2 为 2013 年 1~10 月我国各类型商品房开发投资情况。

表 1.1 2007~2013 年前 10 个月各地区房地产开发投资情况表

年份	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
2007	11 842	3 645.42	3 704.78	64.15	17.74	18.11
2008	14 207.31	4 961.05	4 749.35	61.70	18.99	19.30
2009	16 676.09	6 118.42	5 645.22	59.40	20.74	19.86
2010	22 293.21	8 112.52	7 663.8	58.64	21.51	19.85
2011	28 711.96	10 648.53	10 562.35	58.56	21.31	20.13
2012	25 116.12	12 395.3	8 585.191	54.49	26.89	18.62
2013	38 443.02	14 890.3	15 359.85	55.96	21.68	22.36

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:中国经济信息网统计数据库

表 1.2 2013 年 1~10 月各类型商品房开发投资情况表

时间 (年-月)	开发投资总额/亿元			时间 (年-月)	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
2013-02	4583.09	388.32	883.82	2013-01~02	23.40	53.30	22.40
2013-03	4429.53	358.53	837.04	2013-01~03	21.10	44.10	21.20
2013-04	4108.03	354.74	826.04	2013-01~04	21.30	48.60	22.70
2013-05	5242.67	424.50	1035.22	2013-01~05	21.60	41.00	24.10

续表

时间 (年-月)	开发投资总额/亿元			时间 (年-月)	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
2013-06	6863.82	485.21	1428.23	2013-01~06	20.80	42.80	26.10
2013-07	5090.97	400.50	1083.41	2013-01~07	20.20	40.20	29.50
2013-08	5420.35	439.02	1074.71	2013-01~08	19.20	40.00	26.50
2013-09	6240.73	411.63	1256.22	2013-01~09	19.50	37.60	27.90
2013-10	5243.29	386.95	1043.09	2013-01~10	18.90	36.90	26.90

资料来源：中国经济信息网统计数据库

(二) 房地产开发商资金结构

如图 1.2 所示, 2013 年 1~10 月, 全国房地产开发 97 194.0 亿元, 其中, 国内贷款 15 968.5 亿元, 占总资金的 16.43%; 利用外资 416.0 亿元, 占总资金的 0.43%; 自筹资金 37 095.9 亿元, 占总资金的 38.17%; 包括单位自有资金、定金及预收款等在内的其他资金 43 713.5 亿元, 占总资金的 44.98%。与 2012 年同期开发资金来源相比较, 利用外资基本保持不变, 国内贷款有所增加, 而其他资金和自筹资金都有所下降。

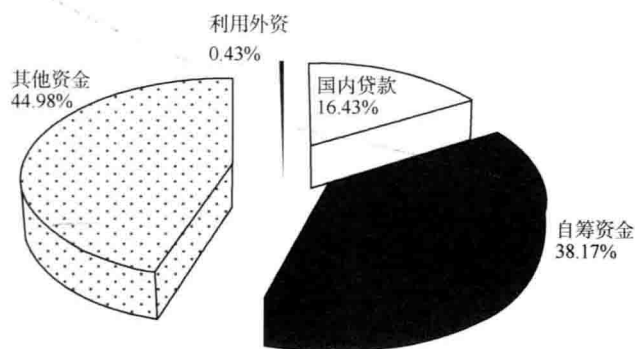


图 1.2 2013 年 1~10 月房地产开发资金来源示意图

资料来源：中国经济信息网统计数据库

如表 1.3 和表 1.4 所示, 与 2012 年前 10 个月相比, 2013 年前 10 个月, 受经济大环境好转的影响, 房地产开发投资额有大幅度增加, 同比增幅接近 2012 年的两倍。其中国内贷款同比增速明显提升, 可见 2013 年以来, 国内房地产政策有所松动, 房地产市场企稳回升, 国内贷款投资力度大幅度增加, 一改 2012 年利用外资同比降低的现象, 2013 年前 10 个月, 除年初出现了负的同同比增长值, 其他月份较 2012 年同比增长值均为正, 且保持较高的同同比增长值, 前 4 个月同比增长值达到两年内最高的 28.5%。就 2013 年来看, 利用外资总额与自筹资金的增速呈现稳定波动性趋势, 国内贷款增速呈现波动性增长, 而其他资金的增速呈现下滑趋势。2012 年



在国家严厉的房地产市场限购政策和严格抑制投资投机性住房的背景下,房地产市场国内贷款的支持显著降低,但是一部分房地产商仍拥有较充足的自有资金,并且刚性需求产生的订金及预收款、个人按揭贷款等使其他资金比重在资金结构中有所上升。而2013年以来,国内房地产政策松动,国内贷款支持力度大幅度增加,经济整体复苏,外资支持力度保持2012年的强度,自筹资金与其他资金在总投资中的比重有所下降,但仍保持较高的同比增长率。

