

中国社会科学院创新工程学术出版资助项目

B

房地产蓝皮书

BLUE BOOK OF REAL ESTATE

中国房地产 发展报告

No. 12 (2015)

主编 / 魏后凯 李景国

副主编 / 尚教蔚 王业强 董昕

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT
OF CHINA'S REAL ESTATE No.12 (2015)

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

2015
版

 中国社会科学院创新工程学术出版资助项目

房地产蓝皮书

BLUE BOOK OF
REAL ESTATE



中国房地产发展报告

No. 12 (2015)

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT OF CHINA'S
REAL ESTATE No.12 (2015)

主 编 / 魏后凯 李景国
副主编 / 尚教蔚 王业强 董 昕



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

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产发展报告. No. 12, 2015/魏后凯, 李景国
主编. —北京: 社会科学文献出版社, 2015. 5

(房地产蓝皮书)

ISBN 978 - 7 - 5097 - 7396 - 3

I. ①中… II. ①魏… ②李… III. ①房地产业 -
经济发展 - 研究报告 - 中国 - 2015 IV. ①F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 076056 号

房地产蓝皮书

中国房地产发展报告 No. 12 (2015)

主 编 / 魏后凯 李景国

副 主 编 / 尚教蔚 王业强 董 昕

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 邓泳红

责任编辑 / 陈 颖

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

发 行 / 市场营销中心 (010) 59367081 59367090

读者服务中心 (010) 59367028

印 装 / 北京季蜂印刷有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 23 字 数: 385 千字

版 次 / 2015 年 5 月第 1 版 2015 年 5 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 7396 - 3

定 价 / 79.00 元

皮书序列号 / B - 2004 - 022

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社读者服务中心联系更换

 版权所有 翻印必究

《中国房地产发展报告 No. 12 (2015)》

编委会

顾问 牛凤瑞

主编 魏后凯 李景国

副主编 尚教蔚 王业强 董 昕

编委 (按姓氏笔画为序)

王业强	王洪辉	牛凤瑞	李一丹	李 庆
李红玉	李恩平	李 皎	李景国	邹晓云
沈建忠	张喜玲	尚教蔚	赵 松	俞明轩
聂梅生	顾云昌	柴 强	董 昕	韩国栋
谢家瑾	潘家华	魏后凯		

主要编撰者简介

魏后凯 中国社会科学院城市发展与环境研究所副所长、研究员，中国社会科学院研究生院城市发展与环境研究系主任、教授、博士生导师，经济学博士，享受国务院颁发的政府特殊津贴。兼任中国社会科学院西部发展研究中心主任，中国区域科学协会候任理事长，中国城市经济学会副会长，中国区域经济学会副理事长，国际区域研究协会中国分会副理事长，中国城市规划学会区域规划与城市经济学术委员会副主任，中国地质矿产经济学会资源经济与规划专业委员会副主任，民政部、国家民委、北京市、山西省等决策咨询委员，十余所大学兼职教授。近年来主持完成了70余项国家重大（重点）、中国社会科学院重大（重点）以及各部委和地方委托研究项目，公开出版独著、合著学术专著14部，主编学术专著20余部，在《中国社会科学》、《经济研究》等发表中英文学术论文300余篇，主持或参与完成的科研成果获20余项国家和省部级奖项。

李景国 中国社会科学院城市发展与环境研究所研究员，中国社会科学院研究生院教授、博士生导师，中国城市经济学会理事，曾在外国留学、做访问学者。主要研究领域：区域与城镇规划、土地与房地产。主持完成的各类课题、出版的著作和发表的论文中6项获省部级科技进步奖、优秀成果奖和对策研究奖等奖项。

尚教蔚 女，经济学博士，中国社会科学院城市发展与环境研究所副研究员，硕士生导师。近年来主要从事房地产金融、房地产政策、住房保障、城市经济等方面的研究。2003年开始组织参与房地产蓝皮书编撰工作。主要学术论文30余篇，专著1部。主持并参与多项部委级课题研究。

王业强 中国社会科学院城市发展与环境研究所土地经济与不动产研究室副主任，副研究员，硕士生导师，中国社会科学院西部发展研究中心副秘书长，中国区域科学协会理事兼副秘书长，中国区域经济学会理事，主要研究方向为城市与区域经济、房地产经济。主持并参与国家自然科学基金面上项目、国家社科基金重大（一般）项目、中国社会科学院重大及重点项目等多项，曾参与“东北地区振兴规划”的研究工作，以及大量地方城市经济社会发展规划的编制工作。

