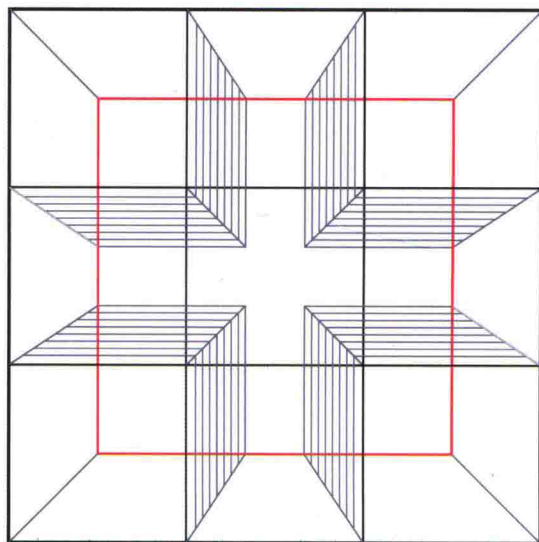


15—2016 年度

中国城市住宅发展报告

The Annual Report on Urban Housing Development in China

邓卫 张杰 庄惟敏 等著

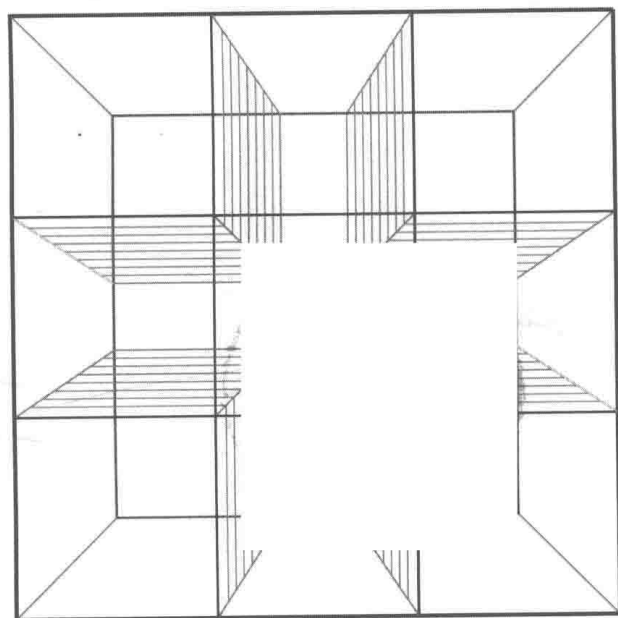


中国建筑工业出版社

CHINA 2015—2016 年度 中国城市住宅发展报告

The Annual Report on Urban Housing Development in China

邓卫 张杰 庄惟敏 等著



中国建筑工业出版社

图书在版编目（CIP）数据

2015—2016年度中国城市住宅发展报告/邓卫等著. —北京：
中国建筑工业出版社，2017.8
ISBN 978-7-112-21074-9

I. ①2… II. ①邓… III. ①城市-住宅建设-研究报告-中国-
2015-2016 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字（2017）第190403号

本书对 2015—2016 年度中国城市住宅开发建设、配置流通等各领域的实况与动态予以全面、客观的介绍和分析。全书共分 6 章，主要内容包括：2015—2016 年度中国城市住宅发展概况、住房市场的供需与交易状况、中国房地产盘点、重点城市住宅状况、我国现代小街区形态的探索、住宅与技术等专题内容。

本书的主要特点在于：主要以国家统计局、住房与城乡建设部等政府部门发布的权威统计数据为基础进行科学分析，从实证的角度反映 2015—2016 年度全国城市住宅的发展状况，数据翔实、图表丰富、行文简明、语言朴实、表述明了，是从事住宅规划设计和开发建设工作者可参考借鉴的工具书。

本书适合建筑学、城市规划、城市管理、城市经济、住宅经济和住房政策领域的理论与实践工作者、大专院校师生以及对住房问题感兴趣的普通公众读者阅读。

责任编辑：焦 扬 徐 冉
责任校对：焦 乐 李欣慰

2015—2016 年度中国城市住宅发展报告

邓卫 张杰 庄惟敏 等著

中国建筑工业出版社出版、发行（北京海淀三里河路 9 号）
各地新华书店、建筑书店经销
北京佳捷真科技发展有限公司制版
北京云浩印刷有限责任公司印刷

开本：850×1168 毫米 1/16 印张：6³/₄ 字数：178 千字
2017 年 11 月第一版 2017 年 11 月第一次印刷
定价：32.00 元
ISBN 978-7-112-21074-9

（30726）

版权所有 翻印必究
如有印装质量问题，可寄本社退换
（邮政编码 100037）

主要写作人员

邓 卫	教 授	清华大学建筑学院
张 杰	教 授	清华大学建筑学院
庄惟敏	教 授	清华大学建筑学院
胡 珊	博士后	清华同衡规划设计研究院
邹 晖	博士生	清华大学建筑学院
李明扬	博士生	清华大学建筑学院
贾 园	博士生	清华大学建筑学院

目 录

第 1 章 概述	1
第 2 章 住宅市场供需与交易	3
2.1 住房市场总体状况	3
2.1.1 人口、经济、社会	3
2.1.2 住房存量与增量	4
2.2 土地市场	8
2.2.1 土地供应量	8
2.2.2 土地出让金额	9
2.2.3 土地购置	10
2.3 住房金融市场	13
2.3.1 住房开发投资	14
2.3.2 投资资金来源	16
2.3.3 个人住房贷款	16
2.3.4 房地产信托	17
2.3.5 房地产上市公司	17
2.4 住房交易状况	18
2.4.1 一手住房销售状况	18
2.4.2 二手住房成交状况	22
第 3 章 2015 年中国房地产政策盘点	23
3.1 稳定住房消费，宏观政策回归市场	23
3.1.1 引导货币政策走向宽松，稳定住房消费	23
3.1.2 落实地方政府主体责任，分城施策	25
3.1.3 鼓励自住与改善型两股力量入市	26
3.1.4 统筹保障性安居工程，“保障”“去库存”效果兼具	27