表 1.3 2013 年各月房地产开发资金主要来源情况表 (单位:亿元)

时间(年-月)	总投资	国内贷款	利用外资	自筹资金	其他资金
2012-02	5 431.46	3 116.22	107.2	5 994.88	4 932.63
2012-03	5 495.71	1 202.30	4.58	2 951.47	2 573.31
2012-04	4 908.12	902.12	15.00	2 233.68	2 669.86
2012-05	6 377.74	1 075.76	41.21	3 373.92	3 012.42
2012-06	8 396.90	1 295.41	34.02	4 073.04	3 755.99
2012-07	6 164.65	1 131.18	26.32	2 693.50	3 652.11
2012-08	6 913.40	1 162.92	64.96	3 755.40	3 898.52
2012-09	7 358.05	1 122.20	23.58	3 397.83	3 974.05
2012-10	6 582.83	1 097.56	20.33	3 076.86	3 970.70
2013-02	18 925.75	3 937.60	87.51	7 330.85	7 569.79
2013-03	8 036.25	1 234.64	39.45	2 788.81	3 973.35
2013-04	8 639.51	1 446.06	35.91	2 832.04	4 325.50
2013-05	9 513.27	1 432.85	35.77	3 636.60	4 408.05
2013-06	12 109.94	1 850.10	35.40	5 041.42	5 183.02
2013-07	9 605.82	1 532.00	35.33	3 521.70	4 516.79
2013-08	10 129.77	1 449.98	74.33	4 064.83	4 540.64
2013-09	10 867.47	1 684.61	47.37	4 457.45	4 678.04
2013-10	9 366.10	1 400.70	24.90	3 422.20	4 518.30

资料来源:中国经济信息网统计数据库

表 1.4 2013 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(年-月)	总投资	国内贷款	利用外资	自筹资金	其他资金
2012-01~02	27.8	16.3	24.2	43.3	-5.6
2012-01~03	23.5	12.6	-22.4	25.0	-8.0
2012-01~04	18.7	8.8	-42.9	17.5	-6.2
2012-01~05	18.5	8.5	-36.8	16.3	-4.3
2012-01~06	16.6	8.1	-53.9	12.9	-0.7
2012-01~07	15.4	8.8	-54.3	10.3	2.8

续表

时间(年-月)	总投资	国内贷款	利用外资	自筹资金	其他资金
2012-01~08	15.6	11.2	-53.7	12.5	6.7
2012-01~09	15.4	12.9	-53.3	11.4	9.6
2012-01~10	15.4	14.7	-52.8	11.7	12.0
2013-01~02	33.7	26.4	-18.4	22.3	53.5
2013-01~03	29.3	19.8	13.6	13.6	53.8
2013-01~04	33.5	26.8	28.5	16.2	55.9
2013-01~05	32.0	27.9	18.2	14.3	53.7
2013-01~06	32.1	30.4	15.9	16.3	50.3
2013-01~07	31.5	31.1	18.0	18.2	45.5
2013-01~08	28.9	30.3	17.2	16.7	40.9
2013-01~09	28.7	32.3	23.4	18.4	37.7
2013-01~10	27.2	31.9	23.4	17.7	34.8

资料来源：中国经济信息网统计数据库

二、房地产供需情况

(一) 土地市场供给状况

图 1.3 和表 1.5 展示了 2013 年 1~10 月我国东、中、西部地区土地购置情况。一改 2012 年土地购置面积整体下降的趋势, 2013 年前 10 个月东部地区土地购置面积呈现波动变化的态势, 其中前两个月, 以及 6 月份和 9 月份, 土地购置面积较高, 分别为 1718.07 万平方米、1760.69 万平方米和 1711.44 万平方米。2013 年 10 月份土地购置面积达到年内最低值 555.40 万平方米。东部地区全年累计土地购置面积同比均为负增长, 但负增长值较 2012 年有所降低, 累计增速最低为前 3 个月, 达到 -24.79%。中部地区各月土地购置面积依旧保持稳定波动态势, 2013 年前 10 个月累计同比增速均为负值, 其中 6 月份达到年内最高值 1204.19 万平方米, 10 月份达到最低值 513.34 万平方米。同比增速最低为前两个月, 达到 -42.51%, 其中前 3 个月同比增速低至 -29.36%。西部地区土地购置面积情况较 2012 年相比有较大改观, 不同于 2012 年同比增速为负的情况。西部地区 2013 年土地购置面积除 3 月份、6 月份外, 累计同比增速均保持正值。可见土地购置面积正在逐步向西部转移, 房地产开发投资资金逐步流入西部地区。

