

半月刊

2019年5月10日

# 房地产动态

国家信息中心 国信房地产信息网(www.crei.cn) 主办

未经许可不得它用

- [乍暖还寒迷人眼 逆风而动稳为先](#)  
[——2019年1季度房地产市场分析与全年展望](#)
- [国务院《政府投资条例》](#)
- [4月楼市政策突变：60次调控措施发布 环比上涨300%](#)
- [北京“五一”楼市探微：通州丰台两重天](#)
- [穆林：充分认识住房租赁产业艰巨性，构建住房租赁产业发展长效机制](#)
- [一季度中国房地产业金融环境指数小幅回暖依然偏紧](#)
- [房企租赁专项债频受阻，公募REITs渐行渐近](#)
- [北京在全国率先试点动产担保统一登记系统](#)
- [房地产开发统计资料](#)

***2019.09***

## 欢迎使用国家信息中心

# 宏观经济与房地产数据库

“宏观经济与房地产数据库”(www.crei.cn)是由国家信息中心开发建设的专业性与综合性相结合的数据库,主要面向政府部门和社会单位提供特色化的数据库和研究咨询服务。数据库创建于1996年,以数据专业、全面、准确、权威受到用户的好评。

**宏观经济数据库**包括宏观月度、宏观年度、城市月度、城市年度、区县年度5个子库,内容涉及综合、人口、国民经济、就业工资、价格指数、人民生活、固定资产投资、房地产业、区域经济等30个门类,涉及全国、分地区、298个地级以上城市以及3200个以上区县。

**房地产数据库**包括房屋交易、土地市场、价格行情、标杆企业4个子库,囊括了房地产开发建设和销售的各个环节,包括房屋供求数据、土地供求数据、房价租金地价等各类价格行情数据、标杆企业数据等,数据内容丰富,查询使用方便。

**其他数据库**包括数字经济特色数据库、政策法规特色数据库等。

宏观经济与房地产数据库具有以下特点与优势:

**数据专业权威准确:**数据来源于各类政府部门,准确性高,具有连续性和可比性。

**分类科学功能强大:**根据国民经济行业标准分类,查询功能强大,使用便捷。

**区域和城市数据丰富:**数据库中收录有大量城市和区县的相关数据,并全部按指标年份重新梳理,为研究提供极大的便利。

数据库名称及主要内容

数据库名称	主要内容	
宏观经济数据库	宏观月度	全国、各地区月(季)度数据,包括:国民经济核算、就业与社会保障、价格指数、财政、能源、固定资产投资、国内贸易、对外经济、工业、建筑业、交通运输、邮电通信、金融、房地产、人民生活、景气指数等16类。
	宏观年度	各类年度统计数据,包括综合、人口、国民经济核算、就业工资、价格指数、人民生活、财政、固定资产投资、对外经济、工业、建筑业、信息软件、金融业、房地产、科技、教育、卫生社会、文化体育、城乡建设、区域经济、港澳台等30个大类。
	城市月度	298个地级以上城市宏观经济与房地产月度数据,包括GDP、固定资产投资、居民可支配收入、房地产投资、商品房建设、房屋销售等指标,可按指标或城市浏览。
	城市年度	298个地级以上城市年度综合数据,包括宏观经济、房地产、土地、人口、人民生活等600余项统计指标,可按城市、城市群、省份、指标等查询。
	区县年度	3200个县级以上行政单位的宏观经济与房地产年度数据指标,包括人口、GDP、消费、教育、收入、投资、销售面积、房屋价格等统计指标,可按指标、城市、区县查询。
房地产数据库	房屋交易	重点城市商品房、商品住宅、二手房、二手住宅的房屋监测数据,热点城市楼盘批准预售数据、楼盘成交数据、城市房价数据等。
	土地市场	提供全国各个地区和城市的土地市场监测数据,包括80多万宗土地地块详情、土地供应与成交数据、地价监测数据及基准地价信息等。
	价格行情	监测城市不同地段、不同房屋类型的市场价格、租金价格、土地价格、建材价格等。
	标杆企业	标杆房地产企业拿地信息、企业拿地数据汇总、标杆企业月度销售数据等。
其他	数字经济	与数字经济有关的政策法规、专题综述、产业发展、国际资料、基础数据等。
	政策法规	与宏观经济和房地产有关的政策法律法规原文,包括全国性法规、地方性法规等。

