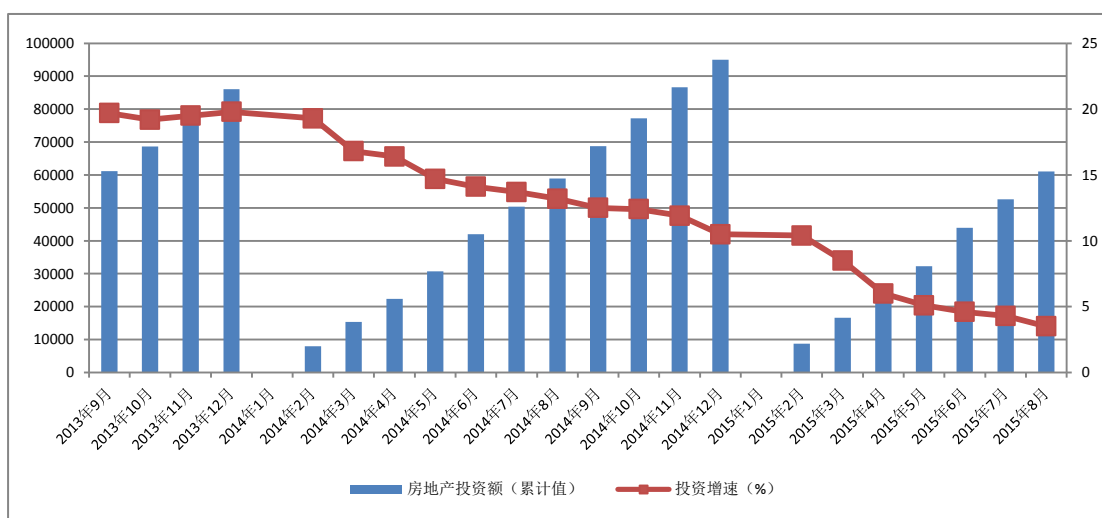


# 2015 年三季度中国房地产市场报告

## 一、全国房地产投资开发情况

2015 年 1-8 月份，全国房地产开发投资 61063 亿元，同比名义增长 3.5%，增速比 1-7 月份回落 0.8 个百分点。其中，住宅投资 41098 亿元，增长 2.3%，增速回落 0.7 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。

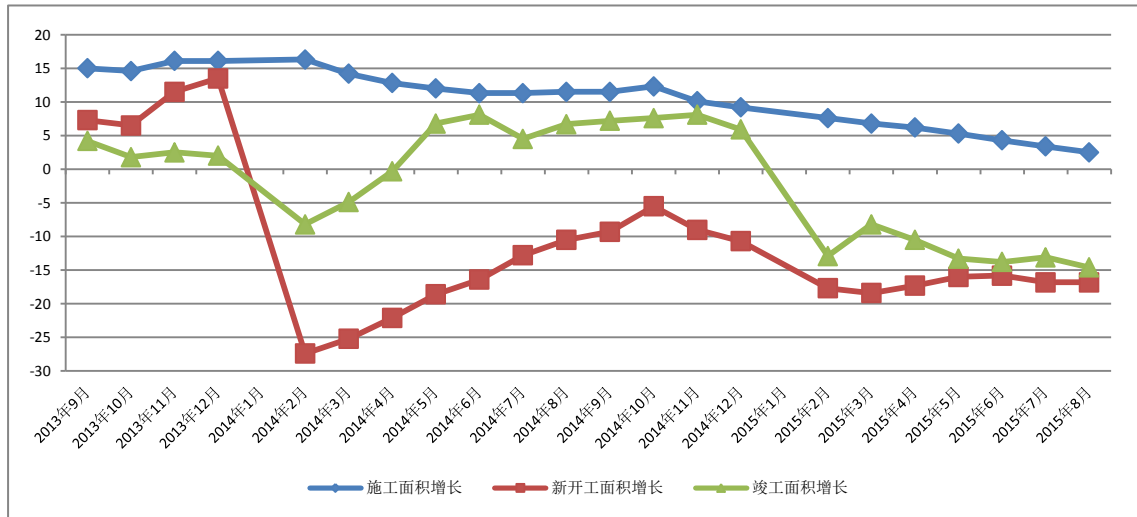
1-8 月份，东部地区房地产开发投资 34754 亿元，同比增长 3.7%，增速比 1-7 月份回落 1 个百分点；中部地区投资 12717 亿元，增长 3.5%，增速回落 0.4 个百分点；西部地区投资 13591 亿元，增长 3.3%，增速回落 0.5 个百分点。



