

2015 China Real Estate Market
Review and Outlook in 2015

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



科学出版社

2015 China Real Estate Market
Review and Outlook in **2015**

中国房地产市场 回顾与展望

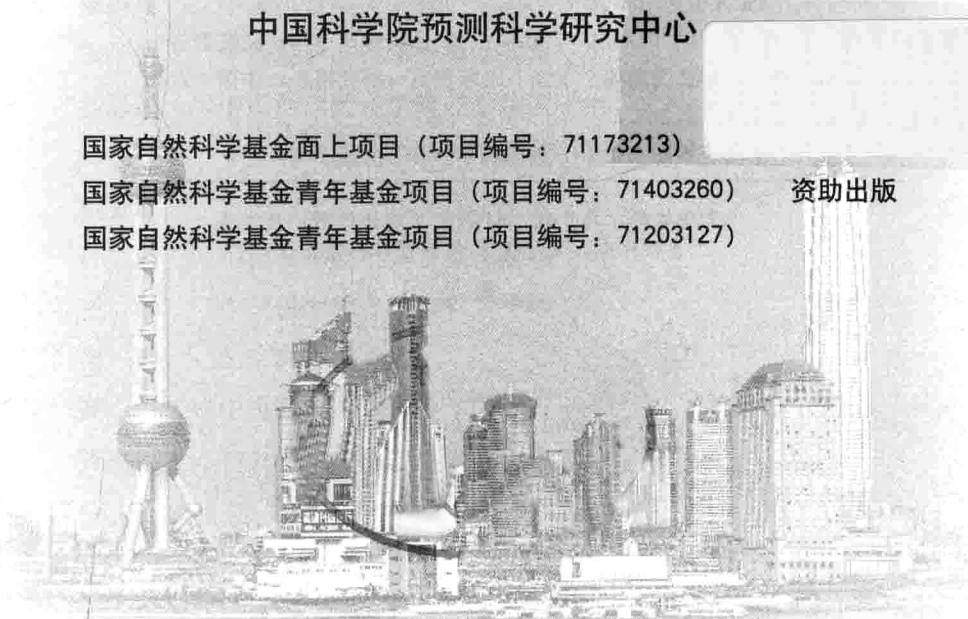
中国科学院大学中国产业研究中心

中国科学院预测科学研究中心

国家自然科学基金面上项目（项目编号：71173213）

国家自然科学基金青年基金项目（项目编号：71403260） 资助出版

国家自然科学基金青年基金项目（项目编号：71203127）



科学出版社
北京

内 容 简 介

本报告根据国家统计局、万德数据库、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2014年我国房地产市场的运行情况,解析了2014年各级政府颁布的房地产调控政策,着重对北京、上海、重庆等六大城市及部分三、四线城市的房地产市场运行情况进行了分析总结,综述了2014年房地产金融形势变化,并从房地产市场的供给、需求、价格、融资、政策等方面对2015年我国房地产价格的发展趋势做出了预测。报告还针对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。

本报告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。本报告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

2015 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著. —北京: 科学出版社, 2015

ISBN 978-7-03-043720-4

I. ①2… II. ①中… ②中… III. ①房地产市场—研究报告—中国—2015②房地产市场—市场预测—研究报告—中国—2015 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 049854 号

责任编辑: 马 跃 刘晓宇 / 责任校对: 马显杰
责任印制: 霍 兵 / 封面设计: 蓝正设计

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

✱

2015 年 3 月第一版 开本: 787×1092 1/16

2015 年 3 月第三版 印张: 10 1/2

字数: 248 250

定价: 62.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换)

编者名单

- | | |
|-----|-------------------------|
| 董纪昌 | 中国科学院大学管理学院副院长、教授、博士生导师 |
| 李秀婷 | 中国科学院大学管理学院师资博士后、管理学博士 |
| 吴迪 | 中国科学院大学管理学院讲师、管理学博士 |
| 董志 | 中国科学院大学管理学院博士生 |
| 林睿 | 中国科学院大学管理学院博士生 |
| 周克成 | 中国科学院大学管理学院博士生 |
| 王国梁 | 中国科学院大学管理学院博士生 |
| 焦丹晓 | 中国科学院大学管理学院博士生 |
| 张欣 | 中国科学院大学管理学院博士生 |
| 刘佳佳 | 中国科学院大学管理学院博士生 |
| 朱琳琳 | 中国科学院大学管理学院硕士生 |
| 宋子健 | 中国科学院大学管理学院硕士生 |
| 沙思颖 | 中国科学院大学管理学院硕士生 |
| 郑长敬 | 中国科学院大学管理学院硕士生 |
| 苗晋瑜 | 中国科学院大学管理学院硕士生 |
| 孙熙隆 | 中国科学院大学管理学院硕士生 |
| 王炳 | 中国科学院大学管理学院硕士生 |
| 何静 | 北京科技大学管理学院硕士生 |
| 高琳 | 中央民族大学管理学院硕士生 |
| 齐央宗 | 中央民族大学管理学院硕士生 |

