

2018 中国房地产市场 回顾与展望

China Real Estate Market
Review and Outlook 2018

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

2018 中国房地产市场 回顾与展望

China Real Estate Market
Review and Outlook 2018

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2017年我国房地产市场的运行状况,解析2017年各级政府颁布的房地产调控政策,着重对北京、上海等一线城市,部分二线城市与三、四线城市房地产市场的运行情况进行分析总结,综述2017年房地产金融形势变化,并从房地产市场的供给、需求、价格、政策等方面对2018年我国房地产价格的发展趋势做出预测。本书还针对当前我国房地产业发展的一些重要问题提出了相应的政策建议。

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

2018 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. —北京: 科学出版社, 2018.7
ISBN 978-7-03-057867-9

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—2018 IV. ①F299.233.5
中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 126514 号

责任编辑: 王丹妮 陶 璇 / 责任校对: 贾娜娜

责任印制: 霍 兵 / 封面设计: 无极书装

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

*

2018 年 7 月第 一 版 开本: 787×1092 1/16

2018 年 7 月第一次印刷 印张: 11 1/2

字数: 273 000

定价: 78.00 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
李秀婷	中国科学院大学经济与管理学院副教授
董志	中国科学院大学经济与管理学院讲师
刘佳佳	中国科学院数学与系统科学研究院博士后
苗晋瑜	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
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
陈欣彦	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博士生
李泽西	中国科学院大学经济与管理学院博士生
梁睿	中国科学院大学经济与管理学院博士生
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
李盛国	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
雷颜溪	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
陈凯雯	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
崔笑颖	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
郭莉	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
刘晓亭	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
鲁普之	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
马慧敏	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
张世璐	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。《2018 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 2017 年政府颁布的房地产调控政策进行解读，综述 2017 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，编者在对 2017 年房地产市场运行状况进行分析的基础上，基于因素分析与政策预判，对 2018 年房地产市场运行状况进行预测，其预测结果具有较高的准确度。

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

2017 年 12 月

前言

2017 年以来,我国宏观经济总体平稳,稳中向好;投资结构持续改善,进出口复苏;资金持续收紧,按揭利率逐步走高,房地产企业资金来源增速下滑;需求端、供给端挂钩调控,因城施策,进入多重限制阶段。具体而言,需求端房地产政策缩紧从严,城市持续扩容,调控手段全面升级,调控力度区域性分化;供给端房地产政策加速供应,因城施策调整土地供应,引入多种土拍模式,加快培育住房租赁市场。地方调控密集出台,力度大小不一。当前我国房地产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,如何建立房地产平稳健康发展长效机制,成为各界共同关注的问题。

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了 2017 年我国房地产市场的运行状况,解析 2017 年各级政府颁布的房地产调控政策,着重对北京、上海、广州、深圳等一线城市,部分二线及三、四线城市的房地产市场运行情况进行了分析总结,综述了 2017 年房地产金融形势变化,预测了 2018 年房地产市场供给、需求、价格等重要指标的变化,并对相关热点问题进行了深入分析。

本书由董纪昌、李秀婷、董志、刘佳佳、苗晋瑜、牟新娣、高雅、孙翼瑶、陈欣彦、何静、李泽西、梁睿、庞嘉琦、曾欣、李盛国、雷颜溪、陈凯雯、崔笑颖、郭莉、刘晓亭、鲁普之、马慧敏、张世璐撰写,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。科学出版社的编辑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

2017 年 12 月

目 录

第一章 2017 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	10
四、2017 年房地产市场特征分析	12
第二章 房地产市场相关政策与评述	13
一、2016 年 11 月~2017 年 12 月主要房地产政策一览	13
二、2016 年 11 月~2017 年 12 月地方特殊政策总结	22
三、2018 年房地产市场相关政策展望	28
第三章 2017 年房地产市场运行状况评价	30
一、CAS-REH 指数	30
二、CAS-RERSD 指数	39
三、CAS-RES 指数	44
四、CAS-REF 指数	49
第四章 重点城市房地产市场运行情况	58
一、北京市 2017 年 1~10 月房地产市场分析	58
二、上海市 2017 年 1~10 月房地产市场分析	66
三、广州市 2017 年 1~10 月房地产市场分析	76
四、深圳市 2017 年 1~10 月房地产市场分析	82
五、重庆市 2017 年 1~10 月房地产市场分析	89
六、青岛市 2017 年 1~10 月房地产市场分析	95
七、热点城市 2017 年 1~10 月房地产市场分析	102
八、其他城市 2017 年 1~10 月房地产市场分析	113
第五章 2017 年房地产金融形势分析	120
一、房地产业融资渠道分析	120
二、房地产企业经营状况分析	124
三、房地产金融产品运行分析	132
四、货币政策调整及对房地产业的影响分析	138
第六章 2018 年房地产市场预测	141
一、影响 2017 年房地产市场走势的主要因素	142
二、房地产市场预测	148



