

中国房地产业 2007 年 1-10 月运行报告

一、房地产开发投资增幅上升

1. 土地购置面积增速扭转了 2006 年以来的下降势头

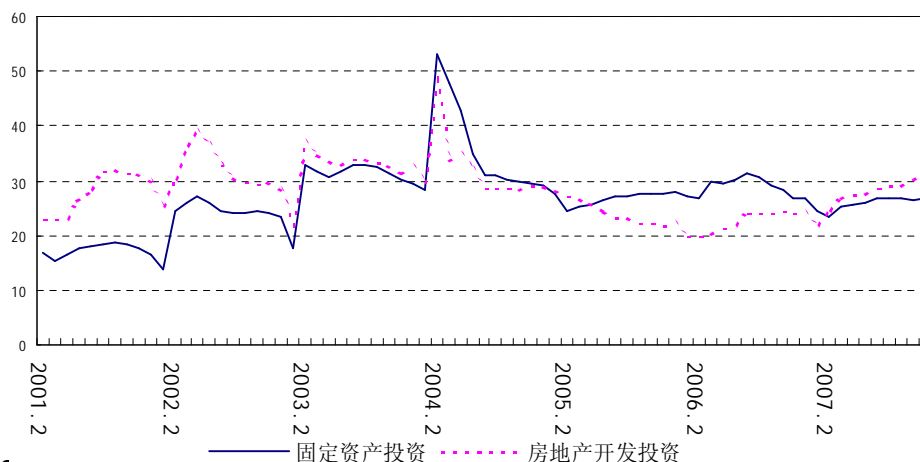
自 2007 年 5 月开始，房地产开发企业本年土地购置面积扭转了 2006 年以来的下降势头。1-10 月，本年土地购置面积 31350.8 万平方米，同比增长 16.9%，增幅较去年同期提高 19.5 个百分点。1-10 月，全国房地产开发企业完成土地开发面积 1.98 亿平方米，同比增长 7.9%，增幅明显低于去年同期水平。

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. 1-6	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
6	17251.8	10	11803.4	7.6
7	20880.4	12.7	14173.6	11.3
8	24290.1	15.2	16174	15.3
9	28346.4	17.8	18183.9	11.3
10	31350.8	16.9	19835.2	7.9

2、房地产开发投资增速加快

2001年以来月度固定资产投资和房地产投资增速



自2000年以来，房地产投资增速总体有所回升。今年1-10月累计，全国完成房地产开发投资19192.21亿元，同比增长31.4%，增幅比去年同期加快7.3个百分点，高出同期固定资产投资4.5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1-10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	19192.21	31.4	100	100
其中：国有及国有控股	3002.4	26.5	15.6	16.2
按工程用途分：				
住宅	13725.78	33.7	71.5	70.3
其中：经济适用房	618.46	32.2	3.2	3.2
办公楼	827.77	22	4.3	4.6
商业营业用房	2072.16	19.3	10.8	11.9
其他	2566.5	33.2	13.4	13.2

其中，国有及国有控股投资3002.4亿元，同比增长26.5%，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16.2%下降为15.6%。

3、中部地区投资增速高于东部和西部地区

2007年1-10月，东、中、西部地区的房地产开发累计完成投资额分别达到11842亿元、3645.43亿元和3704.78亿元，同比分别增长25.3%、40.5%和38.1%，西部地区投资增长最快。

从各地区的房地产投资增长情况看，1-10月，全国31个省(区、市)中有18个省(区、市)的房地产开发增长速度超过平均水平，增长居前的地区是吉林、内蒙古、河北、新疆、福建、湖南、四川、河南、广西、安徽等省份，同比增长幅度在40%以上，其中，吉林增速最为强劲，累计房地产开发投资增长达到78.2%。而上海房地产开发投资同比下降3.3%。

2007年1-10月各地区房地产开发投资额及增长 (单位：亿元)