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。该报告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我国房地产行业、房地产市场进行考察研究后形成的一个阶段性成果。

该报告根据国家统计局、万德数据库、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2014年我国房地产市场的运行情况，解析了2014年各级政府颁布的房地产调控政策，着重对北京、上海、重庆等六大城市及部分三、四线城市房地产市场运行情况进行了分析总结，综述了2014年房地产金融形势变化，并从房地产市场的供给、需求、价格、融资、政策等方面对2015年我国房地产价格的发展趋势做出了预测。本报告还针对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。

本报告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。本报告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。

希望研究中心能继续坚持这项研究工作，为推动我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

2014年12月

前 言

2014 年以来,宏观经济增速持续放缓,中国经济步入新常态。与此同时,全国房地产市场表现低迷,开发投资、商品房销售、土地购置等指标出现大幅下滑,而库存量上升,开发企业资金回笼速度放缓。对此,各级政府于 2014 年下半年,出台系列利好政策,如多地限购政策放开、限贷政策完全放开、货币政策定向宽松、公积金贷款利率优惠等。在经济新常态与新形势下,我国房地产市场将呈现怎样的发展态势,政府应该如何科学实施房地产调控政策以促进房地产市场平稳健康发展,这是社会各界共同关注的问题。

本报告根据国家统计局、万德数据库、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 2014 年我国房地产市场的运行情况,解析了 2014 年各级政府颁布的房地产调控政策,着重对北京、上海、重庆等六大城市及部分三、四线城市房地产市场运行情况进行了分析总结,综述了 2014 年房地产金融形势变化,预测了 2015 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。

本报告由董纪昌、吴迪、李秀婷、董志、林睿、周克成、王国梁、焦丹晓、张欣、刘佳佳、朱琳琳、宋子健、沙思颖、郑长敬、苗晋瑜、孙熙隆、王炳、何静、高琳、齐央宗撰写。

本报告得到了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。科学出版社的马跃、刘晓宇编辑等也为本报告的出版付出了辛勤的劳动。在此,我们向所有为本报告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,报告中可能存在一些有待商榷和值得探讨的地方,欢迎各界朋友交流、探讨、批评与指正。

董纪昌 李秀婷
中国科学院大学管理学院
2014 年 12 月

目 录

第一章 2014 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	4
三、房地产价格波动	9
第二章 房地产市场相关政策与评述	12
一、2013 年 11 月~2014 年 11 月主要房地产政策一览	12
二、2013 年 11 月~2014 年 11 月地方特殊政策	18
三、2013 年 11 月~2014 年 11 月房地产相关政策总结	28
四、2015 年房地产市场相关政策展望	30
第三章 2014 年房地产市场运行状况评价	32
一、中科房地产健康指数 (CAS-REH)	32
二、中科房地产区域指数 (CAS-DREH)	40
三、中科房地产场景指数 (CAS-RES)	45
四、中科房地产金融状况指数 (CAS-REF)	58
第四章 重点城市房地产市场运行情况	68
一、北京市 1~10 月房地产市场分析	68
二、上海市前三个季度房地产市场分析	75
三、重庆市前三个季度房地产市场分析	84
四、青岛市前三个季度房地产市场分析	91
五、广州市前三个季度房地产市场分析	98
六、深圳市前三个季度房地产市场分析	103
七、三、四线城市房地产市场分析	106
第五章 2014 年房地产金融形势分析	113
一、房地产融资渠道分析	113
二、房地产企业经营状况分析	118
三、房地产金融产品运行分析	125
四、货币政策调整及对房地产业影响分析	132
第六章 2015 年房地产市场预测	136
一、影响 2015 年房地产市场走势的主要因素	136
二、2015 年房地产市场预测	138
三、2015 年房地产调控政策建议	142



第七章 2014 年我国房地产市场系列问题研究	147
专题一 关于首都经济圈房地产市场调控的政策建议	147
专题二 关于不动产统一登记数据平台管理与运用的政策建议	149
专题三 关于管理与规范中国房地产众筹模式发展的建议	152
专题四 2014 年房地产市场运行情况及展望	155

第一章 2014 年房地产市场运行情况

一、房地产开发投资

2014 年 1~10 月,受宏观经济增速放缓、信贷政策趋紧与限制性政策联合作用等因素影响,全国房地产市场表现低迷,开发投资、商品房销售、土地购置等指标出现大幅下滑,而库存量上升,开发企业资金回笼速度放缓。针对房地产市场的表现,中央政府和地方政府纷纷做出反应,2014 年下半年以来,利好房地产市场的政策陆续出现,如限购政策多数放开、限贷政策完全放开、货币政策定向宽松、公积金贷款利率优惠等。

