



中国社会科学院创新工程学术出版项目

B

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.5 (2018)

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.5 (2018)



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

2018
版

 中国社会科学院创新工程学术出版项目



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.5 (2018)

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT OF
GUIZHOU'S REAL ESTATE No.5(2018)

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



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. 5, 2018 / 武廷方主编

. — 北京: 社会科学文献出版社, 2018. 7

(贵州房地产蓝皮书)

ISBN 978 - 7 - 5201 - 3004 - 2

I. ①贵… II. ①武… III. ①房地产业 - 经济发展 - 研究报告 - 贵州 - 2018 IV. ①F299. 277. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 146925 号

贵州房地产蓝皮书

贵州房地产发展报告 No. 5 (2018)

主 编 / 武廷方

副 主 编 / 夏 刚 武 贇

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 邓泳红 吴 敏

责任编辑 / 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 / 三河市龙林印务有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 14. 75 字 数: 195 千字

版 次 / 2018 年 7 月第 1 版 2018 年 7 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5201 - 3004 - 2

定 价 / 99. 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

《贵州房地产发展报告 No. 5 (2018) 》

编 委 会

顾 问 宋晓路 诸光荣 刘洪玉 董安娜 陈 勇
赵 普 徐大佑 李国忠

主 编 武廷方

副主编 夏 刚 武 赞

编 委 (排名不分先后)

王凯明 邓 曼 吴 璟 熊国玺 刘 强
刘晓林 朱永德 陈昌远 杨昌智 杨 坚
董立军 李顺安 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。

贵州省房地产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。主要研究方向为房地产经济、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。主要研究领域为房地产经济学、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 and 房地产经济学会（AREUEA）国际会议委员会委员、美国城市 and 房地产经济学会（AREUEA）会员、世界华人不动产学会会员。研究领域为城市 and 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

《贵州房地产发展报告 No. 5 (2018)》以严谨的作风、中立的角度、独特的视角、翔实的数据、科学的理论探究贵州省房地产市场的行业发展动态。全书分为总报告、土地篇、住房保障篇、金融篇、地区篇和热点篇六个部分。总报告对 2017 年贵州省房地产市场的发展状况进行了全面综合的分析，其余各篇分别从不同的角度对贵州省各地房地产市场的发展进行了不同解析。报告中各课题组成员是来自全省 9 个市（州）的一线管理与工作人员，报告数据收集详尽，真实客观地反映了上一年各市（州）房地产发展状况，对各市（州）房地产行业发展具有积极的参考和指导价值。

2017 年是中国房地产转型、分化的一年。贯彻党中央“房子是用来住的，不是用来炒的”精神，中国房地产交易进入了一个新的历史阶段。“租购并举”异军突起，国家新政频出，几十个城市相继出台了租赁新政，大力推进住房租赁市场，抑制泡沫、理性发展是 2017 年房地产行业发展的关键词。

2017 年，贵州省加大房地产市场宏观调控力度，政策效应明显，房地产投资实现小幅增长，商品房销售较快增长。房地产开发企业土地购置面积、房屋新开工面积、房地产开发投资、房屋施工面积等指标的增速均高于 2016 年，房地产开发企业国内贷款大幅下降；商品房交易面积和销售价格增速均高于全国平均水平，商品住宅价格增速高于城镇居民人均可支配收入增速；商品住宅库存指数为 1998 年来最低水平。9 个市（州）的房地产开发投资方面，3 个州（黔东南州、黔南州、黔西南州）下跌，其他 6 个市均增加；商品房销售面



积增幅最大为毕节市的 23.2%，最小为黔东南州的 8%；贵阳市二手房占比 24.3%，远高于其他市（州）。

2017 年，贵州省房地产市场仍处于周期性调整阶段，需建立长效机制，促进全省房地产市场平稳健康发展。

2018 年，预期贵州省房地产供给持续增加，商品房交易趋于稳定。贵阳市 2017 年商品住房均价低于周边省会城市 20% 左右，房价洼地的市场状态将在 2018 年有较大改变。

关键词：贵州省 房地产市场 去库存 供给侧改革

序 言

年初参加刘志峰团长率领的中国房地产代表团访问美国时，我在演讲中提到，新中国的房地产市场发展与美国是不同的。美国建国242年，但在1908年就成立了房地产经纪人协会，房地产市场至少已有110年的历史。我们新中国的房地产市场化如果以“决定停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化，培育和规范住房交易市场”的国务院《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（国发〔1998〕23号）文件为起点计算，也只有短短的20年时间。但是房地产行业对“厉害了，我的国”来讲，是一个当之无愧的功臣。

1949年新中国成立之初，全国城市住房存量不过5亿平方米，人均住房面积不足10平方米。国家统计局2017年7月6日发布的全国人均住房建筑面积为40.8平方米。2017年全国房地产开发投资为109799亿元，全国房屋施工面积为781484万平方米，全国商品房销售额为133701亿元，房地产业为国家创造了巨大的财富，为社会提供了广阔的生产和生活空间。2017年贵州省房地产开发投资完成2201亿元，占全省固定资产投资比重为14.4%，对固定资产投资的贡献率为2.0，较上年同期提升4.7个百分点。房地产业为贵州社会经济的发展立下了汗马功劳。

本书是贵州财经大学贵州省房地产研究院编辑出版的第五本“贵州房地产蓝皮书”。2015年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77.4分的成绩入围蓝皮书综合评价TOP100名单，名列第92名；2016年以总分83.3分名列第64名。



