

## 怀柔区：投资下降四成 运行情况堪忧

来源：北京市统计局 国家统计局北京调查总队 2010-07-23

今年以来，针对居高不下的房价，国务院和相关部门纷纷出台了一系列新政，涉及面广、力度大、影响深远，给火热的房地产市场降温不少，供需两观望的态势越发浓厚。上半年，怀柔区房地产市场也受到了一定程度的影响，与去年同期相比，主要呈现投资降幅近四成，销售面积基本持平两大特点。

### 一、市场运行情况

#### （一）房地产开发投资下降明显

1-6 月份，怀柔区房地产开发累计完成投资 68608 万元，同比减少 34.5%，其中住宅投资 47341 万元，同比减少 30.6%。房地产开发投资下降主要受大项目同比减少和一级开发口径调整两方面影响。一方面，1-6 月怀柔区房地产开发千万元以上大项目 13 个，同比减少 6 个；累计完成投资 65308 万元，同比减少 35.1%。其中，雁栖人家（顶秀美泉）项目去年同期因正值工程建设高峰，投资高达 41915 万元；而今年大规模建设基本结束，完成投资 8146 万元，同比减少 80.6%，仅该项目使得怀柔区房地产开发投资下滑 32.3 个百分点（见下表）。

2010 年、2009 年 1-6 月房地产开发大项目投资情况对比

大项目名称	2010年完成投资(万元)	2009年完成投资(万元)	2010年与2009年完成投资比较(万元)
合计	65308	100677	-35369
东方名苑	11090	2252	8838
雁栖人家(顶秀美泉)	8146	41915	-33769
湖光小区甲 26 号	7996	—	—
影人酒店及住宅	6993	—	—
怀柔雁栖镇下辛庄西商务旅游设施	6198	2476	3722
安丽家园	5992	2979	3013
怀柔区雁栖镇陈各庄育龙小镇	3507	1099	2408
育龙小镇	3272	4000	-728
龙山项目	3167	2140	1027
龙山新新小镇	3041	6876	-3835
南大街 2 号	2470	—	—
怀柔区怀柔镇张各长村(东区 20 号地块)限价商品住房项目	1787	1900	-113
凤瑞小区二期	1649	5340	-3691
备注	—	其他项目投资合计 29700	—

另一方面，按照国家规定，2010年土地一级开发不再计入全社会固定资产投资，这使得今年发生的土地一级开发投资无法计入，而去年1-6月份发生的18118万元土地一级开发投资计入了去年基数。如果扣除土地一级开发计入影响，按可比口径进行比较，怀柔区房地产开发投资比去年同期下降20.7%。

## (二) 施工面积和新开工面积快速增长

1-6月份，怀柔区房屋施工面积95.3万平方米，同比增长75.6%，其中新开工面积45.7万平方米，同比增长758.0%。怀柔区本年杨宋影人酒店及住宅项目和雁栖人家(顶秀美泉)项目，共完成施工面积36.1万平方米，占怀柔区房屋施工面积的37.9%。其中：本年新开工面积25.0万平方米，占怀柔区新开工面积的54.7%，有力地支撑了怀柔区施工面积和本年新开工面积的同步增长。另外，去年同期怀柔区大多为续建项目，施工面积和新开工面积较小，较低的基数也助推了施工面积和新开工面积的快速增长。

### （三）销售面积基本持平

1-6 月份，怀柔区商品房销售面积累计 4.0 万平方米，同比增长 5.7%。但从当月销售面积变动来看，情况并不乐观。4 月当月实现销售面积 1.5 万平方米，比 2009 年和 2008 年同期分别增长 48.2% 和 22.4%；4 月新政出台后，调控效应即时显现，增长明显趋缓，5 月当月实现销售面积 0.2 万平方米，6 月当月为 0.3 万平方米，与 2009 年和 2008 年同期相比均有大幅回落。

## 二、存在问题

1. 与怀柔区商品房刚性需求不断增长的趋势相比，房地产开发住宅用地供给增长总体上不足，主要表现在两个方面：一是开发量方面，受严格控制土地的宏观政策限制，房地产开发用地的供应总量相对房地产市场需求总量的增长明显不足；二是价格方面，居民住宅用地价格上涨幅度持续高于其他用地价格上涨的幅度。

2. 受一系列房产新政和拆迁补偿等因素的制约，怀柔区部分重点开发项目建设进度缓慢。房产新政效应在雁栖人家（顶秀美泉）项目上已开始显现，“京十二条”中对购房的相关规定，抑制了购房需求，也影响了开发商对销售前景的判断和对通过销售额回笼资金的更高预期，出现了一期销售暂停，二期工程建设减缓的局面。另外，安丽家园和龙山两个项目，受拆迁和扰民纠纷影响，大规模的建设基本停滞，目前尚无实质性进展。

3. 在购房意愿降低、观望持续升温的不利形势下，怀柔区商品房销售前景堪忧。展望下半年，对怀柔区影响最大的雁栖人家（顶秀美泉）项目会根据政策变动适时调整销售策略，如果仍无成交量的话，将严重制约怀柔区的销售业绩，大幅度提升销售面积的空间也会随之减小。

## 三、发展建议

1. 坚持依法行政，强化宣传教育，推进拆迁工作进度。一是要高度重视拆迁工作程序的正当性和合法性，严格按照法定权限和规范程序行使职权，既要保护被拆迁人的合法权益，又要认真测算拆迁补偿费用，控制好土地一级开发成本，推进拆迁工作进度。还要引导被拆迁人依法争取补偿、反映问题，对违法违规的要依法严肃处理。二是要强化宣传，舆论引导。宣传教育是做好拆迁工作的“开路先锋”和根本保证，需要全社会的广泛动员、共同参与、紧密配合，因此我们要充分利用新闻媒体等各种手段强化宣传到位，特别是要强化相关法律法规的宣传，让这些与被拆迁人切身利益息息相关的法律法规深入人心，家喻户晓。

2. 增强企业融资能力，提升房地产企业竞争力。融资能力是房地产企业竞争力的综合性核心要素，提高房地产企业的融资能力是增强房地产企业竞争力的重要保证。一要改善房地产企业经营状况，注重企业自身的资金积累；二要积极寻找投资方，主动争取获得项目投资；三要实施合作联盟战略，增强与其他房地产企业合作的能力；四要强化信誉管理，拓宽企业负债融资渠道。

3. 加大保障性住房的建设力度。在现有育龙小镇的基础上，力争尽快推出一批经济适用住房和廉租住房，通过多种保障方式，逐步满足低收入者的住房需求，同时要建立健全相关财政资金体系，为保障性住房建设提供资金支撑。