(一)房地产开发投资总额

2014 年房地产开发投资放缓,累计同比增速逐月下滑。1~10 月全国房地产开发投资累计达到 77 220.27 亿元,比 2013 年同期增长 12.4%,增速回落 6.8 个百分点,其中用于住宅的累计投资为 52 464.21 亿元,比 2013 年同期增长 11.10%,增速回落 7.8 个百分点。如图 1.1 所示,2014 年 1~10 月月度房地产开发投资额和用于住宅的投资额较为稳定,但累计同比增速逐月下滑,这主要是货币政策稳中趋紧和房地产市场交易低迷造成的。2013 年下半年以来,一方面,我国货币政策稳中趋紧,房地产开发投资的国内贷款部分明显减少;另一方面,房地产市场交易低迷,房地产开发企业资金回笼不足、库存增加,资金周转紧张导致开发意愿不强,拿地量减少。2014 年 9~10 月,随着货币政策定向宽松、限贷政策松绑、开发企业去库存后的房地产开发投资有望回转。

2014 年 1~10 月,东部地区房地产开发投资 43 195 亿元,同比增速 12.4%,较 2013 年同期减少 4.7 个百分点;中部地区房地产开发投资 16 523 亿元,同比增速 11%,较 2013 年同期减少 9.1 个百分点;西部地区房地产开发投资 17 503 亿元,同比增速 14%,较 2013 年同期减少 9.8 个百分点。表 1.1 展示了 2009~2014 年前 10 个月累计投资额的变化情况,可以发现 2014 年西部地区的房地产投资份额较前几年已经明显增加,由 2009 年的 19.85%增加到 2014 年的 22.67%,而东部地区由 2009 年的 58.64%降至 2014 年的 55.94%。东部地区经济相对发达,城市发展规模相对西部已空间不足,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。

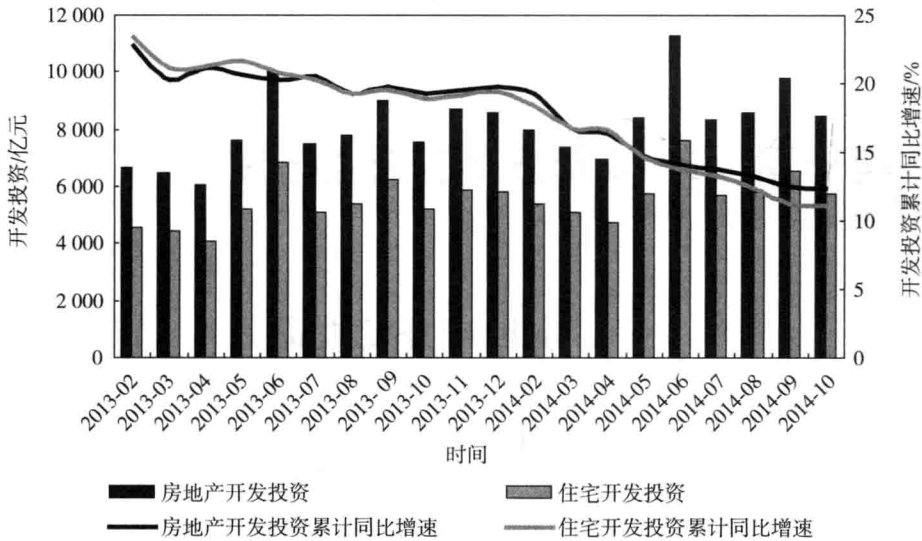


图 1.1 2013~2014 年房地产开发投资及住宅投资示意图

资料来源：中经网统计数据库

表 1.1 2009~2014 年前 10 个月各地区房地产开发投资情况表

年份	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
2009	16 676.09	6 118.42	5 645.21	58.64	21.51	19.85
2010	22 293.21	8 112.52	7 663.80	58.56	21.31	20.13
2011	28 711.96	10 648.53	10 562.35	57.51	21.33	21.16
2012	32 823	12 395	12 410	56.96	21.51	21.53
2013	38 443	14 890	15 360	55.96	21.68	22.36
2014	43 195	16 523	17 503	55.94	21.40	22.67

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，不包括港澳台地区）；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（自治区、直辖市，不包括港澳台地区）

资料来源：中经网统计数据库

表 1.2 中 2014 年 1~10 月，房地产开发用于住宅的投资累计同比增速逐月下滑，由 1~2 月的 18.40% 下滑至 1~10 月的 11.10%，而办公楼和商业营业用房的投资与 2013 年同比相比各月的增速相对稳定。住宅开发投资的下滑源于房地产商对市场观望情绪的反应，以及住宅市场资金周转速度较慢，开发企业倾向于投资资金回笼有所保障的办公楼和商业营业用房。

