

大兴区前三季度房地产开发运行基本状况简析

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322.8亿元，同比增长38.3%。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着高速增长。下面就1-3季度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，占全社会固定资产投资的68.3%，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，排名全市第三，只低于朝阳和丰台，从增速排名看，同样排名第三，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%，其中住宅施工面积达到485.7万平方米，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。商品房施工面积是大兴区历年最高。

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，同比分别增长81.9%和1.5倍。与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。商品房销售面积占全市比重的11.9%，排名全市第二，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163亿元，比上年同期增长3倍，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。

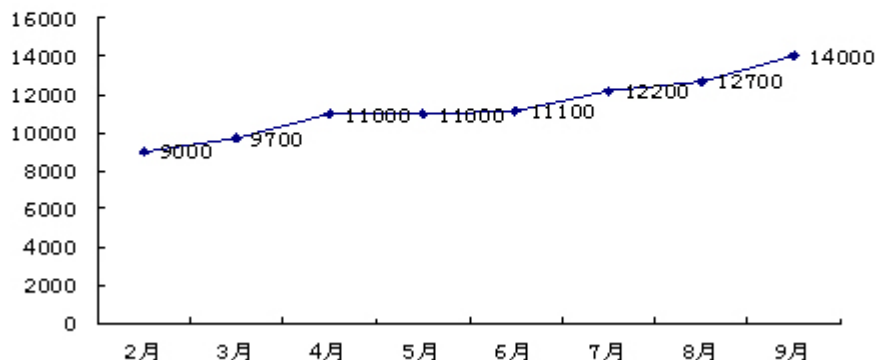
2. 商品房销售平均价格涨幅较大。

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，另一方面得益于低于市区附近的商品房销售价格。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 9100 元上升到三季度末的每平方米 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，占房地产开发投资比重的 87%，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，商业及服务业经营性用房的投资达到 15 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%，但是，建筑、安装投资占房地产开发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，一方面在于土地费用的大幅增长，但另一方面，在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、安装投资仅占如此份额，相关部门仍需加强对投资的督促。

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于全市大面积的拆迁居民，由于这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”一年甚至几年的工资不够买几平方米住宅。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，相对放宽条件，促进商品房市场的正常运行。



四、房地产开发经营运行态势预判

从 2009 年北京市政府制定了南城行动计划开始，带动了大兴区城市化进程的加快，2010 年又提出了两区行政资源整合的开拓性方针。北京南部现代制造业新区的逐步发展，将更加带动大兴区各方面的发展，对今后大兴区的城市化进程起到重要推动作用。作为城市化进程的重要体现，商品房建设必将迎来新一轮的建设高潮。因此，房地产开发在未来几年，仍将是大兴区经济增长的一个重要支柱，并保持较快的增长速度。

