

中国房地产业月度运行报告(2007年1-2月)

一、房地产开发投资增速仍处于较低水平

1. 土地开发面积增速持续大幅增长

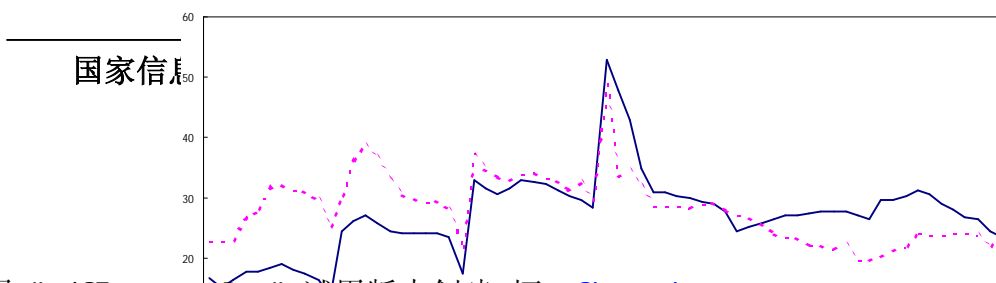
2007年,房地产开发企业本年土地购置面积延续2006年的下降势头。1-2月,本年土地购置面积0.24亿平方米,同比下降30.4%。在经历了2006年的高速增长后,2007年初,房地产土地开发面积同比出现下降。今年1-2月,全国房地产开发企业完成土地开发面积0.26亿平方米,同比下降7.9%。

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%
2006.1-2	3460.9	-5.1	2803.1	33.2
1-3	6685.1	-9.3	5284.1	53.3
1-4	9221.7	-5.1	7280.5	57.5
1-5	11587.2	-9.7	8793.1	46.2
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

2、投资增速缓慢回升

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 1785.66 亿元，同比增长 24.3%，增幅比去年同期加快 4.6 个百分点，高出同期固定资产投资 0.9 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 1-2 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	1785.66	24.3	100	100
其中：国有及国有控股	292.94	14	16.4	17.9
按工程用途分：				
住宅	1277.43	29.9	71.5	68.5
其中：经济适用房	43.75	57.4	2.5	1.9
办公楼	84.66	19.5	4.7	4.9
商业营业用房	195.85	12.7	11	12.1
其他	227.72	9.5	12.8	14.5

其中，国有及国有控股投资 292.94 亿元，同比增长 14%，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 17.9% 下降为 16.4%。



3、西部地区投资增速高于东部和中部地区

2007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1259.9亿元、243.96亿元和281.8亿元，同比分别增长22.2%、27.3%和32.1%，中部地区投资增长最快，增幅高于东部地区近10个百分点。东、中、西部房地产开发投资的比重分别为70.6%、13.7%和15.8%。

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10个省(区、市)的房地产开发增长速度超过平均水平，增长居前的地区是甘肃、广西、安徽、福建、辽宁、四川等省份，同比增长幅度在29%以上，其中，甘肃增速最为强劲，累计房地产开发投资增长超过55.8%。宁夏房地产开发投资有所减少，同比下降58.1%。

2007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	1785.66	24.3	1277.43	29.9
东部地区	1259.9	22.2	897.33	25.5
北京	145.84	21	85.81	40.3
天津	27.43	21.5	18.52	35
河北	14.86	19	13.88	75
辽宁	17.88	38.3	12.64	44.6
上海	175.77	16.6	125.12	17.6
江苏	276.24	21.8	204.37	21
浙江	189.56	21.6	139.27	23.2
福建	97.44	39.4	70.38	49
山东	91.87	34.6	71.2	36.4
广东	212.82	16.7	149.01	14.9
海南	10.17	13.1	7.13	17.1
中部地区	243.96	27.3	180.78	38.7
山西	3.8	29.7	3.39	64.6
吉林				



