

中国房地产业月度运行报告(2007年8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

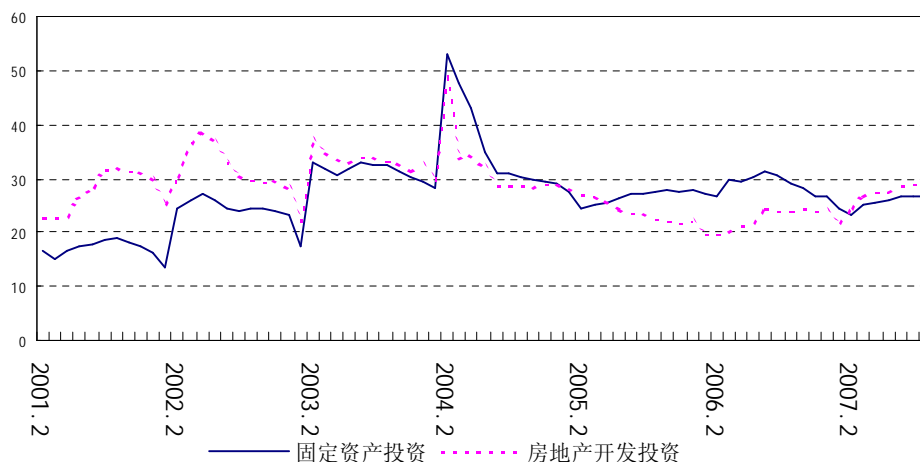
自 2007 年 5 月开始, 房地产开发企业本年土地购置面积扭转了 2006 年以来的下降势头。1-8 月, 本年土地购置面积 2.43 亿平方米, 同比增长 15.2%, 增幅较前 7 个月提高 2.5 个百分点, 较去年同期提高 19.4 个百分点。1-8 月, 全国房地产开发企业完成土地开发面积 1.62 亿平方米, 同比增长 15.3%, 增幅虽然仍明显低于去年同期水平, 但比今年前 7 个月提高了 4 个百分点。

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. 1-6	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

2、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 1-8 月累计，全国完成房地产开发投资 14276.75 亿元，同比增长 29%，增幅比去年同期加快 5 个百分点，高出同期固定资产投资 2.3 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 21.4%。

2007 年 1-8 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	14276.75	29	100	100
其中：国有及国有控股	2261.16	24.9	15.8	16.4
按工程用途分：				
住宅	10160.69	30.9	71.2	70.2
其中：经济适用房	449.03	28.8	3.1	3.2
办公楼	623.88	24.9	4.4	4.5
商业营业用房	1585.18	20.3	11.1	11.9
其他	1907	28.5	13.4	13.4

其中，国有及国有控股投资 2261.16 亿元，同比增长 24.9%，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%。

3、中部地区投资增速高于东部和西部地区

2007年1-8月，东、中、西部地区的房地产开发累计完成投资额分别达到8890.53亿元、2664.1亿元和2722.12亿元，同比分别增长24.1%、39.3%和37.1%，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，1-8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，增长居前的地区是吉林、内蒙古、福建、河南、湖南、河北、新疆、广西、四川等省份，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86.9%。而上海房地产开发投资同比下降6.3%。

2007年1-8月各地区房地产开发投资额及增长 (单位：亿元)

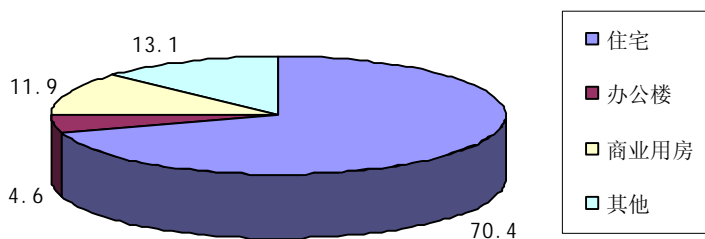
地区	房地产投资总额	同比%	住宅投资总额	同比%
全国	14276.75	29	10160.7	30.9
东部地区	8890.53	24.1	6208.04	25.1
北京	1061.13	15.8	544.78	17.2
天津	303.17	28	193.94	17.5
河北	416.37	43.7	377.52	47.9
辽宁	784.84	32.6	591.98	35.7
上海	822.8	-6.3	526.94	-8.8
江苏	1467.44	32.3	1093.35	31.4
浙江	1006.77	15.1	731.43	12.9
福建	633.01	46	426.94	54.2
山东	932.85	22.8	721.26	25.7
广东	1393.75	36.4	986.17	36.2
海南	68.4	28.6	53.72	46.7
中部地区	2664.1	39.3	2022.32	43.1
山西	124.39	24	92.89	26.2
吉林	271.47	86.9	218.07	92.1
黑龙江	180.62	17.7	139.54	13.5
安徽	514.96	39.3	383.44	35.7
江西	233.93	27.4	192.88	41.5
河南	479.97	45.4	365.27	50.1
湖北	402.43	28	281.48	24.9
湖南	456.34	44.4	348.75	61.7

