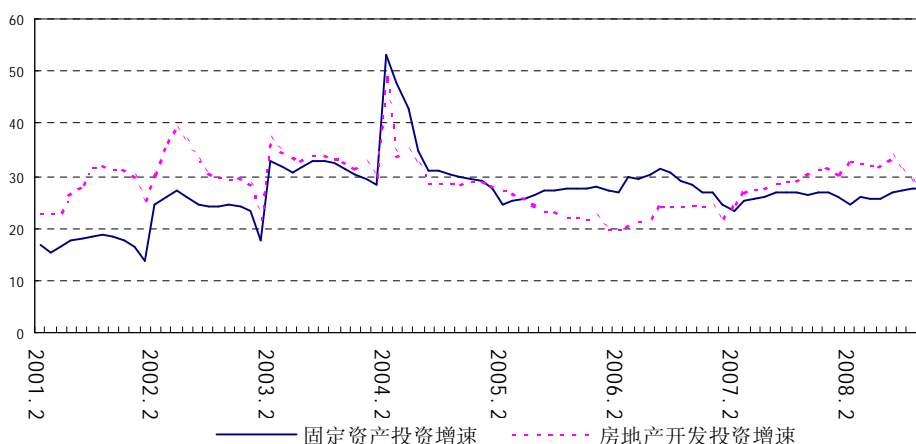


中国房地产业月度运行报告 (2008年1-11月)

一、房地产开发投资情况

1、房地产开发投资增速继续趋缓

2001年以来月度固定资产投资和房地产投资增速



1-11月，全国完成房地产开发投资 26545.73 亿元，同比增长 22.7%，增幅比 1-10 月回落 1.9 个百分点，低于同期固定资产投资 4.1 个百分点。

2008年1-11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	26545.73	22.7	100	100
其中：住宅	19332.66	25.2	72.8	71.4
其中：经济适用房	819.37	18.2	3.1	3.2
办公楼	923.15	0	3.5	4.3

商业营业用房	2695.44	16.1	10.2	10.7
其他	3594.49	22	13.5	13.6

2、中部地区投资增速高于东部和西部地区

2008年1-11月，东、中、西部地区的房地产开发累计完成投资额分别达到15850.29亿元、5409.54亿元和5285.91亿元，同比分别增长18.9%、32.1%和25.6%，中部地区投资增长最快，增幅高于东部地区13.2个百分点。东、中、西部房地产开发投资的比重分别为59.7%、20.4%和19.9%。

从各地区的房地产投资增长情况看，1-11月，全国31个省(区、市)中有20个省(区、市)的房地产开发增长速度超过平均水平，增长居前的地区是西藏、青海、河北、河南、内蒙古等省份，同比增长幅度在40%以上，其中，西藏增速最为强劲，累计房地产开发投资增长达到74.9%。北京房地产开发投资同比下降7.1%。

2008年1-11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	26545.73	22.7	19332.7	25.2
东部地区	15850.29	18.9	11314.7	21.5
北京	1510.82	-7.1	781.62	-2.1
天津	553.09	28.9	374.5	29.4
河北	938.93	46.2	750.69	43.6
辽宁	1839.87	39.5	1420.69	39.7
上海	1262.03	4.7	782.42	1.7
江苏	2659.55	23.5	2016.02	25.9
浙江	1715.01	14.9	1218.47	12.7
福建	982.58	1.2	664.49	2.5
山东	1688.92	30.3	1339.76	32.4
广东	2530.8	21.3	1824.61	22.5
海南	167.79	57.9	141.43	63.2
中部地区	5409.54	32.1	4184.62	33.3