数据来源：国家统计局

表 1: 全国房地产市场投资情况

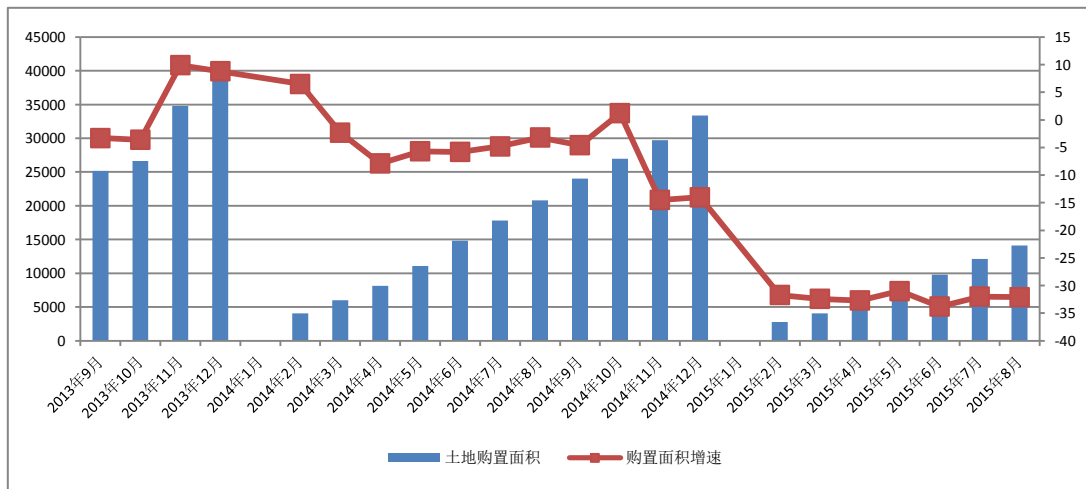
1-8 月份，房地产开发企业房屋施工面积 669360 万平方米，同比增长 2.5%，增速比 1-7 月份回落 0.9 个百分点。其中，住宅施工面积 466295 万平方米，增长 0.2%。房屋新开工面积 95182 万平方米，下降 16.8%，降幅持平。其中，住宅新开工面积 65830 万平方米，下降 17.9%。房屋竣工面积 42475 万平方米，下降 14.6%，降幅扩大 1.5 个百分点。其中，住宅竣工面积 31494 万平方米，下降 17.2%。



数据来源：国家统计局

表 2：全国房地产市场开发情况

1-8 月份，房地产开发企业土地购置面积 14116 万平方米，同比下降 32.1%，降幅比 1-7 月份扩大 0.1 个百分点；土地成交价款 4294 亿元，下降 24.6%，降幅收窄 1 个百分点