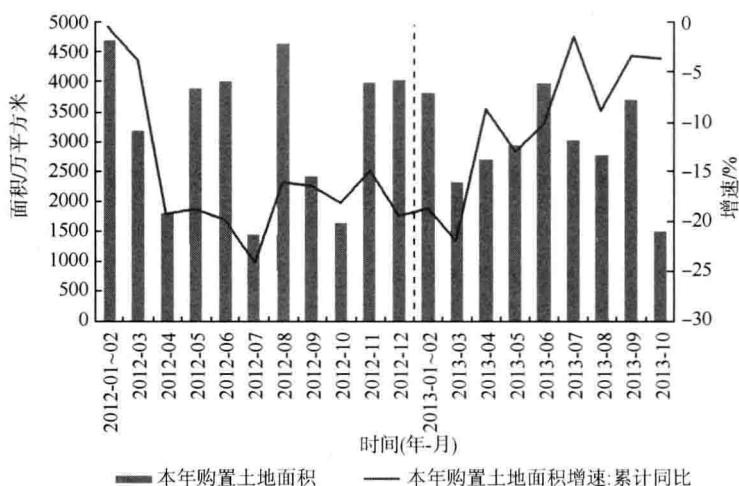


图 1.3 2012~2013 年土地购置面积及同比增速

资料来源: 中国经济信息网统计数据库

表 1.5 2013 年 1~10 月房地产土地购置情况表

时间 (年-月)	土地购置面积/万平方米			时间 (年-月)	累计土地购置面积同比增速/%		
	东部	中部	西部		东部	中部	西部
2012-02	2124.55	1555.60	1003.77	2012-01~02	-0.20	83.74	24.71
2012-03	1590.98	629.45	954.53	2012-01~03	-20.29	16.81	18.77
2012-04	969.05	448.38	381.00	2012-01~04	-27.02	-12.39	-8.08
2012-05	1954.91	980.42	939.50	2012-01~05	-21.51	-15.13	-16.39
2012-06	1439.61	1296.79	1274.64	2012-01~06	-23.03	-19.30	-14.53
2012-07	477.91	668.77	292.19	2012-01~07	-28.04	-18.40	-23.82
2012-08	2061.84	1575.36	1004.37	2012-01~08	-19.47	-9.52	-17.42
2012-09	944.91	634.49	830.29	2012-01~09	-19.46	-11.81	-16.43
2012-10	733.45	413.37	479.26	2012-01~10	-20.37	-15.12	-17.15
2013-02	1784.3	894.3	1200.3	2013-01~02	-17.9	-42.5	19.6
2013-03	1214	649.1	595.4	2013-01~03	-22.8	-29.4	-8.3
2013-04	1262.8	893.9	663.1	2013-01~04	-14.3	-7.4	5.1
2013-05	1358.6	758.1	942.7	2013-01~05	-20.2	-11.6	3.7
2013-06	1973.3	1204.2	1000.7	2013-01~06	-12.8	-10.4	-3.3
2013-07	1338.1	949.3	733.4	2013-01~07	-3.6	-4.1	6.0
2013-08	1274.4	718.7	930.4	2013-01~08	-10.6	-15.2	3.7
2013-09	1813	891.1	1081.8	2013-01~09	-3.6	-10.7	7.0
2013-10	603.7	513.4	422.2	2013-01~10	-4.8	-8.9	5.7

资料来源: 中国经济信息网统计数据库



(二) 房地产开发建设状况

“房地产开发综合景气指数”（简称国房景气指数），能够综合反映房地产市场发展变化情况。通常情况下，国房景气指数 100 点是最合适的水平，95~105 点为适度水平，95 点以下为较低水平，105 点以上为偏高水平。如图 1.4 所示，较 2012 年相比，2013 年国房景气指数明显处于较高的平稳水平，虽然国房景气指数依旧没有达到 100，但均处于 95~105 的适度水平空间，较 2012 年有极为明显的改观，且国房景气指数环比增长点数基本保持在 -0.5~0。国房景气指数进一步印证了 2013 年以来，我国房地产市场全面复苏，经济全面回暖，房地产政策松动，行业信心增加，投资力度加大。