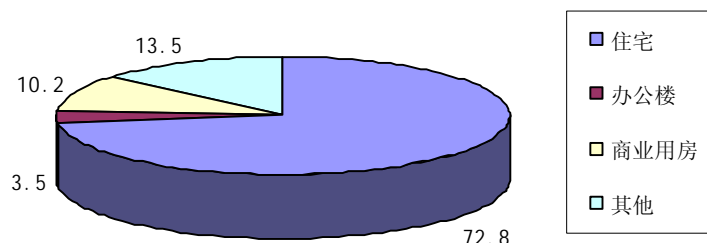
山西	246.1	26.7	177.65	18.6
吉林	613.13	27.6	510.16	30
黑龙江	353.78	15.6	257.77	8.6
安徽	1191.01	53.6	903.79	55.7
江西	435.16	24.3	356.83	22.9
河南	1038.78	43.1	831.37	48.6
湖北	814.06	22.1	535.77	30.5
湖南	817.52	20.5	611.29	17.9
西部地区	5285.91	25.6	3833.34	28.4
内蒙古	713.82	49.6	554.38	51.6
广西	532.09	15	363.3	19.8
重庆	825.55	21.6	533.37	25.4
四川	1284.95	9.9	914.11	11
贵州	268.93	24.1	168.43	26.8
云南	471.19	42.1	360.46	45.3
西藏	12.95	74.9	10.98	74.3
陕西	658.29	40.2	515.9	37.6
甘肃	156.59	26.7	117.26	31.9
青海	49.18	49	41.55	53.4
宁夏	106.34	27.1	79.41	31.7
新疆	206.03	32.3	174.2	35.7

3、住宅、办公楼、商业用房投资增速均有所放缓

分用途看，商品住宅投资同比增长 25.2%，增幅比去年同期下降 8.5 个百分点，其中经济适用住房投资同比增长 18.2%，增幅比去年同期下降 13.5 个百分点；办公楼投资额与去年持平，增幅比去年同期下降 21.4 个百分点；商业营业用房投资同比增长 16.1%，增幅比去年同期下降 2.9 个百分点；其他投资同比增长 22%，增幅比去年同期下降 14.8 个百分点。商品住宅投资是推动房地产开发投资持续增长的主要原因。

今年 1-11 月，办公楼和商业营业用房投资比重均较去年同期有所下降，住宅、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

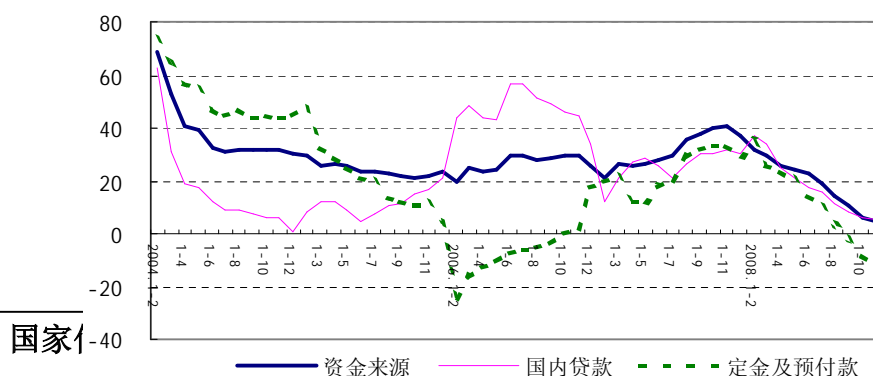
为 72.8%、3.5%和 10.2%。



图：房地产开发投资结构

二、资金来源增速回落至 2004 年以来的低点

在从紧的货币政策背景下，尤其是 2007 年 9 月《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》颁布并严格落实后，银行从房地产企业贷款和住房按揭贷款两方面都普遍收紧了信贷，2008 年以来，国内贷款增速逐月下降。1-11 月累计，国内贷款同比增长 5.2%，增速比上年同期回落 26.8 个百分点，比 1-10 月回落 1.2 个百分点。与此同时，由于购房者信心不足，持币观望者增多，以定金及预收款和个人按揭贷款为主的其他资金来源出现负增长，其占房地产资金来源的比重由去年同期的 47.2% 下降到 38.7%，下降 18.5 个百分点。其中，定金及预收款同比减少 11.2%，增速较去年同期回落 44.1 个百分点，而个人按揭贷款同比下降 25.6%，回落 106.1 个百分点。



图：2004年以来房地产开发企业资金来源增长情况（%）

作为房地产开发最重要的两个资金来源，银行贷款和其他资金来源两项所占比重超过50%。受此二者增速放慢的影响，2008年以来，企业资金来源增速持续回落，开发商资金回笼压力加大。1-11月，全国房地产开发企业累计到位资金33404.48亿元，同比增长4.2%，增幅较去年同期回落76.3个百分点，比1-10月回落2.2个百分点，是2004年以来月度增速最低水平。如果下一阶段成交量继续下滑，迫于资金压力，楼盘降价销售回笼资金的情况有可能增多。