表 1.2 2014 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			时间	累计开发投资同比增速/%		
	住宅	办公楼	商业营业用房		住宅	办公楼	商业营业用房
2014-02	5 426.29	493.53	1 117.36	2014-01~02	18.40	27.10	26.40

续表

时间	开发投资总额/亿元			时间	累计开发投资同比增速/%		
	住宅	办公楼	商业营业用房		住宅	办公楼	商业营业用房
2014-03	5 104.20	408.79	1 042.70	2014-01~03	16.80	20.80	25.50
2014-04	4 768.27	407.10	1 034.01	2014-01~04	16.60	18.90	25.40
2014-05	5 744.24	463.18	1 233.27	2014-01~05	14.60	16.20	23.60
2014-06	7 646.21	621.75	1 744.52	2014-01~06	13.70	19.00	23.20
2014-07	5 676.26	481.86	1 281.40	2014-01~07	13.30	19.30	22.30
2014-08	5 793.85	507.53	1 359.40	2014-01~08	12.40	18.70	22.90
2014-09	6 565.41	624.03	1 528.89	2014-01~09	11.30	22.80	22.80
2014-10	5 739.48	508.80	1 345.34	2014-01~10	11.10	23.80	23.40

资料来源：中经网统计数据库

(二)房地产开发企业资金结构

如图 1.2 所示, 2014 年 1~10 月, 房地产开发企业资金来源 100 240.79 亿元, 其中国内贷款 17 734.54 亿元, 占总资金的 17.69%, 累计同比增速 11.1%; 利用外资 489.01 亿元, 占总资金的 0.49%, 累计同比增速 17.6%; 自筹资金 42 231.53 亿元, 占总资金的 42.13%, 累计同比增速 13.8%; 包括单位自有资金、定金及预收款等在内的其他资金 39 785.71 亿元, 占总资金的 39.69%, 累计同比增速 -9%。同 2013 年同期开发资金来源相比较, 在占比方面, 国内贷款出现大幅下滑; 在累计同比增速方面, 国内贷款和其他资金出现大幅下滑。

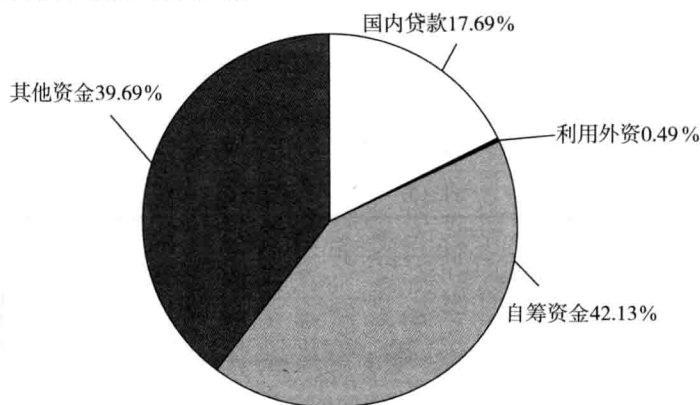


图 1.2 2014 年 1~10 月房地产开发资金来源示意图

资料来源：中经网统计数据库

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, 国内贷款和其他资金来源的低迷导致了总投资增速大幅放缓。在国内贷款方面, 由于 2014 年 1~10 月货币政策相对偏紧, 房地产贷款不足导致开发企业信贷来源不足, 另外资金回笼及周转的压



力使开发企业急于处理库存,拿地投资的意愿不强;在其他资金方面,房地产市场交易的低迷导致开发企业定金及预收款等其他资金来源回笼较慢。

表 1.3 2014 年各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
2014-02	21 264.44	4 913.09	49.75	8 256.12	8 045.49
2014-03	7 466.26	1 313.33	34.21	2 837.03	3 281.68
2014-04	8 469.56	1 482.71	32.22	3 282.95	3 671.67
2014-05	9 527.41	1 669.49	33.71	3 845.68	3 978.54
2014-06	12 185.29	1 914.27	35.88	5 588.49	4 646.65
2014-07	10 073.89	1 818.53	58.75	4 267.68	3 928.93
2014-08	10 075.28	1 552.21	96.23	4 540.02	3 886.83
2014-09	10 806.78	1 624.42	89.04	4 917.14	4 176.17
2014-10	10 371.88	1 446.49	59.21	4 696.42	4 169.76

资料来源:中经网统计数据库

表 1.4 2014 年各月房地产开发资金主要来源累计同比增速表(单位:%)

