



房地产蓝皮书

BLUE BOOK OF REAL ESTATE

中国房地产 发展报告

No.13 (2016)

主编/李春华 王业强

副主编/尚教蔚 董昕

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT OF
CHINA'S REAL ESTATE No.13 (2016)

 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. 13* (2016)

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT OF CHINA'S REAL
ESTATE No.13 (2016)



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. 13, 2016/李春华, 王业强主编—北京:
社会科学文献出版社, 2016. 5

(房地产蓝皮书)

ISBN 978-7-5097-9071-7

I. ①中… II. ①李… ②王… III. ①房地产业—经济发展—
研究报告—中国—2016 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 082885 号

房地产蓝皮书

中国房地产发展报告 No. 13 (2016)

主 编 / 李春华 王业强

副 主 编 / 尚教蔚 董 昕

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 邓泳红 陈 颖

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 59367018

印 装 / 北京季蜂印刷有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 26 字 数: 437 千字

版 次 / 2016 年 5 月第 1 版 2016 年 5 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5097-9071-7

定 价 / 89.00 元

皮书序列号 / B-2004-022

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

《中国房地产发展报告 No. 13 (2016)》

编 委 会

顾 问 牛凤瑞 潘家华 魏后凯 李景国

主 编 李春华 王业强

副主编 尚教蔚 董 昕

编 委 (按拼音字母顺序)

柴 强	陈 北	陈德强	丁兴桥	董 昕
付广军	顾云昌	韩国栋	靳瑞欣	李春华
李恩平	李 皎	李景国	李一丹	李永乐
廖俊平	林 东	刘洪玉	刘 琳	卢世雄
毛中根	苗 田	聂梅生	牛凤瑞	潘家华
曲 波	尚教蔚	沈建忠	宋博通	王洪辉
王先柱	王业强	魏后凯	谢家瑾	叶天泉
俞明轩	赵庆祥	赵 松	邹晓云	

主要编撰者简介

李春华 中国社会科学院城市发展与环境研究所党委书记，研究员。历任记者、科研处长、杂志社总编辑，省委宣传部副部长等职，兼任中国城市经济学会常务副会长，国家生态文明智库副理事长、中国社会情报学会副理事长等工作职务。著有《世界和平发展思考》《竞争方略》《红路梦》等百余万字。

王业强 经济学博士，副研究员，硕士生导师，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主任，国家生态文明研究智库资源节约与综合利用研究部负责人，中国社会科学院西部发展研究中心秘书长，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、国家社科基金重大及一般项目、中国社科院重大及重点项目等多项，曾参与国家“东北地区振兴规划”研究，主持多项地方城市经济社会发展规划项目。

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。发表学术论文30余篇，出版专著1部。主持并参与多项部委级课题研究。

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。在《中国农村经济》《中国人口科学》《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；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”“钱学森城市学金奖”等奖项。

摘 要

《中国房地产发展报告 No. 13 (2016)》继续秉承客观公正、科学中立的宗旨和原则，追踪中国房地产市场最新动态，深度剖析市场热点，展望 2016 年发展趋势，谋划应对策略。全书分为总报告、土地篇、金融篇、市场篇、管理篇、区域篇、国际借鉴篇、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的角度对房地产次级市场发展、区域市场和热点问题进行分析。

房地产市场经过一年多的调整，2015 年，商品房销售成交价格总体上涨，住宅和办公楼的销售价格涨幅较高，而商业营业用房销售价格则出现下跌；商品房销售量增幅由负转正，办公楼销售量增幅较大。房地产库存水平依然较高，但增速明显下降，商办物业的库存比住宅更为严峻。住房租金涨幅小幅收窄，明显低于住房售价涨幅，但仍高于 CPI 涨幅；房地产开发投资低迷，住宅投资接近零增长；开发资金来源中，销售回款明显增加，其他来源资金萎缩；土地购置面积与土地成交价款均大幅下降，但土地平均成交价格增幅高于商品房销售价格增幅；房屋新开工面积全线下降，施工面积小幅增加，仍处于库存去化期。

展望 2016 年，受一系列不确定和趋势性因素影响，世界经济增长形势依然不容乐观。房地产作为广义资本市场一部分，其不确定性风险必将不断提升。2008 年国际金融危机以来，中国 GDP 增速一直处于下滑区间，2015 年中国 GDP 增速跌破 7%。2016 年宏观经济持续下滑将是大概率事件，从而导致房地产价格预期进一步降低，住房需求增速减缓，对房地产市场形成向下压力。

