

甘肃住房和城乡建设发展分析与预测 (2015)

主编 杨咏中 王福生 何 苑



甘肃人民出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

甘肃住房和城乡建设发展分析与预测. 2015 / 杨咏中, 王福生, 何苑主编. -- 兰州 : 甘肃人民出版社, 2015. 1

ISBN 978-7-226-04744-6

I. ①甘… II. ①杨… ②王… ③何… III. ①住宅建设—经济分析—研究报告—甘肃省—2014②城乡建设—经济分析—研究报告—甘肃省—2014③住宅建设—经济预测—研究报告—甘肃省—2015④城乡建设—经济预测—研究报告—甘肃省—2015 IV. ①F299.274.2

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第017234号

出 版 人：吉西平

责任编辑：马海亮

封面设计：王林强

甘肃住房和城乡建设发展分析与预测 (2015)

主编：杨咏中 王福生 何 苑

甘肃人民出版社出版发行

(730030 兰州市读者大道 568 号)

甘肃新华印刷厂印刷

开本787毫米×1092毫米 1/16 印张17.25 插页1 字数210千

2015年1月第1版 2015年1月第1次印刷

印数：1~1000

ISBN 978-7-226-04744-6

定价：68.00元

甘肃蓝皮书编辑委员会

主 任 连 辑 咸 辉

副 主 任 范 鹏 马成洋 赵 春 沙拜次力 杨咏中

樊怀玉 都 伟 李 棚 吉西平 梁和平

王福生

总 主 编 王福生

成 员 陈双梅 朱智文 安文华 刘进军 景国栋

马廷旭 王灵凤 高应恒

甘肃蓝皮书编辑委员会办公室

主 任 马廷旭

副 主 任 刘玉顺

《甘肃住房和城乡建设发展分析与预测(2015)》

编辑委员会

主 任 杨咏中 王福生

副 主 任 郭明卿 马廷旭

委 员 任春峰 刘 帽 张 睿 陈 策 贺建强

张天军 赵雅玲 何志刚 何 苑

主 编 杨咏中 王福生 何 苑

首席专家 何 苑

主要编撰者简介

杨咏中 男，四川什邡人，武汉大学政治系法学硕士。现任甘肃省住房和城乡建设厅党组书记、厅长，兼任兰州交通大学博士生导师。杨厅长先后在上海市规划行政管理部门、原国家体改委、财政部等国家部委工作，1995年调至甘肃省工作，先后任兰州市副市长，平凉市行署专员、市长，省交通厅党组书记、厅长，省建设厅党组书记、厅长等职。在国家部委工作期间，杨咏中同志主要对社会主义市场经济进行了深入的思考和研究，出版著作有《中国政策全书·农村卷》、《期货市场问答》等。发表论文有《中西文官制度比较研究》、《世界经济集团化趋势》、《失业与中国保障制度》、《中央公积金与社会保障制度》、《西部经济结构的转型》等。在甘肃省工作期间，杨咏中同志对地方和行业工作进行了深入思考和研究，撰写了《交通运输业与现代物流业协同发展研究》、《中国道路运输及综合运输体系改革与发展研究》、《住房公积金发展现状及趋势》等著作和文章。

王福生 男，山东省胶州市人，出生地吉林省桦甸县。现任甘肃省社会科学院党委副书记、院长。担任学术团体甘肃省宏观经济研究会名誉副会长、甘肃省哲学学会副会长等。曾先后在中共甘肃省委讲师团、甘肃省人民政府体改办、甘肃省发展和改革委员会、中共甘肃省委党校等部门工作。主要研究领域：改革学，经济体制改革。参加主持《甘肃省“十二五”规划前期重大问题研



究》，获“甘肃省科学技术进步奖二等奖”；主编出版了《甘肃文化发展分析与预测》（2014）、《丝绸之路经济带研究》、《大变法：中国改革的历史思考》等著作；主持过《“十一五”甘肃工业发展战略研究》等软科学和社科规划项目；发表过“推动丝绸之路经济带构建应立足西北省区”，“论社会主义核心价值体系与中华优秀传统文化的对接路径”等40余篇文章。