时间	总投资	国内贷款	利用外资	自筹资金	其他资金
2014-01~02	12.40	24.80	-43.20	12.60	6.30
2014-01~03	6.60	20.40	-33.90	9.60	-1.90
2014-01~04	4.50	16.50	-28.70	11.00	-5.50
2014-01~05	3.60	16.50	-24.50	9.80	-6.40
2014-01~06	3.00	14.10	-20.60	10.10	-7.20
2014-01~07	3.20	14.70	-9.20	11.60	-8.10
2014-01~08	2.70	13.80	-0.90	11.60	-8.90
2014-01~09	2.30	11.80	9.90	11.50	-9.10
2014-01~10	3.10	11.10	17.60	13.80	-9.00

资料来源:中经网统计数据库

二、房地产供需情况

(一)土地市场供给状况

2014 年 1~10 月,全国房地产开发企业完成土地购置面积 26 971.71 万平方米,与 2013 年同期相比上升 1.2%,涨幅 4.8 百分点。从图 1.3 的月度数据来看,2014 年土



地购置并不乐观，在前 10 个月中，只有 10 月累计同比增速为正，其他 9 个月均为负增长。土地购置面积累计同比增速的负增长直接源于开发投资低迷，市场交易低迷、货币信贷紧张、开发企业库存量、资金回笼速度慢等原因导致开发投资放缓，开发企业拿地意愿不强。

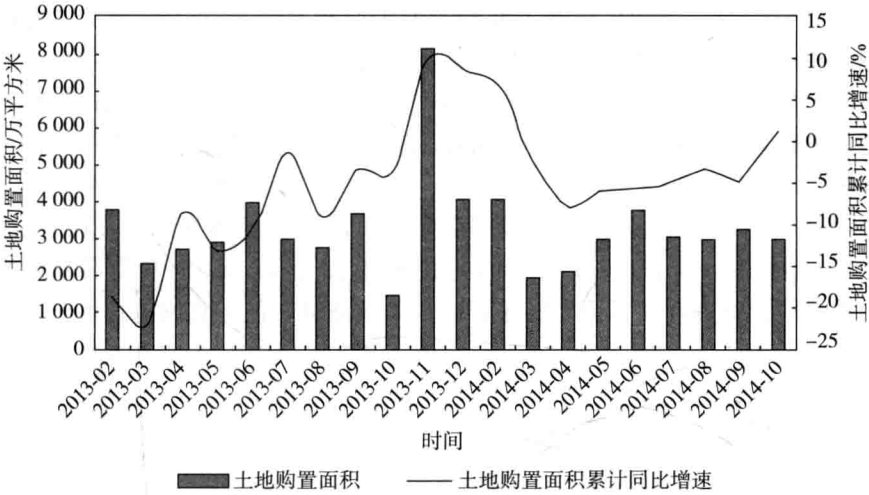


图 1.3 2013~2014 年土地购置面积及同比增速

资料来源：中经网统计数据库

表 1.5 展示了 2014 年 1~10 月我国东、中、西部地区土地购置情况。东部地区土地购置面积整体上呈先下降后回暖的趋势，至 10 月才略有反弹；中部地区的土地购置面积与东部类似，后 9 个月均为负增长，至 10 月才有回暖的迹象；西部地区的土地购置面积虽然整体为负增长，但却逐月回升。从 2013 年年中至 2014 年 10 月，房地产市场出现整体下滑态势，不同地区的市场出现分化特征，东部、中部由于往年开发力度较大，库存量较高，西部地区市场开发程度不高，土地成本较低等原因使开发企业更愿意向西部地区开拓市场。

表 1.5 2014 年 1~10 月房地产土地购置情况表

时间	土地购置面积/万平方米			时间	累计土地购置面积同比增速/%		
	东部	中部	西部		东部	中部	西部
2014-02	2 022.79	1 100.43	938.80	2014-01~02	17.74	23.05	-21.79
2014-03	940.49	426.08	561.05	2014-01~03	6.04	-1.10	-16.48
2014-04	1 020.33	528.74	591.69	2014-01~04	1.39	-15.68	-14.94
2014-05	1 446.89	732.39	780.21	2014-01~05	5.26	-12.76	-15.58
2014-06	1 659.91	972.57	1 078.56	2014-01~06	2.47	-14.53	-10.27
2014-07	1 150.55	923.03	942.95	2014-01~07	0.10	-12.44	-4.72
2014-08	1 333.94	760.90	857.35	2014-01~08	2.42	-10.28	-5.20
2014-09	1 390.69	824.92	1 007.07	2014-01~09	-0.85	-9.91	-5.46
2014-10	1 192.96	803.47	931.42	2014-01~10	4.68	-5.35	1.57