咨询电话: 010-68557626 68558133 E\_mail: fdc@sic.gov.cn QQ: 2290261580

# 目 录

## 大势点评

[乍暖还寒迷人眼 逆风而动稳为先——2019年1季度房地产市场分析与全年展望](#)

## 政策动向

[国务院《政府投资条例》](#)

[国家税务总局关于优化房地产交易办税方式的公告](#)

## 市场走势

[4月楼市政策突变：60次调控措施发布 环比上涨300%](#)

[北京“五一”楼市探微：通州丰台两重天](#)

[广州五月楼市 稳价跑量成趋势](#)

## 业界论坛

[穆林：充分认识住房租赁产业艰巨性，构建住房租赁产业发展长效机制](#)

[杨现领：表面繁荣的背后，暗含着风险](#)

## 地产金融

[一季度中国房地产业金融环境指数小幅回暖依然偏紧](#)

[房企租赁专项债频受阻，公募REITs渐行渐近](#)

## 土地市场

[土地市场迎来“小阳春”：300城土地楼面均价回升](#)

## 营销管理

[前4月超过70家房企累计销售突破百亿](#)

## 海外之窗

[加拿大房价六连跌“梦回”次贷危机](#)

[日本住宅空置率创新高，全国空置率升至13.6%，有城市两成房屋没人住](#)

## 要闻简报

[北京在全国率先试点动产担保统一登记系统](#)

[深圳就三类政策性住房分配方式征求意见](#)

## 房地产开发统计资料

[2019年1-3月固定资产投资\(不含农户\)情况](#)

[2019年1-3月房地产开发投资情况](#)

[2019年1-3月房地产开发资金来源情况](#)

[2019年1-3月各地区房地产开发投资情况](#)

[2019年1-3月各地区商品房开发规模](#)

[2019年1-3月各地区商品房、商品住宅销售情况](#)

# 乍暖还寒迷人眼 逆风而动稳为先 ——2019 年 1 季度房地产市场分析与全年展望

国信宏观经济与房地产研究组

2019年一季度，随着地方及全国两会陆续召开，房地产调控主线更加清晰化，“以

稳为主，一城一策”成为2019年房地产调控的政策主基调。中央坚持住房居住属性、紧盯房地产金融风险、分类指导、稳步推进房地产税立法。各城市结合当地房地产市场运行现状，积极落实主体责任和一城一策，双向微调房地产政策，防止楼市大起大落。

市场表现上，一季度我国房地产市场总体保持平稳，住宅销售平稳回落，房价基本稳定，市场预期趋于理性。但部分热点城市住宅销售回暖、土地市场热度回升。

展望未来，在强化“逆周期调节”相关政策的引导下，预计市场整体以稳中有落为主要特征，房地产主要指标在箱体范围内保持小幅波动，房地产投资、企业资金来源、新开工面积等指标保持个位数增长，房屋销售和土地购置延续下跌的可能性较大。

### 一、宏观经济开局良好，房地产政策双向微调频率加快

2019年一季度，随着供给侧结构性改革持续深化，“六稳”政策加快落地，我国经济运行开局平稳、稳中有进，多数指标好于预期，积极因素逐渐增多。服务业运行总体平稳，产业结构不断优化，市场信心明显提升，新旧动能转换加快实施，改革开放继续有力推进。

在房地产政策层面，中央坚持住房居住属性、紧盯房地产金融风险、分类指导、稳步推进房地产税立法。特别是全国“两会”期间，住建部部长王蒙徽提出的五个“坚持”，是2019年房地产调控的重点。具体是，第一，坚持住房的定位，房子是用来住的，不是用来炒的。第二，坚持完善“两个体系”，一是住房的市场体系，二是住房保障体系。第三，坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，不断完善市场监测预警和考核评价机制，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。第四，坚持调结构、转方式，特别是要大力培育和发展住房租赁市场，重点解决新市民的住房问题。第五，保持政策的连续性和稳定性，防止大起大落。

