



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.6 (2019)

主编/武廷方

副主编/李烨 夏刚

贵州大学贵州省房地产研究院

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT OF
GUIZHOU'S REAL ESTATE No.6 (2019)



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

2019
版



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. 6 (2019)

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT OF
GUIZHOU'S REAL ESTATE No.6 (2019)

主 编 / 武廷方

副主编 / 李 烨 夏 刚

贵州大学贵州省房地产研究院

贵州师范学院内部使用



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. 6, 2019 / 武廷方主编

. -- 北京: 社会科学文献出版社, 2019. 9

(贵州房地产蓝皮书)

ISBN 978 - 7 - 5201 - 5330 - 0

I. ①贵… II. ①武… III. ①房地产业 - 经济发展 -
研究报告 - 贵州 - 2019 IV. ①F299.277.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2019) 第 171832 号

贵州房地产蓝皮书

贵州房地产发展报告 No. 6 (2019)

主 编 / 武廷方

副 主 编 / 李 焯 夏 刚

出 版 人 / 谢寿光

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

发 行 / 市场营销中心 (010) 59367081 59367083

印 装 / 天津千鹤文化传播有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 14.5 字 数: 217 千字

版 次 / 2019 年 9 月第 1 版 2019 年 9 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5201 - 5330 - 0

定 价 / 128.00 元

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. 6 (2019) 》

编 委 会

顾 问 李建军 宋晓路 骆长江 陈 勇 董安娜
刘洪玉 洪名勇 陈少鸿

主 编 武廷方

副主编 李 烨 夏 刚

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 吕 昕 蒋明强 段 棚

机构介绍

贵州大学创建于1902年，1951年11月，毛泽东主席亲笔题写“贵州大学”校名；2005年9月，成为国家“211工程”大学；2012年9月，被列为国家“中西部高校综合实力提升工程”14所高校之一；2016年4月，被列为中西部“一省一校”国家重点建设高校；2017年9月，成为国家世界一流学科建设高校；2018年2月，成为教育部、贵州省人民政府“部省合建”高校。

贵州大学秉承“明德至善 博学笃行”的校训，紧紧围绕立德树人根本任务，加快推进部省合建和“双一流”高水平大学建设，牢记嘱托、感恩奋进，为服务贵州“三大战略”，为决战脱贫攻坚、决胜同步小康，为开创百姓富、生态美的多彩贵州新未来做出更大贡献，奋力书写创建高水平大学实现百年辉煌的奋进之笔，谱写中华民族伟大复兴中国梦的新篇章。

贵州省房地产研究院是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。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，贵州省土木建筑工程学会副理事长，贵州省房地产研究院院长、教授。“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、美国城市和房地产经济学会 (AREUEA) 国际会议委员会委员、美国城市和房地产经济学会 (AREUEA) 会员、世界华人不动产学会会员。主要研究领域为城市和房地产经济学、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)，清华大学恒隆房地产研究中心教授。著有《住房需求的微观经济分析》《城市经济的空间结构》等，主要研究领域为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。

李 烨 管理学博士、教授，贵州大学管理学院院长，贵州大学企业创新与发展研究所所长，贵州省高校哲学社会科学学术带头人，贵州大学首批学科学术带头人，贵州省小微企业商会管理顾问。主持包括国家自然科学基金项目、国家哲学社会科学基金项目、贵州省优秀科技教育人才省长基金项目、中国环境意识项目、贵州省教育厅人文社科基金项目等在内的纵向课题 10 余项，参与国家自然科学基金项目 3 项。带领团队完成了《贵阳市产业竞争力评价及提升策略研究》等 10 多项横向课题的研究工作。

摘 要

《贵州房地产发展报告 No. 6 (2019)》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。全书由总报告、土地篇、住房保障篇、金融篇、地区篇、专题篇组成。总报告对 2018 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市(州)房地产市场的发展进行了不同解析。报告数据收集详尽,真实客观地反映了 2018 年各市(州)的房地产发展状况,对各市(州)房地产行业发展具有积极的参考指导价值。

贫困是贵州省延续了数百年的问题,脱贫攻坚、精准扶贫是唯一路径。《脱贫攻坚 住房为先——贵州以改善居住为先导的精准扶贫模式综述与展望》展现了贵州省在扶贫道路上所做出的成效,脱贫以安居为始,乐业以安居为基。

2018 年贵州房地产市场分化较明显:住宅商品房供需两旺,其他商品房需求萎缩;9 个市(州)房地产市场差异较大。商品住宅新开工面积增速 80.4%,创历史新高,远高于全国平均增速。商品住宅的销售价格、销售面积、投资、施工面积、竣工面积等指标的增速均高于全国平均水平。在 9 个市(州)商品房销售价格中,8 个市(州)上涨,涨幅最大的为贵阳的 29.1%,安顺下跌 2.4%;房地产开发投资方面,涨幅最大的为黔西南的 42.5%,4 个地区下跌(贵阳、毕节、六盘水、黔东南);遵义商品房销售面积增速最快,占全省比重首次超过贵阳。