何苑 女，河南省灵宝县人，甘肃省社会科学院资源环境与城乡规划研究所所长，研究员、经济学博士，甘肃省青联常委、兰州新区智库专家、省财政采购专家。主要从事区域经济、区域发展政策研究。主持并参与多项重大项目研究，主持完成包括甘肃省社会保障“十二五”规划等多个规划项目、世界银行项目和笹川良一（Ryoichi Sasakawa）基金项目以及省内相关部门和市县委托项目30余项，参与各类项目研究70余项，许多科研成果被相关部门采纳；独立出版专著《西北资源型产业研究》等四部，合作和参编著作10余部；多篇论文和主要观点被《人大复印资料》、《社会科学文摘》、《科学时报》、《经济参考报》等全文或部分转载；多次获得甘肃省社会科学优秀成果奖、甘肃省科技进步奖。

摘 要

本书是由甘肃省社会科学院和甘肃省住房与城乡建设厅合作完成的。本书秉承客观公正的宗旨和原则，追踪甘肃省房地产市场的最新动态，对甘肃省房地产和城乡建设的发展现状与趋势进行深度分析，剖析因果，展望未来。全书分为房地产和城乡建设两部分，由两个总报告和11个分报告组成。

房地产业是甘肃的支柱性产业和拉动经济增长的主要动力。甘肃经济增长速度的放缓和国家房地产相关政策的变化，导致2014年甘肃房地产市场出现了新情况和新问题：一是房地产开发投资由多年的快速增长改变为断崖式的下跌；二是全省商品房价格增长幅度趋缓，部分城市出现下降趋势；三是房地产市场进一步分化，部分中小城市风险较大。本书对全省14个市（州）的房价进行了分析比较和排名，认为2013年大部分市州的房价总体在合理区间，但各地房价收入比差异较大；甘肃的房地产仍有较长的发展期，但房地产市场调整不可避免，未来几年房地产市场进入去库存、以降价换增量阶段。

城乡建设是新型城镇化发展的基础。甘肃城镇化已进入加速发展阶段，城镇化空间结构初步形成，基础设施建设不断完善，小城镇建设稳步推进。本书认为，甘肃城乡建设存在诸多问题与困难：一是城镇化速度较慢、质量较低，同全国的差距呈现逐年加大趋势；二是城镇基础设施普遍存在总量供给不足，全省城市集中供水普及率、城市燃气普及率、城市污水集中处理率和生活



垃圾无害化处理率均居西北地区的末位；三是综合交通体系不能满足发展要求，“坐中六连”的区位优势尚未充分发挥，公路网、铁路网密度分别占全国平均水平的65%和79%；四是粗放扩张型的城镇建设态势突出，“土地城镇化”的速度快于“人口城镇化”。从未来发展看，新城区建设已经成为推动城乡建设新进程的重要力量，城乡公共服务一体化成为新型城镇化发展的基本趋势。

Abstract

The book is finished by the Gansu province academy of social sciences and Gansu province housing and urban and rural construction department cooperation. The book is adhering to the principle of objective, tracking the latest dynamic of estate of Gansu province. We try to show deep analysis of the present situation and the growth trends of development in Gansu province estate and urban and rural construction, analyzing the cause and effect, looking forward to the future. The book is divided into two parts of the housing and urban-rural construction. It consists two general reports including 11 points.

The real estate industry is a pillar industry of Gansu province, which pulls the main driver of development of economy. Slower speed of economic growth in Gansu province and the national real estate related policy changes, causing, in 2014, Gansu real estate market is in the new situation and new problems. First of all, real estate development investment for bluff by years of rapid growing declines suddenly from January to September. The second is the provincial commercial housing price growth slowed sharply, some cities showed a downward trend. At last, parts of the medium-sized cities or small -sized cities have risk of lose. Book for the 14 cities (state) was analyzed, comparing the prices and ranking. It shows that in 2013, most of cities and states of house prices generally within a reasonable range. Housing



price to income around total province has a big difference. Gansu real estate still has a long development period. The real estate market adjustment is inevitable.