在地方层面，各城市结合当地房地产市场运行现状，积极落实主体责任和一城一策，把握政策微调节奏和出台时机，防止楼市大起大落。针对当前房地产市场分化持续加剧，各地冷热不均的特征，各地的房地产政策调整呈现出双向微调的态势。部分热点城市继续加强调控、提高门槛、稳定房价，如海口暂停向企事业单位出售商品住宅，长沙、汕头等城市提高公积金贷款资格、将贷款规模与实际缴存余额挂钩，石家庄暂停发放住房公积金异地贷款，成都、北京国管公积金贷款实行“认房又认贷”，长沙取消二套房契税优惠政策等。

与此同时，部分房价上涨压力不大的城市则对部分调控政策进行了松绑。例如，北京、银川简化公积金提取手续，福州调高公积金提取额度，广州放宽异地购房提取公积金；东莞调整二手房交易个税等。在人才政策上，多个热点城市继续加码人才政策，包括南京、大连、西安、杭州、石家庄、海口在内的多个城市在人才落户、购房补贴、生活补贴、配套保障等各个方面都加大了引进力度。如，石家庄全面放开城镇落户限制，西安购房落户不再受社保年限限制，海口进一步放宽人才落户条件，杭州对在杭州工作并缴纳社保的全日制大学专科及以上人才可直接落户等。

## 二、房地产市场运行特征分析

### 1. 销售略有改善，中部地区形势相对较好

2019年1季度，商品房销售延续负增长，但降幅有所收窄。具体看，全国共销售商品房29829万平方米，下降0.9%，降幅较上年四季度当季减少1.1个百分点。

分地区看，东部地区下降明显；中西部地区整体保持增长，但增幅与2018年全年相比均有不同程度回落；东北地区销售面积增速由负转正，但增幅较低。

具体看，东部地区完成销售面积1.16亿平方米，下降6.8%，其中北京、天津、河北、福建等省市保持增长，特别是北京和天津，增幅分别达到87.2%和27.3%，其余7个省市均保持下跌，其中海南、浙江、上海跌幅较大，超过10个百分点。

中部地区实现销售面积8496万平方米，增长2.8%。地区内各省份涨多跌少，只有安徽和湖南两个省出现下跌，其余省份均保持增长。其中河南增速最快，增长13.2%，其次是山西省，增长8.1%。湖南省销售面积跌幅在区域内最大，下降10.1%。

西部地区实现销售面积8736万平方米，增长4.3%。地区内各省市涨跌出现明显分化，青海、云南增速超过10%，分别增长25.6%和12.5%，西藏、新疆、重庆则出现负增长，分别下降36.6、9.0和8.3个百分点。

东北地区实现销售面积960万平方米，同比小幅上涨0.3%。其中吉林和黑龙江保持增长，辽宁出现下降。

### 2. 房地产开发投资保持韧性，延续高增长态势

一季度，房地产开发投资共完成23803亿元，同比增长11.8%，增速较上年同期加快1.4个百分点。从房屋类型构成上看，商品住宅投资增长最快，完成投资17256亿元，增长17.3%，办公楼和商业营业用房延续负增长，但办公楼降幅有所收窄，商业营业用房降幅仍然较大，接近10个百分点。

从建筑构成上看，土地购置费有所降温，增速较上年明显放缓，建筑工程开始接力。从贡献率上看，土地购置费和建筑工程对房地产开发投资的贡献率分别达43.6%和67.9%，是拉动投资增长的主力。

分区域看，东北地区和西部地区投资增长最快，分别完成投资547和4901亿元，增长21.8和18.9个百分点。东部地区次之，完成投资13540亿元，增长10.3%。中部地区增长最慢，完成投资4816亿元，增长8.4%。

### 3. 全国房价涨幅有所回落，但部分城市房价上涨压力仍然加大

在政策和预期的共同引导下，2019年一季度全国房价涨幅出现不同程度的回落。从全国整体来看，一季度全国商品房平均销售价格为9065元/平方米，比上年同期上涨557元，涨幅为6.5%，与上年同期涨幅基本持平，但比2018年全年涨幅回落4.2个百分点。其中，商品住宅平均销售价格为8954元/平方米，同比上涨8.2%，涨幅较2018年全年回