注：西部地区不含西藏

资料来源：中经网统计数据库



(二) 房地产开发建设状况

2014 年 1~10 月, 受商品房竣工面积和待售面积及保障性住房继续大力建设等因素的影响, 我国商品房供给量比较充足。前两年房地产开发投资增速较快, 新开工面积大幅增加, 2014 年商品房竣工面积累计同比增速整体呈上升态势。但由于 2014 年市场交易低迷, 销售量降低, 所以商品房待售面积较高, 库存量较大。未来短时间内商品房供给可以满足市场刚性需求的需要。

2014 年 1~10 月, 商品房竣工面积累计 38 717.46 万平方米, 与 2013 年同期相比增长 7.6%, 增幅 5.8 个百分点。从 1~10 月数据看(图 1.4), 2014 年商品房竣工面积逐月增加, 累计同比增速在 4 月由负转正, 后期虽有波动, 但一直维持正增长。

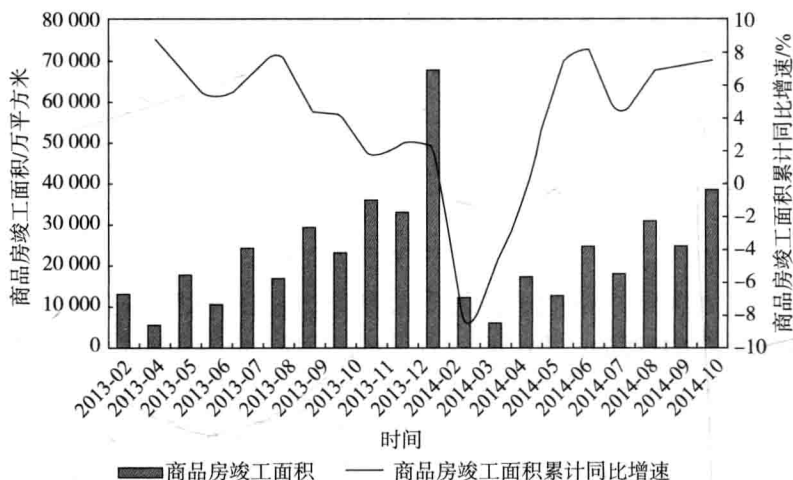


图 1.4 2013~2014 年商品房竣工面积及累计同比增速

资料来源: 中经网统计数据库

2014 年 1~10 月, 商品房待售面积累计 58 239 万平方米, 与 2013 年同期相比增长 28.4%, 其中住宅待售面积 38 286 万平方米, 与 2013 年同期相比增长 28.6%。从 1~10 月数据看(图 1.5), 2014 年商品房和住宅待售面积逐月增加, 累计同比增速一直呈增长态势。这主要是由于市场交易低迷, 商品房和住宅销售量大幅降低, 而商品房竣工面积累计同比增速逐月增长, 所以库存量逐月变大, 高库存成为制约房地产开发的因素之一。

(三) 商品房销售状况

2014 年 1~10 月, 我国商品房销售面积累计 88 493.81 万平方米, 同比增速 -7.8%, 增速比 2013 年同期下降了 29.6 个百分点; 其中住宅销售面积累计 77 606.72 万平方米, 同比增速 -9.5%, 增速比 2013 年同期下降了 31.8 个百分点。

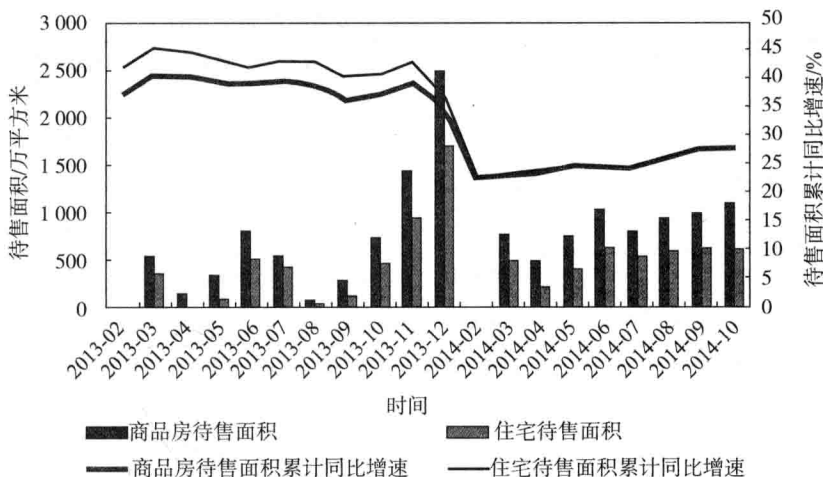


图 1.5 2013~2014 年商品房待售面积及累计同比增速

资料来源：中经网统计数据库

从 1~10 月数据看(图 1.6)，商品房和住宅销售面积月度值均低于 2013 年同期，累计同比增速一直为负，并小幅下滑。分地区来看(表 1.6)，东部地区的商品房销售面积月度值波动，但累计同比增速逐月均为负增长；中部地区的商品房销售面积累计同比增速则逐月下滑；西部地区的商品房销售面积与 2013 年同期相比变化不大。东部地区由于市场开发力度较大，所以在货币政策、库存、土地供给等因素影响下市场交易量整体大幅下降；中部地区受房地产市场整体低迷及自身人口、经济、库存存量等因素影响，商品房交易量逐月下滑；西部地区虽然也受到市场整体的影响，但由于近年来房地产开发投资向西部转移等因素的影响，其商品房销售情况较好，所以与 2013 年同期相比变化不大。