3.2 化解房地产库存，市场主旋律鲜明 28

3.2.1 房地产定位常态化，去库存成为短期核心 29

3.2.2 财政金融政策持续放宽，但城市、区域楼市分化现象严重 30

3.2.3 合理安排用地配置，优化土地结构调整 30

3.2.4 加快供给侧改革，鼓励租赁市场规范发展 31

3.3 四大城市“分城施策”，促进住房刚需释放 33

3.3.1 北京市——公积金政策持续放宽，保障性住房迎来新思路 33

3.3.2 上海市——松绑住房公积金贷款，定向放松住房限购 35

3.3.3 广州市——放宽公积金贷款，扩大住房保障面 36

3.3.4 深圳市——宽信贷引发楼市暴涨 37

第 4 章 重点城市住宅状况 41

4.1 住房供需 41

4.1.1 北京 41

4.1.2 上海 42

4.1.3 深圳 43

4.1.4 成都 44

4.1.5 厦门 45

4.1.6 武汉 46

4.2 住房土地市场 47

4.2.1 北京 47

4.2.2 上海 47

4.2.3 深圳 47

4.2.4 成都 48

4.2.5 厦门 48

4.2.6 武汉 48

4.3 住房交易 48

4.3.1 北京 48

4.3.2 上海 50

4.3.3 深圳 52

4.3.4 成都 54

4.3.5 厦门 57

4.3.6 武汉 59

第 5 章 我国现代小街区形态的探索 63

5.1 我国目前居住小区存在的问题 63

5.2 我国现代小街区的理论及实践案例 63

5.2.1 北京旧城改造中的小街区 64

5.2.2 居住街区（BLOCK）模式：上海创智天地 67

5.2.3 上海安亭新镇特色风貌区 69

5.2.4 北京建外 SOHO 71

5.2.5 唐山凤凰新城 73

5.3 国外现代小街区的理论及实践案例的启示 74

5.3.1 传统街区城市的织补理论及实践 74

5.3.2 “第三类型城市”理论及实践 74

5.3.3 美国的小街区理论及案例 76

5.3.4 日本幕张新城 77

5.4 现代小街区的特点总结 78

第 6 章 住宅与技术 80

6.1 绿色住宅建筑评价与绿色设计 80

6.1.1 《绿色建筑评价标准》的修订 81

6.1.2 《既有建筑绿色改造评价标准》的制定 82

6.1.3 绿色住宅建筑评价与设计的地方政策 84

6.2 工业化住宅 84

6.2.1 《建筑现代产业化标准设计体系》（民用建筑）的制定 85

6.2.2 北京市《住宅全装修设计标准》..... 87

6.2.3 《工业化建筑评价标准》 88

6.3 老年宜居环境与住宅适老设计 89

6.3.1 适老设计有关国家标准的编制与修订 89

6.3.2 《老年人居住建筑》标准设计图集 91

6.3.3 《住宅设计规范》的修订 91

6.3.4 构建老年宜居社区的地方性探索 91

6.4 《建筑设计防火规范》(GB 50016—2014)的修订 92

6.4.1 有关术语定义的调整 93

6.4.2 有关防火分区、防火间距和耐火等级规定的调整 93

6.4.3 有关疏散和避难设计的调整 93

6.4.4 有关建筑构造设计的调整 94

6.4.5 有关灭火救援设施的调整 94

6.4.6 有关消防设施的调整 95

说明..... 96

第1章 概述

本文主要研究 2015 ~ 2016 年度中国城市住宅发展概况和热点问题。

2015 年是全面深化改革的关键之年,中国经济正稳步从高速步入中高速换挡阶段。2015 年度我国实现国内生产总值 67.7 万亿元,同比增长 6.9%,增速较去年略微下降。全国商品住宅成交均价为 6472 元 /m²,同比增长 9.1%,增速较去年大幅回升;我国城镇人口达到了 7.7 亿人,城镇化率提高到 56.1%,比上年增加 1.3 个百分点。

2015 年度在我国整体宏观经济形势保持稳定的同时,我国土地市场的发展较 2014 年呈现量价齐降。其中,住宅用地供应较上一年度下降了 26.1%,全国土地出让金总额为 3.25 万亿元,较上一年度下降了 21.4%,增幅下降 24.5 个百分点。全年度土地出让金收入超过千亿元的城市只有北京和上海两个,与 2014 年持平。在 2015 年全国土地出让金前十位的城市中,多数城市土地出让金总额较去年呈现下跌趋势,只有北京、广州、南京、苏州、合肥还保持上涨的势头。同时,2015 年房地产信托新增资金规模下降占比上升。全年新增房地产信托规模为 2018 亿元,较上年降幅超过 60%;房地产信托新增规模占全部信托规模的 12.6%,较上年增加了 3.3 个百分点。2015 年在沪深及香港上市的大陆房地产企业公司平均总资产达到 586 亿元,同比增加 31 个百分点;净资产均值达到 158 亿元,同比增加 24 个百分点。

从住房交易环节看,2015 年度我国商品住宅销售面积 11.2 亿 m²,较 2014 年增加 6.9%,增长率比上年提高 16 个百分点,在 2014 年历史低值的基础上触底反弹。全国商品住宅销售额 72753 亿元,比 2014 年增长 16.6%,增长率比上年提高 24 个百分点。2015 年我国商品住宅现房销售面积 2.6 亿 m²,比 2014 年增长 9.2%,销售额 14677 亿元,比 2014 年增长 21.4%。2015 年商品住宅期房销售面积为 8.7 亿 m²,比 2014 年增长 6.2%,销售额 58076 亿元,比 2014 年增长 15.4%。与 2014 年的情况相反,现房销售面积和销售额增长率及其占比都远远超过了期房。在 70 个全国大中城市中,2015 年新增住宅销售价格涨幅前十位的分别是深圳、上海、北京、广州、南京、厦门、杭州、武汉、宁波、天津。

与 2014 年相比,我国城镇二手住房市场在 2015 年有明显的回暖。90m² 及以下和 144m² 及以上二手房交易活跃的大多为一、二线特大城市;90 ~ 144m² 二手房交易活跃的除了一二线城市之外,中、西部一些城市也进入前十。