Urban-rural construction is the foundation of the new-type of urbanization. Gansu province has entered a stage of accelerated development of urbanization, urbanization space structure has been formed, continuously improve the infrastructure construction, construction of small towns steady progress. We catch the view that urban-rural construction in gansu province has many problems and difficulties. First one is that the urbanization speed is slow, with the low quality, the gap showing a trend of increase year by year. Secondly, it appears the lack of the total urban infrastructure. Then what cannot meet the requirement of the development is comprehensive transportation system. New town construction has become an important force to promote urban-rural construction of the new process.

总 序

回顾《甘肃蓝皮书》的编研历史，“十一五”开局时，甘肃省社科院按照党中央关于地方社科院服务地方党政决策、服务地方经济社会发展的职能要求，继承创新，继往开来，提出了“六个以”的办院方针，积极探索和推动社会主义新智库建设。2006年院党委提出“倾全院之力，打造蓝皮书科研品牌，探索建立哲学社会科学服务甘肃的长效机制”的工作要求，当年首次组织编撰出版两本蓝皮书并“一炮打响”，《经济社会蓝皮书》是省内第一部，《舆情蓝皮书》是国内首部。

八年来，《甘肃蓝皮书》在编研出版方面进行了大胆探索和创新，建立了稳定有效的工作机制，规模进一步发展壮大（现已出版《甘肃经济发展分析与预测》《甘肃社会发展分析与预测》《甘肃舆情分析与预测》《甘肃文化发展分析与预测》《甘肃县域发展评价报告》《甘肃住房和城乡建设发展分析与预测》《甘肃民族地区发展分析与预测》《甘肃酒泉经济社会发展报告》等8种），基本覆盖了甘肃经济、社会、政治、文化、民族、生态、民生等各个领域，形成了独具特色的蓝皮书风格，成为我院乃至甘肃省的一张文化品牌。我们在编研出版《甘肃蓝皮书》的基础上，积极尝试和探索与西北各兄弟社科院的合作，在西北五省区社科院的共同努力下，《西北蓝皮书》这一品牌诞生并已成功出版发行4年。

八年来，《甘肃蓝皮书》连续在每年同一天（1月8日）举行



由甘肃省人民政府新闻办主办的“甘肃蓝皮书成果发布会”，形成了“每年一月八，社科院有言要发”的惯例。《甘肃蓝皮书》的出版发行及其成果发布，为甘肃经济社会文化发展发挥了重要的智力支撑作用，已经成为省内各级领导、人大代表、政协委员、专家学者和社会各界非常重视的民主决策、参政议政、科学研究和认识省情的重要参考书，形成了哲学社会科学理论研究服务甘肃发展的重要方式和长效机制。

《甘肃蓝皮书》在八年的编研过程中形成了稳定规模、稳定机制，提升质量、提升影响的编研理念，使其真正成为宣传思想文化战线服务甘肃发展的长效机制与拳头产品。《甘肃蓝皮书》始终坚持的基本编研理念和运行机制是：一是始终坚持原创，注重学术观点和科研方法的创新。坚持研究在先，编写在后，在继承中创新，注重连续性，从源头上抓质量，注重可靠性；在深入研究上下功夫，注重科学性；在服务上抓效果，注重影响力。二是始终坚持追踪前沿，注重选题创新。追踪前沿就是要专家学者更多地参与社会实践，发现问题、研究问题、解决问题，最终通过蓝皮书为人们提供正确的指导，显示社科专家服务社会的能力和实力，提高蓝皮书的知名度和美誉度。三是始终坚持打造品牌，创新编研体制机制。八年来，我们始终把蓝皮书的权威性看作蓝皮书的生命，组织权威的专家开展深入研究，向社会提供事实根据充分、分析深入准确、结论科学、对策具体、可操作的权威信息与权威性的研究成果。