从政策层面看，短期通过货币或财政政策刺激需求，长期将实行供给侧改革。即，一方面，围绕房地产“去库存”，继续执行宽松的财政和货币政策刺激市场需求，维持市场活跃；另一方面，围绕房地产供给侧改革，实施分类调



控，以适度缓和区域分化、冷热不均现象，维持市场稳定将是 2016 年房地产政策基调：对于一线城市和部分需求热点二线城市，增加土地供应将是重点，同时继续实行限购政策，甚至出台相关政策，抑制一线市场过热，以防止投资需求过快增长致房价涨幅过高；多数二线和三、四线城市以刺激需求、去库存为主，购房落户、税费减免、财政补贴政策，以及教育、医疗等配套措施有望在各地全面铺开。

从市场表现看，在积极的财政政策和偏宽松的货币政策推动下，2016 年房地产市场逐渐回稳：房地产投资止跌转增，开发商在一、二线市场销售旺盛推动下逐渐恢复投资信心；随着投机性需求和改善性住房需求的进一步释放，房地产销售将进一步增长；三、四线城市的房地产去库存难以取得突破性进展；随着政策刺激效应衰减，房地产销售有再次回落风险；一线和部分二线城市房价仍将持续上涨，但上涨幅度将有所减缓；二线城市房价将全面上涨，涨幅区域分化明显；三、四线城市在宽松政策推动下库存将有所减少，房地产价格跌幅逐渐收窄回稳。但从较长时期看，如果宏观经济增长继续下滑，房地产价格有可能在 2017 年下半年再次出现全面下滑趋势。

目 录

I 总报告

B.1 2015 年中国房地产市场形势分析及 2016 年展望

.....	总报告编写组 / 001
一 2015 年房地产市场运行特征	/ 001
二 主要城市房地产市场主要指标比较	/ 012
三 房地产市场存在的主要问题	/ 022
四 2016 年房地产市场展望与预测	/ 026
五 政策建议	/ 037

II 土地篇

B.2 2015 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 / 043
-------	--------------------------

B.3 2015 年北京土地市场研究及 2016 年预测

卢世雄 唐彪 / 066

B.4 2015 年南京土地市场分析及 2016 年预测

李永乐 / 079

III 金融篇

B.5 2015 年中国房地产业税收分析与 2016 年展望

付广军 / 093



- B.6** 2015 年中国房地产投融资现状及 2016 年趋势分析
..... 丁兴桥 严锦梅 徐 瑞 / 107
- B.7** 2015 年我国个人住房信贷业务现状分析及 2016 年展望
..... 林 东 / 122

IV 市场篇

- B.8** 2015 年中国住宅市场形势分析及 2016 年预测
..... 刘 琳 任荣荣 / 131
- B.9** 2015 年中国商业地产分析及 2016 年的机遇与挑战
..... 毛中根 甘付强 / 145
- B.10** 2015 ~ 2016 年北京存量房市场分析 靳瑞欣 / 164

V 管理篇

- B.11** 2015 年中国房地产中介行业现状与 2016 年走势分析
..... 王 霞 赵庆祥 王 欢 / 176
- B.12** 中国物业管理“十二五”时期回顾与“十三五”
展望 叶天泉 / 189
- B.13** 2015 年中国房地产企业存在的主要问题分析及
2016 年发展展望 卢世雄 陈越洋 / 203

VI 区域篇

- B.14** 2015 年广州市房地产市场分析与 2016 年预测
..... 廖俊平 李晓洁 朱嘉蕾 邓 昀 邓木兰 / 223
- B.15** 2015 年重庆房地产市场分析及 2016 年展望
..... 陈德强 张倩蔓 江承维 贺 灵 / 244
- B.16** 2015 年深圳市房地产市场解析与 2016 年展望
..... 宋博通 古 祺 梁德情 宋晶晶 赵 洁 程思斯 / 265
- B.17** 2015 年天津房地产市场分析及 2016 年预测 张 智 / 289