2019 年,预期贵州省房地产供给持续增加,商品房销售面积、销售价格等增速下降。

关键词: 分化 贵州省 房地产市场

序 言

2018 年央视《经济半小时》栏目就贵阳市房价同比上涨较大对我进行了专题采访，答记者问时我曾提到“贵州房地产蓝皮书”其实早在半年前就对此作了预判，“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”，2018 年 6 月贵阳房价果然同比上涨了 30%。央视节目主持人在节目播出时对我们的预判和价格洼地研究作了肯定。

市场研究最难的就是对市场的发展和走势有较为准确的预期，“贵州房地产蓝皮书”出版发行 5 年来对贵州房地产市场的预期都达到了理性和符合实际的结果。

本书是我们编辑出版的第 6 本“贵州房地产蓝皮书”，本书回顾总结了近十年来房地产对贵州社会经济发展的贡献，发表了我院最新科研成果《脱贫攻坚，住房为先——贵州以改善居住为先导精准扶贫模式综述与展望》。我们将不忘初心，刻苦努力，坚持“科研创新，教学致用”的院训，为贵州的社会经济发展做出应有的贡献。

刘廷方

目 录



I 总报告

- B.1** 2018年贵州房地产分析及2019年预测····· 总报告编写组 / 001
- 一 2018 年房地产分析····· / 002
- 二 2019 年贵州房地产市场预测····· / 038

II 土地篇

- B.2** 贵州土地市场回顾与展望（2018）····· 夏 刚 贺 琨 / 041
- B.3** 贵阳土地招拍挂报告（2018）····· 武廷方 胡蝶云 / 057

III 住房保障篇

- B.4** 2018年贵州省住房公积金运行分析····· 张世俊 / 072

IV 金融篇

- B.5** 贵州房地产企业融资····· 武廷方 叶 茜 李 坚 / 082



B.6	贵州房地产消费融资	武廷方 叶 茜 李 坚 / 086
------------	-----------	-------------------

V 地区篇

B.7	贵阳市2018年房地产市场运行报告	贵阳市住房和城乡建设局课题组 / 089
B.8	六盘水市2018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 / 094
B.9	遵义市2018年房地产市场运行报告	遵义市住房和城乡建设局课题组 / 099
B.10	安顺市2018年房地产市场运行报告	安顺市住房和城乡建设局课题组 / 105
B.11	毕节市2018年房地产市场运行报告	毕节市住房和城乡建设局课题组 / 111
B.12	铜仁市2018年房地产市场运行报告	铜仁市住房和城乡建设局课题组 / 118
B.13	黔西南州2018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 / 124
B.14	黔东南州2018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 / 130
B.15	黔南州2018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 / 141

VI 专题篇

B.16	脱贫攻坚 住房为先	
	——贵州以改善居住为先导的精准扶贫模式综述与展望	
		武廷方 郭 云 / 150

B.17	贵州省房地产市场十年回顾	武廷方 禹 灿 / 167
B.18	贵州流动人口住房情况分析报告	夏 刚 李华玲 梁川江 / 177

Abstract	/ 194
Preface	/ 196
Contents	/ 197

皮书数据库阅读使用指南

总 报 告



General Report

B.1

2018年贵州房地产市场分析及 2019年预测

总报告编写组*

摘 要： 2018 年贵州房地产市场分化较明显：商品住宅供需两旺，其他商品房需求萎缩；9 个市（州）房地产市场差异较大。商品住宅新开工面积增速 80.4%，创历史新高，远高于全国平均增速。商品住宅的销售价格、销售面积、投资、施工面积、竣工面积等指标的增速均高于全国平均水平。在 9 个市（州）商品房销售价格中，8 个市（州）上涨，涨幅最大的为贵阳的 29.1%，安顺下跌 2.4%；房地产开发投资方面，涨幅最大的为黔西南的 42.5%，4 个地区下跌（贵阳、毕节、六盘水、黔东南）；遵义商品房销售面积增速最高，占全省比

