

秦皇岛市房地产投资分析及房地产发展趋势预测

文/朱天志 王洪海 张桂荣 李政 张立山

一、近三年房地产投资及市场供求分析

1、房地产投资增长情况

投资增幅出现较大幅度反弹。2003年~2005年,秦皇岛市完成房地产投资总额分别为25.7亿元、23.0亿元和30.7亿元,其中,2004年同比下降10.5%,2005年房地产投资额又出现较大反弹,同比增长15.8%。

新购置土地面积降幅明显,土地购置费用呈爬升趋势。2003年全市房地产开发企业累计购置土地面积93.8万平方米,2004年下降为54.5万平方米,同比下降41.9%。土地购置费虽然2004年一季度下降,2005年却大幅度攀升,增长了151.4%。

新开工面积增幅下降。2005年秦皇岛市新开工面积165.1万平方米,同比增长12.2%,增幅同比下降21.9个百分点。

2、房地产投资资金来源

随着我国市场经济体制改革的进一步深化,秦皇岛市投融资体制也出现了较大的变化,已经逐步从以前单一的国家投资转变为国家投资(主要是国家预算内资金)、商业银行贷款、外资(主要是FDI)、自筹资金、其他投资等多种方式并举的格局。

据秦皇岛市统计局统计,2005年房地产开发资金共筹措42.7亿元,其中第一大资金来源为“定金及预收款”,达到20.3亿元,比上年增长78.1%,占房地产开发投资来源的48.0%;第二大资金来源是房地产开发企业自筹资金,为13.3亿元,下降了3.6%,占全部资金来源的31.1%;第三大资金来源是银行贷款,为6.8亿元,增长了65.9%,占资金来源的16.0%。但实际上,房地产开发资金来源中,自筹资金主要由商品房销售收入转变而来,大部分来自购房者的银行按揭贷款,按首付30%计算,企业自筹资金中有大约70%来自银行贷款。

3、房地产投资结构

房地产开发投资按用途分为住宅投资、办公楼投资、商业营业用房投资以及其他类型房产投资。三年来,秦皇岛市房地产开发投资在2004年出现拐点之后,2005年又有较大程度的反弹,投资结构也有一定程度的变动。

据统计,2003年~2005年秦皇岛市住宅投资比重逐渐增加,由2003年的55%跃至2005年的84%,住宅投资增长幅度有所下降,2004年同比增长22%,但2005年增幅回落15个百分点。其中,在住宅投资中,普通住房所占比重最高,其次是经济适用房,别墅、高档公寓最低。与住宅投资相反,办公楼投资比重呈现不断下降之趋势,2003年占全部投资的7%,2004年为3%,2005年更是降至2%。商业营业用房投资在2003年和2004年始终保持在11%,但2005年却下降到9%。在投资结构中,其他类型的房地产投资与办公楼投资存在同样情况,所占比重逐年下降。

4、房地产市场供求分析

供给先降后升,趋于平稳。2003年房屋竣工面积达120.6万平方米,几乎等于2004年和2005年竣工面积之和,2004年房屋竣工面积下降为66.3万平方米,同比下降45.0%,2005年略有反弹,同比增长12.4%。

新建商品房需求增长较快。2005年全年商品房累计销售161.8万平方米,销售面积较2004年增长55.9%,其中商品住宅销售147.7万平方米,同比增长72.3%。

房地产市场中新建商品房由“供过于求”变为“供不应求”。商品房竣工面积与销售面积之比由2003年的1.48:1下降为2005年的0.46:1,供求之间的差距有加剧的趋势。

商品房空置面积得到消化。2004年之前,全市商品房空置面积逐年增加,2004年底达到53.7万平方米,2005年该趋势出现了逆转,全市商品房空置面积为46.3万平方米,比2004年下降了13.8%。

二、房地产业发展中存在的问题

1、投资结构不尽合理

从秦皇岛市房地产开发投资的分配看,住宅投资增长稍快,而商业营业用房和办公楼的投资比重过小。房地产市场中,需求是决定性因素,供给应以需求为基础和前提,因此,商业营业用房和办公楼投资不足的根本原因是需求不足。

2、房地产开发贷款未得到有效控制

根据秦皇岛市统计局提供资料分析,2004年房地产开发贷款为4.1亿元,同比增长29.5%,

2005年全年房地产开发贷款达到6.8亿元,比2004年增长67.4%,增幅提高37.9个百分点。在国家宏观调控的作用之下,大部分城市的房地产投资得到了有效遏制,秦皇岛市的房地产投资在2005年却出现了相当程度的反弹,不降反增,这与房地产开发投资贷款未得到有效控制有直接关系。

3、住宅供应结构性问题凸现

中低档普通商品住房供应不足。突出表现为中低价位、中小套型住宅比例偏低。从秦皇岛市房地产投资完成额来看,别墅和高档公寓类住宅2003年仅为0.21亿元,2005年达到0.92亿元,增长竟达349.3%,远远高于全部住宅的投资增长率。与此同时,政策性住宅如经济适用房投资增长比较缓慢,廉租房制度也有待进一步发展与完善。

4、投资性购房需求增长较快

2003年以来,秦皇岛市房屋租赁价格总水平不断攀升。2004年房屋租赁价格总水平上升了2.4%,增幅比2003年高出1.8个百分点。尽管涨幅在2%左右,但租金收益水平仍高于银行存款利率以及个人住房贷款利率,在其他投资渠道不畅的情况下,特别是面对房价的快速上涨,大量社会资金为实现保值增值,转向购房投资。房屋租赁价格的上涨除受到房价上涨的影响之外,还有一些社会经济因素的作用,一方面,秦皇岛市近几年加大城市改造力度,扩大了拆迁人口的规模,这部分居民租赁住宅从而带动了房屋租赁的市场价格;另一方面,秦皇岛优美的自然环境和良好的人文氛围,吸引了诸多毕业大学生、研究生来此创业,他们大多选择先租房后买房的置业模式,这部分市场需求也拉动了租赁市场价格。