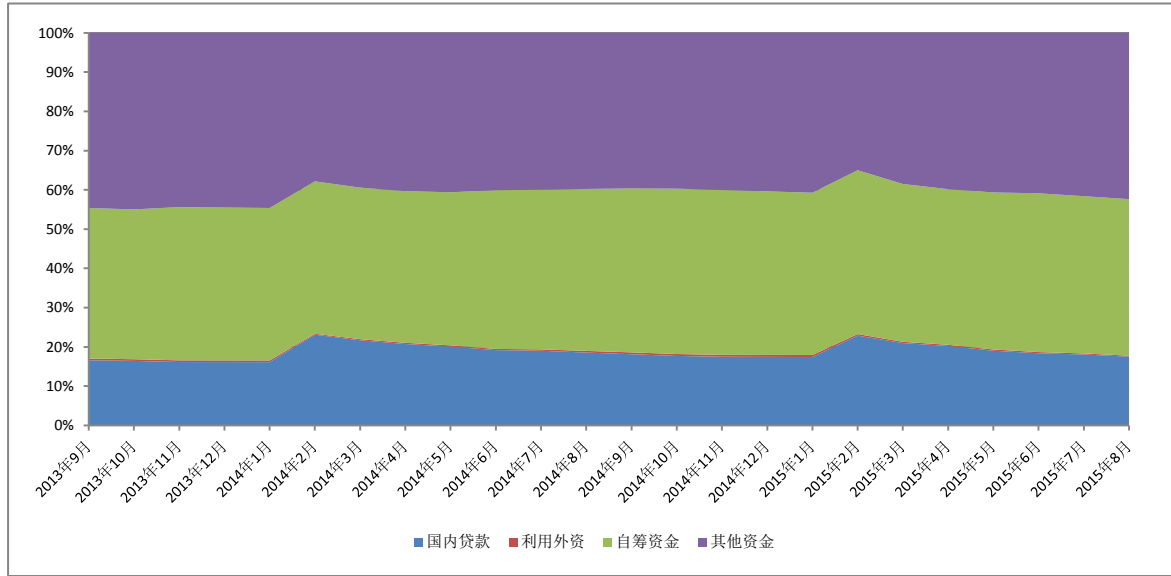
数据来源：国家统计局

表 3：全国房地产市场土地购置情况

## 二、全国房地产开发资金来源

1-8 月份，房地产开发企业到位资金 79742 亿元，同比增长 0.9%，增速比 1-7 月份提高 0.4 个百分点。其中，国内贷款 13956 亿元，下降 4.8%；利用外资 204 亿元，下降 40.1%；自筹资金 31797 亿元，下降 2.5%；其他资金 33785 亿元，增长 7.5%。在其他资金中，定金及预收款 19774 亿元，增长 4.6%；个人按揭贷

款 10118 亿元，增长 16.3%。

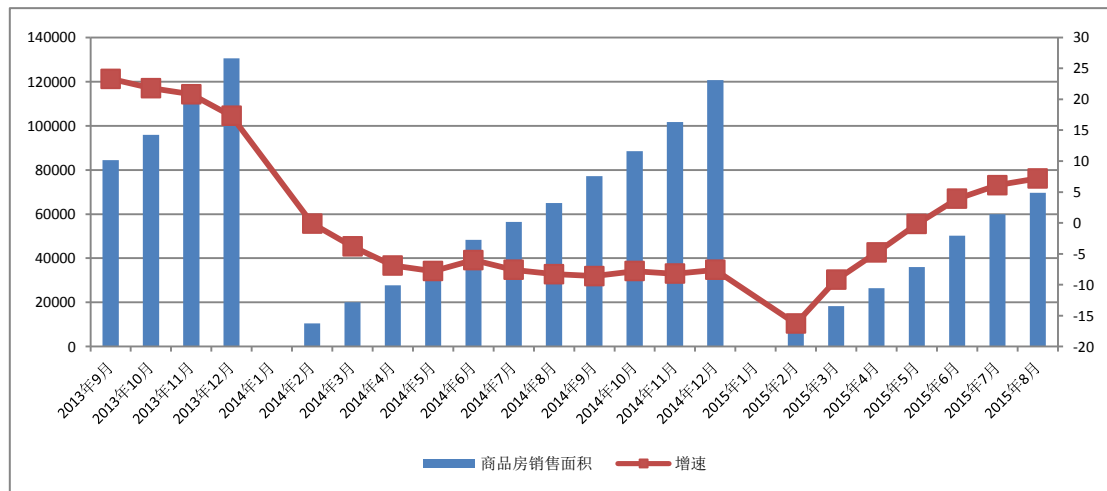


数据来源：国家统计局

表 4: 全国房地产市场土地购置情况

### 三、全国房地产市场情况

2015 年 1-8 月份，商品房销售面积 69675 万平方米，同比增长 7.2%，增速比 1-7 月份提高 1.1 个百分点。其中，住宅销售面积增长 8.0%，办公楼销售面积增长 8.5%，商业营业用房销售面积增长 1.2%。商品房销售额 48042 亿元，增长 15.3%，增速提高 1.9 个百分点。其中，住宅销售额增长 18.7%，办公楼销售额增长 12.9%，商业营业用房销售额下降 2.5%。