在宏观经济新常态的背景下,2015 年房地产宏观政策呈现出去行政化、坚持市场化、重塑政府与市场“双引擎”的整体格局。政府不再利用以往常规政策手段应对短期市场波动,而转向宏观调控新思路,一方面温和放宽调控政策,继续鼓励住房刚需入市以稳定住房消费,另一方面加强重点领域改革,分城施策。在房地产库存居高不下的市场压力下,坚决以去库存为主体目标,优化土地配置,规范租赁市场,加强推广棚改货币化安置,以建立住房“保障”与“去库存”之间的深度衔接。从四个特大城市的情况来看,虽未放开限购,但金融政策逐步放宽,已使一线城市房价基本回暖。同时国家试行不动产统一登记制度,进一步规范房产法治化管理,并通过合作型保障房入法、共有

产权房试点等措施，坚决保障人民安居工程的建设。

当前我国的居住区大多沿袭建国初期的“居住小区”模式，这种以大马路、大街坊、封闭性高为特点的居住方式，造成了城市机动交通负荷过重、城市道路网密度不足等诸多问题。为了构建社会和谐、功能完善、交通便捷、生态宜居、活力繁荣的城市空间，功能混合的“绿色”小街区发展模式得到倡导。近年来，我国在城市建设实践中已经涌现出了许多小街区住宅的优秀实践案例，包括在旧城改造中出现的以北京小后仓胡同、北京海运仓胡同、上海创智坊为代表的模式探索，以及在新城建设中以海安亭新镇特色风貌区、北京建外 SOHO、唐山凤凰新城等为代表的模式的探索。美国、日本也在不同历史时期产生了小街区理念下的居住区建设实践，发展出了包括传统街区城市的织补、“第三类型城市”等理论。结合国内外小街区的理论和实践，可以归纳出小街区的 6 个特征：小尺度网格状的路网、步行和公交为主的通勤方式、舒适的街道和步行环境、多种城市功能的混合、多样化的景观和开放空间、开放的街区形态。

建筑节能是我国近年来住宅技术研究的重要关注点，住宅节能评价则是引导我国住宅节能发展的重要组成部分。2015 年，国家进一步完善了绿色住宅建筑评价体系的有关参考标准，修订了新版《绿色建筑评价标准》，以及出台了《既有建筑绿色改造评价标准》。地方层面，江苏、浙江等绿色建筑发展较好的省份在 2015 年率先出台了有关绿色建筑的地方性法规，大大提升了住宅市场节能设计和节能评价的强制力。

建筑产业化作为我国住宅技术的另一个重要研究方向，在 2015 年也有大量标准规范出台。其中《建筑现代产业化标准设计体系》（民用建筑）的颁布为我国未来数年住宅产业化的技术研究提供了纲领性指导，《工业化建筑评价标准》出台则填补了我国民用建筑产业化评价的相关规范空白。地方层面，北京市出台了《住宅全装修设计标准》，在住宅装修产业化方向展开了先期探索。

为响应国家建设老年宜居环境的号召，2015 ~ 2016 年国家和地方政府相继研究出台一系列政策，大力推进住宅和住区进行适老化设计探索。十二五末期，国家全面修订了《老年人居住建筑设计标准》和《老年人居住建筑》标准设计图集等重要标准，有关老年宜居环境建设的标准体系已经大致形成。

2015 年正式实施的新版《建筑设计防火规范》由早期的《建筑设计防火规范》和《高层民用建筑设计防火规范》合并而成，统一了两规范间相互矛盾的条文和规定，重新规范了部分术语和指标的计算方法。同时提高了高层住宅的防火设计要求，增加了灭火救援设施的有关章节，并补充了建筑外保温系统的防火要求。

第2章 住宅市场供需与交易

2.1 住房市场总体状况

2.1.1 人口、经济、社会

经济发展的水平是住房需求的重要决定因素，经济增长的速度与住房需求增长的速度基本是正相关的关系。经济发展的水平直接决定家庭人均可支配收入的水平，也直接决定了购房支付能力的高低。一般说来，家庭人均收入水平提高，就会增加对住房的需求，反之，就会减少对住房的需求。

2015年，在复杂多变的国际环境下，我国经济形势总体在新常态下保持平稳运行，呈现稳中有升的态势，全年实现国内生产总值（GDP）67.67万亿元，同比增长6.9%。2015年我国城镇居民人均可支配收入31195元，比上年增长2351元，同比增长8.9%；2015年商品住宅成交均价^①为6474元/m²，比2014年上涨9.1%（图2-1）。总体来看，2015年我国国内生产总值、城镇人均可支配收入和房价均呈上涨趋势，城镇人均可支配收入和商品住宅成交均价二者增速相当，且涨幅高于国内生产总值。