董昕 女，经济学博士，管理学博士后，现为中国社会科学院城市发展与环境研究所专职研究人员。主要研究方向为房地产经济、住房与土地政策。已在《中国农村经济》、《经济管理》、《经济地理》、《城市规划》等学术刊物发表独著或第一作者的学术论文20余篇；多篇论文被《人大复印资料》、《高等学校文科学术文摘》等转载或摘录。出版学术专著1部，参著合著学术著作多部。主持或参与课题20余项。曾获“魏坝经济科学奖”、“谷书堂基金优秀论文奖”、“钱学森城市学奖”等奖项。

摘要

《中国房地产发展报告 No. 12 (2015)》继续秉承客观公正、科学中立的宗旨和原则，追踪我国房地产市场最新动态，深度剖析市场热点，展望 2015 年发展趋势，积极谋划应对策略。全书分为总报告、土地篇、金融与企业篇、市场篇、管理篇、区域篇、国际借鉴篇和热点篇。总报告对房地产业和房地产市场的发展态势进行全面、综合的分析，其余各篇分别从不同角度对房地产次级市场发展、区域市场和热点等问题进行深度分析。

2014 年，中国房地产市场出现了较大幅度的回调，相对于 2013 年一些大中城市房价出现了明显下跌趋势。但从全国房地产价格走势看，全年商品房成交平均价格为 6323 元，仍比 2013 年上涨了 1.4%。商品房销售面积 120649 万平方米，比上年下降 7.6%，商品房销售明显遇冷。商品房待售面积 62169 万平方米，比 2013 年末增加 12874 万平方米，库存居高不下。房屋租赁市场热度不断下降，租金指数全年下降 2.2 个百分点，下降近 50%。房地产投资增速明显下降，全国房地产开发投资 95036 亿元，比上年增长 10.5%，增速比 2013 年回落 9.3 个百分点。房地产企业资金面临一定困难，到位资金 121991 亿元，比上年下降 0.1%。房地产开发企业信心明显不足，房屋新开工面积 179592 万平方米，比上年下跌 10.7%。企业购地热情下降，土地购置面积 33383 万平方米，比上年下降 14.0%。但全国房地产企业土地成交均价为 3002 元/平方米，比 2013 年上涨 446 元/平方米。全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价较上年均有所提高，呈温和上行趋势。多数城市地价处于平稳波动状态，地价高位运行城市个数较上年减少。建设用地供应总量大幅收紧，商、住、工各用途土地供应面积均有所减少。全国“一刀切”式的宏观调控政策逐渐淡出，调控手段更趋于市场化，中央政府调控政策更注重长期性和稳定性。

展望 2015 年，我国经济仍处于增速换挡、结构调整和前期政策消化叠加



阶段，经济正从高速增长转向中高速增长，预计全年经济增速将保持在7%左右，经济将经历较长时期的转型和调整过程。面对宏观经济发展新常态，2015年将继续实施稳健的货币政策，优化流动性的投向和结构，落实“定向降准”的相关措施，货币供应量会延续2014年末相对宽松态势。由于房地产市场分化明显，中央会继续采取因地制宜、分城施策、分类指导原则，调控权将部分下移。地方政府在国家出台的支持房地产市场政策的框架下，在不违反原则的情况下会出台更细化、更灵活的有利于房地产市场发展的政策。财政、金融、税费等政策也将加大对房地产市场的支持力度。具体来看：2015年房地产投资会继续分化，房地产投资主要投向发达地区人口聚集能力强的一线城市和部分二线城市；根据近三年新开工面积以及待售面积情况，可以判断2015年商品房市场供给充足；而中央和地方政府对房地产市场的支持政策，以及相应的财政金融政策将进一步促进改善型住房消费，2015年住房需求将有明显增长。综合各方面情况看，2015年房价与2014年持平或高于2014年生长的可能性较大，这要取决于2015年的政策宽松程度和执行力度。但区域分化将十分明显，人口聚集能力强的一线城市和部分热点二线城市房价有回暖、上涨趋势，而人口聚集能力差、库存大的部分二线城市或三四线城市房价会延续下跌（回调）态势。