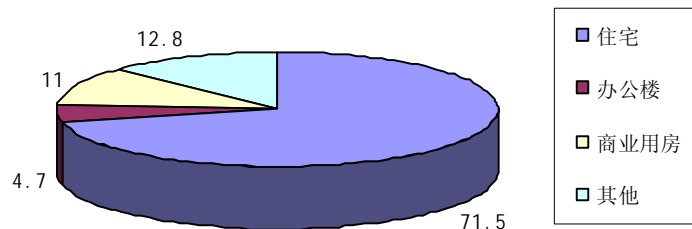
黑龙江	0.78	14.7	0.61	79.4
安徽	80.47	46.9	60.82	49.8
江西	31.12	3.1	24.61	30.6
河南	46.25	35	33.78	49.9
湖北	34.74	20.5	23.92	24.3
湖南	46.8	17.1	33.64	26
西部地区	281.8	32.1	199.32	44.2
内蒙古	0.92		0.92	
广西	40.05	51.4	26.18	44.4
重庆	66.58	20.3	44.41	45.5
四川	94.64	38.1	69.7	46.1
贵州	18.36	20.2	11.02	30.7
云南	37.3	31.3	29.43	45
西藏				
陕西	20.48	22.9	15.53	35.2
甘肃	2.57	55.8	1.53	31.9
青海				
宁夏	0.13	-58.1	0.12	-14.3
新疆	0.77	11.6	0.49	53.1

4、办公楼和住宅投资增速较去年同期加快，商业用房投资增速有所下降

分用途看，商品住宅投资同比增长 29.9%，增幅比去年同期加快 7.4 个百分点，其中经济适用住房投资同比增长 57.4%，增幅比去年同期加快 63.6 个百分点（去年同期增幅为下降 6.2%）；办公楼投资同比增长 19.5%，增幅比去年同期加快 12.9 个百分点；商业营业用房投资同比增长 12.7%，增幅比去年同期下降 12.8 个百分点；其他投资同比增长 9.5%，增幅比去年同期下降 1 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 1-2 月累计，办公楼和商业营业用房投资比重较去年同期有所

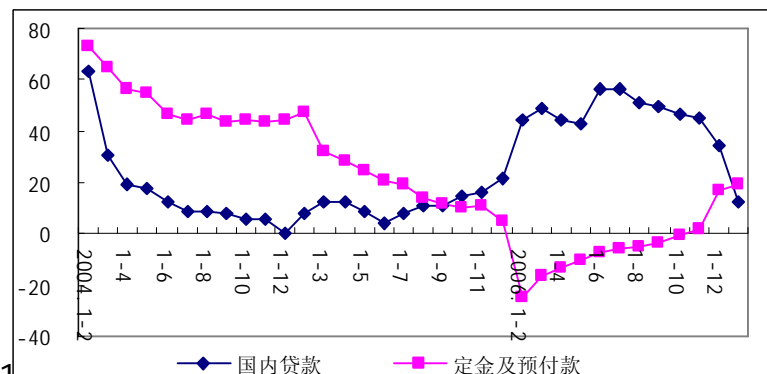
下降，住宅投资比重较去年同期上升。具体来看，住宅、办公楼、商业营业用房占全部房地产开发投资的比重分别为 71.5%、4.7%和 11.0%。受增速加快的影响，经济适用房开发投资占全部房地产开发投资的比重由去年同期的 1.9%提高到 2.5%。这有利于解决广大中低收入居民的住房需求。



图：房地产开发投资结构

二、国内贷款增速放慢，定金及预收款增速持续回升

2004 年以来国内贷款和定金及预收款的增长情况 (%)



2007 年 1-2 月，全国房地产开发投资同比增长 21.5%，其中住宅投资 4200.48 亿元，同比增长 21.5%。作为房地产开发最重要的两个资金来源，银行贷款增



速继续下滑，定金及预收款持续反弹，在 2005 年 1-10 月以来，首次超过国内贷款的增速，对投资的支撑作用明显增强。

定金及预收款增速的回升说明市场观望气氛有所缓解。1-2 月累计，定金及预收款同比增长 19.3%，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 21.9% 下降到 21.5%，下降 0.4 个百分点。

国内贷款在 2006 年 1-6 月达到高位后开始回落，今年 1-2 月，国内贷款同比增长 12.1%，较去年同期下降 30 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 28.4% 下降至 26.2%，下降 2.2 个百分点。

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 1-2 月份，利用外资同比增长 2.3 倍，利用外资总额 78.23 亿元，其中外商直接投资 50.7 亿元。