西部地区	2722.12	37.1	1930.33	39.3
内蒙古	312.71	63.2	236.01	56.9
广西	289.5	42	185.33	37.5
重庆	430.46	29.1	279.56	43.2
四川	782.14	41.8	548	41.5
贵州	136.25	30.6	83.62	40.4
云南	217.49	23.4	162.5	23.3
西藏	5.1	8.5	4.16	18.5
陕西	298.39	35.2	238.74	35.7
甘肃	77.89	22.2	54.66	13.3
青海	27.35	4.6	22.14	17.6
宁夏	50.65	17.1	36.85	15.6
新疆	94.17	43.6	78.76	64.5

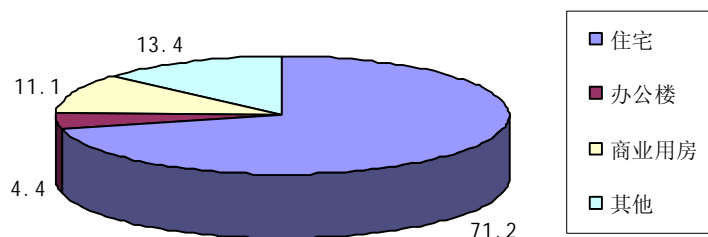
4、各类用途的房地产投资增速均较去年同期加快

分用途看，住宅完成投资同比增长 30.9%，增幅同比提高 1.7 个百分点；占房地产开发投资的比重为 71.2%，同比提高 1 个百分点。其中，经济适用住房完成投资同比增长 28.8%，占住宅完成投资的 3.1%。办公楼投资同比增长 24.9%，增幅比去年同期加快 8.7 个百分点；商业营业用房投资同比增长 20.3%，增幅比去年同期提高 4.5 个百分点；其他投资同比增长 28.5%，增幅比去年同期提高 18 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 1-8 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 71.2%、4.4%和 11.1%。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 2.9%提高到 3%。这有利于解决广大中低收入居民的住房需求。

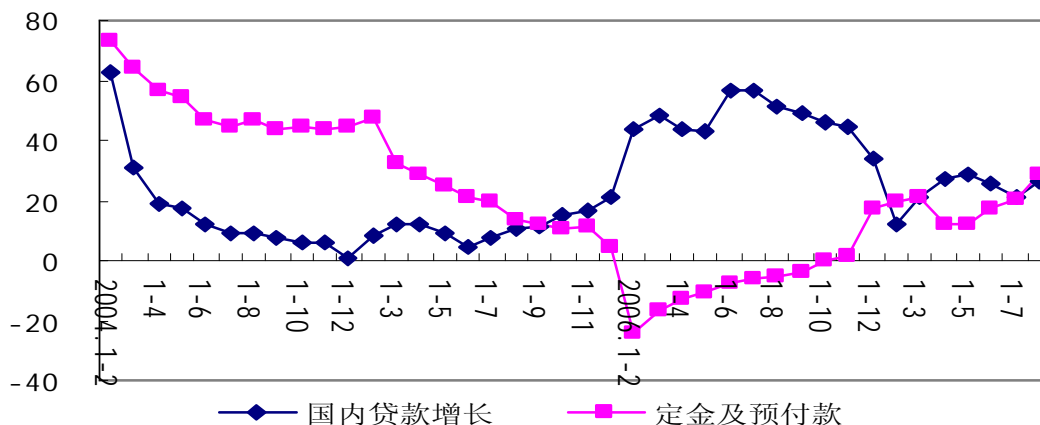


图：房地产开发投资结构



二、国内贷款增速略有回升，定金及预收款增速继续加快

2004年以来国内贷款和定金及预收款的增长情况 (%)



2007年1-8月，全国房地产开发企业累计到位资金21997.58亿

元，同比增长 35.1%。其中，定金及预收款增速继续快速增长。1-8 月累计，定金及预收款同比增长 28.7%，较前 7 个月加快 8.5 个百分点，但由于前期增速较低，其占房地产资金来源的比重由去年同期的 28.2% 下降到 26.9%，下降 1.3 个百分点。