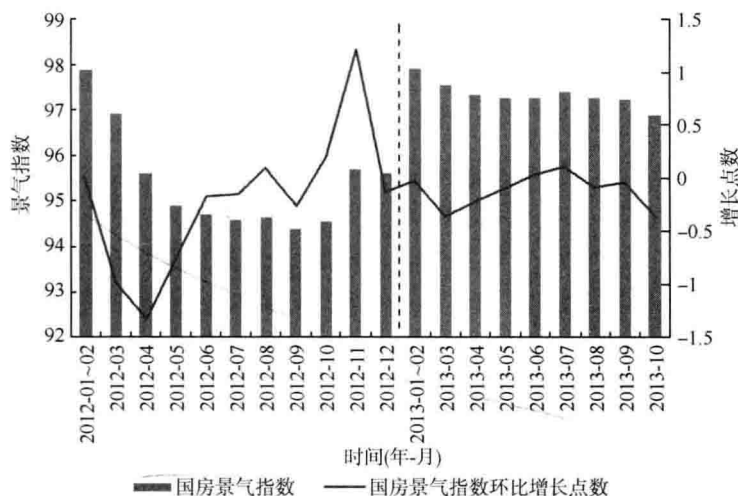


图 1.4 2012~2013 年房地产开发综合景气指数

资料来源：中国经济信息网统计数据库

如图 1.5 所示，2013 年前 10 个月，我国商品房新开工面积累计达 156 275 万平方米，较 2012 年同比增长 6.5%，其中住宅的新开工面积累计达 114 084.03 万平方米，较 2012 年同比增长 5.2%，可见我国房屋新开工面积已走出低谷，开始有所增加，新开工面积的增加缓解了房地产市场供需失调的状况。总体来看，2013 年整体同比增速高于 2012 年，2013 年伊始，新开工面积便保持高位，年初新开工面积达到两年来最高值，为 20 048.65 万平方米。商品房与住宅新开工面积同比增速基本保持一致，2013 年 7 月，商品房及住宅新开工面积同比增速达到最高值，分别为 45.22% 和 40.66%。

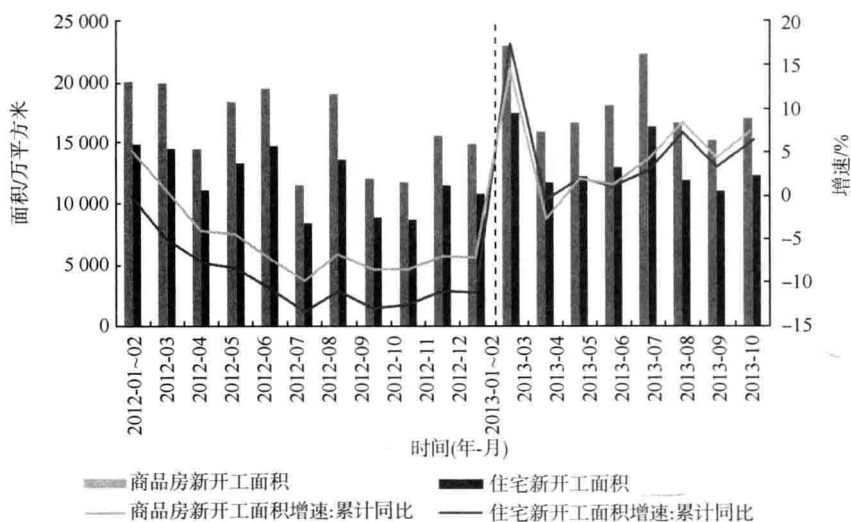


图 1.5 房屋新开工当月面积及同比增速

如图 1.6 所示, 2013 年 1~10 月, 商品房竣工面积累计 59 390.2 万平方米, 与 2012 年同期相比增长 1.8%, 增幅同比下降了 15.5 个百分点, 增速为 2009 年以来的最低值。其中, 住宅竣工面积累计 46 395 万平方米, 同比下降 0.8%, 为 2011 年以来的首次降低。从月度数据看, 2012 年 1~10 月份商品房竣工面积呈现下降趋势, 相较于 2012 年, 除了 1~2 月份之外, 呈现小幅度上涨, 商品房竣工面积同比增速整体上波动性较小, 3~7 月增幅逐渐扩大, 单月增速由 -23.6% 上升至 17.7%。第三季度增速又呈现下滑趋势。

