



中国社会科学院生态文明研究智库成果



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

No.16

中国房地产 发展报告

No.16 (2019)

主编/潘家华 王业强

副主编/董昕 尚教蔚

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT
OF CHINA'S REAL ESTATE No.16 (2019)



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

2019
版

 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. 16* (2019)

ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT OF CHINA'S
REAL ESTATE No.16 (2019)

主 编 / 潘家华 王业强
副主编 / 董 昕 尚教蔚



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. 16, 2019 / 潘家华, 王业强主编. -- 北京: 社会科学文献出版社, 2019. 5

(房地产蓝皮书)

ISBN 978 - 7 - 5201 - 4785 - 9

I. ①中… II. ①潘… ②王… III. ①房地产业 - 经济发展 - 研究报告 - 中国 - 2018 IV. ①F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2019) 第 080764 号

房地产蓝皮书

中国房地产发展报告 No. 16 (2019)

主 编 / 潘家华 王业强

副 主 编 / 董 昕 尚教蔚

出 版 人 / 谢寿光

责任编辑 / 陈 颖

文稿编辑 / 王 煦

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: 30.5 字 数: 509 千字

版 次 / 2019 年 5 月第 1 版 2019 年 5 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5201 - 4785 - 9

定 价 / 158.00 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

《中国房地产发展报告 No. 16 (2019) 》

编 委 会

顾 问 牛凤瑞 魏后凯 李景国

主 编 潘家华 王业强

副主编 董 昕 尚教蔚

编 委 (按拼音字母顺序)

蔡 真	柴 强	崔光灿	陈 北	陈德强
董 昕	顾云昌	黄征学	韩宁宁	韩笋生
靳瑞欣	李恩平	李景国	廖俊平	兰 峰
刘洪玉	刘 琳	刘寅坤	聂梅生	牛凤瑞
潘家华	尚教蔚	沈建忠	宋博通	王洪辉
王 霞	王 欢	王先柱	王业强	魏后凯
谢家瑾	杨现领	杨泽轩	俞明轩	赵奉军
赵庆祥	赵 松	邹琳华	邹晓云	张 智
张卓群				

主要编撰者简介

潘家华 中国社会科学院学部委员，城市发展与环境研究所所长，研究员，博士研究生导师。研究领域为世界经济、气候变化经济学、城市发展、能源与环境政策等。担任国家气候变化专家委员会委员，国家外交政策咨询委员会委员，中国城市经济学会会长，中国生态经济学会副会长，政府间气候变化专门委员会（IPCC）第三、第四、第五、第六次评估报告主要作者。先后发表学术（会议）论文 200 余篇，撰写专著 4 部，译著 1 部，主编大型国际综合评估报告和论文集 8 部；多项研究成果获奖，包括中国社会科学院优秀成果一等奖（2004）、二等奖（2002），孙冶方经济科学奖（2011）等。

王业强 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，中国社会科学院生态文明研究智库资源节约与综合利用研究部主任，中国社会科学院西部发展研究中心副主任，中国城郊经济研究会常务理事，中国区域科学协会理事兼副秘书长，中国城市经济学会理事，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，在《管理世界》、《中国工业经济》、《财贸经济》等核心期刊发表学术论文 50 余篇，出版学术著作多部。主持国家自然科学基金项目、中国社会科学院重点项目及国情调研项目多项，主持多项地方城市（城市群）发展规划及产业规划项目，曾参与国务院“东北地区振兴规划”（综合组）研究工作。

董昕 女，中国社会科学院生态文明研究智库资源节约与综合利用研究部副主任，中国社会科学院城市发展与环境研究所副研究员。主要研究方向为房地产经济、住房与土地政策。已在《中国农村经济》、《中国人口科学》、《经济地理》、《城市规划》等学术刊物发表论文 40 余篇；多篇论文被《中国人民大学复印报刊资料》、《高等学校文科学术文摘》等转载或摘录。出版学

术专著 1 部，参著合著学术著作多部。主持或参与国家级、省部级等各类课题 30 余项。曾获“中国社会科学院优秀对策信息对策奖”、“中国社会科学院研究所优秀科研成果奖”、“钱学森城市学金奖”、“魏坝经济科学奖”、“谷书堂基金优秀论文奖”等奖项。