VII 国际借鉴篇

- B.18** 英国公共住房政策及给中国的启示 苗 田 / 302
- B.19** 中国保障房建设：比较、借鉴、应对、创新
..... 陈 北 Kruti Dholakia - Lehenbauer / 321

VIII 热点篇

- B.20** 房地产去库存：路径选择与对策建议 尚教蔚 / 349
- B.21** 集体经营性建设用地入市对房地产市场的影响
——基于当前试点进展情况的思考 胡 泉 曲 波 / 358
- B.22** 住房公积金制度的公众评价与社会认知
..... 王先柱 张志鹏 吴义东 / 370
- Abstract / 388
- Contents / 391

皮书数据库阅读使用指南



总 报 告

General Report

B.1

2015年中国房地产市场形势分析及 2016年展望

总报告编写组*

一 2015年房地产市场运行特征

从全国来看,2015年房地产市场运行的主要特征包括:商品房销售价格总体上涨,住宅和办公楼销售价格涨幅较高,而商业营业用房销售价格则出现下跌;商品房销售量增幅由负转正,办公楼销售量增幅最大,东北地区销售量大幅下滑。房地产库存水平依然较高,但增速明显下降,商办物业库存比住宅更为严峻。住房租金涨幅小幅收窄,明显低于住房售价涨幅,但仍高于CPI涨幅;房地产开发投资低迷,住宅投资接近零增长,东北地区投资出现大幅负增长;开发资金来源中,销售回款明显增加,其他来源资金萎缩;土地购置面积与土地成交价款均大幅下降,但土地平均成交价格增幅高于商品房销售价格增幅;房屋新开工面积全线下降,施工面积小幅增加,仍处于库存去化期。

* 报告执笔:王业强、尚教蔚、董昕、韩国栋、李一丹。审定:李春华、王业强。



（一）全国商品房销售成交价格总体上涨，物业类型之间、区域之间差异明显

2015年，全国房地产市场的商品房销售价格总体涨幅明显高于2014年。但是物业类型之间、区域之间差异较为明显：住宅和办公楼的销售价格涨幅较高，而商业营业用房销售价格则出现下跌；东部地区商品房销售价格的增速较快，而西部地区商品房销售价格的增速则较慢。

1. 商品房平均销售价格比2014年增长7.4%，涨幅明显提高

2015年，全国商品房的平均销售价格为6793元/平方米，同比涨幅为7.4%。2014年全国商品房平均销售价格的同比涨幅仅为1.4%。可见，2015年全国房地产市场的成交价格明显上涨，涨幅比前5年（2010~2014年）的平均同比涨幅的6.2%还高出1.2个百分点。市场反弹迹象明显，尤其是2015年下半年成交价格上涨速度较快。历年商品房销售价格及变化情况如图1所示。

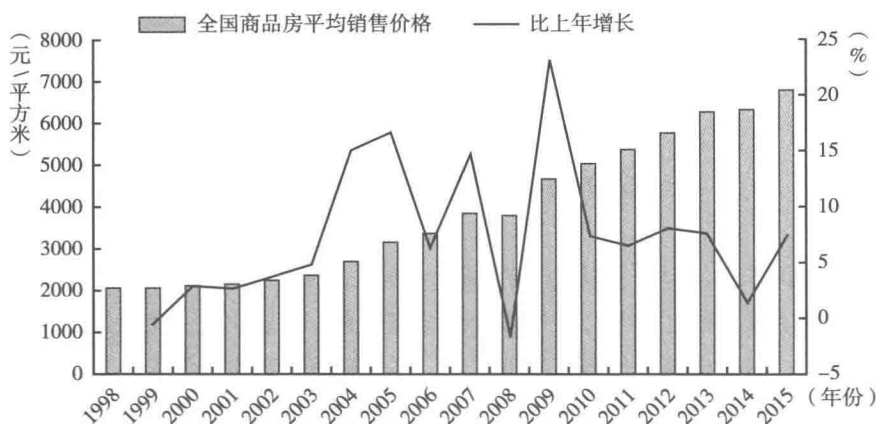


图1 全国商品房销售价格及变化情况（1998~2015年）

资料来源：国家统计局网站并计算。

2. 住宅和办公楼的销售价格创2010年以来的最高涨幅，商业营业用房销售价格下跌

尽管2015年全国商品房销售价格总体上涨明显，但是不同物业类型差异较大。2015年，住宅、办公楼的平均销售价格为6472元/平方米、12916元/

平方米，比2014年分别增长了9.1%和9.2%，创下2010年以来的最大涨幅。尤其是办公楼的平均销售价格由2014年的大幅负增长（-9.0%）转为2015年的大幅上涨。而商业营业用房的价格却出现了下跌，2015年商业营业用房的平均销售价格为9561元/平方米，比2014年下跌2.6%，这是自2001年以来商业营业用房的首次下跌。各类商品房销售价格与上年相比的增幅如图2所示。