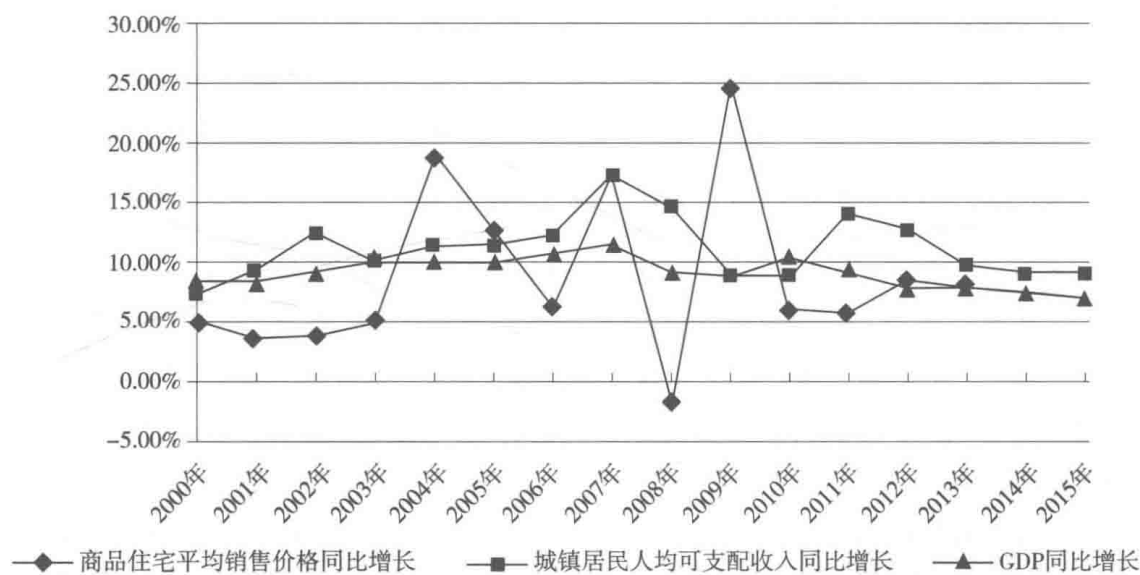


图 2-1 2000 ~ 2015 年我国 GDP、城镇居民人均可支配收入及商品住宅均价情况

（资料来源：历年《中国统计年鉴》）

住房需求还受住房收入比的影响，住房收入比最现实地反映居民的住房购买力。按照国际惯例，目前比较通行的说法认为房价收入比在 3 ~ 6 倍之间为合理区间。以一个人口为 3 人的家庭为例，按人均可支配收入 31195 元计算则家庭年收入为 93585 元，购买一套单价为 6472 元/m²、面积 90m²

① 2015 年全国商品住宅销售面积 11.24 亿 m²，销售额 72771.17 亿元，以此数据计算，每平方米住宅单价为 6474 元。

的住房需要付的总房价为 582480 元，由此计算得出住房收入比为 6.22，该比值比 2014 年上升 0.19，仍略高于国际上通认的合理区间，可知我国城镇居民购房压力仍较大。

住房是家庭生活的必需场所，毋庸置疑，家庭及人口增加必然伴随住房需求的增加，因此，家庭或人口的增长幅度从根本上决定住房需求的增长。到 2015 年，我国的城镇人口按统计口径算，已经达到了 7.71 亿人，城镇化率提高到 56.1%，比 2014 年提高了约 1.33 个百分点。以住房和城乡建设部给出的城镇人均居住面积 35m²^① 作为参考依据，2015 年新增的城镇住房需求为 7.7 亿 m²。我国城镇化率距发达国家 70% 左右的水平还有很大一段增长空间，城镇化带来的新增城镇人口将为城镇住房需求提供持续的增长动力（图 2-2）。

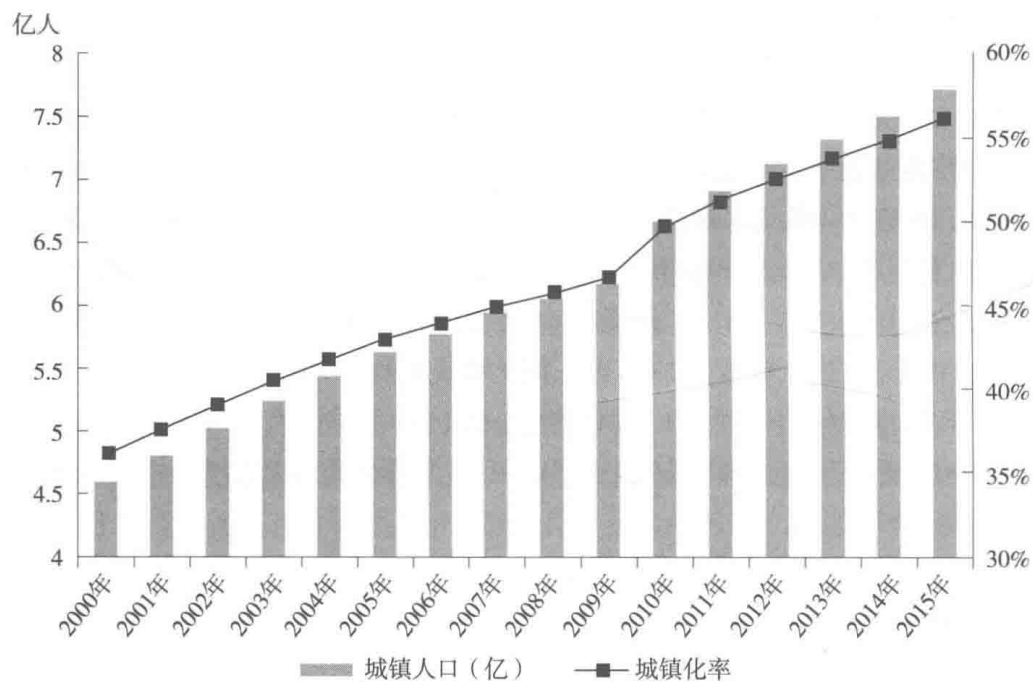


图 2-2 2000 ~ 2015 年我国城镇化发展情况
(资料来源：历年《中国统计年鉴》)

2.1.2 住房存量与增量

住房包括存量住房和增量住房两部分。所谓存量住房是指已被个人购买或自建并取得所有权证书的住房，一般是二手房。2015 年末我国城镇实有住宅建筑面积 198.01 亿 m²，比 2014 年末增加 10.04 亿 m²，增长率为 5.3%，增长率比 2014 年末下降了 0.8 个百分点。图 2-3 显示，从 2006 年至今，我国城镇住宅存量逐年增长，增长率基本稳定在 6% 左右波动，但自 2012 年以来增长率持续下降，2015 年达到近 10 年最低点。

从住房存量的地区结构来看，2015 年末，东部地区城镇实有住宅建筑面积 93.92 亿 m²，中部地区 55.81 亿 m²，西部地区 48.27 亿 m²，分别占全国城镇实有住宅建筑总面积的 47.4%、28.2% 和 24.4%（图 2-4）。数据显示，东部地区的住房存量占全国比重近年已出现连续下滑，中、西部地区则稳中略升。从总量上看，东部地区住宅存量仍占了全国住宅存量的半壁江山，西部地区住宅存量占比最少，但其增长速度最快。

增量住房是相对于存量住房而言的，增量住房是指一定时间内新建的住房。住房增量用当年的

① 数据来源：中华人民共和国住房和城乡建设部. 2020 年中国居民居住目标预测研究报告 [R]. 成都：房地产市场发展暨住房保障政策高层论坛，2004.

