

一季度密云县房地产开发经营情况分析

来源：北京市统计局 国家统计局北京调查总队 2010-04-27

一季度，密云县房地产开发企业完成投资 8.4 亿元，同比增长 3 倍。房屋施工面积 122 万平方米，同比增长 0.2%。房屋竣工面积 3.7 万平方米，同比下降 47.4%。商品房销售面积 6.4 万平方米，同比增长 4.4%。商品房销售额 4.9 亿元，同比增长 1.2 倍。

一季度房地产开发经营情况

指标名称	单位	2010 年	2009 年	同比增长 (%)
一、房地产开发投资	万元	83781	21131	296.5
二、房屋施工面积	平方米	1218298	1215465	0.2
其中：新开工面积	平方米	360711	40584	788.8
三、房屋竣工面积	平方米	37417	71130	-47.4
四、商品房销售面积(不含回迁)	平方米	63823	61123	4.4
其中：现房销售面积	平方米	27413	42667	-35.8
期房销售面积	平方米	36410	18456	97.3
其中：90 平方米及以下住房	平方米	120	0	
其中：别墅、高档公寓	平方米	6942	3280	111.6
五、商品房销售额(不含回迁)	万元	48542	22067	120.0
其中：现房销售额	万元	16146	13474	19.8
期房销售额	万元	32396	8593	277.0
六、商品房空置面积	平方米	538570	592346	-9.1

一、投资开局良好，一级土地开发比重较高

一季度，密云县房地产开发投资同比增长 3 倍，其高速增长的主要原因：一是一级土地开发投资大幅增长，个别项目占有绝对比重。本年 95 项房地产项目中，有 15 项为一级土地开发项目，这 15 项一季度完成投资 3.7 亿元，占全部投资的 44%，可见一级土地开发投资撑起了一季度投资的半边天。其中，密云县首都师范大学附属密云中学西侧地块土地一级开发项目及密云县檀营地区居住土地一级开发项目，两个项目比重最高。分别完成了 2.1 亿和 1.2 亿元，占全部一级土地开发投资的 90%，占全部房地产投资的 40%。去年同期只有三项一级土地开发项目，完成投资不足 500 万元。二是二级项目全面上马，投资力度纷纷加大。本年 80 个二级项目完成投资 4.7 亿元，较去年同期全部项目投资的 1 倍还多。今年开春以来我县各大二级项目陆续开工，一季度投资过千万的二级项目已达 7 项，较去年同期多了 4 项。且都在加紧施工进度，多数准备在年内完工交付使用。究其原因：①受去年“高烧”的房地产市场刺激，对房屋销售预期非常乐观，各大房企抓紧时机开工；②适度宽松的银行信贷政策为各大房企融资提供了便利，帮助企业尽快筹措资金提前开工；③我县为重点项目开辟的绿色通道审批措施也起到了推

波助澜的作用。

二、施、竣工面积一升一降，新开工面积比重高

一季度，全县房屋施工面积 122 万平方米，同比增长 0.2%。其中：新开工面积 36 万平方米，同比增长近 8 倍。房屋竣工面积 3.7 万平方米，同比下降 47%。房屋竣工受企业办理竣工备案手续时间长短的限制，带有不确定性。今年一季度只有彩虹园项目、君山项目的部分楼盘办理了竣工备案，而去年同期久润花园项目、赏云轩项目整体办理了竣工备案导致两期同比下降明显。房屋施工面积变动幅度不大，但新开工面积数倍增加。原因如下：去年一季度新开工面积较小，同比基数较低。去年同期新开工面积仅为 4 万平方米，占全部房屋施工面积的 3%。而本年新开工面积 36 万平方米，占全部房屋施工面积的 30%。新开工面积的增长反应了我县房地产企业看好房地产市场后市，对未来市场充满预期，纷纷加紧项目施工。值得一提的是：3 月密云县新上马了第一个 10 万平方米以上住宅项目-吉鼎商贸街，该项目总规划面积 12.3 万平方米，3 月份一次性全部开工。

三、商品房销售面积略有增长，销售额实现翻番

一季度，密云县房地产市场延续了去年以来的火爆态势，共销售商品房 6.3 万平方米，实现销售收入 4.9 亿元，同比分别增长 4.4%和 120%。销售面积略有增长，销售额出现飞升。进一步分析可见：一季度我县销售的 6.3 万平米商品房中住宅销售面积 5.9 万平方米，占全部销售面积的 94%，同比增长 10.5%。办公楼销售面积 0.15 万平方米，占全部销售面积的 2.5%，去年同期此类房屋没有销售。商业及服务业等经营性用房销售 0.15 万平方米，占全部销售面积的 2.5%，同比下降 60%。其他类型房屋销售 0.1 万平方米，占全部销售面积的 1%，同比基本持平略有上升。对两期房屋销售类型的结构进行对比可以看出，去年同期各类型房屋的销售比重基本与今年相同。在结构并无较大变化，销售面积总量上只有一定增长的情况下，销售额同比却出现飞升，这里面房价的拉动作用非常明显，可以说在一年的时间里房屋单价成倍长，飞速拉升了销售额。

各类型房屋销售比重



销售火爆出乎年初预期，分析原因有以下二方面：一是刚性需要依然强势。随着人口年龄的变化，

特别是 80 年代以后出生的年轻人逐步进入适龄婚姻年龄，他们的住房需求最为迫切，购买意愿最为强烈。这一年龄段人群数量庞大，其购买潜力可想而知。二是变向储蓄与投资已成为共识。在现有的低利息水平、相对较高的物价预期及对股票、债券市场相对陌生的情况下，居民对房价看涨的心理预期支撑起一个庞大的变向储蓄群体。将购买房产作为对自己资产保值、增值的手段。当然也有一部分投机者看准大众普遍看涨的心理预期，投机房产力求涨价后套现盈利。