

## 大兴区前三季度房地产开发运行基本状况简

来源：北京市统计局 国家统计局北京调查总队 2010-11-09

2010年，大兴区全社会固定资产投资增长迅速，截止到9月底，累计完成投资322.4亿元。从全社会固定资产投资构成看，城镇、农村投资均呈负增长态势，只有房地产开发投资持续高速增长。本文对大兴区房地产开发企业运行状况做简要分析。

### 一、1-3季度房地产开发行业运行基本状况

#### 1. 投资保持高速增长，全市排名前三。

截止到三季度末，大兴区房地产开发投资累计完成220.4亿元，同比增长1.6倍，是带动大兴区全社会固定资产投资的主要动力。从全市房地产开发投资完成额排名看，大兴区排名第三，只低于北京经济技术开发区和平谷区。

#### 2. 施工面积增长迅速，达到历史最高。

从施工面积看，商品房施工面积达到638.2万平方米，同比增长88.1%，其中住宅施工面积同比增长1倍。其中商品房本年新开工面积达到247.6万平方米，同比增长1.5倍。商品房

#### 3. 商品房销售逆市势而上，销售面积、销售额勇创新高。

截止到9月底，大兴区商品房销售面积达到118.4万平方米，销售额达到165.7亿元，分别比上年全年的销售面积、销售额比，分别增加23.9万平方米和68亿元。商品房销售面积排名第二，仅次于朝阳区；销售额占全市的8.6%，排名全市第三，低于朝阳区和海淀区。

### 二、前三季度房地产开发行业运行特点

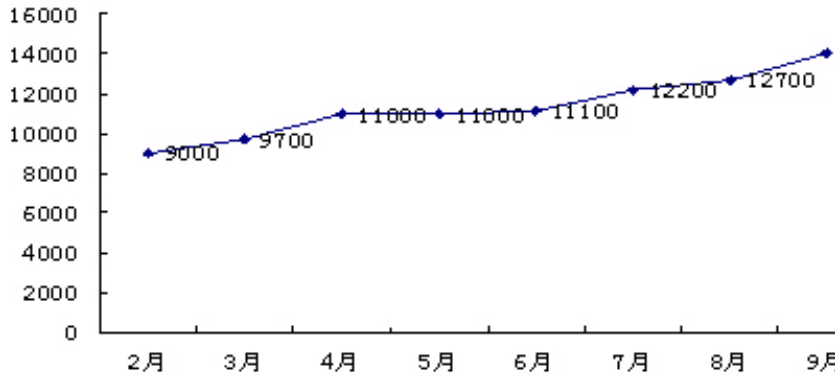
#### 1. 土地费用是房地产开发投资增长迅速的重要成因。

从投资构成情况看，截止到9月底，大兴区房地产开发企业发生土地购置费达163.4亿元，占房地产开发投资的74%。因此，土地费用是房地产开发投资增长迅速的重要因素。

#### 2. 商品房销售平均价格涨幅较大。

2010年，大兴区商品房销售异常火爆，一方面在于大量的拆迁居民够房，另一方面在于商品房销售价格。但是从大兴区商品房销售平均价格看，仍处于大副上升的趋势。从年初的每平方米14000元。（见下图）

2010年1-9月商品房平均销售价格走势图



### 3. 住宅投资比重持续增强。

截止到三季度末，大兴区累计完成投资220.4亿元，其中住宅完成投资191.8亿元比上年同期所占比重增加31.7个百分点。

### 4. 办公楼、商业及服务业经营性用房投资成倍增长。

从投资用途情况看，到9月底，商品房建设投资中办公楼投资达到1.4亿元，商业亿元，同比分别增长1倍和2.3倍。

## 三、房地产开发经营中存在的问题

### 1. 商品房建设进度缓慢，有待进一步督促。

截止到9月底，房地产开发企业完成建安工程投资36.2亿元，同比增长36.6%，但投资比重由上年同期的33.5%，下降到今年的18.3%。造成这种原因，一方面在于土地于建设安装施工进度的缓慢，在房屋施工面积增幅一倍的情况下，建筑、安装投资仅投资的督促。

### 2. 政策性住房的建设力度仍需加大。

在自2009年大兴区商品房销售有着显著的提高，而促进商品房销售的主要原因在些急需住房人群的介入，将商品房市场的秩序打乱。作为主要的消费人群“工薪阶层方米住宅。因此政府应该有效控制商品房消费市场，还需加大政策性住房的建设力度的正常运行。