目 录



Ⅱ I 总报告

- Ⅱ.1 2014 年房地产形势分析及 2015 年展望 总报告课题组 / 001
- 一 2014 年房地产市场特征分析 / 002
 - 二 31 个省（区、市）房地产市场主要指标比较 / 024
 - 三 房地产市场存在的主要问题 / 034
 - 四 2015 年房地产市场走势分析 / 038
 - 五 政策建议 / 044

Ⅱ II 土地篇

- Ⅱ.2 2014 年全国主要监测城市地价状况分析报告
..... 中国土地勘测规划院城市地价动态监测组 / 051
- Ⅱ.3 2014 年北京土地市场分析及 2015 年预测
..... 刘宏为 卢世雄 / 069

Ⅱ III 金融与企业篇

- Ⅱ.4 2014 年房地产投融资现状及 2015 年趋势分析
..... 丁兴桥 徐 瑞 / 082



- B.5 2014 年个人住房信贷业务现状分析及 2015 年展望 林 东 / 097
- B.6 2014 年房地产企业存在的问题及 2015 年发展趋势
..... 卢世雄 郑云峰 / 105

B IV 市场篇

- B.7 2014 年住宅市场形势分析及 2015 年预测 刘 琳 任荣荣 / 116
- B.8 2014 年商业地产分析及 2015 年预测 李红玉 左娟娟 / 128
- B.9 2014 年养老地产市场分析及 2015 年发展预测
..... 郭 蓉 郑 锋 丁兴桥 费云威 / 145
- B.10 2014 年北京存量房市场分析及 2015 年展望 靳瑞欣 / 160
- B.11 北京住房租赁市场现状、问题与对策
..... 胡景晖 宋金泽 宋 辉 孔 丹 / 172

B V 管理篇

- B.12 2014 年中国物业管理回顾与 2015 年预测
..... 叶天泉 叶 宁 / 182
- B.13 2014 年中国房地产中介行业现状与 2015 年发展
趋势分析 程敏敏 张杨杨 / 195

B VI 区域篇

- B.14 2014 年广州市房地产市场分析与 2015 年预测
..... 廖俊平 田亚玲 朱嘉蕾 李晓洁 / 208
- B.15 2014 年深圳市房地产市场解析与 2015 年展望
..... 宋博通 黄子嵩 仵世友 李亚宁 王 勇
徐 超 张旦辉 张 慧 / 229

B.16 2014 年重庆房地产市场分析及 2015 年展望
 陈德强 张倩蔓 江承维 贺 灵 / 245

B.17 2014 年郑州房地产市场分析及 2015 年预测 张红星 / 265

B VII 国际借鉴篇

B.18 从危机走向复苏的美国经济给中国房地产的启示
 Kruti R. Lehenbauer 陈 北 / 276

B.19 韩国房地产市场及政策对中国的启示
 孙在英 李奇吟 李景国 / 296

B VII 热点篇

B.20 不动产登记对房地产市场的影响 张喜玲 / 308

B.21 经济新常态下房地产市场发展展望 韩国栋 / 322

B.22 互联网 + 房地产：从拥抱到颠覆 袁一正 曹 宇 / 332

Abstract / 339

Contents / 342

皮书数据库阅读 **使用指南**

总 报 告



General Report

B.1

2014年房地产形势分析及 2015年展望

总报告课题组*

2014年房地产市场低迷,销售面积显著下降,待售面积大幅增加,一些大中城市的房价出现下跌,房地产开发企业信心不足,房地产投资、新开工面积、土地购置面积等指标的增速均比2013年出现较大幅回落。但是,土地成交均价仍在上涨,全国商品房成交均价也上涨了1.4%。2014年,在推进房地产市场长效机制建设的同时,为适应市场进一步分化的实际,分类调控、分城施策,地方政府调控的自主权加大。面对经济下行、房地产市场遇冷的压力,刺激消费的力度也不断加大。

展望2015年,金融政策将相对宽松,去库存成为政策的重要目标之一,“稳定、支持、促进”将是房地产市场政策的主基调,市场总体上要好于2014年,全国商品房均价增速总体上与2014年基本持平或略高,区域分化仍较明显。