2007 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	4286.48	21.5	100	100
国内贷款	1122.05	12.1	26.2	28.4
利用外资	78.23	232.5	1.8	0.7
其中：外商直接投资	50.7	217.3	1.2	0.5
自筹资金	1516.06	20.5	35.4	35.7
其中：自有资金	878.96	20.5	20.5	20.7
其他资金	1570.15	26.2	36.6	35.3
其中：定金及预付款	920.94	19.3	21.5	21.9
个人按揭贷款	411.58	60.3	9.6	7.3



三、商品房施工面积和竣工面积增速均有所下降

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下降，销售面积增幅出现回落。

1-2 月，商品房施工面积 9.42 亿平方米，同比增长 17.4%，增幅比去年同期下降 8.3 个百分点；商品住宅施工面积 17.24 亿平方米，同比增长 17.9%，增幅较去年同期下降 7 个百分点。

商品房竣工面积 0.33 亿平方米，同比下降 1.1%，增幅比去年同期下降 45.4 个百分点；商品住宅竣工面积 0.27 亿平方米，同比增长 1.3%，增幅比去年同期下降 37.9 个百分点。

商品房销售面积 0.54 亿平方米，同比增长 0.5%，增速较去年同期下降 7.3 个百分点；商品住房销售面积 0.48 亿平方米，同比增长 0.9%，增速较去年同期下降 4.8 个百分点。

2007 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	94210.69	17.4
其中：住宅	万平方米	72351.5	17.9
竣工面积	万平方米	3330.54	-1.1
其中：住宅	万平方米	2705.44	1.3

四、商品房价格涨幅总体趋稳，但部分城市仍上涨较快

据国家发展改革委、国家统计局调查显示，2007 年 2 月，全国 70



个大中城市房屋销售价格同比上涨 5.3%，涨幅比上月低 0.3 个百分点；环比上涨 0.6%，涨幅与上月持平。

1、新建商品住房销售价格同比上涨 5.9%，涨幅比上月低 0.2 个百分点；环比上涨 0.6%，涨幅比上月低 0.1 个百分点。分类别看，与去年同月比，经济适用房销售价格上涨 2.6%，涨幅比上月高 0.9 个百分点；普通商品住房销售价格上涨 6.1%，涨幅比上月低 0.2 个百分点；高档商品住房销售价格上涨 6.7%，涨幅比上月低 0.1 个百分点。与上月比，经济适用房销售价格上涨 0.2%，涨幅比上月高 0.2 个百分点；普通商品住房销售价格上涨 0.7%，涨幅与上月持平；高档商品住房销售价格上涨 0.3%，涨幅比上月低 0.5 个百分点。分地区看，与去年同月比，涨幅较大的主要城市包括：深圳 9.9%，北京 9.7%，广州 9.6%和福州 9.1%等。与上月比，涨幅超过 1%的城市有 19 个，涨幅较大的主要城市包括：岳阳 3.4%，兰州 2.8%，沈阳 2.5%，南宁 2.3%和长沙 2%等；牡丹江、包头等 6 个城市略有下降。

2、二手住房销售价格同比上涨 4.4%，涨幅比上月低 0.9 个百分点；环比上涨 0.6%，涨幅比上月高 0.2 个百分点。与去年同月比，涨幅较高的主要城市包括：郑州 13%，深圳 12.4%，长沙 10%，北京 9.4%和大连 8.4%等。与上月比，涨幅超过 1%的城市有 24 个，主要包括：长沙 5.2%，岳阳 4.5%，烟台 2.7%，昆明 2.2%和郑州 1.7%等；下降的城市有 5 个，主要包括：沈阳 1.3%和杭州 0.2%等。



中国发展门户网
<http://www.chinagateway.com.cn>
www.chinagate.com.cn
www.chinagateway.org.cn

3、非住宅商品房销售价格同比上涨 4.2%，涨幅比上月低 0.3 个百分点；环比上涨 0.6%，涨幅比上月低 0.1 个百分点。与去年同月比，办公楼、商业娱乐用房和工业仓储用房销售价格分别上涨 5.3%、4.2%和 1.6%，涨幅分别比上月低 0.7、0.4 和 0.4 个百分点。

制作：



中国发展门户网 <http://www.chinagateway.com.cn/>;
www.chinagate.com.cn/; www.chinagateway.org.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



中国采购与招标网 <http://www.chinabidding.com.cn/>