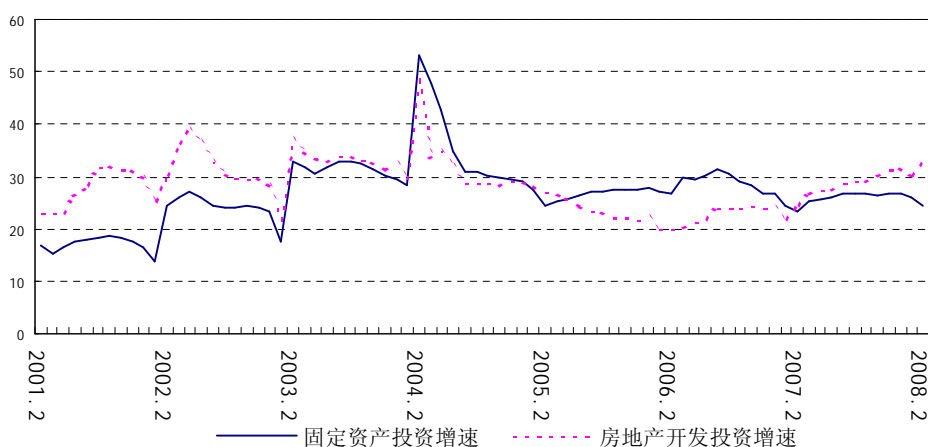


中国房地产业月度运行报告(08年1-2月)

一、房地产开发投资情况

1、投资增速继续回升

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1-2月，全国完成房地产开发投资2373.72亿元，同比增长32.9%，增幅比去年同期加快8.6个百分点，高出同期固定资产投资8.6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29%。

2008年1-2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	2373.72	32.9	100	100
其中：国有及国有控股	375.69	28.3	15.8	16.4
按工程用途分：				
住宅	1669.45	30.7	70.3	71.5
其中：经济适用房	49.76	13.7	2.1	2.5
办公楼	95.7	13	4	4.7

商业营业用房	250.64	28	10.6	11
其他	357.94	57.2	15.1	12.8

其中，国有及国有控股投资 375.69 亿元，同比增长 28.3%，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 16.4% 下降为 15.8%。

2、中部地区投资增速高于东部和西部地区

2008 年 1-2 月，东、中、西部地区的房地产开发累计完成投资额分别达到 1635.47 亿元、350.16 亿元和 388.09 亿元，同比分别增长 29.8%、43.5% 和 37.7%，中部地区投资增长最快，增幅高于东部地区 13.7 个百分点。东、中、西部房地产开发投资的比重分别为 68.9%、14.8% 和 16.3%。

从各地区的房地产投资增长情况看，1-2 月，全国 31 个省(区、市)中有 16 个省(区、市)的房地产开发增长速度超过平均水平，增长居前的地区是河北、安徽、海南、新疆、陕西、河南等省份，同比增长幅度在 50% 以上，其中，河北增速最为强劲，累计房地产开发投资增长近 90%。宁夏、贵州、内蒙古房地产开发投资有所减少，同比分别下降 5%、9.7% 和 51.9%。

2008 年 1-2 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	2373.72	32.9	1669.45	30.7
东部地区	1635.47	29.8	1127.86	25.7
北京	179.99	23.4	84.6	-1.4
天津	34.44	25.5	24.28	31.2
河北	28.19	89.7	24.06	73.3
辽宁	25.19	40.9	19.09	51
上海	198.91	13.2	122.58	-2
江苏	360.92	30.7	277.71	35.9
浙江	214	12.9	155.28	11.5

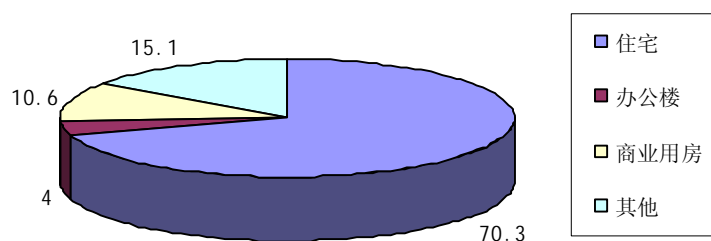
福建	137.18	40.8	98.35	39.7
山东	126.69	37.9	93.47	31.3
广东	313.19	47.2	213.8	43.5
海南	16.78	65	14.65	105.3
中部地区	350.16	43.5	263.04	45.5
山西	5.65	48.7	3.7	9
吉林				
黑龙江	0.95	22.4	0.65	6
安徽	134.12	66.7	102.44	68.4
江西	39.71	27.6	29.12	18.3
河南	69.61	50.5	52.78	56.2
湖北	41.41	19.2	31.2	30.4
湖南	58.71	25.4	43.16	28.3
西部地区	388.09	37.7	278.55	39.7
内蒙古	0.44	-51.9	0.34	-63.3
广西	55.02	37.4	36.83	40.7
重庆	88.57	33	56.48	27.2
四川	135.95	43.7	105.92	52
贵州	16.58	-9.7	10.05	-8.8
云南	54.67	46.6	40.72	38.4
西藏				
陕西	31.88	55.7	25.16	62.1
甘肃	3.59	39.4	1.9	24.5
青海				
宁夏	0.13	-5	0.02	-80
新疆	1.28	64.8	1.12	129.2