* 报告执笔:李景国、尚教蔚、王业强、董昕、李一丹;审定:魏后凯、李景国。



一 2014年房地产市场特征分析

2014年中国房地产市场出现了较大幅度的回调，一些大中城市房价相对于2013年出现了明显的下跌趋势。但从全国房地产价格走势看，全年商品房成交价格为6323元，比2013年上涨了1.4%。其中，住宅成交价格同比增长1.4%，办公楼成交价同比下跌9.3%，商业营业用房成交价格同比增长0.4%。商品房销售明显遇冷，商品房销售面积120649万平方米，比上年下降7.6%。库存居高不下，待售面积62169万平方米，比2013年末增加12874万平方米。房屋租金指数全年平均涨幅为3.3%，高于CPI指数1.3个百分点。房地产投资增速明显下降，全国房地产开发投资95036亿元，比上年增长10.5%，增速比2013年回落9.3个百分点。房地产企业资金来源面临较大困难，到位资金121991亿元，比上年下降0.1%。房地产开发企业信心明显不足，房屋新开工面积179592万平方米，比上年下跌10.7%。企业购地热情也下降，土地购置面积33383万平方米，比上年下降14.0%，全国房地产企业土地成交均价为3002元/平方米，比2013年上涨446元/平方米。主要监测城市的综合、商服、住宅、工业地价较上年均有所提高，呈温和上行趋势。多数城市地价处于平稳波动状态，地价高位运行城市个数较上年减少。建设用地供应总量大幅收紧，商、住、工各用途土地供应面积均有所减少。

（一）全国房价仍保持低速增长态势，70个大中城市房价回调趋势明显

1. 全国商品房成交价仍保持小幅增长，非住宅价格呈明显分化

2014年，全国商品房成交价为6323元，同比增长1.4%，增速比2013年下降了6.3个百分点。其中，住宅成交价格为5932元，同比增长1.4%，增速比2013年下降6.3个百分点；办公楼成交价为11785元，同比下降9.3%；商业营业用房成交价为9814元，同比增长0.4%，增速比2013年下降8.0个百分点。可见，2014年商品房成交价尽管增速回落趋势明显，但总体价格仍保持微弱增长态势，非住宅成交价则表现出明显分化，办公楼价格明显下跌。

分地区来看，东、中、西部地区商品房成交价均比上年小幅增长。2014



年，东部地区商品房成交价为7964元，比上年增长2.5%；中部地区商品房成交价为4895元，比上年增长4.3%；西部地区商品房成交价为5029元，比上年增长2.9%。非住宅成交价格则呈现明显分化。2014年，东部地区办公楼成交价格13993元，比上年下跌9.35%；中部地区办公楼价格为8941元，比上年上涨1.78%；西部地区办公楼价格8866元，比上年下跌3.03%。

2. 70个大中城市新建商品住宅价格普遍回调，年底开始企稳

2014年1~6月，在70个大中城市中，新建商品住宅除温州房价同比持续下跌外，其他城市房价均保持同比上涨。7月份，杭州、韶关两市新建商品住宅房价也出现同比下跌趋势，从而拉开了其他城市下跌的大潮。至8月份，全国70个大中城市中，有19个城市的新建商品住宅价格同比下跌。9月份，新建商品住宅价格下跌趋势扩大到58个城市，10月增加到67个城市，11~12月均为68个，新建商品住宅价格下跌的城市占全部大中城市的97%，奠定了2014年新建商品住宅价格回调的大趋势。我们可以将2014年这场房价回调大潮划分为四个阶段：第一阶段，1~6月的酝酿阶段；7~8月的放大阶段；9~10月的决堤阶段；11~12月的企稳阶段。环比数据则表现出同样的趋势，但环比数据表现出房价回调趋势明显比同比数据早了3个月左右，房价环比下跌持续长达7个月时间。

