

## 盘点2009年朝阳区房地产市场

来源：朝阳区统计局 调查队 2010-02-01

### 投资逐步回暖 销售连续走高 ——盘点2009年朝阳区房地产市场

2009年，朝阳区房地产市场经历了由冰点到沸点的转折，在年初短暂的低迷过后升，并在7月实现正增长；商品房销售市场活跃，销售量呈现爆发性增长，连创销售面房价大幅上扬成为2009年房地产市场的主旋律。

#### 一、从投资完成情况看：开发投资增速逐月回升，但实体投资增长乏力

土地购置及征地补偿等费用的大量支付带动开发投资由降转增。2009年朝阳区完同比增长12.8%。从全年走势看，年初受国际金融危机波及，房地产开发投资以下降51.1%。土地交易市场复苏、销售回暖等多重因素的作用下，特别是朝阳区保增长措施的逐步显，随着广渠路15号地、奥运村水源九厂等地王的诞生，支付各类土地购置及征地补投资率先转正，实现增长31.3%，7月开发投资由降转增，同比增长5.0%，此后投资增内高点，年底受08年底投资基数高增影响，增速回落至12.8%。

实体投资增长乏力，建安工程投资持续下降。尽管房地产开发投资实现了两位数工程投资却始终呈现下降趋势。2009年房地产建安工程投资272.8亿元，同比下降9.7%的比重仅占到36.0%，而支付的各类费用占投资的比重高达62.1%。

#### 二、从商品房供给看：施竣工及空置面积均呈下降趋势，市场供给仍显不足

施竣工面积持续下降。2009年朝阳区商品房施工面积持续下降，各月降速均保持商品房施工面积3205.2万平方米，同比下降13.4%。其中，住宅、写字楼和商服营业万平方米、368.4万平方米和479.1万平方米，同比分别下降13.5%、18.3%和16.5%。商品房下降18.7%，延续了3月以来的降势。商品房竣工面积860.9万平方米，同比下降22.3%用房竣工面积分别为489.9万平方米、93.4万平方米和87.6万平方米，同比分别下降11.1%、10.1%和10.1%。

空置商品房面积首现下降。截止到12月底，商品房空置面积为538.4万平方米，较今年以来首度同比下降。其中，住宅空置面积142.9万平方米，较上年同期减少30.4万平方米，下降26.5%。

#### 三、从市场需求看：销售面积与销售额双双大幅放量，成交均价接近近年来

商品房销售大幅放量。2009年，朝阳区商品房销售市场经历了低迷、复苏、放量各类商品房屋740.4万平方米，同比增长53.7%，占全市商品房销售面积的31.3%，实现

70.5%，占全市的比重达到39.0%。

住宅销售仍是商品房销售主体，但比重逐年下降。2009年共实现商品住宅销售56.6万平方米，占商品房销售面积的75.9%，但与05年相比，住宅销售比重已下降近20个百分点。写字楼销售面积84.8万平方米和71.4万平方米，同比增长30.3%和53.2%。

成交均价较快上涨，接近近年来最高水平。全年商品房成交均价为17157元/平方米，较前三季度每平方米18000元以上的最高水平。其中，现房成交均价16499元/平方米，同比增长10.7%。

#### 四、2010年房地产市场形势展望