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



重首次超过贵阳。预期 2019 年贵州省房地产供给持续增加，商品房销售面积、销售价格等增速下降。

关键词： 贵州省 房地产市场 分化

— 2018年房地产市场分析

（一）主要结论

2018 年贵州房地产市场价格大幅提高，商品房销售面积持续增加，房屋新开工面积高速增长。

（1）商品住宅新开工面积增速 80.4%，创历史新高；比全国平均水平高 60.7 个百分点。

（2）商品住宅销售价格增速 23.1%，增速仅次于 2009 年；比全国平均水平高 11.9 个百分点。

（3）商品房销售面积增速 10.3%，低于 2017 年；比全国平均水平高 9 个百分点。其他商品房销售面积下跌，跌幅高于全国平均水平。

（4）房地产开发投资增速 6.7%，高于 2017 年；比全国平均水平低 2.8 个百分点。

2018 年贵州房地产市场主要指标及与全国的比较见表 1。

表 1 2018 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)	5181.96	10.3	1.3
	其中:商品住宅销售面积	4441.44	14.0	2.2
	其他商品房销售面积	740.52	-7.3	-3.6



续表

序号	指标	绝对量	同比增长(%)	全国同比增长(%)
2	商品房销售价格(元/平方米)	5637	18.1	10.8
	其中:商品住宅销售价格	5129	23.1	11.2
	其他商品房销售价格	8681	12.3	4.3
3	房地产开发投资(亿元)	2349.2	6.7	9.5
	其中:住宅投资	1557.85	14.1	9.4
4	房屋新开工面积(万平方米)	5689.2	71.8	17.2
	其中:商品住宅新开工面积	3983.8	80.4	19.7
5	房屋竣工面积(万平方米)	1279.6	9.2	-7.8
	其中:商品住宅竣工面积	841.59	7.2	-8.1
6	房屋施工面积(万平方米)	21953.33	7.7	5.2
	其中:商品住宅施工面积	13985.42	9.3	6.3

(二) 运行势态

1. 商品房销售面积增速近三年逐年下降

(1) 基本情况

2018 年贵州商品房销售面积为 5181.96 万平方米，同比增长 10.3%，增速比全国平均水平高 9 个百分点。

分月度看，年初保持较高水平的增速 19.1%，其他月份的增速保持在一个较平稳的状态，到年底下降到 10.3%。

全年月度销售面积 431.83 万平方米。单月销售面积最高的是 12 月，为 687.05 万平方米；其次是 6 月，为 642.59 万平方米，与 2017 年单月销售面积最高情况类似。

由图 1 可见，2018 年不同月份，贵州商品房销售面积增速均高于全国平均水平。

(2) 贵州省 9 个市（州）商品房销售面积比较

2018 年，商品房销售面积最多的是遵义，其次是贵阳。遵义首次超过贵阳，成为贵州商品房销售面积冠军。销售面积最少的是六盘水。从占比看，遵义为 25.8%，比贵阳高 5 个百分点。贵阳占比从 2001 年最高值

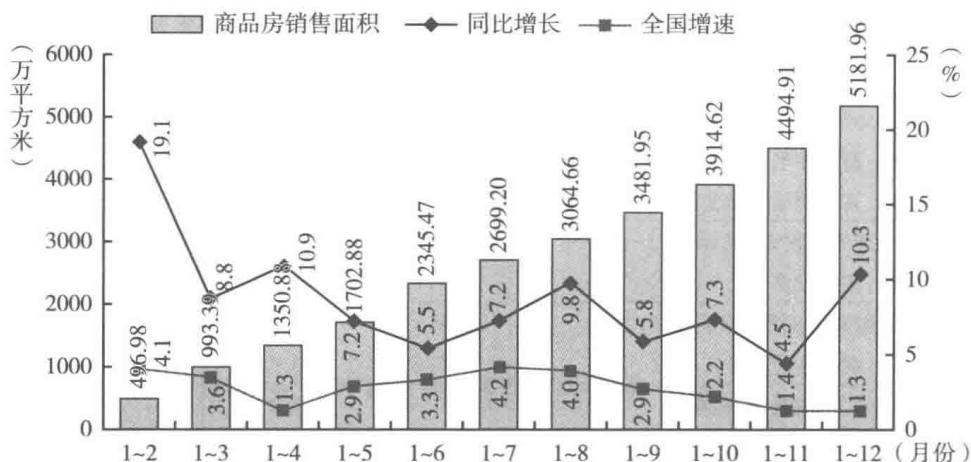


图1 2018年贵州省房地产开发企业商品房销售面积及同比增长

资料来源：贵州数据来自贵州省统计局网站，全国数据来自国家统计局网站。

53.7%持续下滑，2018 年比 2017 年下降 2 个百分点。六盘水占 3.6%。从同比增长速度看，遵义、毕节、黔西南州均超过 20%，铜仁、黔东南州超过 10%，安顺、贵阳、黔南州个位数增长，六盘水大幅下跌（见图 2）。