5、部分房地产企业抗风险能力不强

截至2005年底,秦皇岛市共有房地产开发企业136家,部分企业风险防范意识薄弱,对宏观调控缺乏足够的思想准备和有效的应变措施。应该说,此次调控的目的并非打压房地产市场,而是控制房地产投资增加和房价上涨,稳定房价,调控的政策和措施也是比较中性的。目前来看,相当部分房地产企业已明显感到压力,特别是资金紧缺矛盾十分突出。这一方面说明,房地产企业的抗风险能力较低,资金实力不强;另一方面,也足以反映出企业在决策上仍停留在以往楼市长期处于“牛市”状态下的思维模式,对房地产市场的风险防范意识并不强,一旦出现市场“趋冷”,就会显得“手足无措”,缺乏应变能力。

三、房地产市场发展趋势预测

依据国际上市场调整的一般规律,随着宏观调控的深入,房地产市场将经历三个基本阶段:调整初期的价缩量升、调整中期的量价齐缩、调整后后期是量价齐升。结合秦皇岛市房地产市场的运行情况看,正式进入调整初期尚待时日。综合各种宏观因素和秦皇岛市房地产市场的本身特点,从近期情况看,对秦皇岛市房地产市场未来的走势有以下认识:

1、房地产投资规模

房地产投资还将保持一定的规模,对经济的拉动作用依然明显,但涨幅从2006年有望回落。尽管宏观调控对房地产市场产生一定影响,由于受惯性作用,以及房地产市场开发周期较长(一般为2~3年)的特点,预计今后几年房地产投资还将保持一定的规模,每年投资大约在30亿左右。但随着禁止农用地转非农用地、暂停建设用地审批,以及项目贷款准备金率、房地产企业项目资本金的提高(从25%提高到35%)等政策的逐步实施到位,房地产开发用地供应更加紧张,开发资金贷款收紧,将会减少房地产开发投资规模和房地产新开工项目数量,从而影响房地产投资规模。

2、房地产供给

从供给层面来看,商品房施工面积是商品房竣工面积的先行指标,根据商品房施工面积预测2006年和2007年商品房竣工面积的增长率分别为3.0%和11.5%,年新增商品房竣工面积分别达到8.9万平方米和34.9万平方米。

3、房地产需求

统计数据表明,居民住房需求依然旺盛。2005年全市商品房销售面积161.8万平方米,实现销售额39.8亿元,其中住房需求所占比重最高,其销售额占全部商品房的89.0%。经过宏观调控,居民的消费信心已趋于稳定,购买行为也更加理性,自住型购房已成为市场主流,普通商品房(包括经济适用房)占了相当比重,这表明居民的住房消费已不再一味追求“一步到位”,而是更多地考虑自己的经济承受能力,住房梯度消费观念正逐步被消费者所接受。预计今后几年,自住型、中小户型、中低价位住房仍将是秦皇岛市居民消费的热点。

4、房价走势

一般认为,房价由地价、建筑安装费、管理费、开发投资贷款利息、税金和利润六部分构成。从经济学角度考虑,房价是房地产市场供求博弈的结果。秦皇岛市房价的持续上涨主要受到全国房地产市场环境的影响(环房匹配指数为负),同时,土地购置费、建筑材料成本居高不下,再加上秦皇岛独特的区位和自然环境优势,吸引了北京、天津、大连等地的购买力,市场需求旺盛,三年来房价持续上涨。

但由于近几年房价的上涨幅度超过居民可支配收入的增长幅度,房价收入比在扩大,致使相当一部分市民透支了购买能力。另外从购房者角度考虑,购房正变得越来越理智,在房价过高时甚

至会选择“观望”，再加之“国六条”的出台，为过度狂热的“买涨不买跌”的购房心理降了温，使得房地产市场交易更趋理性。在此背景下，原来的排队抢购风潮不再登陆楼市，买卖双方的信息不对称被逐渐打破，开发商各种促销手段层出不穷，新开楼盘的开盘定价更加理性，开发商也更加注重项目本身品质的塑造，种种迹象表明，房地产长期牛市格局将有所调整，预计2006年房价的涨幅会有所回落，价格仍会有较小幅度的上涨，2007年之后价格应趋于平稳，秦皇岛房地产市场会步入良性发展轨道（本文为秦皇岛市统计局项目“秦皇岛市房地产投资趋势及房产价格调控研究”部分研究成果，课题编号：33 作者单位：河北科技师范学院土木建筑系）

相关链接

试论乒乓球彩票的发行对乒乓球产业“市场化”发展的影响
新疆特色农业产业化发展中的金融支持问题
特色优势产业组织模式和运作机制新特征
我国旅游产业发展战略研究综述
产业集群亟需构建品牌战略
高新技术产业集群波及效果的理论探讨
秦皇岛市房地产投资分析及发展趋势预测

本网站为集团经济研究杂志社唯一网站，所刊登的集团经济研究各种新闻、信息和各种专题专栏资料，均为集团经济研究版权所有。

地址：北京市朝阳区关东店甲1号106室 邮编：100020 电话/传真：（010）65015547/ 65015546

制作单位：集团经济研究网络中心