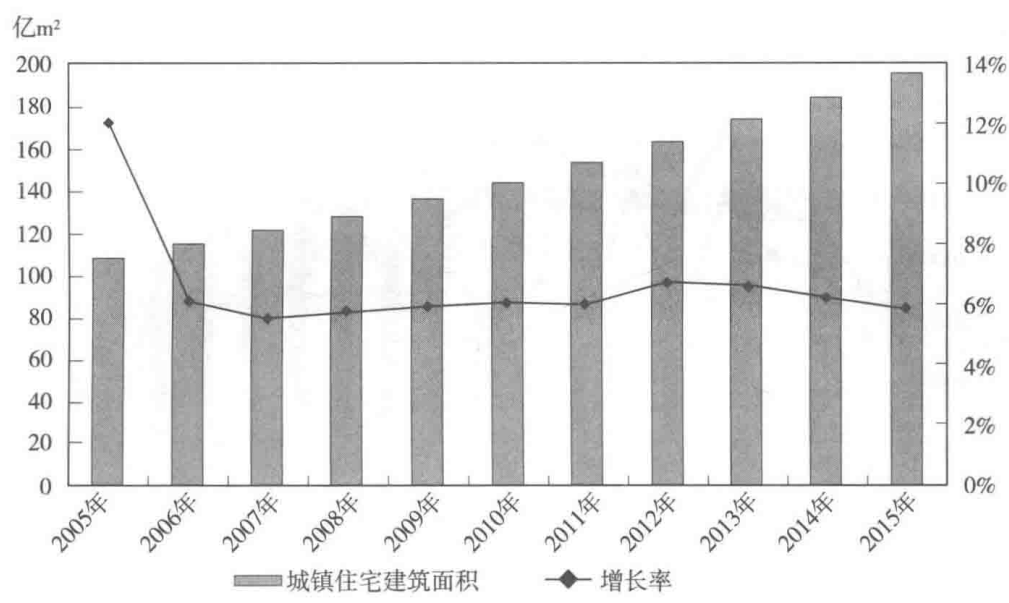


图 2-3 2005 ~ 2015 年末我国城镇实有住宅建筑面积
 (资料来源：历年《中国统计年鉴》)

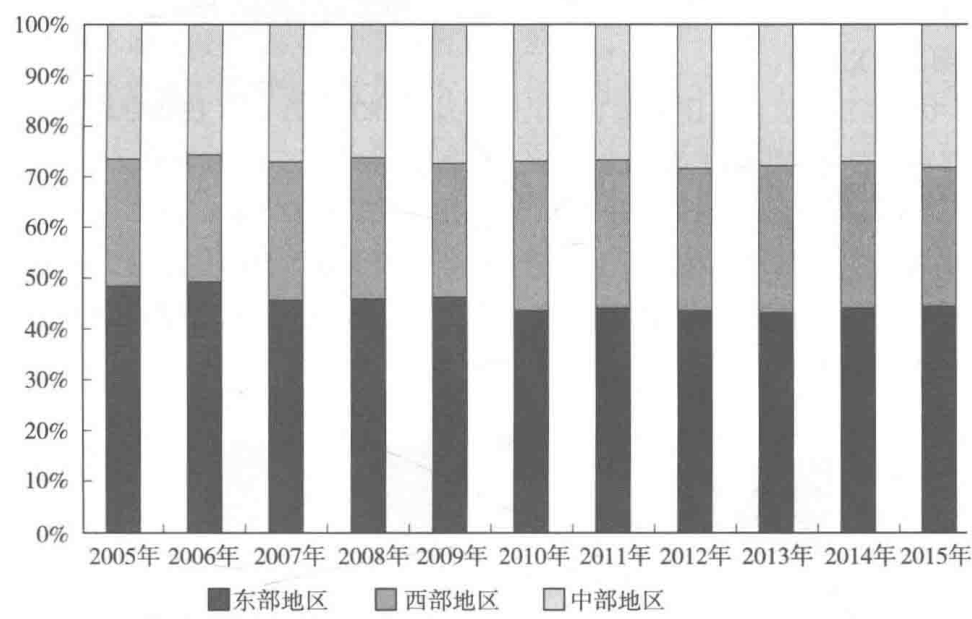


图 2-4 2005 ~ 2015 年我国各地区城镇住宅建筑面积占比情况
 (资料来源：历年《中国统计年鉴》)

竣工面积来表示。2015 年全国商品住宅竣工面积 7.38 亿 m²，比 2014 年减少了 0.71 亿 m²，同比下降 8.8%，增长率比 2014 年下跌了 11.5 个百分点（图 2-5）。从图 2-5 中也可以看出，近五年我国商品住宅竣工面积整体呈现下降趋势，2015 年同比降幅接近 10 个百分点，为历史最低值。

施工面积（含新开工面积）表示未来 2 ~ 3 年的住宅增量。2015 年全国商品住宅施工面积 51.16 亿 m²，比 2014 年减少了 0.35 亿 m²，下降了 0.7%，增长率比 2014 年下降了 6.4 个百分点。从图 2-5 中可以看出，2015 年我国商品住宅施工面积结束了自 2005 年以来的连年上涨态势，开始回落。其增长率自 2013 年来持续走低，但仍高于同期商品住宅竣工面积增长率。

从各地区情况来看，2015 年我国东、中、西部地区商品住宅竣工面积分别为 36713.4 万 m²、19851.6 万 m² 和 17212.3 万 m²，与 2014 年相比，分别依次下降了 3462.9 万 m²、2522.3 万 m² 和 1075.8 万 m²，增长率分别为 -8.6%、-11.4% 和 -5.9%，增长率比 2014 年分别下降了 13.7、10.8 和 7.5 个百分点。东、中、西部地区商品住宅竣工面积分别占全国比重分别为 49.8%、26.9%、23.3%。