三、商品房施工面积和竣工面积增速继续回落

1-11月，全国房地产开发企业房屋施工面积25.5亿平方米，同比增长17.7%；房屋新开工面积8.4亿平方米，增长5.4%；房屋竣工面积3.5亿平方米，增长6.1%。其中，住宅竣工面积2.9亿平方米，增长5%。

1-11月，全国商品房销售面积4.9亿平方米，同比下降18.3%。其中，商品住宅销售面积下降18.8%；商品房销售额19261亿元，同比下降19.8%。其中，商品住宅销售额下降20.6%。

2008年1-11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	254936.14	17.7
其中：住宅	万平方米	202259.61	18.2
竣工面积	万平方米	35084.23	6.1
其中：住宅	万平方米	28628.46	5

四、11 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 0.2%

根据国家发展改革委、国家统计局调查显示，11 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 0.2%，涨幅比 10 月低 1.4 个百分点；环比下降 0.5%。

1、新建住房销售价格同比上涨 0.2%，涨幅比 10 月低 1.6 个百分点；环比下降 0.6%，其中，90 平方米及以下新建住房销售价格环比下降 0.4%。

8 分类型看，经济适用住房销售价格同比上涨 0.6%，环比与上月持平。普通商品住房销售价格同比下降 0.1%，环比下降 0.5%；高档商品住房销售价格同比上涨 0.7%，环比下降 1.2%。

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：银川 9.3%、海口 9.3%、乌鲁木齐 6.8%、济南 5.0%和西宁 4.9%等；同比价格下降的城市有 13 个，主要城市包括：深圳-18.0%、广州-8.8%、南京-5.2%、重庆-4.6%和厦门-3.8%等。环比价格上涨的城市有 13 个，主要城市包括：贵阳 0.5%、银川 0.4%、昆明 0.4%和郑州 0.2%等；环比价格下降的城市有 43 个，主要城市包括：厦门-2.9%、长沙-2.5%、深圳-2.4%、南京-2.2%和兰州-1.7%等。

90 平方米及以下新建住房销售价格比上月上漲的城市有 11 个，主要城市包括：广州 1.1%、长春、昆明和银川均为 0.7%等；价格比上月下降的城市有 38 个，主要城市包括：长沙-3.1%、南京-2.5%、深圳-1.6%、上海-1.5%和重庆-1.4%等。

2、二手住房销售价格同比上涨 0.1%，涨幅比 10 月低 0.7 个百分点；环比下降 0.2%。分地区看，二手住房销售价格同比涨幅较大

的主要城市包括：银川 8.3%、太原 7.4%、呼和浩特 6.6%、西宁 6.6% 和济南 5.4%等；同比价格下降的城市有 22 个，主要城市包括：深圳 -18.1%、厦门-6.3%、广州-3.7%、重庆-3.6%和郑州-1.7%等。环比价格上涨的城市有 15 个，主要城市包括：南宁 4.5%、海口 0.7%、贵阳 0.4%和西安 0.2%等；环比价格下降的城市有 38 个，主要城市包括：兰州-5.8%、厦门-2.1%、长沙-2.0%、北京-1.5%和太原-1.4%等。

3、新建非住宅销售价格同比上涨 0.8%，涨幅比 10 月低 1.4 个百分点；环比下降 0.8%。分类型看，办公楼销售价格同比上涨 2.3%，环比下降 1.1%；商业营业用房销售价格同比上涨 0.1%，环比下降 0.6%。

五、11 月份“国房景气指数”为 98.46 比 10 月份回落 1.22 个点

11 月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 98.46，比 10 月份回落 1.22 点，比去年同期回落 8.13 点。

从分类指数看：房地产开发投资分类指数为 100.98，比 10 月份回落 0.96 点，比去年同期回落 3.55 点；本年资金来源分类指数为 91.94，比 10 月份回落 0.71 点，比去年同期回落 15.99 点；土地开发面积分类指数为 94.79，比 10 月份回落 0.26 点，比去年同期回落 3.25 点；商品房空置面积分类指数为 100.32，比 10 月份回落 0.93 点，比去年同月回落 11.65 点；房屋施工面积分类指数为 101.96，比 10 月份回落 1.32 点，比去年同期回落 3.58 点。



中国发展门户网

制作:



中国发展门户网 www.chinagate.cn/

友情站点:



全球招标投标网 <http://www.toubiao.info/>



财经频道

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