第七章 2017 年我国房地产市场系列问题研究	151
一、关于当前房地产市场调控政策的政策建议	151
二、人口老龄化对房地产市场影响的政策建议	154
三、中国城市房价差异影响因素研究	158
四、经济转型期我国房地产业关联效应及政策建议	163
五、我国房地产业对金融稳定的影响研究	166
参考文献	173

第一章 2017 年房地产市场运行情况

2017 年 1~10 月,在限购、限贷、限价、限售“四限”房地产市场政策持续发力的基础上,房地产信贷“去杠杆”持续推进,各地严查“消费贷”“经营贷”“房抵贷”等资金违规流入房地产市场,央行也明确支持北京、深圳、南京等地首套房贷利率不同比例上浮,房贷资金全面紧缩。

总体来看,2017 年 1~10 月,全国房地产市场呈现出“两加快、两平稳、五回落”的特征。具体而言,土地购置面积、土地成交价款增速有所加快。2017 年土地购置“量价齐升”,从下半年到 10 月,全国土地成交规模显著回升,但规模的上升并未带来土地价格的回落,地价持续走高。房地产开发投资、商品房施工面积增速基本平稳。热点一、二线城市房地产市场明显降温,房价涨幅趋于平缓,紧缩调控初显成效。企业资金来源、商品房新开工面积、竣工面积、销售面积、销售额增速均出现回落。由于前期利好逐渐消化、需求过度透支,2017 年 9 月以来房地产市场呈现新开工冷、商品房销售量骤降的局面。

2017 年 1~10 月,由于坚持宏观房地产政策“房子是用来住的、不是用来炒的”基调,中央不断完善住房租赁制度建设,加快推进房地产长效机制,并多次表态加强房地产金融风险监管,强调对一、二线城市房地产市场应保持收紧调控态势。地方调控仍坚持收紧,表现为二线城市继续深化,三、四线城市不断扩围。短期调控与长效机制的衔接更为紧密,大力培育、发展租赁市场和共有产权住房等推动长效机制的建立健全,有利于促使房地产市场的健康平稳发展。

一、房地产开发投资

2017 年 1~10 月,受限购、限贷等政策的影响,全国房地产市场表现较上年同期发展趋于平稳,虽然房地产开发投资仍具韧性,增速小幅回落,但新开工面积、销售面积、企业资金来源增速回落明显,土地购置意愿仍较强,地价涨幅放缓,城市房价环比、同比涨幅均保持回落,环比下跌的城市个数开始增多,重点城市商品房销售出现负增长,城市间分化延续。

(一) 房地产开发投资总额

2017 年房地产开发投资放缓,在 1~3 月,房地产累计开发投资额同比增速有所提



升，随后总体表现为下降趋势。1~10 月全国房地产累计开发投资额达到 90 544.00 亿元，比 2016 年同期增长 7.8%，增速上涨 1.2 个百分点，其中用于住宅的累计投资为 61 871.23 亿元，比 2016 年同期增长 9.9%，增速上涨 4 个百分点。如图 1.1 所示，2017 年 1~10 月月房地产开发投资额和用于住宅的投资额保持小幅增长态势，累计同比增速总体呈下滑趋势，这主要是相比于销售指标，开发投资指标反映市场状况相对滞后，因此尽管 2017 年楼市持续降温，但开发投资仍能保持正增长，同时在“稳”字当头的经济环境下，房地产开发投资不会出现大起大落的现象。