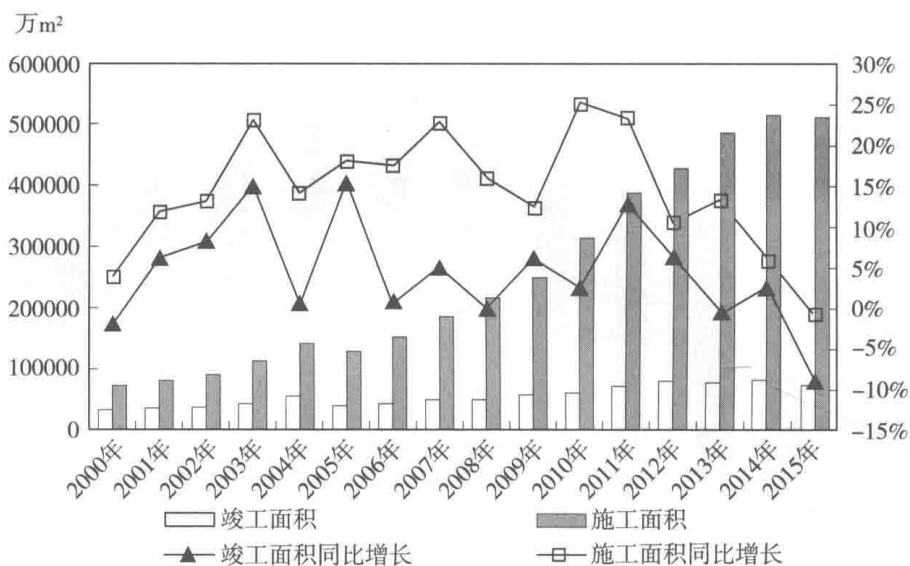


图 2-5 2000 ~ 2015 年城镇商品住宅竣工面积、施工面积及增长情况
（资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn）

可以看出，在全国商品住宅竣工面积普遍下降的环境下，中部地区的同比降幅最大，而东部地区的增速回落最快（图 2-6）。

2015 年东、中、西部地区商品住宅施工面积分别为 242803.7 万 m²、135833.8 万 m² 和 132932.0 万 m²，与 2014 年相比，分别下降了 5005.8 万 m²、增加了 1692.1 万 m² 和下降了 213.2 万 m²；增长率分别为 -2.0%、1.3% 和 -0.2%，增长率较 2014 年均分别下降了 7.0、5.8 和 6.5 个百分点。同样的，在商品住宅施工面积上，东部地区在数量上占绝对优势。西部地区商品住宅施工面积在 2011 年及 2012 年均超过中部地区，但在 2013 ~ 2015 年被中部地区反超。东、中、西部地区在增速上较 2014 年均出现不同程度的回落（图 2-7）。

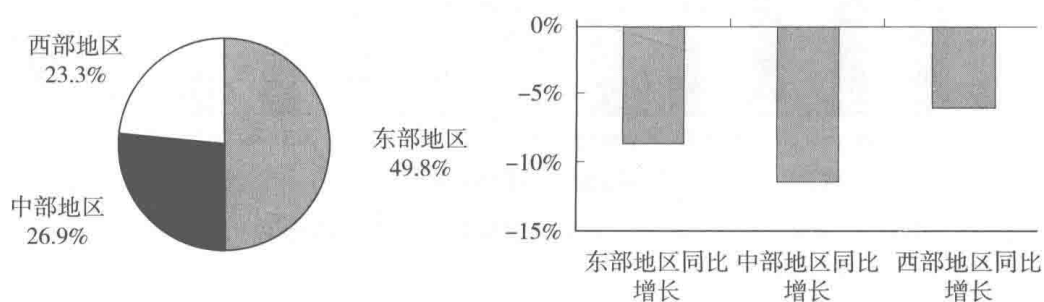


图 2-6 2015 年我国各地区城镇商品住宅竣工面积比重及同比增长情况
（资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn）

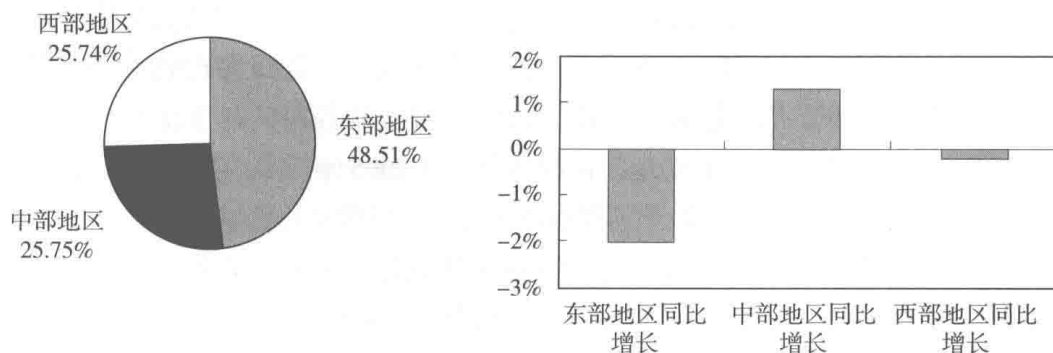


图 2-7 2015 年我国各地区城镇商品住宅施工面积比重及同比增长情况
（资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn）

分省份看，2015 年商品住宅竣工面积位居前五位的是：江苏 7930.2 万 m²、山东 6185.6 万 m²、广东 4435.4 万 m²、河南 4237.9 万 m² 和安徽 4099.2 万 m²，而 2014 年商品住宅竣工面积位居前五位的是：江苏 7259.1 万 m²、山东 6090.7 万 m²、河南 5767.2 万 m²、广东 5442.5 万 m² 和辽宁 4940.5 万 m²。可见，2015 年商品住宅竣工面积前五位的省份在竣工面积上基本与 2014 年前五位的情况持平，其中安徽为 5 年内首次进入前五位，而辽宁跌至第十一位。

2015 年商品住宅竣工面积同比增速位居前五位的是：西藏 139.6%、云南 51.1%、甘肃 17.3%、重庆 15.0% 和江苏 9.2%（图 2-8），而 2014 年商品住宅竣工面积同比增速前五位的情况是：西藏 176.5%、海南 103.2%、贵州 51.3%、陕西 46.4% 和浙江 30.5%。由此可见，2015 年商品住宅竣工面积增长率前五位的省份的总体增长速度不及 2014 年前五位的情况，并且排名变化较大，其中云南、甘肃、重庆、江苏均为 2015 年新进入前五的省份。