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土地经济与不动产研究室副主任，副研究员，硕士研究生导师。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 多篇，出版学术专著 1 部，合著多部。主持并参与多项部委级课题。

摘 要

《中国房地产发展报告 No. 16 (2019)》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 2018 年发展趋势，积极谋划应对策略。全书分为总报告、市场篇、管理篇、城市篇、热点篇。总报告对 2018 年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市场发展和热点问题进行分析。

在经历了 2017 年“最严调控年”之后，2018 年房地产市场表现出政府调控与市场供需多方的博弈。具体体现在：住宅投资增速进一步加快，与商办类投资分化进一步加大，房地产开发投资在区域间增长不平衡；土地购置面积、成交价款、平均成交价等指标增速不同程度回落；房屋新开工面积增速上扬、竣工面积增速下降；商品房销售面积增速大幅回落，销售价格增速出现反弹；房地产开发企业到位资金中国内贷款增速及占比双降，房企资金承压上升。同时，2018 年我国房地产市场面临以下较为突出的问题：国际国内经济形势变幻，房地产市场不确定性加大；大中城市市场总体较平稳，中小城市的市场风险有提升；土地成交价格增幅缩减，土地流标数量明显增加；企业贷款、个人按揭贷款双下降，供需双方融资难度加大；住房租赁价格稳中趋降，租房市场或面临集体土地租赁住房冲击。

展望 2019 年，在稳健货币政策框架下，央行将有可能从流量、流向以及期限等多个维度对经济进行有效“滴灌”，进一步提升组合型政策工具对于市场的传导效率，防止“大水漫灌”。但货币政策进一步放松的空间逐渐缩小，对楼市的刺激作用有限，加之“房住不炒、因城施策”的调控思路并未发生改变，预期 2019 年房地产市场平稳调整态势不会发生实质性的转变。就全国而言，商品住房销售增速可能会延续放缓趋势，房价涨幅整体回落，土地交易市场将回归理性，房地产投资增速将进一步回调。

2019 年，房地产政策仍将坚持“房住不炒”和“因城施策”原则，但在



行业内外需求因素的影响下可能适度放松。房地产调控政策基调为：维稳、分化、放权。健康平稳发展是房地产市场重中之重；房地产调控政策分化是大势所趋；“一城一策”则体现了政策的灵活性，更加注重各地政府在房地产调控中的主体责任和自主权的扩大。预计政策调整以结构化方式进行，各地将充分发挥城市政府的主体责任，自下而上，实行局部试探性微调。不同城市的市场运行结果将明显分化：一二线城市以保障刚需和改善性需求为重点，适当松动过紧的行政管制措施，在政策边际改善之下，市场成交活跃度将有所提升，销售面积同比可能实现小幅增长；三四线城市区别对待棚改安置，已完成去库存的地区将逐步退出或减少货币化安置。由于失去强政策托底，加之市场需求透支，市场销售有可能进一步回落。

目 录



I 总报告

B.1 2018年中国房地产市场分析与2019年展望

.....	中国社会科学院城市发展与环境研究所	
	“房地产蓝皮书”编写组	/ 001
一	2018年房地产市场总体运行特点	/ 001
二	主要城市房地产指标比较	/ 009
三	2018年房地产市场的突出问题	/ 022
四	2019年中国房地产市场展望	/ 028
附录：	中国房地产开发企业发展评价（2019）	/ 043

II 市场篇

B.2	2018年住宅市场形势分析及2019年预测	张 智 / 049
B.3	2018年中国商业地产市场分析及2019年市场预测	杨泽轩 彭 辉 / 065
B.4	2018年中国住房租赁行业状况及2019年发展趋势	柴 强 罗忆宁 / 095