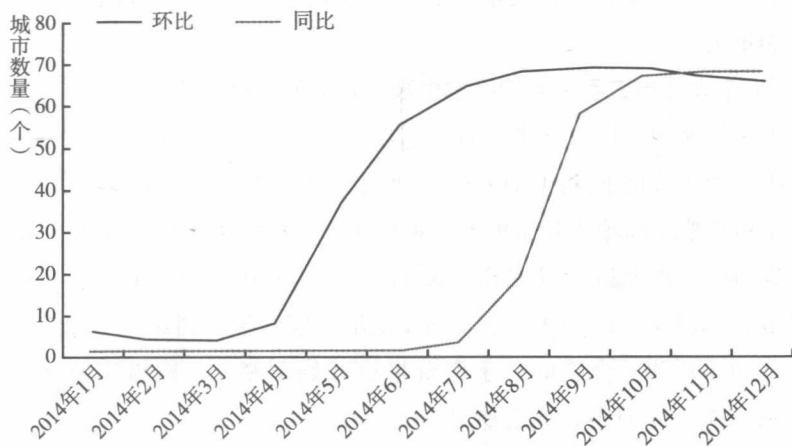


图1 70个大中城市中新建商品住宅价格下跌城市数量

注：环比数据上月=100；同比数据上年同月=100。下同。

资料来源：国家统计局。



首先，从区域分布来看，从7月开始，房价回调进入第二阶段。首先响应温州房价下跌的是杭州，再是韶关。8月份，东部地区有10个城市新建商品住宅价格下跌，占全部下跌城市的52.6%，其中，浙江占4个，加上无锡，长三角地区就占东部下跌城市数的50%。第三阶段，全国新建商品住宅全线回调。9月份，东部32个大中城市当中，有28个城市新建商品住宅价格同比下跌，占87.5%；中部20个城市中有17个新建商品住宅价格下跌，占85%；西部18个城市中有13个房价出现下跌，占72%。第四阶段，房价回调趋势开始企稳，全国70个大中城市，只剩下厦门和郑州新建商品住宅价格保持坚挺。

其次，从市场影响来看，一线城市房价坚挺，1~7月新建商品住宅同比保持上涨趋势。温州、韶关则属于三线城市，杭州属于二线城市。也就是说，这场房价回调大潮的导火索是三线城市。8月份，31个二线大中城市中有7个城市新建商品住宅价格下跌，占22.6%；而在35个三线大中城市中，有12个城市新建商品住宅价格下跌，占34.3%。第三阶段，房价开始决堤。一线城市受到波及，上海、广州率先沦丧，10月份一线城市全部崩溃；二线城市中，9月份，31个城市中有22个房价开始下跌，下跌面达71.0%；而35个三线大中城市中，除大理外全部下跌，下跌面达97.1%。

可见，2014年房价回调大潮中，东部地区的三线城市是这次房价回调的急先锋和重灾区。

3. 70个大城市二手住宅价格也表现出类似的回调趋势

二手房价格的变化与新建商品住宅基本一致，1~6月份，70个大中城市中，二手房同比价格下跌的趋势从1个城市逐步扩大到8个城市。从7月份开始，二手房价格下跌趋势开始扩大，从6月份的8个城市扩大到15个城市，8月份再翻一倍，扩大到32个城市，9月份继续扩大到52个城市，占全国70个大中城市的74.3%。10月份二手房价下跌城市继续扩大到65个，但速度有所缓和，11月份广州、合肥的二手房价格也开始下跌，下跌城市总数达到67个，占95.7%。12月份开始企稳。

从地区结构来看，二手房的下跌趋势也是首先从东部地区开始蔓延。1~2月，仅在温州出现二手房价格同比下跌，5月份东部地区二手房价格同比下跌范围扩大。3月牡丹江二手房市场也出现同比下跌，拉开中部地区二手房市场



价格同比下跌的序幕，但直到6月份才开始扩大到3个城市。而西部地区则是到6月份才开始出现二手房价格同比下跌的趋势，8月开始扩大。总体看来，东部地区二手房市场也是处于领跌的地位，中西部地区跟随下跌。

从市场影响来看，三线城市则扮演了领头羊的角色。从温州开始，范围逐步扩大。二线城市从5月份开始出现下跌现象，主要是杭州和海口，到了7月份，下跌城市数量开始逐月翻倍。而一线城市则是到9月份才开始下跌。总体看，一、二、三线城市在10月份之后，下跌趋势开始逐步企稳。

（二）商品房销售明显下滑，库存居高不下

1. 销售面积降幅明显

2014年，商品房销售面积120649万平方米，比上年下降7.6%，降幅比1~11月份收窄0.6个百分点。其中，住宅销售面积下降9.1%，办公楼销售面积下降13.4%，商业营业用房销售面积增长7.2%。从商品房累计销售面积看，4月份以后的8个月中，商品房累计销售面积的同比降速都在6%以上，9月份的降速最高，达到8.6%。商品房销售额76292亿元，下降6.3%，降幅比1~11月份收窄1.5个百分点，与2013年相比增速下降了32.6个百分点。其中，住宅销售额下降7.8%，办公楼销售额下降21.4%，商业营业用房销售额增长7.6%。