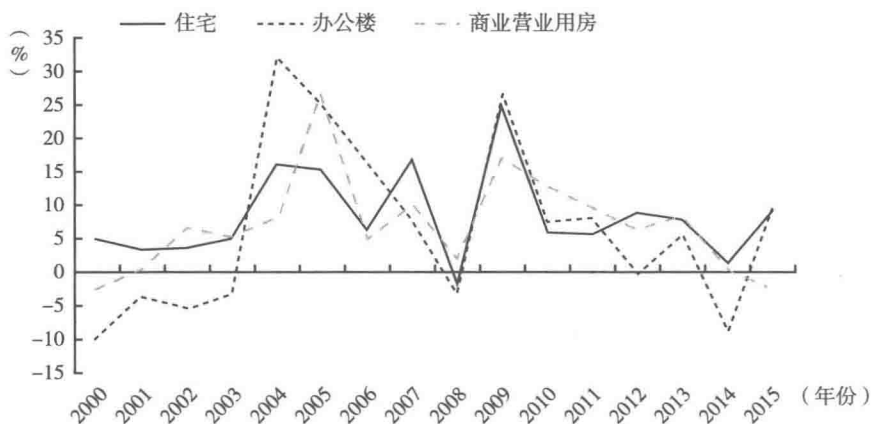


图2 各类商品房销售价格与上年相比增幅（2000~2015年）

资料来源：国家统计局网站并计算。

3. 东部地区商品房销售价格增速最高，西部地区商品房销售价格增速最低

与以往年份国家统计局将全国分为东、中、西三大地区进行统计不同，2015年国家统计局将全国划分为东部地区、中部地区、西部地区和东北地区四大区域进行统计，即东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南10个省（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、市）；东北地区包括辽宁、吉林、黑龙江3省（本文以下区域划分与此相同）。据此划分标准，本文重新整合了以往年份的数据（见表1）。可见，2015年东部地区的商品房平均销售价格涨幅为8.7%，明显高于其他地区，扭转了2014年东部地区房价涨幅最低的情况；东北地区的商品房平均销售价格涨幅次之，为



6.3%；中部地区的商品房平均销售价格涨幅再次之，为3.3%；西部地区的商品房平均销售价格涨幅最低，为1.5%。

表1 全国商品房销售价格及其变化（2011~2015年）

区域	商品房平均销售价格(元/平方米)					比上年增长(%)				
	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
全国总计	5357	5791	6237	6324	6793	6.5	8.1	7.7	1.4	7.4
东部地区	7120	7670	8225	8268	8987	3.9	7.7	7.2	0.5	8.7
中部地区	4046	4378	4707	4885	5046	17.5	8.2	7.5	3.8	3.3
西部地区	4256	4661	4885	5029	5106	14.7	9.5	4.8	2.9	1.5
东北地区	4470	4592	4940	5207	5535	7.6	2.7	7.6	5.4	6.3

资料来源：国家统计局网站并计算。

（二）全国商品房销售量增幅由负转正，办公楼销售量增幅最大，东北地区销售量大幅下滑

2015年，全国房地产市场的商品房销售量增幅由2014年的负增长转为正增长。从物业类型来看，办公楼的销售量增幅最高，住宅销售量的增幅次之，但商业营业用房的销售量则出现了明显下滑。从区域市场来看，东部地区的商品房销售面积和销售额增幅最大，中部地区次之，西部地区再次之，而东北地区的销售面积和销售额则出现了大幅下降。

1. 商品房销售面积比2014年增长6.5%，扭转了2014年负增长的局面

2015年，全国商品房销售面积为12.85亿平方米，创下1998年以来的第二高值，仅次于2013年全国商品房销售面积13.06亿平方米的最高值（见图3）。2015年全国商品房销售面积比2014年增长了6.5%，扭转了2014年商品房销售面积负增长的情况。同时，2015年全国商品房销售额为87281亿元，比2014年增长了14.4%，也扭转了2014年负增长的局面。