B.5 2018年全国城市地价动态监测分析报告

..... 中国国土勘测规划院 全国城市地价监测组 / 110

B.6 2018年房地产投融资分析与2019年展望 刘 琳 任荣荣 / 133

B.7 2018年个人住房信贷市场分析及2019年展望 蔡 真 崔 玉 / 144

III 管理篇

B.8 房地产经纪行业发展现状及展望 王 霞 赵庆祥 / 161

B.9 房地产估价行业发展现状及展望 王 欢 程敏敏 / 173

B.10 物业管理行业发展现状及未来展望 刘寅坤 / 186

B.11 美国保障房物业管理及其对中国的启示 陈 北 / 203

B.12 住房租赁市场与租赁平台建设：新特征、新问题与展望

..... 赵奉军 / 220

B.13 日本的承租人保护制度 安倍康广 韩宁宁 / 237

IV 城市篇

B.14 2018年广州市房地产市场分析与2019年展望

..... 廖俊平 徐 斌 伦嘉升 高振阳 / 252

B.15 2018年上海房地产市场分析与2019年展望

..... 崔光灿 / 266

B.16 2018年重庆房地产市场分析与2019年展望

..... 陈德强 陈 欢 杨宇雯 傅 鑫 江承维 / 282

B.17 2018年西安房地产市场分析与2019年展望

..... 兰 峰 薛 颢 赵 晶 迟爱峰 邓莉莉 贾航燕 白 静 / 305

B.18 2018年北京存量房市场分析及2019年展望 靳瑞欣 / 331

B. 19	2018年深圳市房地产市场解析与2019年展望	
		宋博通 朱征旭 陈卓远 张梦倩 黄舒婷 胡荣平 黄秀梅 赖如意 / 338

V 热点篇

B. 20	农村集体经营性建设用地改革经验与政策建议	
		黄征学 滕 飞 / 363
B. 21	新型城镇化背景下农民工住房保障渠道的拓展	
		焦怡雪 张 璐 / 379
B. 22	澳大利亚住房保障的供给侧改革和创新性实践	
		杨跃龙 韩笋生 / 393
B. 23	新加坡组屋：从需求出发的多元化公共住房体系	
		张笑语 / 416
B. 24	韩国住房保障政策的现状和课题	
	——以公共租赁住房的供给政策为中心	
		朴寅星 (Park In-Sung) 朱俐斌 / 431
Abstract		/ 451
Contents		/ 454



总 报 告



General Report

B.1

2018年中国房地产市场分析 与2019年展望

中国社会科学院城市发展与环境研究所“房地产蓝皮书”编写组*

— 2018年房地产市场总体运行特点^①

2018年，是我国房地产市场深度调整的一年。在经历了2017年“最严调控年”之后，2018年房地产市场表现出政府调控与市场供需的多方博弈。具体来看：住宅投资增速进一步加快，与商办类投资分化进一步加大，房地产开发投资在区域间增长不平衡；土地购置面积、土地成交价款、平均成交价等指标增速不同程度回落；房屋新开工面积增速上扬、竣

* 总报告执笔：王业强、董昕、尚教蔚、张卓群，部分数据由傅郭鑫整理。

① 总报告资料来源：全国房地产开发投资和销售情况、70个大中城市住宅价格指数来源于国家统计局网站；35个大中城市2017年资料来源于《中国统计年鉴（2018）》、国家统计局网站，35个大中城市2018年资料来源于Wind、CREIS数据库，并交叉核对。本报告其他数据如无特殊注明，均来自国家统计局。



工面积增速下降；商品房销售面积增速大幅回落，平均销售价格增速出现反弹；房地产开发企业到位资金中国内贷款增速、占比双降，房企资金承压上升。

（一）住宅投资增速加快，拉动房地产开发投资增速继续上升

2018年全国房地产开发投资为12.0万亿元，同比增长9.5%，增速比2017年提高了2.5个百分点。占2018年全国固定资产投资（不含农户）的比重为18.9%，较2017年提高1.5个百分点。其中，住宅投资占房地产开发投资的比重达到70.8%，以同比增长13.4%的速度持续拉动房地产开发投资增速上涨。分季度来看，房地产开发投资累计同比增速在一季度由2017年1~12月的7.0%升至10.4%，二至四季度的累计同比增速分别为9.7%、9.9%和9.5%。住宅投资累计同比增速在一季度由2017年1~12月的9.4%升至13.3%，二至四季度的累计同比增速分别为13.6%、14.0%和13.4%（见图1）。

