

2006年北京市房地产市场运行情况

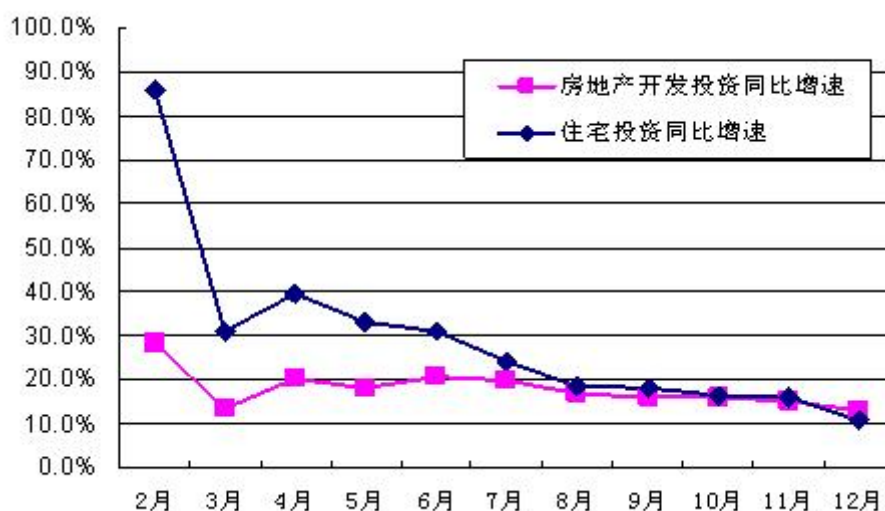
2007-02-06 来源：北京市统计局 国家统计局北京调查总队

2006年我市房地产市场总体保持稳定运行状况，房地产投资增速比2005年回升9.3个百分点，但是占全社会投资比重逐渐下降，投资结构逐步优化。由于施工面积、竣工面积和空置面积的继续减少，市场供求矛盾加大。房价指数依然高位运行，但是涨幅趋缓。

一、房地产开发投资增速回落，投资比重下降

2006年，全市完成房地产开发投资1719.9亿元，比上年增长12.8%，占全社会投资增量的35.8%。全年各月同比增幅总体呈下降趋势，但各月间波动幅度最多相差达15.5个百分点（如图1）。2006年上半年房地产投资同比增幅有所波动，1-2月投资增幅达28.3%，继一季度投资增幅回落15.2个百分点后，1-4月增幅回升至20.3%；从下半年开始增幅呈平稳下降趋势，1-12月增幅降至全年最低。

房地产开发投资占全社会投资的比重为51%，比上年回落2.9个百分点，投资结构逐步优化。



住宅投资增长趋缓。2006年住宅投资增幅趋势与房地产开发投资趋势基本一致。全年住宅投资863.6亿元，比上年增长10.8%，低于全市房地产开发投资增速2.0个百分点。住宅投资占全市房地产开发投资的50.2%，比上年降低0.9个百分点。商业及服务业等经营性用房投资226.0亿元，比上年增长1.0倍，所占比重为13.1%。写字楼投资额216.7亿元，比上年增长10.5%，所占比重为12.6%。

二、供给出现下降，需求仍然旺盛

1、商品房施工面积下降，其中住宅施工面积降幅较大。2006年全市商品房施工面积10483.5万平方米，比上年下降2.5%。商品房施工面积的下降主要是由于住宅施工面积降低引起的，2006年全年住宅施工面积6311.3万平方米，比上年下降13.3%。而写字楼和商业等经营性用房施工面积分别为1245.8万平方米和1403万平方米，较上年增长3%和73.4%。