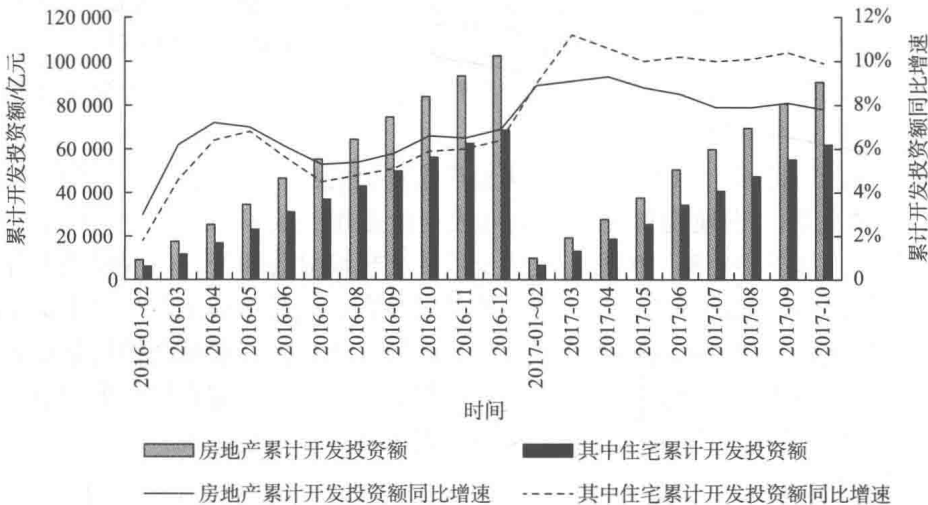


图 1.1 2016~2017 年房地产累计开发投资额及同比增速

资料来源：Wind 数据库

2017 年 1~10 月，东部地区房地产开发投资 47 936.00 亿元，中部地区房地产开发投资 18 379.00 亿元，西部地区房地产开发投资 19 612.00 亿元，表 1.1 展示了自 2010 年至 2017 年（其中 2017 年为前 10 个月）的累计投资额变化情况，可以发现 2017 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 22.82%，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 55.79%。这是因为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 2010~2017 年（其中 2017 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 年	28 009.07	10 516.65	9 741.35	58.03%	21.79%	20.18%
2011 年	35 606.66	13 197.33	12 935.79	57.67%	21.38%	20.95%
2012 年	40 541.36	15 762.82	15 499.61	56.46%	21.95%	21.59%
2013 年	47 971.53	19 044.80	18 997.05	55.77%	22.14%	22.09%
2014 年	52 940.55	20 662.29	21 432.78	55.71%	21.74%	22.55%

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
2015 年	53 231.29	21 038.12	21 709.43	55.46%	21.92%	22.62%
2016 年	46 416.00	18 727.00	18 832.00	55.27%	22.30%	22.43%
2017 年	47 936.00	18 379.00	19 612.00	55.79%	21.39%	22.82%

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：Wind 数据库

如表 1.2 所示，2017 年 1~10 月，房地产开发用于住宅的投资增长上升较快，累计同比增速在 3 月达到最高，由 1~2 月的 9.00% 上升至 11.20%，上升了 2.2 个百分点，3 月以后累计同比增速相对稳定，保持在 10% 左右。商业营业用房的投资增速持续下滑，由 1~2 月的 11.80% 下降至 1.10%，下降了 10.7 个百分点。就办公楼开发投资而言，投资增速呈现持续增长的趋势。虽然目前住宅市场处于调控高压态势之下，且商业地产投资回报率与过去相比有所降低，但就统计数据来看，住宅投资氛围依旧十分火爆。另外，受调控政策限制，办公楼越来越受开发商的青睐。

表 1.2 2017 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			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
2017-01~02	6 571.07	654.08	1 517.12	9.00%	-0.60%	11.80%
2017-03	6 409.95	540.14	1 417.72	11.20%	-3.80%	8.20%
2017-04	5 690.29	541.46	1 286.94	10.60%	1.10%	7.80%
2017-05	6 751.62	634.89	1 456.18	10.00%	5.10%	5.90%
2017-06	8 895.33	788.73	1 911.39	10.20%	4.80%	5.00%
2017-07	6 364.76	548.97	1 245.10	10.00%	4.70%	3.00%
2017-08	6 757.01	575.37	1 360.39	10.10%	4.80%	2.40%
2017-09	7 669.25	694.76	1 514.77	10.40%	5.40%	1.40%
2017-10	6 761.95	604.79	1 378.08	9.90%	5.20%	1.10%

资料来源：Wind 数据库

（二）房地产开发商资金结构

如图 1.2 所示，2017 年 1~10 月，房地产开发企业资金来源共 125 940.92 亿元，其中，国内贷款 20 798.04 亿元，占总资金的 16.51%，累计同比增速 20.20%；利用外资 124.99 亿元，占总资金的 0.10%，累计同比增速 1.60%；自筹资金 41 086.32 亿元，占