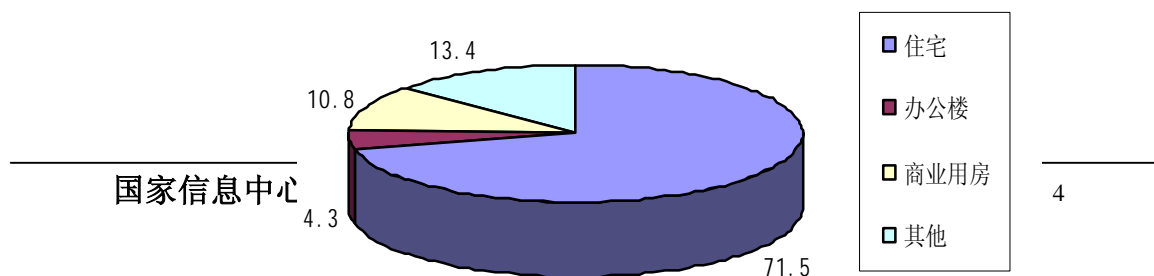
地区	房地产投资总额	同比%	住宅投资总额	同比%
全国	19192.21	31.4	13725.78	33.7
东部地区	11842	26.3	8287.26	27.5
北京	1419.11	18.2	714.44	17.2
天津	380.01	28.2	247.09	17.6
河北	570.41	47	467.03	51
辽宁	1149.63	34.9	882.91	40.9
上海	1084.27	-3.3	692.76	-5.8
江苏	1935.3	34.6	1444.25	33.2
浙江	1316.14	15.4	956.42	13.9
福建	852.03	45.6	563.33	50.9
山东	1190.6	26.6	926.71	29.9
广东	1852.61	38	1317.67	38.5
海南	91.89	33.5	74.65	66.2
中部地区	3645.43	40.6	2798.44	45.5
山西	170.26	22.9	130.91	27.4
吉林	431.62	78.2	351.89	84.9
黑龙江	263.75	18.1	207.25	17.9
安徽	692.89	43.3	518.95	41
江西	308.47	30.8	255.30	42.6
河南	634.63	44.2	491.40	51.8
湖北	529.48	30.5	372.57	27.9
湖南	614.32	45.3	470.18	61.2

西部地区	3704.78	40	2640.08	42.8
内蒙古	440.85	59.2	335.01	53.6
广西	402.82	43.6	260.01	38.2
重庆	579.07	35.6	374.13	49.3
四川	1025.66	44.7	724.77	47.6
贵州	190.21	33.2	116.10	47.4
云南	289.2	21.4	217.32	21.6
西藏	6.71	24.7	5.68	40.6
陕西	413.53	39	331.05	38.3
甘肃	110.86	34.1	79.74	27.6
青海	32.34	8.5	26.47	20.5
宁夏	72.89	21.2	52.79	20.4
新疆	140.64	46.8	117.01	64.4

4、各类用途的房地产投资增速均较去年同期加快

分用途看，住宅完成投资同比增长 33.7%，增幅同比提高 5.3 个百分点；占房地产开发投资的比重为 71.5%，同比提高 1.2 个百分点。其中，经济适用住房完成投资同比增长 32.2%，占住宅完成投资的 3.2%。办公楼投资同比增长 22%，增幅比去年同期加快 1.4 个百分点；商业营业用房投资同比增长 19.3%，增幅比去年同期加快 3.2 个百分点；其他投资同比增长 33.2%，增幅比去年同期提高 20.6 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 1-10 月累计，办公楼和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 71.5%、4.3%和 10.8%。



图：房地产开发投资结构

二、房地产开发资金来源充裕，定金及预收款增速继续回升

2007年1-10月，全国房地产开发企业累计到位资金28863.65亿元，同比增长40.2%。其中，定金及预收款增速略有上升。1-10月累计，定金及预收款同比增长33.4%，但由于前期增速下降，其占房地产资金来源的比重由去年同期的29.3%下降到27.9%，下降1.4个百分点。

今年1-10月，国内贷款同比增长30.1%，较上半年加快4.2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20.9%下降至19.4%。

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1-10月，利用外资同比增长67.6%，利用外资总额483.27亿元，其中外商直接投资362.05亿元。

三、市场需求旺盛，供求矛盾比较突出

今年1-10月，全国商品住房竣工面积2.32亿平方米，同比增长8.8%，增幅比去年同期上升0.1个百分点；销售面积4.89亿平方米，同比增长33.1%，增幅比去年同期上升21.4个百分点，其中，现房销售面积1.31亿平方米，同比增长14.6%，增幅比去年同期上升22.5