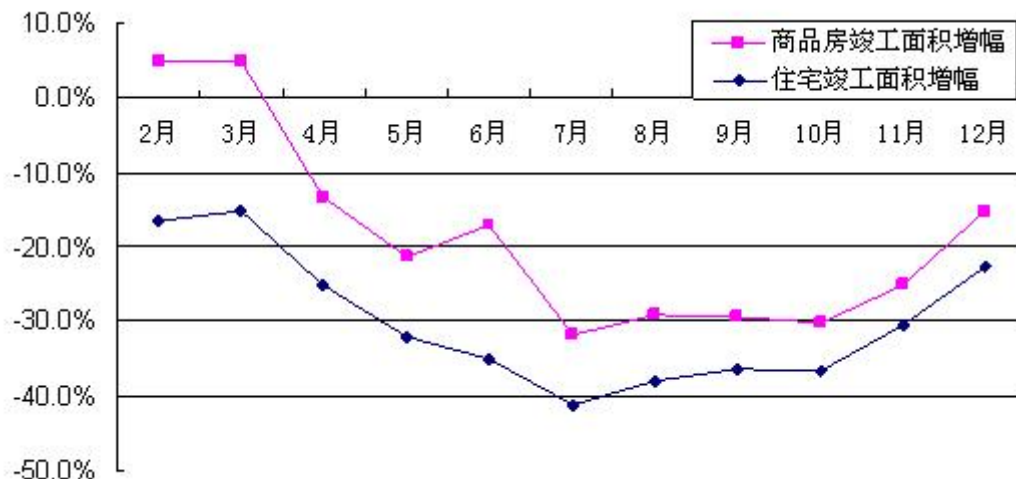
2006年商品房施工面积增量变动情况 单位：%

	第1季度	上半年	1-3季度	全年
商品房施工面积增速	14.7	8.0	2.0	-2.5
住宅	5.4	-2.3	-7.6	-13.3
写字楼	17.6	20.6	11.1	3.0
商业等经营性用房	136.5	124.9	108.2	73.4
其他	6.4	-5.7	-7.4	5.4

从各月数据变化来看，新开工面积增幅下降趋势明显。1-2月新开工面积393万平方米，比上年增长5.7倍，之后增幅迅速回落，到8月降至4.3%，此后增幅有所回升并小幅波动，1-9月、1-10月增幅分别为11.3%、11.4%。年底，商品房新开工面积累计为3179.4万平方米，比上年增长7.2%。住宅新开工面积在继上半年高速增长后，从8月开始出现负增长，之后有小幅回升，年底虽达到1870.3万平方米，但仍比上年下降5.7%；写字楼323.7万平方米，增长9.8%；商业及服务业等经营性用房428.4万平方米，增长65.0%。

2、商品房竣工面积继续减少。2006年全市商品房竣工面积3193.9万平方米，比上年下降15.3%。其中住宅2193.3万平方米，下降22.8%。从全年增幅走势来看，住宅竣工面积一直处于负增长状态，而商品房竣工面积在第一季度的小幅增长后，也进入负增长期，两者走势基本趋于一致。从各月数据来看，1-7月商品房和住宅竣工面积增幅分别降至最低-31.9%和-41.1%。此后有所回升，但仍为负增长。而商业及服务业等经营性用房和写字楼分别增长59.8%和5.8%。

图2 2006年商品房及商品住宅竣工面积增幅 单位：%



3、空置面积继续下降。从2006年5月份开始，商品房空置面积进入负增长，比上年同期下降3.3%。此后商品房空置面积增幅一路回落，到2006年年底商品房空置面积1039.7万平方米，比上年下降24.3%。其中住宅空置面积494.1万平方米，比上年下降38.2%；写字楼空置面积175.8

万平方米，比上年下降 11.6%；而商业等经营性用房空置面积达到 227.1 万平方米，比上年增长 14.8%。在全部商品房空置面积中，空置时间在三年以上的面积为 106.9 万平方米，比上年增长 42.2%，占全部空置面积的 10.3%。其中空置三年以上的住宅、写字楼、商业等经营性用房分别比上年增长 30.6%、11.1%和 1.7 倍。

4、经济适用房建设规模缩小。2006 年，我市经济适用房施工面积 806.5 万平方米，比上年下降 9.5%，其中住宅 551.9 万平方米，下降 29.6%。竣工面积 323 万平方米，下降 9.2%，其中住宅 270.1 万平方米，下降 17.1%。当年新开工住宅面积 114.8 万平方米，也比上年下降了 56.7%。

5、市场需求仍然旺盛。2006 年，全市商品房销售面积 2607.6 万平方米，其中期房销售 1825.2 万平方米，现房销售 782.4 万平方米。在全部销售面积中，商品住宅销售 2205.0 万平方米，占全部销售面积的比重为 84.6%。房地产市场总体上需求旺盛，同时空置面积下降，供求关系偏紧。

三、房地产价格指数高位运行，涨幅趋缓

2006 年，我市房地产价格指数在不断走高的基础上保持高位运行态势，全年房屋销售价格总指数为 108.8%，涨幅较上年提高 1.9 个百分点。从各月涨幅看，最低点为 3 月份的 6.7%，6 月份达到全年的最高点 10.1%。此后各月基本运行在 9.4%-9.9%的狭窄区间内。全年四个季度指数分别为 107.1%、108.7%、109.7%和 109.5%。从结构看，全年商品房销售同比价格指数为 108.6%，涨幅较上年提高 2 个百分点；影响总指数上升 7.6 个百分点；二手房交易同比价格指数为 109.8%，涨幅较上年提高 0.4 个百分点，影响总指数上升 1.2 个百分点。在商品房中，住宅销售价格上涨 9.6%，涨幅较上年提高 2.5 个百分点，其中，普通住宅价格同比上涨 11.2%，涨幅比上年提高 3 个百分点，影响总指数上升 6.4 个百分点，是各类房屋中拉动总指数上升的主要因素。