总资金的 32.62%，累计同比增速 0.80%；包括单位自有资金、定金及预收款等在内的其他资金 63 931.57 亿元，占总资金的 50.76%，累计同比增速 8.20%。同 2016 年同期开发资金来源相比较，在占比方面，国内贷款和其他资金有所上升，自筹资金占比下降 2.14 个百分点；在累计同比增速方面，国内贷款与自筹资金涨幅明显，而利用外资大幅下滑。

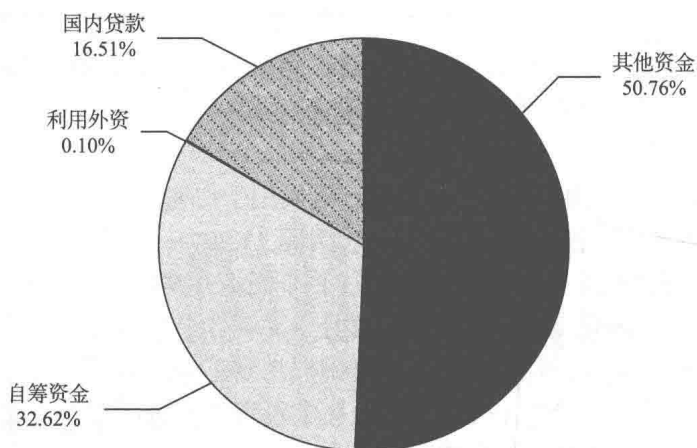


图 1.2 2017 年 1~10 月房地产开发资金来源示意图

各项百分比之和不等于 100%，是因为进行过舍入修约

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，国内贷款与其他资金来源的上涨导致了总投资增速加快。在国内贷款方面，在金融与房地产逐渐分化背景下，2017 年 1~10 月货币政策继续维持宽松状态，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，土地投资意愿增强。

表 1.3 2017 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
2017-01~02	22 880.06	4 984.77	48.41	6 896.66	10 950.22
2017-03	35 666.33	6 892.04	74.03	10 894.21	17 806.06
2017-04	47 221.34	8 773.83	74.31	14 217.04	24 156.16
2017-05	58 988.54	10 496.69	89.80	18 008.16	30 393.88
2017-06	75 764.55	13 352.05	104.32	23 273.26	39 034.93
2017-07	87 664.14	15 094.00	111.89	27 340.23	45 118.02
2017-08	99 804.29	16 903.85	111.74	31 439.32	51 349.39
2017-09	113 095.45	19 002.68	113.49	36 450.87	57 528.42
2017-10	125 940.92	20 798.04	124.99	41 086.32	63 931.57

资料来源：Wind 数据库

表 1.4 2017 年 1~10 月房地产开发资金主要来源累计同比增速表

时间	总投资	国内贷款	利用外资	自筹资金	其他资金
2017-01~02	7.00%	11.50%	227.40%	-17.20%	27.70%
2017-03	11.50%	10.70%	308.00%	-7.20%	27.10%
2017-04	11.40%	17.00%	115.30%	-4.70%	21.30%
2017-05	9.90%	17.30%	115.10%	-3.40%	16.70%
2017-06	11.20%	22.10%	58.90%	-2.30%	17.20%
2017-07	9.70%	19.80%	20.60%	-1.90%	14.80%
2017-08	9.00%	19.00%	15.40%	-1.70%	13.40%
2017-09	8.00%	19.50%	0.90%	-0.30%	10.40%
2017-10	7.40%	20.20%	1.60%	0.80%	8.20%

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

2017 年 1~10 月, 全国房地产开发企业累计土地购置面积达 19 048.00 万平方米, 较 2016 年同比增长 12.90 %, 涨幅 18.40 个百分点。从图 1.3 月度数据来看, 2017 年累计土地购置面积平稳上行, 累计同比增速整体呈上升趋势且一直为正值, 这主要受益于我国政府积极推进“因城施策”, 重点城市土地供应力度不断加大, 因此房地产商拿地意愿强烈。

