

中国房地产业月度运行报告(2007年5月)

一、房地产开发投资增速仍处于较低水平

1. 土地购置面积增速扭转了 2006 年以来的下降势头

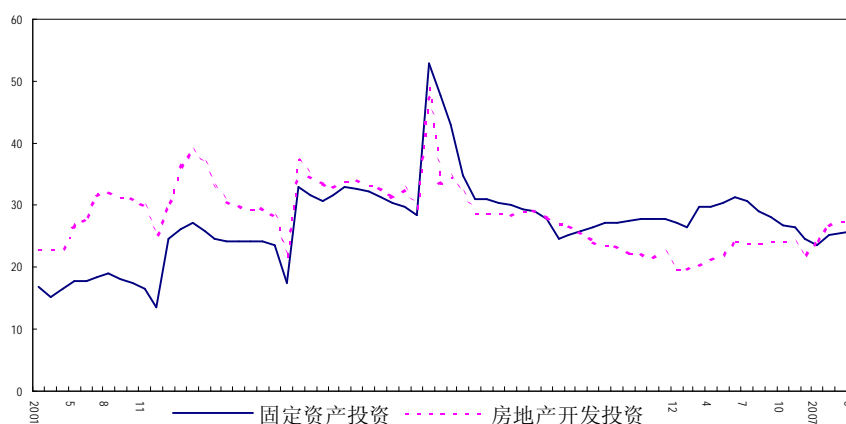
2007年1-5月,房地产开发企业本年土地购置面积扭转了2006年以来的下降势头。1-5月,本年土地购置面积12169.9万平方米,同比增长5%,增幅较去年同期提高14.7个百分点。1-5月,全国房地产开发企业完成土地开发面积9775.2万平方米,同比增长11.2%,增幅虽然仍明显低于去年同期水平,但比今年一季度提高了9.4个百分点。

土地购置面积和开发面积状况

	购置土地面积 (万平方米)	增长%	完成土地开发面 积(万平方米)	增长%
2006.1-2	3460.9	-5.1	2803.1	33.2
1-3	6685.1	-9.3	5284.1	53.3
1-4	9221.7	-5.1	7280.5	57.5
1-5	11587.2	-9.7	8793.1	46.2
1-6	15683.7	-3.8	10973.3	34
1-7	18520.1	-4.8	12731.1	31.8
1-8	21090	-4.2	14022	27.5
1-9	24054.2	-3	16342	34
1-10	26827	-2.6	18390.7	38.6
1-11	29459.5	-5.2	19844.3	38.1
1-12	36791	-3.8	26605.6	17.3
2007.2	2409	-30.4	2582.5	-7.9
3	6110	-8.6	5305.7	0.4
4	9163	-0.6	7615	4.6
5	12169.9	5	9775.2	11.2

2、投资增速缓慢回升

2001 年以来月度固定资产投资和房地产投资增速



自 2006 年以来，房地产投资增速总体上有所回升。今年 1-5 月，全国完成房地产开发投资 7214.36 亿元，同比增长 27.5%，增幅比去年同期加快 5.7 个百分点，高出同期固定资产投资 1.6 个百分点。房地产开发仍然是拉动固定资产投资的重要力量，房地产投资占城镇固定资产投资的比重达 21%。

2007 年 1-5 月房地产开发投资总体情况

	实际完成投资额(亿元)		比重(%)	
	自年初累计	同比(%)	自年初累计	去年同期
实际完成投资额	7214.36	27.5	100	100
其中：国有及国有控股	1143.76	24.2	15.9	16.3
按工程用途分：				
住宅	5042.26	29.5	69.9	68.8
其中：经济适用房	207.58	39.4	2.9	2.6
办公楼	342.32	30	4.7	4.7
商业营业用房	791.65	13.8	11	12.3
其他	1038.13	28.8	14.4	14.2

其中，国有及国有控股投资 1143.76 亿元，同比增长 24.2%，国有及国有控股房地产开发投资完成额占全部投资的比重由上年同期的 16.3% 下降为 15.9%。

3、西部地区投资增速高于东部和中部地区

2007年1-5月，东、中、西部地区的房地产开发累计完成投资额分别达到4628.76亿元、1255.94亿元和1329.66亿元，同比分别增长23%、36.9%和36.3%，中部地区投资增长最快。

从各地区的房地产投资增长情况看，1-5月，全国31个省(区、市)中有17个省(区、市)的房地产开发增长速度超过平均水平，增长居前的地区是新疆、内蒙古、吉林、西藏、河南、福建、安徽、四川等省份，同比增长幅度在40%以上，其中，新疆增速最为强劲，累计房地产开发投资增长达到70.6%。青海房地产开发投资有所减少，同比增长3.3%。