今年 1-8 月，国内贷款同比增长 26.4%，较前 7 个月加快 5 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% 下降至 20.6%。

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 1-8 月，利用外资同比增长 65.9%，利用外资总额 371.08 亿元，其中外商直接投资 284.64 亿元。

三、房屋竣工面积稳定增长

1-8 月，全国房屋施工面积 19.03 亿平方米，增长 22.7%，增速较前 7 个月提高 0.2 个百分点。其中，住宅施工面积 14.94 亿平方米，增长 23.7%。房屋竣工面积 2.08 亿平方米，增长 10.1%，增速比前 7 个月略有上升。

2007 年 1-8 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	190302.36	22.7
其中：住宅	万平方米	149436.45	23.7
竣工面积	万平方米	20834.65	10.1
其中：住宅	万平方米	17045.39	10

四、8 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 8.2%

据国家发展改革委、国家统计局调查显示，2007 年 8 月，全国

70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 8.2%，涨幅比上月高 0.7 个百分点；环比上涨 1.4%，涨幅比上月高 0.2 个百分点。

1、新建商品住房销售价格同比上涨 9.0%，涨幅比上月高 0.9 个百分点；环比上涨 1.5%，涨幅比上月高 0.2 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 3.1%、9.3% 和 10.0%，环比分别上涨 0.7%、1.6%和 1.7%。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，涨幅较高的主要城市包括：北海 18.2%、深圳 17.6%、乌鲁木齐 15.5%、北京 13.5%和蚌埠 11.1%等。环比涨幅较高的主要城市包括：杭州 4.7%、乌鲁木齐 4.0%、大理 2.8%、石家庄 2.5%、重庆 2.5%、昆明 1.7%、上海 1.6%和深圳 1.5%等。

2、二手住房销售价格同比上涨 7.9%，涨幅比上月高 0.6 个百分点；环比上涨 2%，涨幅比上月高 0.5 个百分点。同比涨幅较高的主要城市包括：深圳 22.0%、北京 10.6%、郑州 10.0%、牡丹江 9.5%、宁波 9.3%和乌鲁木齐 9.2%等；环比涨幅较高的主要城市包括：郑州 5.9%、沈阳 5.2%、乌鲁木齐 3.7%、牡丹江 3.7%、长春 3.4%和南昌 2.8%等。

3、非住宅商品房销售价格同比上涨 6.2%，涨幅比上月高 0.2 个百分点；环比上涨 0.5%，涨幅与上月持平。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 6.5%、7.4%和 6.1%。

五、8 月份“国房景气指数”为 104.48，比 7 月份上升 0.48 个点

8 月份，“国房景气指数”为 104.48，比 7 月份上升 0.48 点，同

比上升 1.17 点。

房地产开发投资分类指数为 103.72，比 7 月份上升 0.31 点，同比上升 2.06 点。1-8 月份，全国完成房地产开发投资 14277 亿元，同比增长 29.0%。商品住宅完成投资 10161 亿元，增长 30.9%。其中，经济适用住房投资 449 亿元，增长 28.8%。

资金来源分类指数为 102.91，比 7 月份上升 0.27 点，同比下降 0.81 点。1-8 月份，全国房地产开发企业资金来源为 21998 亿元，增长 35.1%。其中，国内贷款为 4530 亿元，增长 26.4%；利用外资 371 亿元，增长 65.9%；企业自筹资金 7294 亿元，增长 35.2%。

土地开发面积分类指数为 97.77，比 7 月份下降 0.16 点，同比回落 2.60 点。1-8 月份，全国房地产开发企业完成土地开发面积 1.62 亿平方米，增长 15.3%。

房屋施工面积分类指数为 105.56，比 7 月份上升 0.11 点，同比上升 1.94 点。1-8 月份，全国房屋施工面积 19.03 亿平方米，增长 22.7%。其中，住宅施工面积 14.94 亿平方米，增长 23.7%；办公楼施工面积 7302 万平方米，增长 19.0%；商业营业用房施工面积 2.14 亿平方米，增长 12.5%。

商品房空置面积分类指数为 108.17，比 7 月份上升 1.38 点，同比上升 7.50 点。截止到 8 月末，全国商品房空置面积为 1.19 亿平方米，同比下降 2.0%。其中，空置商品住宅 6029 万平方米，下降 9.3%。



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/>