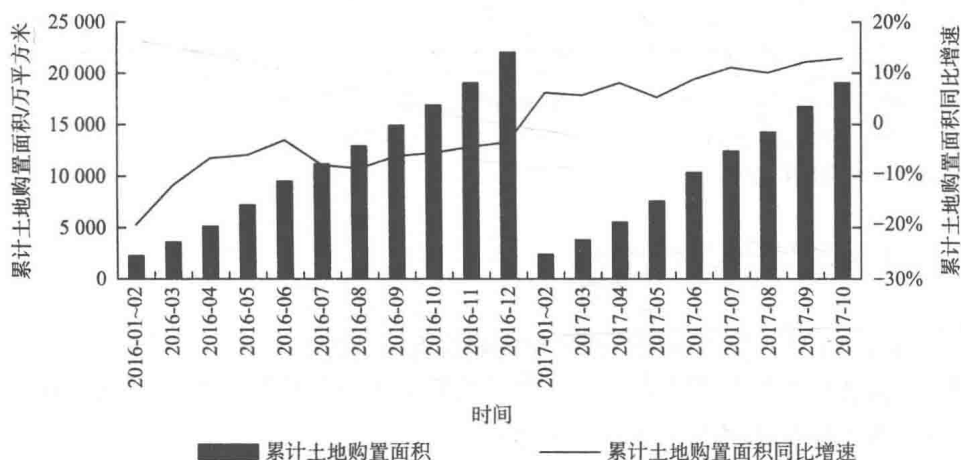


图 1.3 2016~2017 年累计土地购置面积及同比增速

资料来源: Wind 数据库



表 1.5 展示了 2017 年 1~10 月我国东、中、西部和东北部地区的累计土地购置面积及累计同比增速情况。截至 2017 年 10 月，东部地区累计土地购置面积达 7 981.79 万平方米，且一直呈稳步增长态势，1~5 月累计同比增速不断下滑，但 6~10 月开始呈上升趋势。中部地区 2017 年 10 月累计土地购置面积为 5 723.54 万平方米，相比 2016 年同期增长 26.4%，尽管 6 月以来同比增速有些许放缓，但整体来看其一直呈现高速增长态势。2017 年 10 月西部地区累计土地购置面积为 4 183.88 万平方米，同比增长 14.00%，且 6 月以来累计同比增速一直呈正向增长趋势。2017 年我国将东北部地区土地及房地产相关数据单独统计，可以看到该地区累计土地购置面积一直稳步增长，但其同比增速均为负值，但 6 月以来同比增速有所回升。综合来看，中部地区土地购置面积同比增幅最大，但 2017 年以来同比增幅不断放缓，东、西部累计同比增速较为平稳，且 2017 年以来呈现小幅上升，东北部地区同比增长均为负值，但 2017 年以来累计同比增速下降幅度放缓。

表 1.5 2017 年 1~10 月房地产土地购置情况表

时间	累计土地购置面积/万平方米				累计土地购置面积同比增速			
	东部	中部	西部	东北部	东部	中部	西部	东北部
2017-01-02	1 036.69	685.71	553.71	97.71	8.92%	43.85%	-9.30%	-50.36%
2017-03	1 695.83	1 153.62	755.60	176.99	6.30%	33.60%	-8.40%	-39.60%
2017-04	2 306.90	1 730.11	1 149.94	340.63	-0.80%	38.10%	3.00%	-18.60%
2017-05	3 231.07	2 376.97	1 501.90	470.09	-3.20%	37.00%	-2.40%	-19.70%
2017-06	4 476.40	3 184.20	2 094.60	585.30	3.50%	37.50%	3.50%	-30.10%
2017-07	5 295.85	3 818.51	2 582.63	712.60	7.20%	30.70%	9.40%	-24.80%
2017-08	5 949.80	4 362.00	3 032.66	884.78	6.80%	26.70%	7.30%	-18.20%
2017-09	7 000.01	5 074.49	3 605.07	1 053.52	8.20%	26.80%	10.90%	-12.00%
2017-10	7 981.79	5 723.54	4 183.88	1 158.60	9.00%	26.40%	14.00%	-14.00%

注：东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南 10 个省（直辖市）；中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南 6 个省；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆 12 个省（自治区、直辖市）；东北部地区包括辽宁、吉林、黑龙江 3 个省

资料来源：Wind 数据库

（二）房地产开发建设情况

2017 年 1~10 月，我国房地产开发投资建设的有所放缓，与 2016 年同期相比，房屋竣工面积累计同比呈现明显下降态势。且伴随着我国去库存政策的实施，商品房待售面积不断减少，我国房地产降温工作取得一定成效。