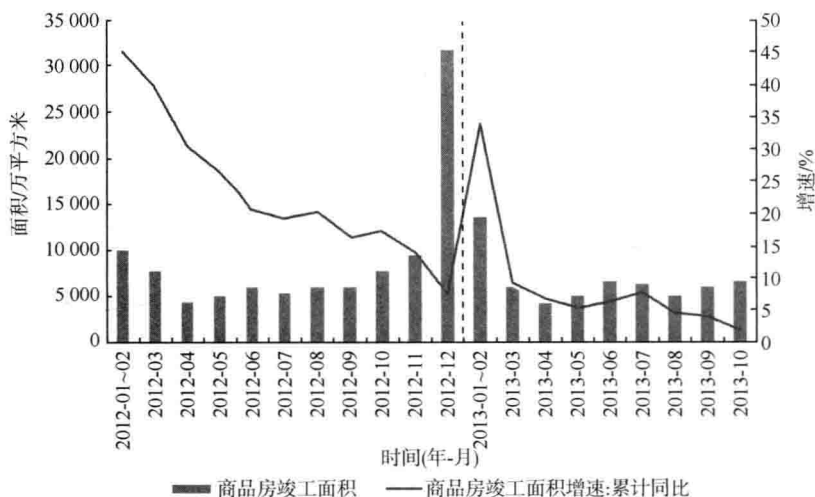


图 1.6 2012~2013 年商品房竣工面积及同比增速

资料来源: 中国经济信息网统计数据库



从表 1.6 商品房竣工的区域统计看, 2013 年 1~10 月份, 东部地区商品房竣工面积累计增速与 2012 年同期相比呈现出明显的下降趋势, 由年初的 42.8% 跌至 6 月份的 10.3%, 1~10 月份累计增速为 5.1%, 增速下降了 4.7 个百分点。中部地区 2013 年 1~10 月份同样呈现下降趋势, 较 2012 年相比, 增速最大降幅为 72.1 个百分点 (1~2 月份), 虽然增速降幅在逐步收窄, 但 1~10 月份累计增速的降幅仍达到 20.4 个百分点。而西部地区商品房竣工面积除了 1~2 月份之外, 前三季度与 2012 年相比基本持平, 但 1~10 月份的同比增速为 -6.9%, 相比于 1~9 月份又下降了 3.7 个百分点, 预计西部地区 2013 年商品房的整体竣工情况要低于 2012 年, 市场供给有所减少。

表 1.6 2013 年 1~10 月商品房竣工面积情况表

时间 (年-月)	商品房竣工面积/万平方米			时间 (年-月)	累计商品房竣工面积同比增速/%		
	东部	中部	西部		东部	中部	西部
2013-02	6 966.8	3 017.5	3 540.2	2013-01~02	42.8	19.3	31.8
2013-03	3 048.6	1 663.1	1 237.3	2013-01~03	13.7	7.1	1.6
2013-04	2 313.8	1 077.4	894.3	2013-01~04	12.9	2.7	-1.7
2013-05	2 225.6	1 507.0	1 253.6	2013-01~05	10.5	1.7	-0.9
2013-06	3 113.0	2 019.5	1 468.5	2013-01~06	10.3	5.4	-0.4
2013-07	3 384.3	1 663.3	1 249.0	2013-01~07	12.3	7.1	0.0
2013-08	2 606.5	1 401.7	998.8	2013-01~08	8.6	2.8	-1.5
2013-09	3 115.0	1 787.1	1 153.9	2013-01~09	8.0	4.0	-3.2
2013-10	3 010.1	1 891.4	1 783.0	2013-01~10	5.1	4.1	-6.9

资料来源: 中国经济信息网统计数据库

(三) 商品房销售状况

2013 年 1~10 月, 我国商品房销售面积累计达 95 930 万平方米, 与 2012 年同期相比上升了 21.8%。商品房销售额累计达 61 237.6 亿元, 与 2012 年同期相比增长 32.3%。其中, 住宅销售面积累计为 85 721.1 万平方米, 同比增长 22.3%; 住宅销售额累计为 51 484.6 亿元, 同比增长 32.6%。由于 2012 年商品房销售面积和销售额同比增速都处于较低的水平, 与 2012 年相比, 2013 年商品房以及住宅的销售面积和销售额的同比增长均有显著提升。受到刚性需求的影响, 2013 年房地产市场交易量有了显著提升, 各指标的累计增速均在 20% 以上, 尤其是 2013 年上半年各指标累计增速均在 30% 以上。由于 2013 年上半年房地产市场供给相对充足, 使得刚性需求得到了显著的释放, 同时自 2013 年第三季度以来随着刚性需求释放趋势的放缓, 其成交量较上半年略有下降, 但仍明显高于 2012 年的同期水平。

分地区来看, 2013 年 1~10 月, 东部地区商品房销售面积累计达 47 915.0 万平方米, 同比增长 24.0%, 商品房销售额累计为 37 928.7 亿元, 同比增长 35.0%, 东部地