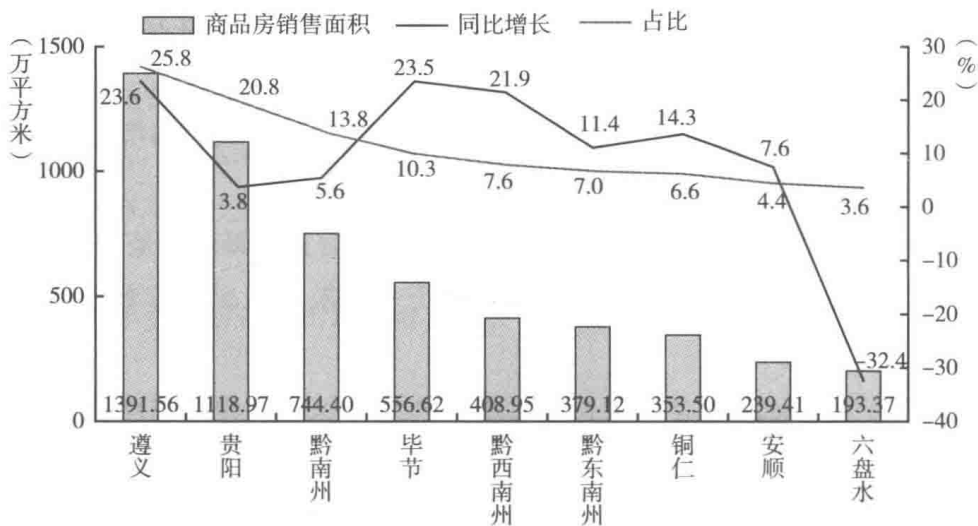


图2 2018年贵州9个市（州）商品房销售面积、同比增速、占比

资料来源：9个市（州）房地产管理部门，笔者计算整理。由于统计口径差异，本图加总面积不同于图1。



9个市(州)商品住宅销售面积、同比增速、占比见图3。排序与商品房销售面积相同。遵义最高,为1125.37万平方米,其次是贵阳,六盘水最低。从增速看,最高是六盘水,达30.0%,远远高于其他地区。贵阳增速最低,为8.0%。

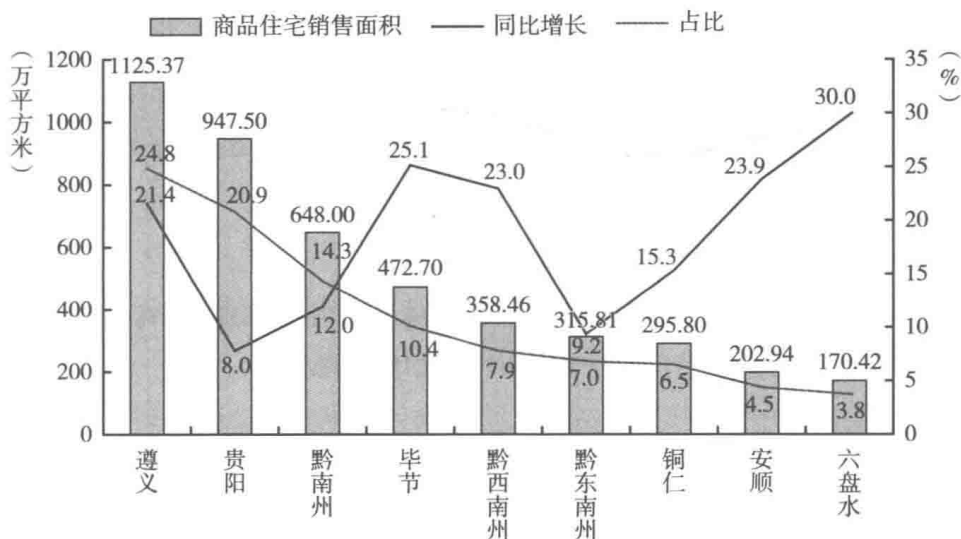


图3 2018年贵州9个市(州)商品住宅销售面积、同比增速、占比

资料来源:9个市(州)房地产管理部门,笔者计算整理。

从商品房结构看,商品房主要由商品住宅构成。商品住宅销售面积占商品房销售面积比重最低的是遵义,为80.9%;其次是黔东南州,为83.3%;最高为六盘水,为88.1%(见图4)。2002~2017年我国商品住宅销售面积占商品房销售面积的平均比重在81.0%~95.2%区间,2018年遵义偏离了该区间,其他市(州)处于区间内。

(3)纵向比较,2018年商品房销售面积增速低于2017年,近三年来销售面积增速逐年下降

自1998年住房市场改革以来,贵州商品房销售面积呈现快速增长态势,从2002年的424.85万平方米增加到2018年的5181.96万平方米,增加了11.2倍。由图5可见,仅2008年为负增长,2004年持平,其他年份增速均大于零。