数据来源：国家统计局

表 5: 全国房地产销售情况

1-8 月份，东部地区商品房销售面积 33560 万平方米，同比增长 10.1%，增速比 1-7 月份提高 1.5 个百分点；销售额 29487 亿元，增长 22.2%，增速提高 2.6 个百分点。中部地区商品房销售面积 18140 万平方米，增长 4.2%，增速提高 0.9 个百分点；销售额 9353 亿元，增长 7.4%，增速提高 1.6 个百分点。西部地区商品房销售面积 17975 万平方米，增长 5.2%，增速提高 0.8 个百分点；销售额 9202 亿元，增长 4.3%，增速提高 0.5 个百分点。

8 月末，商品房待售面积 66324 万平方米，比 7 月末增加 65 万平方米。其中，住宅待售面积减少 194 万平方米，办公楼待售面积减少 7 万平方米，商业营业用房待售面积增加 157 万平方米。

#### 四、重点城市房地产市场情况

2015 年 8 月份重点城市房地产市场状况整体呈现下滑的态势。从成交面积来看，41 个城市中，环比出现上涨的城市有 15 个，26 个城市出现不同程度的下跌。从同比来看，32 个城市出现不同程度的上涨，9 个城市出现下跌，其中，二线表现较为抢眼，比如大连、长沙、西宁、深圳、南宁、西安等同比增长超过 100%。

从成交价格来看，41 个城市中，环比出现上涨的城市有 17 个，24 个城市出现不同程度的下跌。从同比来看，28 个城市出现不同程度的上涨，13 个城市出现下跌，其中，价格方面一线城市领涨，深圳涨幅最高，达到 61.94%；跌幅最大的为三亚，达到 25.48%。

表 1：重点城市商品住宅成交状况

城市	成交套数	环比	同比	销售面积	环比	同比	成交价格	环比	同比
北京	8673	-33.68%	-16.61%	98.87	-27.55%	0.61%	26688	8.36%	41.67%
上海	18436	-3.29%	50.97%	191.94	-6.44%	55.96%	22127	-11.28%	29.51%
天津	11507	-0.01%	82.71%	127.6	0.58%	91.39%	11422	0.44%	10.31%
重庆	11335	-12.91%	-12.21%	114.49	-13.94%	-6.09%	7064	-5.12%	3.75%
深圳	5643	-12.02%	95.33%	57.72	-14.40%	108.07%	36159	3.81%	61.94%
广州	6981	-16.15%	44.89%	82.27	-18.23%	51.62%	15964	-2.26%	3.87%
杭州	3325	-11.45%	-0.21%	38.46	-12.01%	6.30%	-	-	-
南京	10156	-4.06%	72.05%	111.15	-2.95%	82.75%	15177	1.93%	3.97%