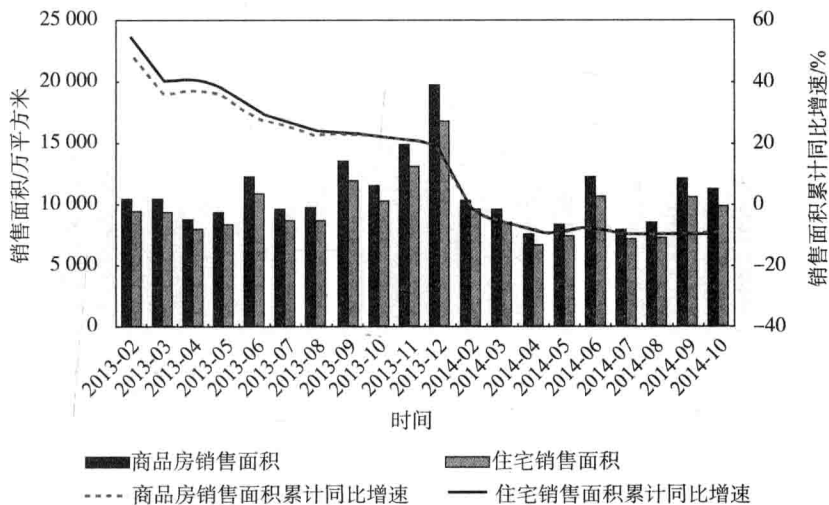


图 1.6 2013~2014 年商品房销售面积及累计同比增速

资料来源：中经网统计数据库



表 1.6 2014 年 1~10 月商品房销售面积情况表

时间	商品房销售面积/万平方米			时间	累计商品房销售面积同比增速/%		
	东部	中部	西部		东部	中部	西部
2014-02	5 089.00	2 800.00	2 577.00	2014-01~02	-6.00	15.10	-1.80
2014-03	4 610.00	2 523.00	2 512.00	2014-01~03	-10.00	6.80	-1.00
2014-04	3 641.00	1 975.00	1 982.00	2014-01~04	-13.50	2.80	-2.40
2014-05	3 833.00	2 232.00	2 296.00	2014-01~05	-14.40	0.30	-2.10
2014-06	5 457.00	3 457.00	3 380.00	2014-01~06	-13.30	1.80	1.40
2014-07	3 806.00	2 209.00	2 100.00	2014-01~07	-14.80	0.20	-0.50
2014-08	4 049.00	2 214.00	2 246.00	2014-01~08	-15.00	-1.70	-1.10
2014-09	5 423.00	3 283.00	3 438.00	2014-01~09	-15.30	-2.90	-0.60
2014-10	4 994.00	3 044.00	3 324.00	2014-01~10	-14.60	-2.80	1.10

资料来源：中经网统计数据库

2014 年 1~10 月，我国商品房销售额累计 56 384.93 亿元，同比增速-7.9%，增速比 2013 年同期大幅下降了 40.2 个百分点；其中住宅销售额累计 46 374.95 亿元，同比增速-9.9%，增速比 2013 年同期大幅下降了 42.5 个百分点。

从 1~10 月数据看(图 1.7)，商品房和住宅销售额月度值均低于 2013 年同期，累计同比增速一直为负，并小幅下滑。分地区来看(表 1.7)，东、中、西部地区的商品房销售额与销售面积的态势几乎一致，即东部地区的商品房销售额月度值波动，但累计同比增速逐月均为负增长；中部地区的商品房销售额累计同比增速逐月下滑；西部地区的商品房销售面积与 2013 年同期相比变化不大。

