

中国房地产业月度运行报告(2007年9月)

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

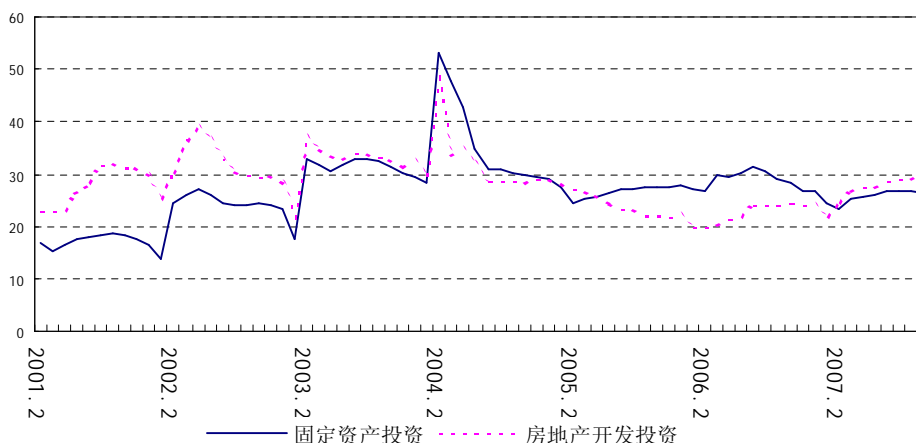
自 2007 年 5 月开始，房地产开发企业本年土地购置面积扭转了 2006 年以来的下降势头。1-9 月，本年土地购置面积 20880.4 万平方米，同比增长 12.7%，增幅较去年同期提高 17.5 个百分点。1-9 月，全国房地产开发企业完成土地开发面积 1.82 亿平方米，同比增长 11.3%，增幅虽然仍明显低于去年同期水平，但比今年上半年提高了 3.7 个百分点。

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
9			1.82 亿	11.3

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 1-9 月累计，全国完成房地产开发投资 16814.05 亿元，同比增长 30.3%，增幅比去年同期加快 6 个百分点，高出同期固定资产投资 3.9 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 1-9 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	16814.05	30.3	100	100
其中：国有及国有控股	2636.6	24.1	15.7	16.5
按工程用途分：				
住宅	12049.99	32.8	71.7	70.3
其中：经济适用房	531.81	30.5	3.2	3.2
办公楼	727.62	25.7	4.3	4.5
商业营业用房	1847.27	19.9	11	11.9
其他	2189.17	28.3	13	13.2

其中，国有及国有控股投资 2636.6 亿元，同比增长 24.1%，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 16.5%下降为 15.7%。

3、中部地区投资增速高于东部和西部地区

2007年1-9月，东、中、西部地区的房地产开发累计完成投资额分别达到10399.8亿元、3211.74亿元和3202.52亿元，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，1-9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，增长居前的地区是吉林、内蒙古、新疆、河北、湖南、河南、福建、广西、四川、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80%。而上海房地产开发投资同比下降3.6%。

2007年1-9月各地区房地产开发投资额及增长 (单位：亿元)