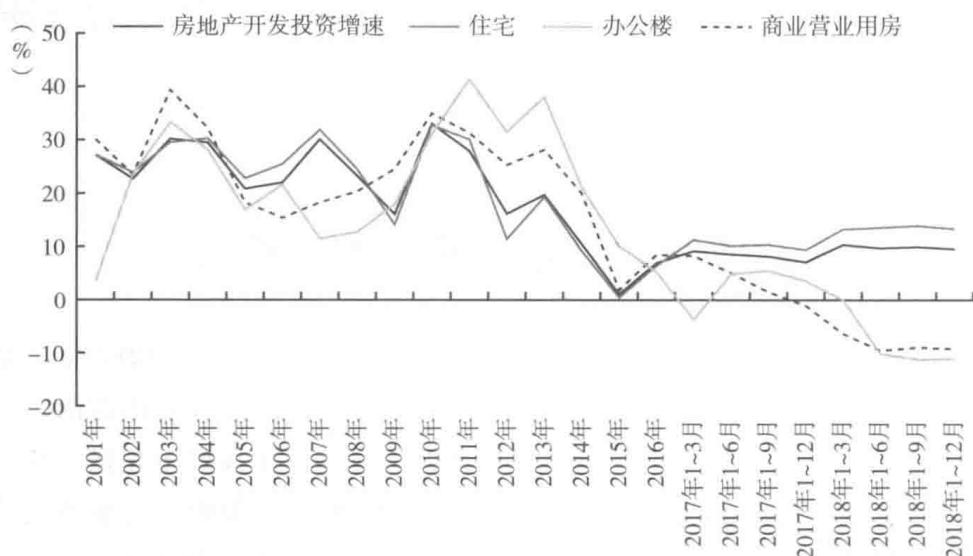


图1 2001~2018年房地产开发投资累计同比增速变化

相比住宅而言，商办类物业的投资增速出现明显下降。其中，办公楼投资为0.6万亿元，同比下降11.3%，增速比2017年降低了14.8个百分点，占房地产开发投资的比重为5.0%，较2017年降低1.2个百分点。商业营业用房投



资为1.4万亿元，同比下降9.4%，增速比2017年降低了8.1个百分点，占房地产开发投资的比重为11.8%，较2017年降低2.5个百分点。分季度来看，办公楼投资在2018年各季度的累计同比增速分别为-0.1%、-10.3%、-11.4%和-11.3%；商业营业用房投资增速分别为-6.5%、-9.7%、-9.1%和-9.4%。商办类物业投资增速均创2001年以来新低。

2018年住宅、办公楼、商业营业用房投资增速的走势实际上是延续了2017年“最严调控年”的走势，且有分化加剧的趋势。一方面，受政府调控和保障性住房供给的影响，住宅投资增速在近两年保持温和上升趋势；另一方面，商办类物业存量较大，并且受房地产调控政策、宏观经济下行等多重因素影响，去化较为缓慢，商办类物业投资增速出现持续下滑。

表1 2017年和2018年分地区房地产开发投资情况

年份	地区	投资额 (亿元)	#住宅 (亿元)	投资增速 (%)	#住宅增速 (%)
2017年	东部地区	58023	39770	7.2	9.3
	中部地区	23884	17006	11.6	14.1
	西部地区	23877	15510	3.5	6.2
	东北地区	4015	2862	1.0	1.7
	全国总计	109799	75148	7.0	9.4
2018年	东部地区	64355	45352	10.9	14.0
	中部地区	25180	18805	5.4	10.6
	西部地区	26009	17603	8.9	13.5
	东北地区	4720	3433	17.5	20.0
	全国总计	120264	85192	9.5	13.4

分地区来看，不同地区房地产开发投资增速走势各异。2018年东、西、东北地区房地产开发投资累计同比增速分别为10.9%、8.9%和17.5%，相较于2017年东、西和东北地区增速分别提高了3.7、5.4和16.5个百分点，中部地区2018年增速为5.4%，同比降低了6.2个百分点（见表1）。东北经济在经历了前几年的大幅度下降之后，2018年出现回暖态势，辽宁、吉林、黑龙江房地产开发投资累计同比增速分别达到13.5%、29.2%和15.8%。中部地区房地产开发投资增速低于其他地区，其中山西、湖南、江西、安徽、



湖北、河南的增速分别为 18.0%、15.2%、8.0%、6.4%、2.6% 和 -1.1%，内部分化明显。具体来看，山西、湖南是楼市“洼地”，投资总量不高且增速较快；安徽、湖北、河南投资总量之和占中部地区投资总量的七成，且库存压力较大。受 2018 年棚改政策走弱影响，中部地区房地产开发投资增速出现下滑趋势。