3、住宅和商业用房投资增速较去年同期加快，办公楼投资增速有所下降

分用途看，商品住宅投资同比增长 30.7%，增幅比去年同期加快 0.8 个百分点，其中经济适用住房投资同比增长 13.7%，增幅比去年同期下降 43.7 个百分点；办公楼投资同比增长 13%，增幅比去年同期下降 6.5 个百分点；商业营业用房投资同比增长 28%，增幅比去年同期加快 15.3 个百分点；其他投资同比增长 57.2%，增幅比去年同期加快 47.7 个百分点。商品住宅投资和商业用房投资仍是推动房地

产开发投资持续增长的主要原因。

今年 1-2 月累计，住宅、办公楼和商业营业用房投资比重均较去年同期有所下降，其他用途的房地产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 70.3%、4%和 10.6%。受增速放缓的影响，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 2.5%下降到 2.1%。这不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、房地产开发资金来源充裕，国内贷款增速继续回升

2008 年 1-2 月，全国房地产开发企业累计到位资金 5653.14 亿元，同比增长 31.9%。作为房地产开发最重要的两个资金来源，银行贷款和定金及预收款增速继续回升。其中，定金及预收款同比增长 35%，其占房地产资金来源的比重由去年的 21.52%提高到 22%；国内贷款同比增长 36.9%，较去年加快 24.8 个百分点，银行贷款占房地产开发全部资金来源的比重由去年的 26.2%提高至 27.2%。对投资的支撑作用明显增强。

但是，2007 年增势迅猛的外资 2008 年初投资放地产的步伐出现

逆转，投资额较去年同期大幅减少。2008年1-2月份，利用外资同比下降41.2%，利用外资总额46.04亿元，其中外商直接投资36.76亿元，同比下降27.5%。

2008年1-2月累计房地产开发资金来源

	到位资金(亿元)		比重%	
	自年初累计	同比%	自年初累计	去年同期
本年资金来源小计	5653.14	31.9	100	100
国内贷款	1536.39	36.9	27.2	26.2
利用外资	46.04	-41.2	0.8	1.8
其中：外商直接投资	36.76	-27.5	0.7	1.2
自筹资金	1944.43	28.3	34.4	35.4
其中：自有资金	1171.76	33.3	20.7	20.5
其他资金	2126.29	35.4	37.6	36.6
其中：定金及预付款	1243.05	35	22	21.5
个人按揭贷款	535.35	30.1	9.5	9.6

三、商品房施工面积和竣工面积增速均有所加快

1-2月，商品房和商品住宅施工面积和竣工面积增速均有所加快。其中，全国房屋施工面积12.44亿平方米，增长32.1%，增速较2007年同期提高14.7个百分点。其中，住宅施工面积9.69亿平方米，增长33.9%。房屋竣工面积5.82亿平方米，增长4.3%，增速比2007年同期上升32.7个百分点。

2008年1-2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	124405.79	32.1
其中：住宅	万平方米	96909.14	33.9
竣工面积	万平方米	4381.65	31.6
其中：住宅	万平方米	3522.39	30.2

四、2 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 10.9%

根据国家发展改革委、国家统计局调查显示，2 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 10.9%，涨幅比 1 月低 0.4 个百分点；环比上涨 0.2%，涨幅比 1 月低 0.1 个百分点。

1、新建住房销售价格同比上涨 11.8%，涨幅比 1 月低 0.4 个百分点；环比上涨 0.2%，涨幅比 1 月低 0.1 个百分点；其中，90 平方米及以下新建住房销售价格与上月持平。

分类型看，经济适用房销售价格同比上涨 4.8%，环比与上月持平。普通商品住房和高档商品住房销售价格同比分别上涨 12.8%和 12.0%，环比分别上涨 0.1%和 0.7%等。

分地区看，新建住房销售价格同比涨幅较大的主要城市包括：乌鲁木齐 24.2%、宁波 18.9%、海口 18.9%、南宁 18.8%、北京 16.5%；环比涨幅较大的主要城市包括：三亚 3.4%、海口 2.8%、韶关 2.3%、南昌 1.8%和平顶山 1.4%等。环比价格下降的主要城市包括：遵义 2.2%、重庆 1.7%、南充 0.9%、长沙和成都均下降 0.4%等。

90 平方米及以下新建住房销售价格环比涨幅较大的主要城市包括：三亚 4.3%、海口 4.2%、湛江 2.5%和常德 2.3%等。环比价格下降的主要城市包括：重庆 1.8%、南充 1.3%、西安 1.1%、遵义 0.8%和包头 0.7%等。

2、二手住房销售价格同比上涨 11.5%，涨幅比 1 月低 0.4 个百分点；环比上涨 0.3%，涨幅比 1 月高 0.2 个百分点。分地区看，二手住房销售价格同比涨幅较高的主要城市包括：乌鲁木齐 24.5%、蚌埠 16.6%、无锡 16.3%、长春 15.8 %和兰州 15.7%等；环比涨幅较高

的主要城市包括：大理 2.4%、海口 2.2%、兰州 2.0%、秦皇岛 1.9%和遵义 1.9%等。

3、新建非住宅销售价格同比上涨 6.9%，涨幅比 1 月低 0.2 个百分点；环比上涨 0.2%，涨幅比 1 月低 0.5 个百分点。分类型看，办公楼销售价格同比上涨 10.3%，环比上涨 0.1%；商业营业用房销售价格同比上涨 5.3%，环比与上月持平。

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/>