2015 年商品住宅施工面积位居前五位的是：江苏 42316.0 万 m²、山东 42276.5 万 m²、广东 40388.8 万 m²、河南 31210.6 万 m² 和四川 25300.5 万 m²；而 2014 年商品住宅施工面积前五位的情况是：江苏 41579.8 万 m²、山东 40648.8 万 m²、广东 38290.1 万 m²、河南 29831.3 万 m² 和辽宁 28524.5 万 m²。从面积上来看，2015 年前五位的省份基本与 2014 年前五位的省份持平，略有下降。其中，四川为 2015 年新进入前五的省份，而辽宁排名下降至第九。

2015 年商品住宅施工面积增速位居前五位的是：西藏 46.2%、江西 11.8%、甘肃 7.9%、海南 7.6% 和湖北 6.6%（图 2-9）。而 2014 年商品住宅施工面积同比增速前五位的情况是：西藏 354.1%、湖北 17.8%、海南 16.1%、广东 13.7% 和宁夏 13.0%。从面积上来看，西藏的商品住宅施工面积增速大幅回落，其他进入前五位省份的增长率低于 2014 年前五位的整体情况。其中，江西、甘肃增速超过广东和宁夏成为新进入前五的省份。

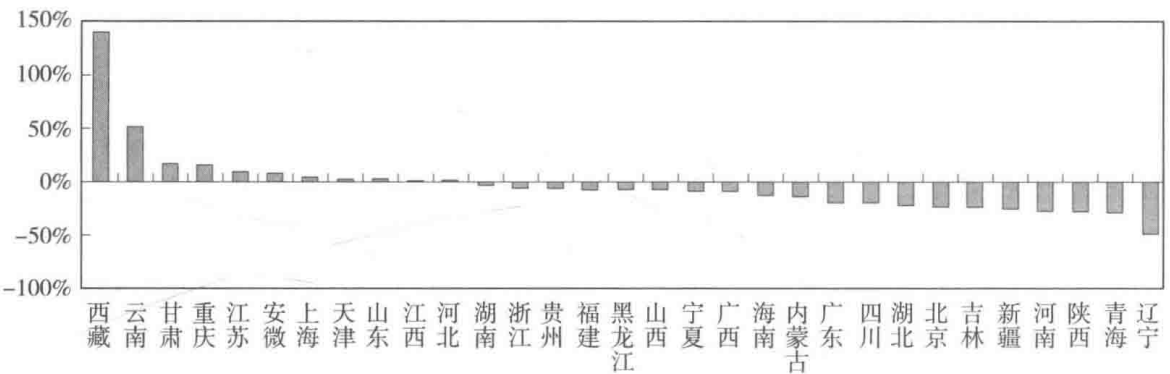


图 2-8 2015 年各省份城镇商品住宅竣工面积同比增长情况

（资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn）

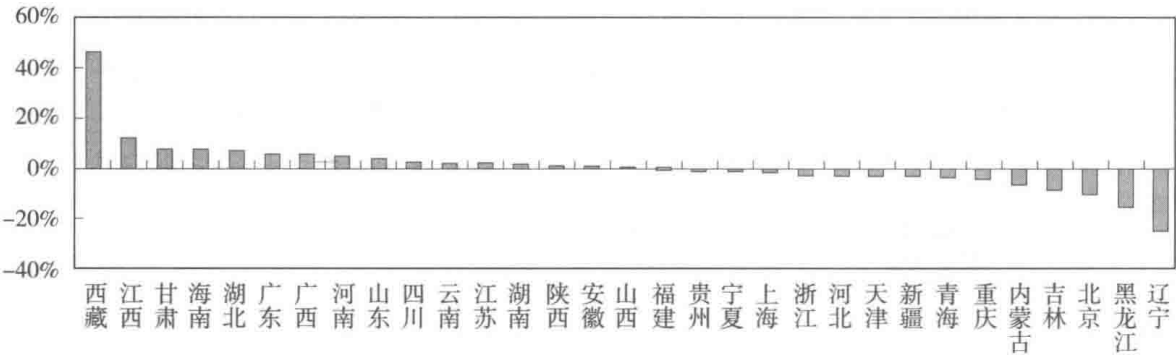


图 2-9 2015 年各省份城镇商品住宅施工面积同比增长情况

（资料来源：中国房地产信息网 www.realestate.cei.gov.cn）

2.2 土地市场

2015 年，在我国整体宏观经济形势保持稳定的同时，我国土地市场的发展较 2014 年呈现量价齐降。其中，土地出让金总额和土地购置费均小额上涨，而房地产及住宅用地供应总量的降幅则相对较大，该情况反映在东部及中部地区较为突出，尤其以中部地区为典型。然而，西部地区土地市场整体则较为活跃，土地供应及购置面积占全国份额首次超过中部地区。

2.2.1 土地供应量

2015 年我国土地供应规模较 2014 年有所下降。根据国土资源部数据，2015 年全国建设用地供应总量 53.38 万 hm^2 ，同比下降 12.5%，为近五年来最低，较 2013 年的历史最高点对比鲜明；全国房地产用地（包括住宅用地和商业服务设施用地）供应 11.18 万 hm^2 ，比 2014 年下降了 20.9%；其中，住宅用地供应 10.21 万 hm^2 ，比 2014 年下降了 26.1%。从图 2-10 可以看出，自 2013 年起，我国房地产用地和住宅用地供应规模连续两年呈现下降趋势，且降幅超过 20%。2015 年两者双双跌至 2010 年之前的供应规模，同时其增长率也逼近近十年最低值。