（二）土地购置面积、土地成交价款、土地成交均价等增速均有不同程度回落

2018 年全国房地产开发企业土地购置面积为 2.9 亿平方米，同比增长 14.2%，增速比 2017 年降低了 1.6 个百分点，实现了连续两年的正增长。土地成交价款为 1.6 万亿元，同比增长 18.0%，增速比 2017 年降低了 31.4 个百分点。土地平均成交价格为 5526 元/平方米，同比增长 3.3%，增速比 2017 年降低了 25.7 个百分点。分季度来看，土地购置面积在 2018 年各季度的累计同比增速分别为 0.5%、7.2%、15.7% 和 14.2%；土地成交价款增速分别为 20.3%、20.3%、22.7% 和 18.0%；土地平均成交价格增速分别为 19.6%、12.2%、6.1% 和 3.3%（见图 2）。

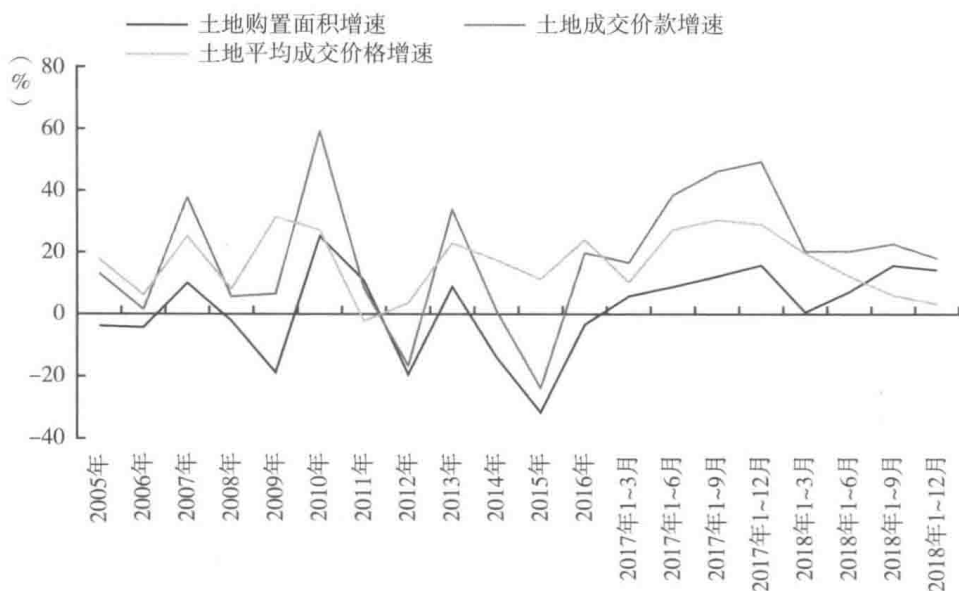


图 2 2005 ~ 2018 年土地购置面积、土地成交价款、土地平均成交价等指标增速情况



从历史情况来看,土地购置面积和土地成交价款增速基本上具有相同走势。值得注意的是,除2011年之外,2005年以来土地成交价款的增速持续高于土地购置面积增速,说明土地市场受价格因素的影响较大。土地平均成交价格逐年上涨,特别是2017年,土地均价增速达到29.0%的高点。进入2018年之后,一方面由于土地供给侧改革的进一步深化,土地供应附加条件增多;另一方面由于房企资金压力上升,拿地更为谨慎,土地市场转冷,土地成交价格上涨势头趋缓,增速降至3.3%。土地销售价格增速和土地购置面积增速逐渐收敛,标志着土地市场热度逐步下降。

(三) 房屋新开工面积增速上扬,竣工面积增速下降

2018年全国房地产房屋新开工面积为20.9亿平方米,同比增长17.2%,增速比2017年提高了10.2个百分点,创2011年以来新高。2018年全国房地产开发房屋竣工面积为9.4亿平方米,同比下降7.8%,增速比2017年降低了3.4个百分点,创2001年以来新低。分季度来看,2017年二季度之后房屋新开工增速超过竣工增速,且进入2018年之后二者差距进一步扩大,各季度分别达到19.8%、22.4%、27.8%和25.0%。新开工和竣工面积增速差值增大,推动全年施工面积增长至82.2亿平方米,同比增幅为5.2%,达到历史高点,进一步加强开发投资的韧性(见图3)。