如图 1.4 所示，2017 年 1~10 月，我国房屋竣工累计面积达 65 612.00 万平方米，较 2016 年同比增长 0.6%，同比增速下降 6 个百分点。随着一系列收紧地产市场政策的出台，人们对房地产市场的预期不断下降，地产开发商施工建设的速度明显放缓。

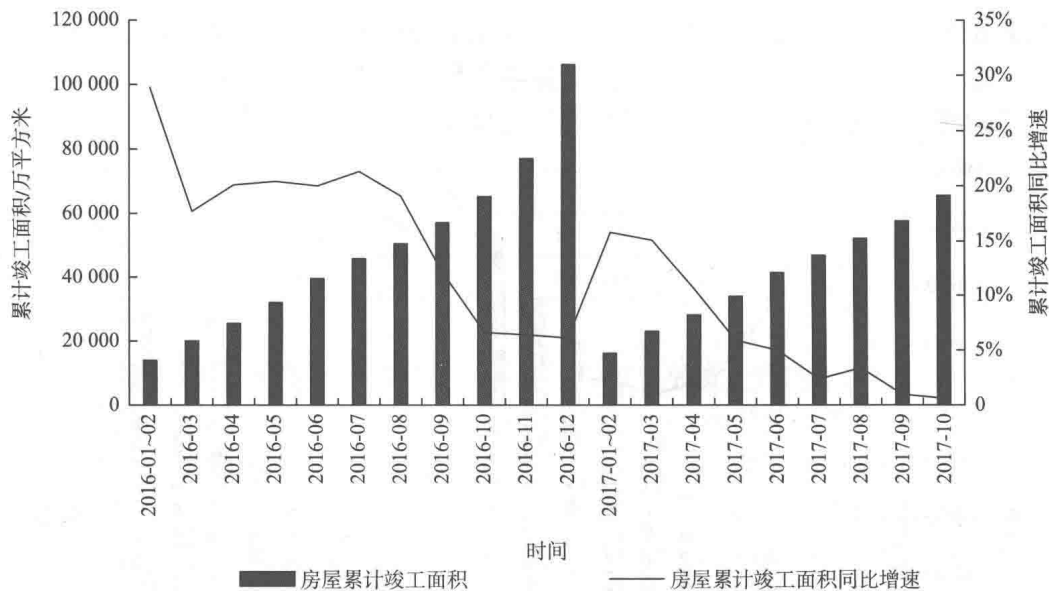


图 1.4 2016~2017 年房屋竣工累计面积及同比增速

资料来源: Wind 数据库

2017 年以来,我国加快推进“三去一降一补”政策,其中商品房去库存取得较好效果。如图 1.5 所示,2017 年 1~10 月,商品房待售面积及住宅待售面积一直呈平稳下降趋势,同比增速均为负值且不断下降。截至 2017 年 10 月底,商品房和住宅待售面积分别为 60 258.00 和 31 484.00 万平方米,同比下降分别为 13.30%和 23.30%,跌幅分别为 14.6 和 17.3 个百分点。