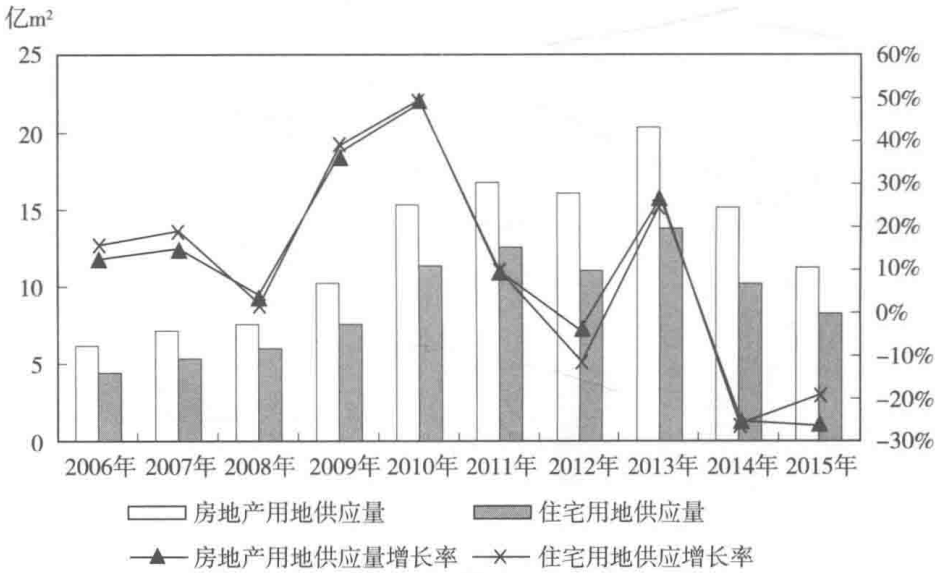


图 2-10 2006 ~ 2015 年我国房地产及住宅用地供应情况
(资料来源：2006 ~ 2015 年全国土地市场动态监测分析报告)

从建设用地供应结构来看，2015 年房地产土地供应占全国土地供应总量的 27.4%，占比较 2014 年下降 2.6 个百分点；工矿仓储土地供应占全国土地供应总量的 27.4%，占比较 2014 年上升 3.2 个百分点；基础设施等其他土地供应占全国土地供应总量的 54.7%，占比较 2014 年上升 3.7 个百分点（图 2-11）。总体来看，房地产土地供应在建设用地整体供应中的比重在下降。

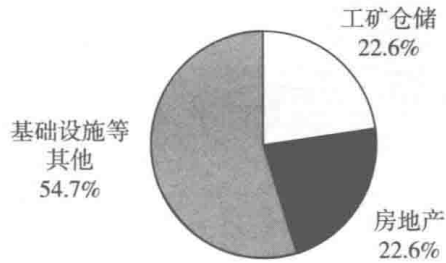


图 2-11 2015 年我国各种类用建设地供应情况
(资料来源：2015 年国民经济和社会发展统计公报)

从房地产用地供应与经济增长的关系来看，2008 ~ 2010 年间大幅增加房地产用地供应与金融危机后 GDP 增速的稳定和增长有一定的相关性。但 2010 年至今，GDP 增速呈现持续下降的趋势，期间

房地产用地供应增速出现了一次大幅震荡，其峰值为 2013 年的 26.8%，谷值为 2015 年的 -26.1%，但直观上来看，对 GDP 的影响并不显著（图 2-12）。

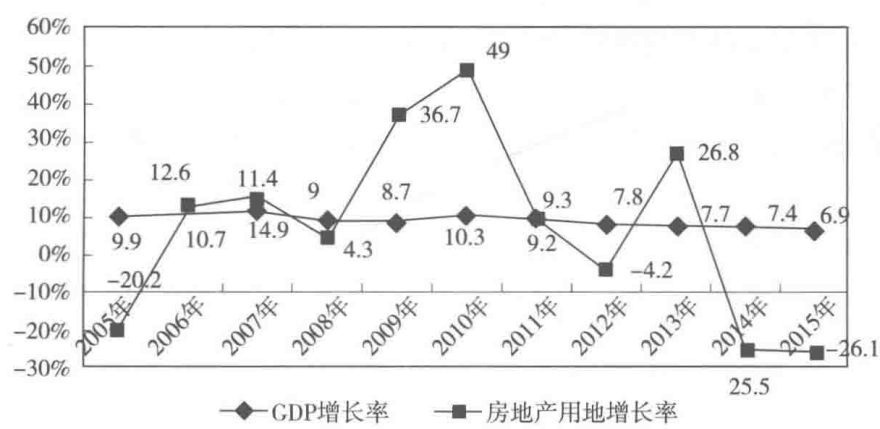


图 2-12 2005 ~ 2015 年我国经济增长与房地产用地供应情况
(资料来源：历年《中国统计年鉴》)

2.2.2 土地出让金额

2015 年，我国土地出让金总额较 2014 年大幅下降，全国土地出让金总额（含招拍挂、划拨、协议等出让）共计 3.25 万亿元，比 2014 年下降了 21.4%，增长率相比 2014 年下降了 24.5 个百分点，是继 2014 年历史峰值之后的拐点。

从各个城市的情况来看，2015 年土地出让金收入排名前 10 的城市主要集中在省会城市及经济比较发达的东部沿海城市，累计金额达 9192 亿元，较 2014 年的 9389 亿元下降 2.1%。2015 年土地出让金收入超过千亿元的城市有两个，与 2014 年持平，北京土地出让金为 2032 亿元，同比上涨 6%，上海土地出让金为 1682 亿元，同比下降 5%，排名不变。广州土地出让金为 955 亿元，同比上涨 14%，排名上升至第三；南京土地出让金为 879 亿元，同比增长 12%，排名从 2014 年的第七升至第四；重庆土地出让金为 675 亿元，同比下跌 24%，排名不变。2015 年土地出让金排名前十的城市里增幅最大的是苏州，增速高达 34%，土地出让金总额为 633 亿元，列第八位；跌幅较大的城市除重庆外还有合肥、杭州、天津，均超过 20%。表 2-1 显示，与 2014 年相比，2015 年新上榜的城市仅有合肥，而跌出前十名的城市是深圳。

2014、2015 年全国土地出让金前十位城市排行 表 2-1

排名	2015年前十位城市	土地出让金额（亿元）	同比	2014年前十位城市	土地出让金额（亿元）	同比
1	北京	2032	6%	北京	1917	5%
2	上海	1682	-5%	上海	1764	-22%
3	广州	955	14%	杭州	877	-35%
4	南京	879	12%	广州	839	21%
5	重庆	675	-24%	重庆	828	-33%
6	武汉	647	-5%	天津	738	3%
7	杭州	638	-27%	南京	732	-12%
8	苏州	633	34%	武汉	677	-21%
9	天津	585	-21%	深圳	553	18%
10	合肥	466	-32%	苏州	464	-15%

（数据来源：CREIS中指数据，fdc.fang.com）