落4个百分点。

分地区看，东部地区商品房平均销售价格绝对值和涨幅均保持高位，分别为12588元和9.4%；东北地区均价次之，但涨幅最低，涨幅为2.5%；中西部地区价格涨幅居中，分别上涨7.2%和7.8%。商品住宅均价则表现出与商品房均价不同的特征，西部地区涨幅最高，平均上涨12.3%，东北地区最低，平均上涨5.8%。

在全国平均房价涨幅有所回落的同时，不同城市间分化显著，部分城市房价上涨压力较大。根据国家统计局发布的70个大中城市房价指数数据，3月份70个大中城市新建商品住宅价格同比均保持上涨，无一下跌。从环比指数看，仅有4个城市环比保持下跌，下跌城市个数较2月份减少5个，环比上涨城市个数达到65个，比上月增加8个。尤其值得注意的是，部分城市同比和环比涨幅较高，如西安、呼和浩特、大理、贵阳、丹东、秦皇岛、徐州、石家庄、济南、海口、昆明、哈尔滨、襄阳等13个城市3月份同比涨幅超过15%，丹东、锦州、常德、秦皇岛、大理、石家庄、平顶山、北海、宁波等9个城市环比涨幅超过1%。

#### **4. 土地购置面积降幅明显，地价涨幅放缓**

2019年一季度，全国房地产企业共购置土地2543万平方米，同比下降33.1%，与2018年全年购置土地增长14.2%形成鲜明对比，表明当前企业土地购置意愿较弱。土地成交价款为1194亿元，同比下降27%。

根据自然资源部中国国土勘测规划院全国主要城市地价监测报告的数据，2019年一季度全国地价总体水平温和上行，各类用地价格增速放缓。一季度，全国主要监测城市地价总体水平为4381元/平方米，商服、住宅、工业地价分别为7665元/平方米、7173元/平方米和841元/平方米。综合、商服、住宅、工业地价同比增速依次为5.72%、4.45%、7.73%、3.49%，较上一季度均有所下降，但住宅地价在各类用地中涨幅依然最高。分区域看，长三角地区、西部地区及二线城市住宅用地价格环比增速加快，其余区域住宅地价增速放缓。

另据国信房地产信息网土地市场库的数据，2019年1季度全国经营性用地招拍挂成交面积为51343万平方米，同比下降4.6%，其中，住宅类用地成交16318万平方米，同比下降10.6%。这是土地招拍挂成交面积继上个周期（2014-2016年）持续3年下跌后再次出现负增长，其未来走势值得关注。从土地招拍挂成交价款看，1季度全国招拍挂成交土地金额为11587亿元，同比下降12.7%，其中住宅类用地成交金额为9019亿元，同比下降9.1%。

#### **5. 房屋建设进度加速，新开工面积保持较快增长**

2019年1季度，全国商品房施工面积和新开工面积增速均有不同程度的回升。其中，商品房施工面积为69.94亿平方米，同比增长8.2%，增速比上年同期加快6.7个百分点，商品房新开工面积为3.87亿平方米，同比增长11.9%，增速比上年同期加快3.1个百分点。商品房建设速度加快主要有两方面的原因：一是当前企业融资成交有所下降，企业资金



链压力下降，在建项目的复工率较高；二是当前尽管市场博弈加剧，但随着各地房地产政策微调的加速，市场销售环境有所改善，房地产企业加快建设进度并尽早转入销售环节成为多数企业的首选。

#### **6. 房地产企业资金来源增速上升，房地产贷款增速回落**

1季度，全国房地产企业资金来源小计达38948亿元，同比增长5.9%，增速较上年同期加快2.8个百分点。分渠道看，国内贷款增速由负转正，个人按揭贷款增速由负转正，企业自筹资金增速有所放缓，定金及预收款增速基本与上年同期持平。

根据央行的金融机构贷款投向数据，一季度末，全国房地产贷款余额为40.52万亿元，同比增长18.7%，增速较上年同期回落1.6个百分点。其中，当年净增量为1.82万亿，占同期各项贷款增量的31.4%，比上年同期低7.9个百分点。一季度末，房地产开发贷款余额为10.85万亿元，同比增长18.9%，增速比上年末低3.7个百分点，其中，保障性住房开发贷款余额4.55万亿元，同比增长20.2%，增速比上年末低9.3个百分点。个人住房贷款余额26.87万亿元，同比增长17.6%，增速比上年末低0.2个百分点。

.....