我们不断探索甘肃蓝皮书的编研之路，发现良好的多方合作机制将是蓝皮书编研质量进一步提升和规模进一步拓展的重要途径。今年首次通过与甘肃省住建厅的密切合作，编研出版《甘肃住房和城乡建设发展分析与预测》；通过与甘肃省民族事务委员会

的密切合作，编研出版《甘肃民族地区发展分析与预测》；通过与酒泉市委市政府的密切合作，编研出版《甘肃酒泉经济社会发展研究报告》。由此推动《甘肃蓝皮书》编研事业向着深度、广度继续发展壮大。

《甘肃蓝皮书》的成长历程中，饱含着甘肃省各级领导的关心与厚爱，浸润着与我们真诚合作的读者出版集团、中国社会科学文献出版社出版人以及统计、新闻等领域的同仁们的辛劳、奉献和智慧。但愿《甘肃蓝皮书》不仅只是我们研编者感到有意义，而且使大家读起来有收获，参考运用起来有价值。

此为序。

王福生

2014年11月8日

目 录



Ⅱ I 总 报 告

- Ⅱ.1 甘肃房地产发展形势分析与展望 何 苑 / 001
- Ⅱ.2 新型城镇化下甘肃城乡建设形势分析与展望
..... 何 苑 / 020

Ⅱ II 房 产 篇

- Ⅱ.3 甘肃住房市场形势分析与预测 马大晋 / 041
- Ⅱ.4 甘肃保障性住房建设形势分析 马继民 / 066
- Ⅱ.5 兰州市住宅市场分析与预测 贾 琼 / 085
- Ⅱ.6 兰州市居民购房意愿调研分析 李巧玲 / 104
- Ⅱ.7 白银市棚户区改造的成功模式 马继民 / 127

Ⅱ III 城 乡 建 设 篇

- Ⅱ.8 甘肃新型城镇化的进程与趋势分析 魏晓蓉 / 141
- Ⅱ.9 甘肃城镇基础设施建设的形势分析 张广裕 / 170



- B.10** 甘肃省小城镇建设实践与路径探索 马大晋 / 187
- B.11** 美丽乡村建设的规划与实践
——以甘肃康县为例 贾 琼 / 205
- B.12** 甘肃农业转移人口市民化成本分析 张广裕 / 221
- B.13** 甘肃建筑节能的现状与发展 张博文 / 239

CONTENTS



Ⅱ I General Report

- Ⅱ.1 Analysis and Prospect on Real estate Development Situation of Gansu
He Yuan / 001
- Ⅱ.2 Under the New-type Urbanization Analysis and Prospect on Urban-rural
Construction of Gansu
He Yuan / 020

Ⅱ II Real estate Report

- Ⅱ.3 Analysis and Forecast on Housing Market Situation of Gansu
Ma Dajin / 041
- Ⅱ.4 Analysis of Affordable Housing Construction Situation in Gansu
Ma Jimin / 066
- Ⅱ.5 Analysis and Forecast on Residential Market of Lanzhou City
Jia Qiong / 085
- Ⅱ.6 Investigation and Analysis of Residents Purchase Intention in Lanzhou
Li Qiaoling / 104
- Ⅱ.7 The Successful Model of Rebuilding Shanty areas in Baiyin
Ma Jimin / 127



Ⅲ Urban-rural Construction Report

- Ⅲ.8 Analysis on the Process and Trend of the New-type Urbanization
in Gansu *Wei Xiaorong / 141*
- Ⅲ.9 Research on Urban Infrastructure Construction in Gansu
Zhang Guangyu / 170
- Ⅲ.10 The Practice and Exploration of Small town's Construction in Gansu
Ma Dajin / 187
- Ⅲ.11 The Plan and Practice of Building Beautiful Country in Gansu
Jia Qiong / 205
- Ⅲ.12 Research on Urbanization cost of The Transfer of Agricultural
Population in Gansu *Zhang Guangyu / 221*
- Ⅲ.13 Analysis of Status and Trends on Building Energy Saving in Gansu
Zhang Bowen / 239