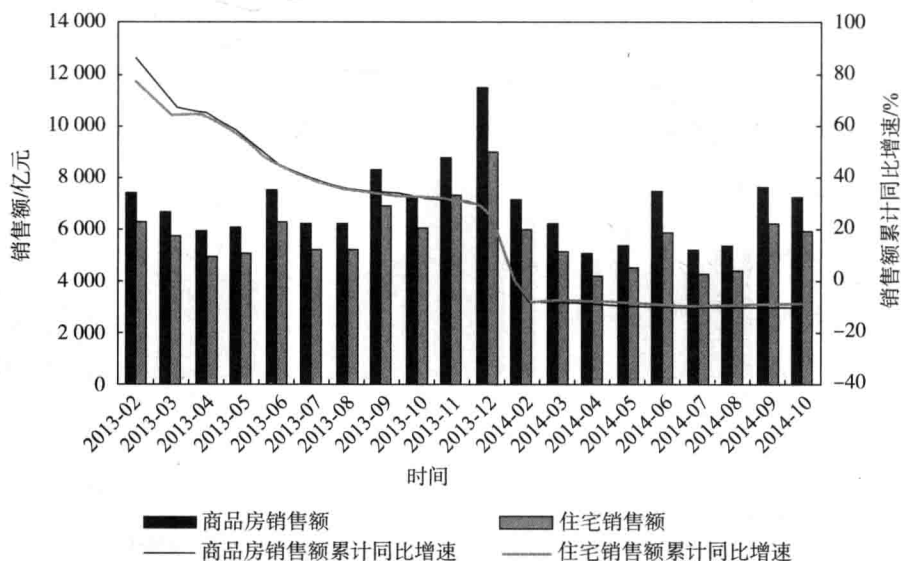


图 1.7 2013~2014 年商品房销售额及增速

资料来源：中经网统计数据库

表 1.7 2014 年 1~10 月商品房销售额情况表

时间	商品房销售额/亿元			时间	累计商品房销售额同比增速/%		
	东部	中部	西部		东部	中部	西部
2014-02	4 356.00	1 405.00	1 329.00	2014-1~2	-9.60	14.30	1.30
2014-03	3 625.00	1 248.00	1 300.00	2014-01~03	-11.50	8.40	4.00
2014-04	2 986.00	1 002.00	1 055.00	2014-01~04	-14.00	5.10	2.10
2014-05	3 087.00	1 110.00	1 171.00	2014-01~05	-14.70	3.20	1.80
2014-06	3 997.00	1 746.00	1 716.00	2014-01~06	-14.00	5.70	5.50
2014-07	2 971.00	1 104.00	1 107.00	2014-01~07	-15.20	3.90	3.40
2014-08	3 106.00	1 094.00	1 146.00	2014-01~08	-15.50	1.60	2.70
2014-09	4 290.00	1 628.00	1 648.00	2014-01~09	-15.50	1.10	2.80
2014-10	4 070.00	1 481.00	1 607.00	2014-01~10	-14.30	1.10	4.00

资料来源：中经网统计数据库

三、房地产价格波动

2014 年 1~10 月全国土地购置均价 5 145.79 元/平方米，同比增速 30.44%，与 2013 年同期相比增速涨幅 21.26 百分点。分月度看(图 1.8)，2014 年各月累计值均高于 2013 年同期，在 1~2 月，土地价格同比增速转正，并持续同比高速增长。

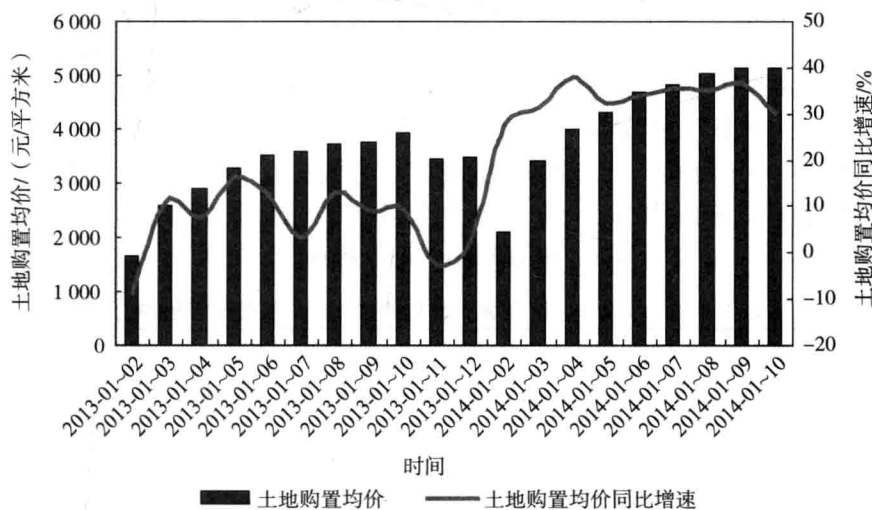


图 1.8 2013~2014 年全国土地均价及增速

资料来源：中经网统计数据库

2014 年 1~10 月全国商品房销售均价 6 371.62 元/平方米，同比增速 -0.19%，与 2013 年同期相比增速降幅 8.75 百分点。分月度看(图 1.9)，2014 年各月累计值均与 2013 年同期价格水平基本持平，在 1~2 月，商品房销售均价同比增速转负，并持续保