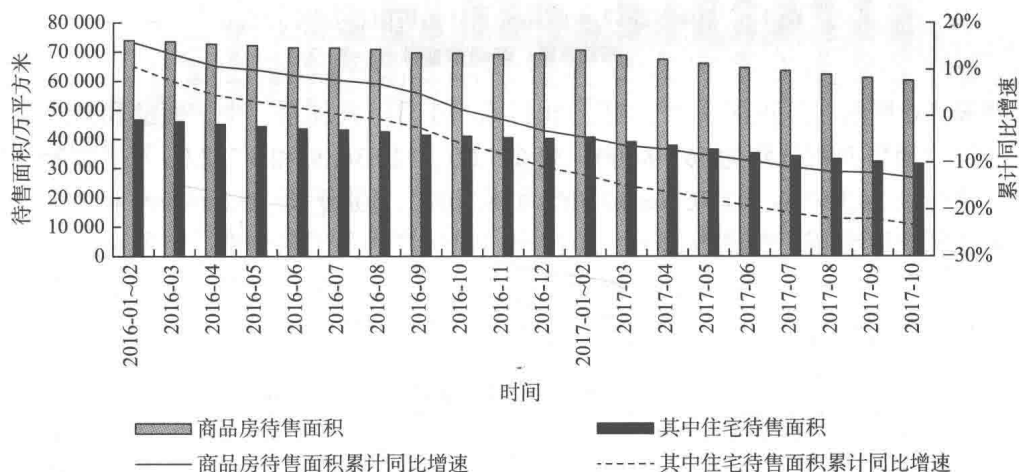


图 1.5 2016~2017 年商品房待售面积及累计同比增速

资料来源: Wind 数据库

(三) 商品房销售情况

如图 1.6 所示,2017 年 1~10 月,商品房累计销售面积为 130 254.00 万平方米,同比

增速为 8.20%，下降 18.6 个百分点，其中，住宅累计销售面积为 112 244.00 万平方米，同比增速为 5.60%，下降 21.4 个百分点。整体来看，2017 年以来商品房及住宅销售面积增速不断放缓，这主要源于政府以“四限”为核心的紧缩调控政策。

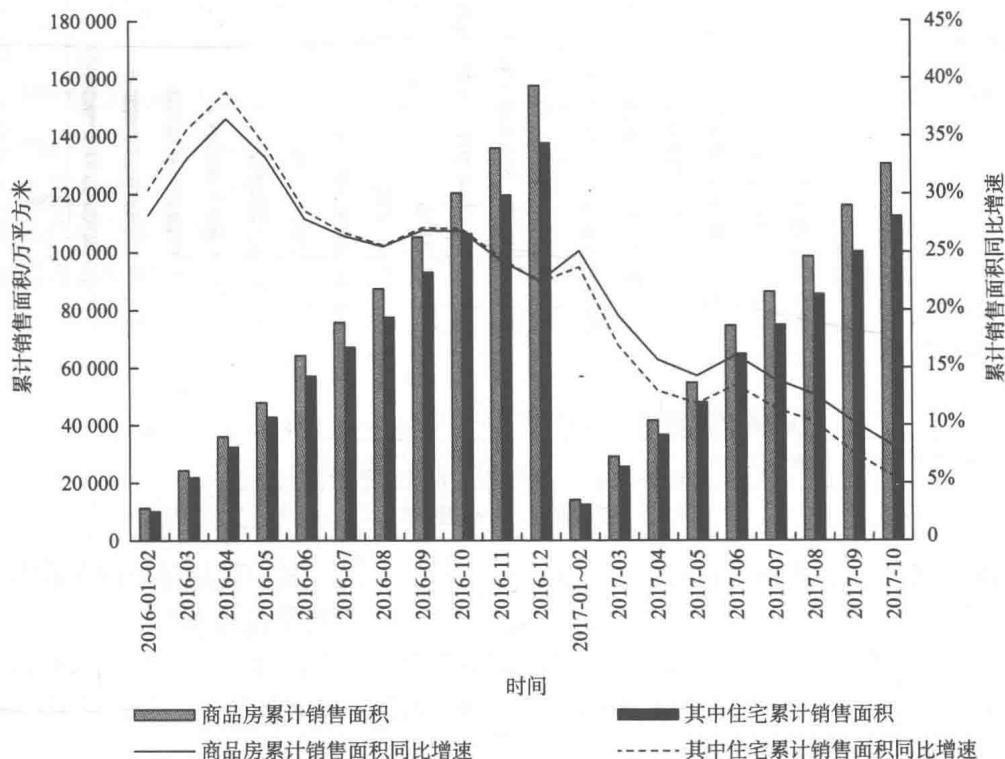


图 1.6 2016~2017 年商品房累计销售面积及同比增速

资料来源：Wind 数据库

如表 1.6 所示，从地区来看，截至 2017 年 10 月，我国东、中、西部和东北部地区商品房累计销售面积分别为 56 194.00、34 697.00、32 636.00 和 6 728.00 万平方米，累计同比增速分别为 3.50%、12.30%、12.80% 和 8.30%，分别下降 25.3、20.8 和 3.9 个百分点（东北部地区无相关对比数据）。2017 年 1~10 月，我国东、中、西部和东北部地区商品房累计销售面积均平稳增长，累计同比增速整体呈下滑趋势但均为正值，表明了各地区商品房限售政策均取得一定成效，尤其是东部地区效果明显。

表 1.6 2017 年 1~10 月商品房销售面积情况表

时间	商品房累计销售面积/万平方米				商品房累计销售面积同比增速			
	东部	中部	西部	东北部	东部	中部	西部	东北部
2017-01-02	6 594.65	3 680.20	3 779.49	—	15.90%	33.00%	36.20%	—
2017-03	13 469.10	7 208.19	7 475.72	881.84	13.30%	26.40%	25.10%	20.90%
2017-04	19 258.51	10 218.17	10 613.24	1 565.24	9.30%	18.90%	25.10%	19.60%
2017-05	25 045.51	13 590.11	13 844.52	2 340.37	8.90%	17.70%	21.00%	18.80%
2017-06	33 401.10	19 140.10	18 745.90	3 374.60	11.70%	19.90%	21.20%	13.30%