2018 年入选中国社会科学院创新工程学术出版项目。

我们将继续保持贵州房地产蓝皮书的原创性、实证性、专业性、前沿性和时效性，提高内容质量和影响力，为贵州社会经济的发展贡献绵薄之力！

刘廷方

目 录



I 总报告

B.1 2017年贵州房地产市场分析及2018年预测
..... 总报告编写组 / 001

 一 2017 年房地产市场分析 / 002

 二 2018 年贵州房地产市场预测 / 044

II 土地篇

B.2 贵州土地市场回顾与展望（2017） 夏 刚 贺 琨 / 049

B.3 贵阳2017年土地招拍挂报告 武廷方 胡蝶云 / 068

III 住房保障篇

B.4 2017年贵州省住房公积金运行分析 张世俊 / 086

B.5 2017年贵州省物业管理概况 贵州省物业管理协会 / 099



IV 金融篇

- B. 6** 贵州省房地产企业融资····· 武廷方 杨 丽 李 坚 / 103
- B. 7** 贵州省房地产消费融资····· 武廷方 杨 丽 李 坚 / 107

V 地区篇

- B. 8** 贵阳市2017年房地产市场运行报告
····· 贵阳市住房和城乡建设局课题组 / 110
- B. 9** 六盘水市2017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 / 116
- B. 10** 遵义市2017年房地产市场运行报告
····· 遵义市住房和城乡建设局课题组 / 122
- B. 11** 安顺市2017年房地产市场运行报告
····· 安顺市住房和城乡建设局课题组 / 127
- B. 12** 毕节市2017年房地产市场运行报告
····· 毕节市住房和城乡建设局课题组 / 133
- B. 13** 铜仁市2017年房地产市场运行报告
····· 铜仁市住房和城乡建设局课题组 / 139
- B. 14** 黔西南州2017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 / 145
- B. 15** 黔东南州2017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 / 154
- B. 16** 黔南州2017年房地产市场运行报告
····· 黔南州城乡建设和规划委员会课题组 / 167
- B. 17** 瓮安县2017年房地产市场运行报告
····· 瓮安县房地产管理局课题组 / 178

VI 热点篇

B. 18 推进城市“三变”改革 实现公平共享发展
——贵阳市房屋征收与补偿工作经验
..... 贵阳市房屋征收管理中心课题组 / 189

Abstract / 201

Preface / 203

Contents / 205

皮书数据库阅读使用指南

总 报 告



General Report

B.1

2017年贵州房地产市场 分析及2018年预测

总报告编写组*

摘 要： 2017 年，贵州房地产市场供给明显回暖，需求持续增加，商品住宅库存大幅下降，价格大幅上涨；不同市（州）房地产市场差异较大。2017 年贵州房地产开发企业土地购置面积、房屋新开工面积、房地产开发投资、房屋施工面积等指标的增速均高于 2016 年，房地产开发企业国内贷款大幅下降；商品房交易面积和销售价格增速均高于全国平均水平，商品住宅价格增速高于城镇居民人均可支配收入增速；商品

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



住宅库存指数为 1998 年来最低水平。9 个市（州）的房地产开发投资方面，3 个州（黔东南州、黔南州、黔西南州）下跌，其他 6 个市均增加；商品房销售面积增幅最大为毕节市的 23.2%，最小为黔东南的 8%；贵阳市二手房占比 24.3%，远高于其他市（州）。2018 年，预期贵州省房地产供给持续增加，商品房交易趋于稳定。贵阳市 2017 年商品住宅均价低于周边省会城市 20% 左右，房价洼地的市场状态将在 2018 年有较大改变。

关键词： 贵州省 房地产市场 供给侧改革

— 2017 年房地产市场分析

（一）主要结论

2017 年，贵州房地产市场供给明显回暖，需求持续增加，商品住宅价格大幅上涨；商品住宅库存指数为 1998 年来的最低水平。

（1）房地产开发企业商品房销售面积增速高于全国平均水平。

（2）商品住宅销售价格大幅增加，增速比全国平均水平高 6.8 个百分点。

（3）房地产开发投资止跌回升，增速低于全国平均水平。

（4）房地产开发到位资金小幅增加，银行贷款难度远高于全国平均水平。

（5）房地产开发企业土地购置面积大幅增加，价格小幅下降。

（6）房地产开发企业房屋新开工面积跌幅远低于 2016 年，商品

住宅新开工面积止跌回升。

(7) 房屋竣工面积增速持续下降，下跌幅度远高于全国平均水平。

(8) 贵州房地产开发企业房屋施工面积相对稳定，增速低于全国平均水平。

(9) 商品住宅库存指数大幅下降，下降幅度远远高于全国平均水平。

2017 年贵州房地产市场主要指标及与全国的比较见表 1。

表 1 2017 年贵州房地产市场主要指标及与全国比较

序号	指标	绝对量	同比增长(%)	全国同比增长(%)
1	商品房销售面积(万平方米)	4696.9	13.0	7.7
	其中:商品住宅销售面积	3897.65	13.7	5.3
2	商品住宅销售价格(元/平方米)	4165	12.5	5.7
3	房地产开发投资(亿元)	2201.0	2.4	7.0
	其中:住宅投资	1365.33	9.8	9.4
4	房地产开发到位资金(亿元)	2296.50	5.4	8.2
	其中:国内贷款	149.60	-25.7	17.3
5	土地购置面积(万平方米)	438.87	38.4	15.8
6	土地购置价格(元/平方米)	2452.66	-5.2	29.0
7	房屋新开工面积(万平方米)	3310.77	-4.5	7.0
	其中:商品住宅新开工面积	2208.59	1.7	10.5
8	房屋竣工面积(万平方米)	1171.7	-38.4	-4.4
	其中:商品住宅竣工面积	785.00	-38.8	-7.0
9	房屋施工面积(万平方米)	20385.43	0.2	3.0
	其中:商品住宅施工面积	12789.65	-0.4	2.9
10	商品住宅库存指数	0.3	-62.5	-9.1

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。