2. 办公楼销售量涨幅最高，住宅销售量涨幅次之，商业营业用房销售量下滑

2015年，全国商品房12.85亿平方米的销售面积中，住宅占87.5%、办公楼占2.3%、商业营业用房占7.2%，其他类占3%。2015年，住宅的销售

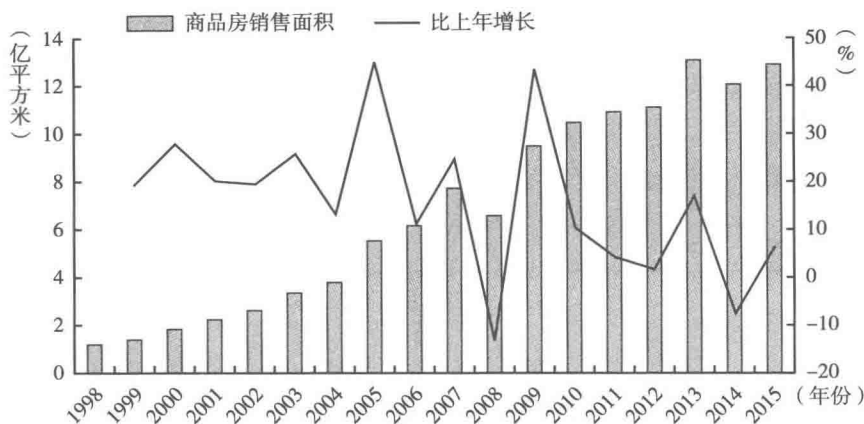


图3 全国商品房销售面积及变化情况 (1998~2015年)

资料来源：国家统计局网站并计算。

面积为11.24亿平方米，比2014年增长了6.9%；办公楼的销售面积为0.29亿平方米，比2014年增长了16.2%；商业营业用房的销售面积为0.93亿平方米，比2014年增长了1.9%。同时，住宅销售额为72753亿元，比2014年增长了16.6%；办公楼销售额为3761亿元，比2014年增长了26.9%；商业营业用房销售额为8846亿元，比2014年下降0.7%。其中，办公楼的销售面积和销售额的增幅最大；住宅和办公楼的销售面积和销售额的增幅均由2014年的负增长转正；商业营业用房销售面积的同比增幅则由2014年的7.2%收窄至1.9%，而销售额则出现了负增长（见图4）。

3. 东部地区商品房销售量涨幅最大，中西部地区次之，东北地区销售量大幅下降

从四大区域市场的销售量来看，2015年，东部地区、中部地区、西部地区和东北地区的商品房销售面积占全国的比重分别为43.2%、25.2%、25.8%和5.8%；商品房销售额占全国的比重分别为57.2%、18.7%、19.4%和4.7%。东部地区的商品房销售面积和销售额占全国市场的比重最高，东北地区的商品房销售面积和销售额占全国的比重最低。2015年，东部地区的商品房销售面积为55509万平方米，比2014年增长了13.3%；中部地区的商品房销售面积为32409万平方米，比2014年增长了8.9%；西部地区的商

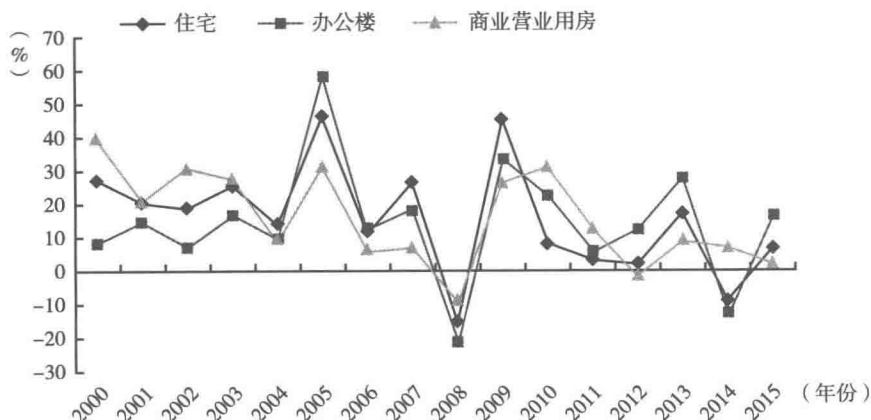


图4 各类商品房销售面积与上年相比增幅 (2000 ~ 2015 年)