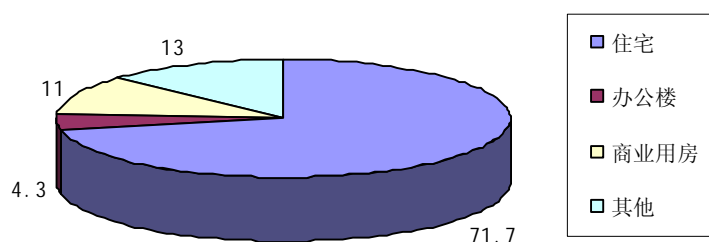
地区	房地产投资总额	同比%	住宅投资总额	同比%
全国	16814.05	30.3	12049.99	32.8
东部地区	10399.8	25.3	7291.64	26.5
北京	1237.47	17.5	630.47	17.4
天津	343.51	27.1	220.86	19.2
河北	502.26	47	410.53	50.7
辽宁	989.86	34.7	756.19	40
上海	966.65	-3.6	618.49	-6.5
江苏	1693.04	33.3	1273.02	33.5
浙江	1151.94	15	837.02	13.1
福建	736.98	44.2	495.81	48.3
山东	1080.61	23.5	837.05	26.3
广东	1616.42	37.5	1147.11	37.2
海南	81.06	32	65.11	59.3
中部地区	3211.74	40.5	2458.85	45
山西	146.98	23.6	111.99	27.3
吉林	377.98	80	309.05	85.6
黑龙江	227.03	18.3	178.13	17
安徽	606.81	41	456.66	39.3
江西	267.58	27	220.62	39.7
河南	563.5	44.8	432.57	50.7
湖北	478.02	32.2	336.78	29.3
湖南	543.84	45.6	413.05	61.5

西部地区	3202.52	38.1	2299.49	42.2
内蒙古	382.25	62.5	288.47	55.3
广西	348.35	43.9	225.79	39.8
重庆	496.09	28.9	320.98	43
四川	889.44	42.6	647.17	48.8
贵州	164.48	31.8	101.22	45.9
云南	253.15	20.8	189.6	20.9
西藏	6.03	20.6	5.03	35.2
陕西	351.64	36.5	282.1	36.9
甘肃	95.58	29.8	67.31	22
青海	30.98	7.4	25.4	20
宁夏	62.81	20.7	45	17.7
新疆	121.71	50.1	101.43	70.5

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 32.87%，增幅同比提高 3.3 个百分点；占房地产开发投资的比重为 71.7%，同比提高 1.4 个百分点。其中，经济适用住房完成投资同比增长 30.5%，占住宅完成投资的 3.2%。办公楼投资同比增长 25.7%，增幅比去年同期加快 9.9 个百分点；商业营业用房投资同比增长 19.9%，增幅比去年同期加快 3 个百分点；其他投资同比增长 28.3%，增幅比去年同期提高 18.2 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。

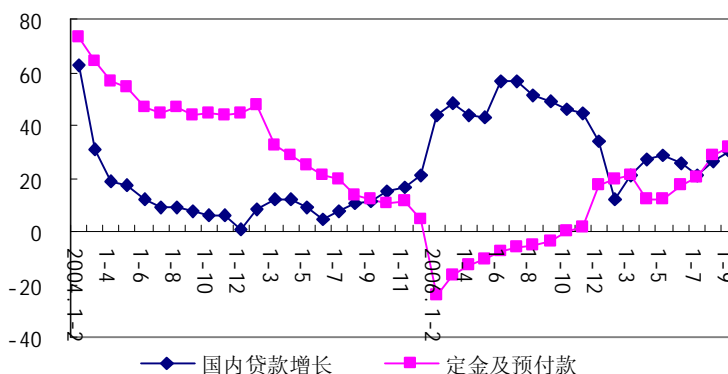
今年 1-9 月累计，办公楼和商业营业用房投资比重较去年同期有所下降，住宅投资比重较去年同期上升。具体来看，住宅、办公楼、商业营业用房占全部房地产开发投资的比重分别为 71.7%、4.3%和 11%。受增速加快的影响，经济适用房开发投资占全部房地产开发投资的比重由去年同期的 2.9%提高到 3%。这有利于解决广大中低收入居民的住房需求。



图：房地产开发投资结构

二、房地产开发资金来源充裕，定金及预收款增速继续回升

2004年以来国内贷款和定金及预收款的增长情况 (%)



2007年1-9月，全国房地产开发企业累计到位资金25379.03亿元，同比增长37.9%。其中，定金及预收款增速略有上升。1-9月累计，定金及预收款同比增长31.7%，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28.5%下降到27.2%，下降1.3个百分点。

今年1-9月，国内贷款增速小幅提高，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21.4%下降至20.2%。