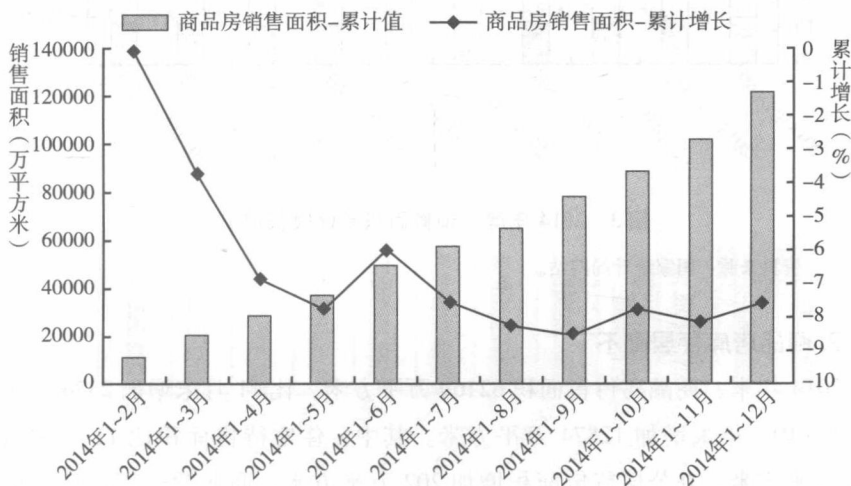


图2 商品房累计销售面积及其同比增长情况

资料来源：国家统计局网站。



从区域层面看，东部地区商品房销售面积 54756 万平方米，比上年下降 13.7%，降幅比 1~11 月份收窄 1.3 个百分点；中部地区商品房销售面积 33824 万平方米，下降 3.9%，降幅收窄 0.4 个百分点；西部地区商品房销售面积 32068 万平方米，增长 0.6%，增速回落 0.6 个百分点。

从市场层面看，一线、二线、三线城市累计销售面积同比均为负增长（三线城市 10 月、12 月除外）：一线城市降幅最大均为两位数负增长，为 20% 左右；二线城市次之，平均降幅为 8% 左右；三线城市平均降幅为 2% 左右。但从全年运行的趋势看，年底降幅均有所缩小，其中一线城市呈现一个明显的翘尾趋势，显示政府的一系列放松限制政策对市场起到积极的影响。

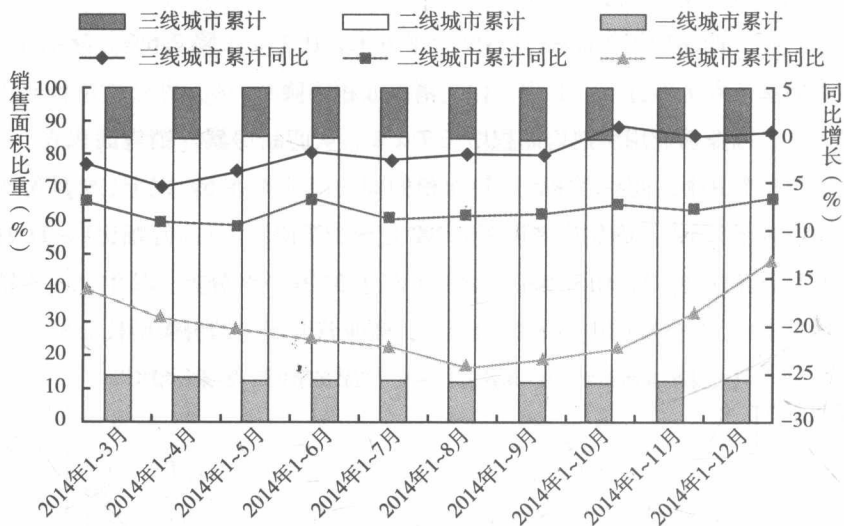


图3 2014年房屋销售面积累计增长情况

资料来源：国家统计局网站。

2. 商品房库存居高不下

2014 年末，商品房待售面积 62169 万平方米，比 11 月末增加 2374 万平方米，比 2013 年末增加 12874 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末增加 1352 万平方米，办公楼待售面积增加 202 万平方米，商业营业用房待售面积增加 361 万平方米。从全年来看，商品房待售面积各月均在 5 亿平方米以上，比 2013 年同比增长 25% 左右。