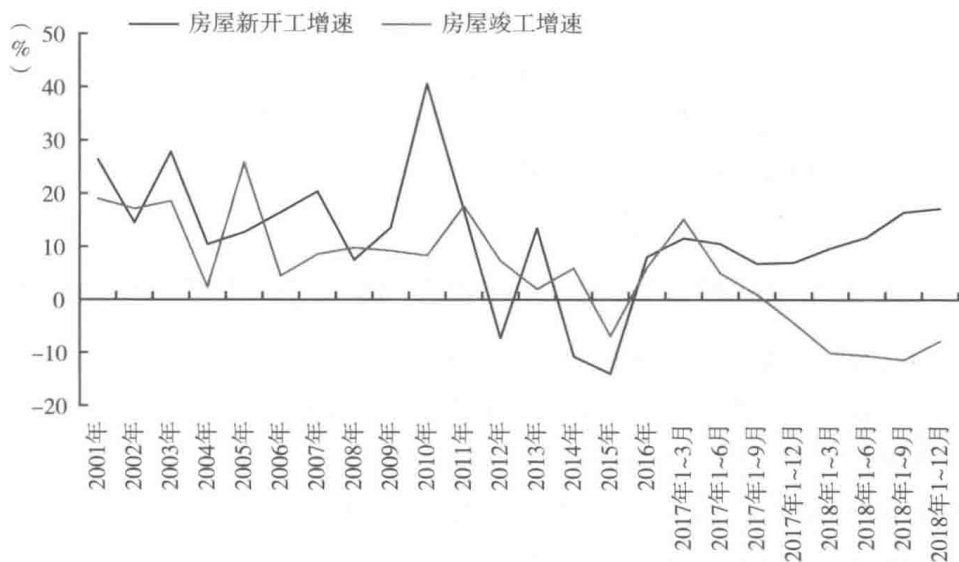


图3 2001~2018年房屋新开工、竣工面积增速情况



从物业类型来看,新开工面积方面,2018年住宅、办公楼和商业营业用房增速的走势与房屋整体增速走势趋同。其中住宅增速在各季度全面高于房屋整体增速2~3个百分点,年底达到19.7%;办公楼和商业营业用房增速全年为负,但具有转正趋势,年底分别达到-1.5%和-2.0%。竣工面积方面,住宅增速早在2017年三季度已经进入负增长区间;办公楼和商业营业用房竣工面积增速进入负增长区间的时间较晚,为2018年一季度,三种类型物业2018年竣工面积增速分别为-8.1%、-3.1%和-11.1%(见表2)。

表2 2017~2018年分物业类型房屋新开工、竣工面积增速情况

单位: %

时间		房屋新开工面积			房屋竣工面积		
		住宅	办公楼	商业营业用房	住宅	办公楼	商业营业用房
2017年	1~3月	18.1	-18.9	2.9	13.7	29.4	22.6
	1~6月	14.9	-5.6	-4.6	2.5	31.1	7.6
	1~9月	11.1	-9.5	-8.0	-1.9	36.1	7.5
	1~12月	10.5	-4.3	-8.2	-7.0	10.4	1.2
2018年	1~3月	12.2	-2.3	-10.7	-14.0	-0.2	-7.2
	1~6月	15.0	-7.4	-8.4	-12.8	-6.0	-8.1
	1~9月	19.4	-3.3	-6.0	-12.3	-13.6	-12.7
	1~12月	19.7	-1.5	-2.0	-8.1	-3.1	-11.1

进入2018年之后,房屋新开工面积增速持续上涨,竣工面积增速大幅下降,房地产在建规模有所扩大、开发周期有所延长。从土地供给来看,2017年土地购置面积增速达到15.8%的高点,这些土地有相当一部分在2018年进入了开发周期,推高了房屋新开工增速。

(四) 商品房销售面积增速大幅回落,平均销售价格增速出现反弹

2018年全国商品房销售面积为17.2亿平方米,同比增长1.3%,增速比2017年降低了6.4个百分点。分地区来看,一向是销售主力的东部地区,房地产销售面积明显下降。2018年,东部地区商品房销售面积67641万平方米,比上年下降5.0%。中部地区商品房销售面积50695万平方米,增长6.8%。西部地区商品房销售面积45396万平方米,增长6.9%。东北地区商品房销售面积7922万平方米,下降4.4%(见表3)。