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1-9月，利用外资同比增长63.2%，利用外资总额423.46亿元，其中外商直接投资316.31亿元。

三、房屋竣工面积稳定增长

今年1-9月，全国商品住宅竣工面积同比增长11%，增幅比上月提高1个百分点；销售面积同比增长33.9%，其中，现房销售面积同比增长14.7%；期房销售面积同比增长42.9%。销售面积是竣工面积2.15倍，市场需求旺盛，供求矛盾比较突出。

2007年1-9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	199866.63	22.4
其中：住宅	万平方米	157312.73	23.6
竣工面积	万平方米	24436.62	11
其中：住宅	万平方米	20083.21	11

四、9月份全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨8.9%

据国家发展改革委、国家统计局调查显示，2007年9月，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨8.9%，涨幅比上月高0.7个百分点；环比上涨1.7%，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10.0%，涨幅比上月高1个百分点；环比上涨1.9%，涨幅比上月高0.4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4.2%、10.4%和10.9%，环比分别上涨0.9%、2.0%和1.8%。分地区看，同比涨幅较高的主要城市包括：乌鲁木齐21.1%、北海19.4%、深圳16.5%、

杭州 15.6%、北京 15.3%和宁波 14.6%等；环比涨幅较高的主要城市包括：杭州 5.5%、重庆 4.1%、大理 4.0%、石家庄 3.9%、吉林 3.5%、长沙 3.4%、乌鲁木齐 3.0%和上海 2.5%等。

2、二手住房销售价格同比上涨 7.6%，涨幅比上月低 0.3 个百分点；环比上涨 1.6%，涨幅比上月低 0.4 个百分点。同比涨幅较高的主要城市包括：深圳 22.0%、襄樊 13.9%、宜昌 11.0%、北京 10.5%和长春 9.8%等；环比涨幅较高的主要城市包括：襄樊 7.4%、南宁 4.4%、乌鲁木齐 3.7%、长春 3.6%和上海 3.0%等。

3、非住宅商品房销售价格同比上涨 7.0%，涨幅比上月高 0.8 个百分点；环比上涨 1.2%，涨幅比上月高 0.7 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 0.3%、0.3%和 0.0%。

五、9 月份“国房景气指数”为 104.99 同比上升 1.85 点

9 月份，“国房景气指数”为 104.99，比 8 月份上升 0.51 点，同比上升 1.85 点。

房地产开发投资分类指数为 104.07，比 8 月份上升 0.35 点，同比上升 2.35 点。1-9 月份，全国完成房地产开发投资 16814 亿元，同比增长 30.3%。住宅完成投资 12050 亿元，增长 32.8%。其中，经济适用住房投资 532 亿元，增长 30.5%。

资金来源分类指数为 103.59，比 8 月份上升 0.68 点，同比上升 0.04 点。1-9 月份，全国房地产开发企业资金来源为 25379 亿元，增长 37.9%。其中，国内贷款为 5124 亿元，增长 30.1%；利用外资 423 亿元，增长 63.2%；企业自筹资金 8371 亿元，增长 37.4%。

土地开发面积分类指数为 97.58，比 8 月份下降 0.19 点，同比回落 3.29 点。1-9 月份，全国房地产开发企业完成土地开发面积 1.82 亿平方米，增长 11.3%。

房屋施工面积分类指数为 105.55，比 8 月份下降 0.01 点，同比上升 2.04 点。1-9 月份，全国房屋施工面积 19.99 亿平方米，增长 22.4%。其中，住宅施工面积 15.73 亿平方米，增长 23.6%；办公楼施工面积 7527 万平方米，增长 18.3%；商业营业用房施工面积 2.23 亿平方米，增长 11.8%。

商品房空置面积分类指数为 109.47，比 8 月份上升 1.30 点，同比上升 7.53 点。截止到 9 月末，全国商品房空置面积为 1.18 亿平方米，同比下降 2.4%。其中，空置商品住宅 5823 万平方米，下降 11.6%。

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/>