

## 怀柔区房地产市场运行不容乐观

来源：北京市统计局 国家统计局北京调查总队 2010-11-22

今年以来，国家和北京市对房地产市场的宏观调控政策和措施频繁出台，其调控效应在怀柔区已明显的显现出来。怀柔区房地产开发投资和商品房销售均受到不同程度的影响，整个房地产市场运行不畅。

### 一、房地产开发投资略有下降

1-10 月份，怀柔区房地产开发累计完成投资 203507 万元，同比下降 1.2%。其中，住宅完成投资 86629 万元，同比下降 20.9%；写字楼完成投资 6621 万元，同比下降 16.1%；商业及服务业等经营性用房完成投资 33770 万元，同比下降 20.5%；其他完成投资 76487 万元，同比增长 65.8%。显然，住宅和其他占房地产开发投资总额的比重最高，分别为 42.6%和 37.6%，而去年同期，住宅和其他分别占房地产开发投资总额的 53.1%和 22.4%，打破了以往住宅占据投资主导地位的局面。

### 二、施、竣工面积大起大落

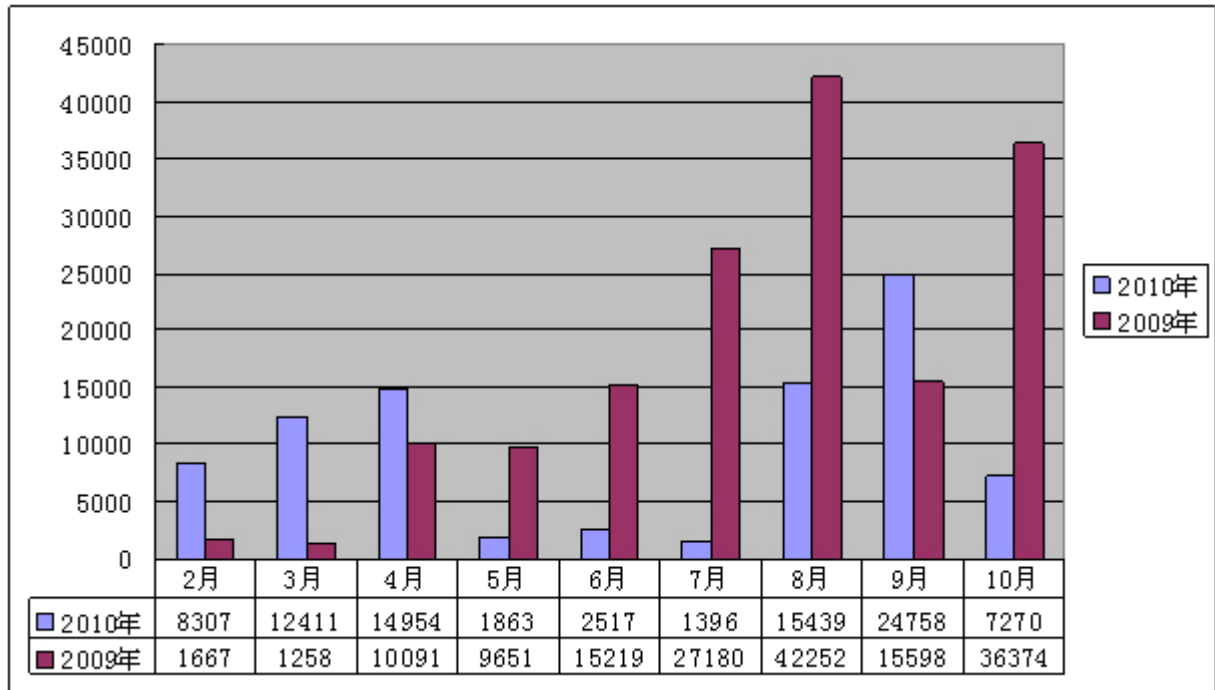
受杨宋影人酒店和雁栖人家（顶秀美泉）两个项目拉动，1-10 月份，怀柔区房屋施工面积累计 955969 平方米，同比增长 53.9%，其中新开工面积 488701 平方米，同比增长 341.1%。

1-10 月份，怀柔区房屋竣工面积 98511 平方米，同比下降 28.2%。其中住宅竣工面积 90552 平方米，同比下降 30.2%。竣工面积大幅下降的原因有两个：一是竣工项目个数减少影响，今年只有两个项目竣工，而去年同期有四个项目竣工；二是去年大项目基数较高，去年仅庙城煤站项目就实现竣工面积 87661 平方米，该项目较高的基数在一定程度上影响了怀柔区竣工面积的增长。可见，怀柔区今年房地产市场供给总量明显不足。

### 三、商品房销售面积急剧下滑

1-10 月份，怀柔区商品房销售面积累计 88915 平方米，同比下降 44.2%。由于怀柔区房地产开发销售项目个数少，销售情况受单一项目影响较大。雁栖人家（顶秀美泉）和龙山新新小镇两个项目，1-10 月分别实现销售面积 7028 和 10271 平方米，同比下降 83.7%和 70.2%，直接影响怀柔区商品房销售面积同比急剧下滑。





2010年月度商品房销售面积同期对比图（单位：平方米）

从上表可以直观看出，2-4月，怀柔区商品房销量呈逐月稳步增长态势，其中雁栖人家（顶秀美泉）项目一直占据销售主导地位，该项目三个月实现销售面积7028平方米，占怀柔区2-4月商品房销售面积的19.7%；5月以后，由于该项目预售期满，未售出的商品房须等现房销售合同办理完毕后方可销售，因而出现了销售停滞的情况，制约了怀柔区5-7月销量的增加；8-9月，当月销量在新获批预售的光织苑项目拉动下迅速攀升，两个月实现销售面积37606平方米，占该项目批准预售面积的82.6%，占怀柔区8-9月商品房销售面积的93.6%；而进入10月，由于光织苑项目预售已接近收尾，当月仅实现销售面积1285平方米，与前两个月的销售高峰相比，销量明显减少，怀柔区10月商品房销售面积也随之大幅减少。

与此同时，龙山新新小镇项目今年主推苏州园林庭院式高档别墅销售，受房地产市场不景气和系列调控政策的双重制约，1-10月销量欠佳，仅为去年同期销量的29.8%，影响怀柔区房地产销量下降15.2个百分点，严重抑制了怀柔区房地产销量的增长。

#### 四、形势判断

展望后两个月，在房地产调控政策趋严趋紧的大环境和冬季季节因素的双重制约下，怀柔区房地产开发投资将保持平稳小幅增长态势。

从销售情况看，后两个月，如果益田影人四季花园项目获批预售，怀柔区商品房销量有望回升，但销售形势并不乐观，持续低迷的状况也很难得以改善。