2007年1-5月各地区房地产开发投资额及增长 (单位：亿元)

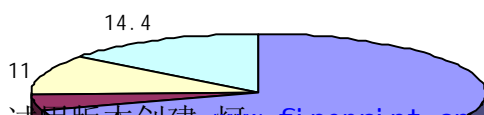
地区	房地产投资总额	同比%	住宅投资总额	同比%
全国	7214.36	27.5	5042.26	29.5
东部地区	4628.76	23	3191.03	24
北京	532.82	10.8	280.38	11.7
天津	161.77	24.2	95.27	11.4
河北	197.02	30.8	159.43	40.4
辽宁	276.92	34.2	205.13	37.7
上海	503.98	11.2	316.39	3.4
江苏	799.02	28.8	587.97	30.7
浙江	564.78	16.7	414.07	16.2
福建	352.15	43.4	236.07	49.2
山东	444.14	19.5	339.93	25.4
广东	762.02	28.5	530.09	28.1
海南	34.14	19.6	26.3	33.4
中部地区	1255.94	36.9	935.81	43
山西	55.17	30	40.24	36
吉林	46.95	54.3	35.17	55.8
黑龙江	55.3	24.7	40.63	28.7
安徽	281.16	42.5	213.89	43.9
江西	127.78	27.1	102.82	46.8
河南	252.98	46.1	188.67	48.6
湖北	204.03	28.1	141.41	30.8
湖南	232.56	36.9	172.97	48.1

西部地区	1329.66	36.3	915.42	38
内蒙古	90.88	68.2	73.26	74.8
广西	150.58	38.9	96.2	29.4
重庆	238.68	26.6	152.45	40.6
四川	429.3	42.5	287.98	39.8
贵州	70.79	29.6	42.24	30.8
云南	112.2	18.2	78.93	11.6
西藏	1.91	51.6	1.66	55.1
陕西	140.15	37.4	109.65	39
甘肃	35.37	34.1	25.77	33.8
青海	9.36	3.3	7.28	9.6
宁夏	18.85	13.7	14.45	20.1
新疆	31.61	70.6	25.55	111.5

4、办公楼和住宅投资增速较去年同期加快，商业用房投资增速有所下降

分用途看，商品住宅投资同比增长 29.5%，增幅比去年同期加快 4.1 个百分点，其中经济适用住房投资同比增长 39.4%，增幅比去年同期加快 36.4 个百分点（去年同期增幅为 3%）；办公楼投资同比增长 30%，增幅比去年同期加快 16.5 个百分点；商业营业用房投资同比增长 13.8%，增幅比去年同期下降 7 个百分点；其他投资同比增长 28.8%，增幅比去年同期提高 18.7 个百分点。商品住宅投资和办公楼投资仍是推动房地产开发投资持续增长的主要原因。

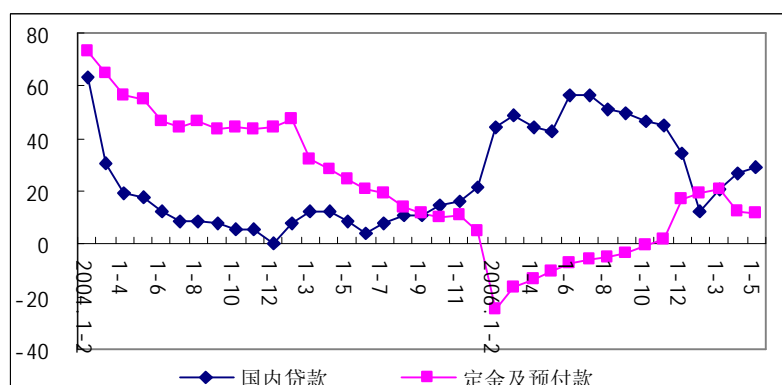
今年 1-5 月累计，商业营业用房投资比重较去年同期有所下降，住宅投资比重较去年同期上升。具体来看，住宅、办公楼、商业营业用房占全部房地产开发投资的比重分别为 69.9%、4.7%和 11%。受增速加快的影响，经济适用房开发投资占全部房地产开发投资的比重由去年同期的 2.6%提高到 2.9%。这有利于解决广大中低收入居民的住房需求。