个百分点;期房销售面积 3.58 亿平方米,同比增长 41.4%,增幅比去年同期上升 17.9 个百分点。40 个重点城市 10 月末累计可售商品住房面积 1.31 亿平方米,同比下降 11.8%;批准预售面积 1.93 亿平方米,同比增长 14.5%;登记销售面积 2.17 亿平方米,同比增长 29.9%。

2007 年 1-10 月商品房施工和竣工情况

	单位	自年初累计	同比%
施工面积	万平方米	208565.69	22.8
其中:住宅	万平方米	164509.71	24
竣工面积	万平方米	28134.75	9.1
其中:住宅	万平方米	23164.32	8.8

四、10 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 9.5%

据国家发展改革委、国家统计局调查显示,2007 年 10 月,全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 9.5%,涨幅比上月高 0.6 个百分点;环比上涨 1.6%,涨幅比上月低 0.1 个百分点。

1、新建商品住房销售价格同比上涨 10.6%,涨幅比上月高 0.6 个百分点;环比上涨 1.9%,涨幅与上月持平。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 3.3%、10.9%和 12.3%,环比分别上涨 0.5%、2.1%和 1.7%。分地区看,同比涨幅较高的主要城市包括:宁波 19.1%、乌鲁木齐 18.5%、北京 17.8%、北海 17.7%和深圳 16.8%等;环比涨幅较高的主要城市包括:重庆 6.1%、宜昌 4.1%、西宁 4.0%、湛江 3.9%和吉林 3.6%等。

2、二手住房销售价格同比上涨 8.7%,涨幅比上月高 1.1 个百分点;环比上涨 1.4%,涨幅比上月低 0.2 个百分点。同比涨幅较高的主要城市包括:深圳 21.1%、宁波 15.6%、乌鲁木齐 13.5%和北京 11.7%

等；环比涨幅较高的主要城市包括：西安 4.4%、长春 3.3%、杭州 3.2% 和吉林 3.2%。

3、非住宅商品房销售价格同比上涨 6.7%，涨幅比上月低 0.3 个百分点；环比上涨 0.6%，涨幅比上月低 0.6 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 8.7%、6.6% 和 4.5%。

五、10 月份“国房景气指数”为 105.74 同比上升 2.34 点

10 月份，“国房景气指数”为 105.74，比 9 月份上升 0.75 点，同比上升 2.34 点。

房地产开发投资分类指数为 104.42，比 9 月份上升 0.35 点，同比上升 2.74 点。1-10 月份，全国完成房地产开发投资 19192 亿元，同比增长 31.4%。住宅完成投资 13726 亿元，增长 33.7%。其中，经济适用住房投资 618 亿元，增长 32.2%。

资金来源分类指数为 104.90，比 9 月份上升 1.31 点，同比上升 1.48 点。1-10 月份，全国房地产开发企业资金来源为 28864 亿元，增长 40.2%。其中，国内贷款为 5611 亿元，增长 30.1%；利用外资 483 亿元，增长 67.6%；企业自筹资金 9317 亿元，增长 38.0%。

土地开发面积分类指数为 97.62，比 9 月份上升 0.04 点，同比回落 3.98 点。1-10 月份，全国房地产开发企业完成土地开发面积 1.98 亿平方米，增长 7.9%。

房屋施工面积分类指数为 105.64，比 9 月份上升 0.09 点，同比上升 2.25 点。1-10 月份，全国房屋施工面积 20.86 亿平方米，增长 22.8%。其中，住宅施工面积 16.45 亿平方米，增长 24.0%；办公楼



施工面积 7758 万平方米，增长 18.9%；商业营业用房施工面积 2.31 亿平方米，增长 11.8%。

商品房空置面积分类指数为 110.71，比 9 月份上升 1.24 点，同比上升 7.42 点。截止到 10 月末，全国商品房空置面积为 11769 万平方米，同比下降 3.9%。其中，空置商品住宅 5794 万平方米，下降 13.3%。

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/>