资料来源：国家统计局网站并计算。

品房销售面积为 33173 万平方米，比 2014 年增长了 3.4%；东北地区的商品房销售面积为 7405 万平方米，比 2014 年下降了 24.5%（见表 2）。同时，东部地区的商品房销售额为 49888 亿元，比 2014 年增长 23.1%；中部地区的商品房销售额为 16355 亿元，比 2014 年增长了 12.5%；西部地区的商品房销售额为 16939 亿元，比 2014 年增长了 5.0%；东北地区的商品房销售额为 4099 亿元，比 2014 年下降了 19.8%。可见，东部地区的商品房销售面积和销售额增幅最大，中部地区次之，西部地区再次之，而东北地区的销售面积和销售额则出现了大幅下降。

表 2 全国商品房销售面积及其变化 (2011 ~ 2015 年)

区域	商品房销售面积(万平方米)					比上年增长(%)				
	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
全国总计	109367	111304	130551	120649	128495	4.4	1.8	17.3	-7.6	6.5
东部地区	42791	44396	54184	49001	55509	-3.2	3.7	22.0	-9.6	13.3
中部地区	23670	23881	29636	29767	32409	11.5	0.9	24.1	0.4	8.9
西部地区	29498	27940	31883	32068	33173	7.7	-5.3	14.1	0.6	3.4
东北地区	13407	15087	14847	9812	7405	12.6	12.5	-1.6	-33.9	-24.5

资料来源：国家统计局网站并计算。



（三）房地产库存较高，但增速明显下降，商办物业的库存比住宅更为严峻

从商品房待售面积数量与变化看，2015年的房地产库存水平依然较高，但增速已经明显下降。其中，住宅库存的增速大幅下降，办公楼、商业营业用房库存更为严峻。

1. 房地产库存水平依然较高，但增速明显下降

2015年，全国商品房待售面积为7.19亿平方米，创下历史新高。2010年以前的全国商品房待售面积一直在2亿平方米以下，从2011年开始全国商品房待售面积开始大幅上涨，2011~2014年每年的同比涨幅均超过26%。2013年商品房待售面积的同比涨幅达到35.2%，随后商品房库存增幅开始下降。2015年全国商品房库存比2014年增长了15.6%，是近五年来的最低涨幅（如图5所示）。可见，虽然房地产库存水平依然较高，但增速已经明显下降。

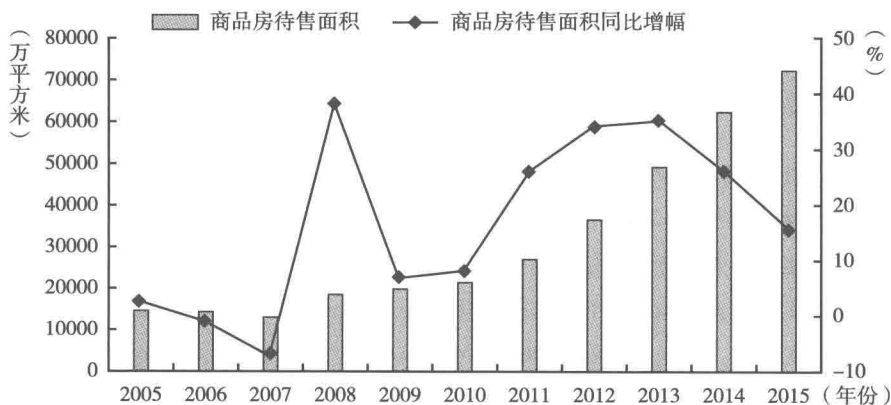


图5 全国商品房待售面积及变化情况（2005~2015年）

资料来源：国家统计局。

2. 住宅库存增幅明显下降，办公楼、商业营业用房库存更为严峻

在2015年7.19亿平方米的商品房待售面积中，住宅待售面积为45248万平方米，占63.0%；办公楼待售面积为3276万平方米，占4.6%；商业营业用房待售面积为14664万平方米，占20.4%。与2014年相比，2015年各类物