图：房地产开发投资结构

二、国内贷款增速继续回升，定金及预收款增速略有下降

2004年以来国内贷款和定金及预收款的增长情况（%）



2007年1-5月，全国房地产开发企业累计到位资金12142.98亿元，同比增长26.2%。其中，定金及预收款增速略有下降。1-5月累计，定金及预收款同比增长11.9%，由于增速下降，其占房地产资金来源的比重由去年同期的27.4%下降到24.3%，下降3.1个百分点。

国内贷款增速自年初以来逐月回升，今年1-5月，国内贷款同比增长28.8%，较一季度加快7.9个百分点。与此同时，银行贷款占房地产开发全部资金来源的比重由去年同期的22.7%提高至23.2%。

面对紧缩性的金融调控政策，房地产开发企业努力拓宽融资渠

道，利用外资步伐加快。2007年1-5月份，利用外资同比增长89.9%，利用外资总额222.16亿元，其中外商直接投资182.37亿元。

三、房屋竣工面积稳定增长，商品房销售面积稳中有升

房屋施工规模进一步扩大，新开工面积和竣工面积稳定增长。1-5月，全国房屋施工面积15.67亿平方米，增长21.9%。其中，住宅施工面积12.21亿平方米，增长23%。房屋新开工面积3.55亿平方米，增长17.4%，增速比前4个月提高2.7个百分点。其中，住宅新开工面积2.97亿平方米，增长19.7%。房屋竣工面积1.12亿平方米，增长11.6%，增速比前4个月提高1.2个百分点。

商品房销售面积稳中有升。1-5月，商品房销售面积2.11亿平方米，增长16.6%，增速比前4个月提高0.2个百分点。其中，期房销售面积1.5亿平方米，所占比重为71.1%，比去年同期提高了2.7个百分点。按用途分，商品住宅销售面积1.92亿平方米，增长16.9%；办公楼销售面积417万平方米，增长25.8%；商业营业用房销售面积1280万平方米，增长5.2%。

商品房空置面积总量保持稳定，别墅、高档公寓空置面积增长较快。截止到5月末，全国商品房空置面积为1.27亿平方米，同比增长4.7%。其中，空置商品住宅6825万平方米，增长1.4%；别墅、高档公寓空置面积786万平方米，增长13.2%，占商品住宅空置面积的比重为11.5%，比去年同期提高1.2个百分点。

2007年1-5月商品房施工和销售情况

	单位	自年初累计	同比%
施工面积	万平方米	156739.87	21.9

其中：住宅	万平方米	122075.93	23
竣工面积	万平方米	11196.87	11.6
其中：住宅	万平方米	9074.26	12

四、5月份全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨6.4%

据国家发展改革委、国家统计局调查显示，2007年5月，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨6.4%，涨幅比上月高1.0个百分点；环比上涨1.0%，涨幅比上月高0.3个百分点。

1、新建商品住房销售价格同比上涨6.6%，涨幅比上月高1.3个百分点；环比上涨0.8%，涨幅比上月高0.1个百分点。分类别看，经济适用房、普通住房和高档住房销售价格同比分别上涨2.0%、7.2%和6.5%，环比分别上涨0.7%、0.9%和0.8%。分地区看，所有70个大中城市新建商品住房销售价格同比均上涨，涨幅较大的主要城市包括：北海15.1%、深圳12.3%、温州10.9%、北京10.3%、蚌埠10.2%和南京9.2%等。环比涨幅较高的主要城市包括：北海5.0%、温州3.6%、湛江3.4%、兰州3.0%、长春2.6%、蚌埠2.6%、贵阳2.1%和南宁2.1%等。

2、二手住房销售价格同比上涨6.8%，涨幅比上月高0.7个百分点；环比上涨1.3%，涨幅比上月高0.3个百分点。同比涨幅较高的主要城市包括：北海15.1%、深圳13.9%、蚌埠10.9%、北京和郑州9.7%，大连8.2%等。环比涨幅较高的主要城市包括：蚌埠4.6%、长沙3.2%、岳阳3.1%、遵义3.0%、北海2.8%、哈尔滨2.7%、沈阳2.6%和烟台2.4%等。

3、非住宅商品房销售价格同比上涨5.3%，涨幅比上月高0.4个百分点；环比上涨0.9%，涨幅比上月高0.5个百分点。办公楼、商业娱乐用房和工业仓储



用房销售价格同比分别上涨 7.8%、5.1%和 3.3%。



制作:

中国发展门户网 www.chinagate.com.cn/



友情站点:

全球招标投标网 <http://www.toubiao.info/>



www.china.com.cn/economic/node_5001716.htm



中国采购与招标网 <http://www.chinabidding.com.cn/>