续表

时间	商品房累计销售面积/万平方米				商品房累计销售面积同比增速			
	东部	中部	西部	东北部	东部	中部	西部	东北部
2017-07	38 323.60	22 296.45	21 667.56	4 063.28	9.30%	18.00%	20.00%	9.00%
2017-08	43 371.00	25 557.11	24 666.09	4 944.81	7.90%	16.60%	18.60%	9.00%
2017-09	50 655.85	30 520.58	28 968.13	5 861.60	5.50%	13.90%	16.00%	8.00%
2017-10	56 194.00	34 697.00	32 636.00	6 728.00	3.50%	12.30%	12.80%	8.30%

资料来源：Wind 数据库

2017 年 1~10 月，我国商品房和住宅累计销售额呈平稳上升趋势，相比 2016 年，累计同比增速整体不断下滑。截至 2017 年 10 月，我国商品房累计销售额为 102 990.00 亿元，同比累计增速为 12.6%，下降 28.6 个百分点，其中住宅累计销售额为 85 532.32 亿元，同比累计增速为 9.60%，下降 33 个百分点（图 1.7）。商品房累计销售额与累计销售面积基本呈同向变动趋势，但相比之下，累计销售额下降幅度略低，这一定程度上反映出商品房价格依然处于上行态势。

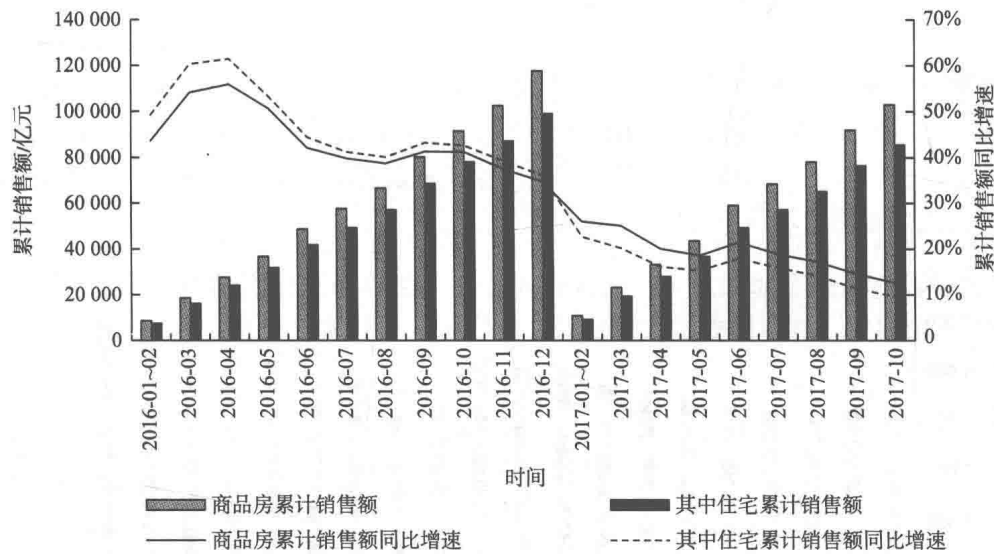


图 1.7 2016~2017 年商品房累计销售额及同比增速

资料来源：Wind 数据库

如表 1.7 所示，同商品房累计销售面积和累计同比增速类似，2017 年 1~10 月，我国东、中、西部和东北部地区商品房累计销售额平稳上升，累计同比增速整体呈下降趋势。截至 2017 年 10 月底，东、中、西部和东北部地区商品房累计销售额分别为 58 492.00 亿元、20 950.00 亿元、19 176.00 亿元和 4 372.00 亿元，累计同比增速分别为 5.20%、21.40%、27.40%和 22.80%，累计同比下降 42 个、9 个和 13.6 个百分点（东北部地区无相关对比数据）。其中，虽然东部地区商品房累计销售额最大，但其增速最低，反映出限购政策取得明显效果，中西部地区累计同比增速虽大幅下降，但仍处于较高水平，表明限购政策在该地区依然具有很大的施展空间。