武汉	19028	12.62%	35.96%	195.64	12.94%	39.78%	8877	3.80%	20.46%
成都	7519	-8.44%	19.16%	74.14	-7.49%	20.01%	9619	-3.37%	-7.32%
苏州	7699	-15.98%	21.74%	91.48	-17.03%	19.35%	12600	-2.42%	18.76%
大连	3382	10.31%	151.08%	34.92	12.25%	164.15%	11805	-0.58%	-4.44%
厦门	2790	9.84%	49.44%	32.8	11.22%	45.13%	21052	4.07%	0.92%
西安	16440	32.15%	80.42%	184.45	34.26%	104.20%	6693	2.15%	2.78%
长沙	11694	21.48%	114.14%	132.98	26.06%	133.09%	5972	-3.00%	0.18%
宁波	4151	-10.17%	2.22%	50.37	-11.16%	-2.36%	11236	-12.48%	-11.80%
无锡	4011	-3.97%	-2.88%	47.6	-5.95%	-0.36%	7910	1.66%	4.59%
福州	1692	-11.41%	14.95%	18.58	-15.35%	15.33%	14109	-5.14%	4.14%
沈阳	15536	61.28%	42.10%	152.23	72.67%	47.32%	6774	10.79%	12.88%
青岛	10400	6.45%	8.39%	107.32	2.42%	12.65%	10170	-2.45%	9.67%
济南	6573	-13.25%	5.40%	74.34	-14.32%	6.31%	7971	0.30%	1.44%
南昌	3963	-12.54%	20.16%	44.11	-12.93%	17.53%	8192	-2.93%	-0.86%
合肥	8234	-11.60%	-10.23%	83.44	-13.69%	-10.28%	8335	-1.81%	11.00%
郑州	9353	-5.01%	19.22%	96.87	-3.88%	22.50%	8687	-3.14%	6.16%
太原	3579	-15.23%	-25.67%	44.59	-15.88%	-18.24%	7456	-7.80%	3.84%
石家庄	3721	13.20%	13.00%	29.85	8.31%	-19.56%	7889	9.91%	28.69%
长春	7104	-12.91%	2.73%	74.34	-12.63%	4.91%	6388	-1.87%	4.02%
哈尔滨	2474	-0.52%	92.68%	25.83	4.79%	96.13%	8106	1.15%	-0.41%
呼和浩特	2054	-17.31%	44.04%	24.15	-18.05%	60.79%	5189	0.86%	-6.01%
海口	2117	7.30%	53.85%	22.62	4.72%	64.27%	9120	3.26%	-3.57%
南宁	8386	7.21%	125.86%	85.94	6.57%	104.28%	-	-	-
兰州	3010	-24.01%	16.17%	33.51	-24.37%	19.38%	6473	0.67%	7.13%
昆明	4325	-15.82%	8.26%	49.34	-15.64%	15.04%	8002	-2.60%	-3.50%
贵阳	7526	3.38%	71.20%	76.08	4.13%	53.79%	4906	0.55%	7.63%
西宁	2769	36.74%	117.52%	32.76	47.37%	128.61%	4433	-5.74%	2.47%
银川	2579	-10.11%	56.59%	31.21	-8.69%	75.83%	4904	-2.58%	-9.00%
乌鲁木齐	2069	-52.74%	-22.13%	22.71	-52.34%	-19.12%	7020	-1.83%	4.39%
温州	2087	-10.47%	-18.92%	26.83	-10.09%	-8.37%	15694	-3.69%	33.99%
北海	308	-80.63%	-85.02%	2.61	-83.87%	-88.87%	6027	15.11%	5.79%
三亚	875	0.69%	13.93%	7.38	3.07%	0.14%	18846	-1.39%	-25.48%

数据来源：中国房地产数据研究院数据整理

## 五、重点城市房地产存量情况

从重点城市库存来看，由于二季度以来，房地产开发商推盘节奏有所放缓，同时，在市场不断消化库存的影响下，整体表现出下降的趋势。但是从绝对量来看，一线城市仍然高企，上海的存量达到1186.68万平方米，北京存量为1070.28万平方米。

表 2：重点城市商品住宅存量状况

城市	可售套数	可售面积	可售面积
	(套)	(万平方米)	环比
深圳	30256	326.15	-7.11%
惠州	19887	235.59	-4.84%
宁波	40589	541.44	-3.88%
南京	50457	625.55	-3.79%
苏州	44857	687.66	-3.72%
广州	67376	877.19	-2.03%
厦门	21260	302.04	-1.74%
福州	27558	342.93	-1.36%
重庆	183897	1773.58	
上海	81167	1186.68	-1.22%
蚌埠	25740	264.97	-0.91%
南充	73575	540.02	-0.22%
青岛	174045	1915.5	0.02%
北京	84045	1070.28	0.31%
杭州	37052	456.78	1.18%
温州	36096	494.57	4.13%

数据来源：中国房地产数据研究院数据整理

## 六、未来房地产市场展望

尽管 8 月份全国房地产市场表现较为一般，但是从政策层面来看，仍然较为宽松。中国人民银行决定自 8 月 26 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。自 2015 年 9 月 6 日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。存贷款利率及公积金贷款利率全面下调，在一定程度上减轻了购房者的负担。

同时，调控政策也开始松绑。8 月 19 日，中央六部委联合公布《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件。8 月 31 日，住建部、财政部、央行发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，根据文件，对拥有 1 套

住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30%降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。新政 9 月 1 日起执行。

市场层面来看，“金九银十”传统旺季马上来临。开发商也在积极备战，将会有大量的刚需和改善型房源入市，满足市场不同层次的需求。这将会带动市场新一轮的成交。