

2007年1-5月北京市房地产市场运行情况

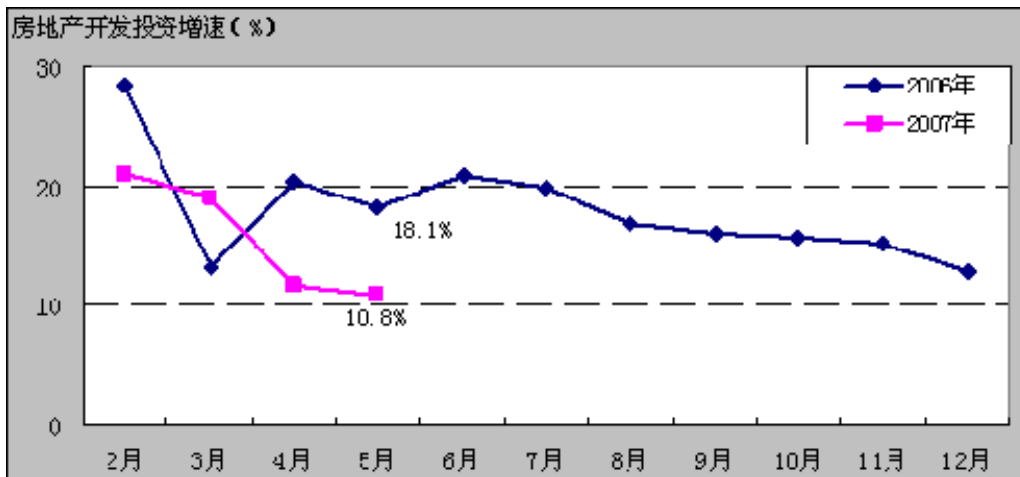
2007年1-5月，北京市房地产开发投资增速继续放缓，商品房施工面积和竣工面积小幅增长，影响未来市场供给的新开工面积持续下降。商品房销售面积继续下降，但是降幅比一季度有所趋缓。由于市场供需结构矛盾依然突出，房屋销售价格指数仍然高位运行。

房地产开发投资增速放缓，住宅投资增幅回落

受去年同期前门改造及整治项目投资额较大因素影响，1-5月，我市完成房地产开发投资532.8亿元，比去年同期增长10.8%，增幅同比回落7.3个百分点。

商品住宅投资增幅回落。1-5月，住宅投资280.4亿元，比去年同期增长11.7%，增幅同比回落21.3个百分点。经济适用房住宅完成投资5.9亿元，下降56.3%。

图1 房地产开发投资增幅趋势图 单位：%



商品房施工面积小幅增长，新开工面积继续下降

5月末，我市商品房施工面积为7977.9万平方米，比去年同期增长3.5%。其中，本年新开工面积718.6万平方米，下降29.5%。

在商品房中，住宅施工面积和新开工面积继续呈下降趋势，分别为4452.7万平方米和455万平方米，比去年同期分别下降6.4%和25.7%。自年初以来住宅新开工面积连续较大幅度的下降（见图2），将一定程度上影响未来住宅市场的供给。

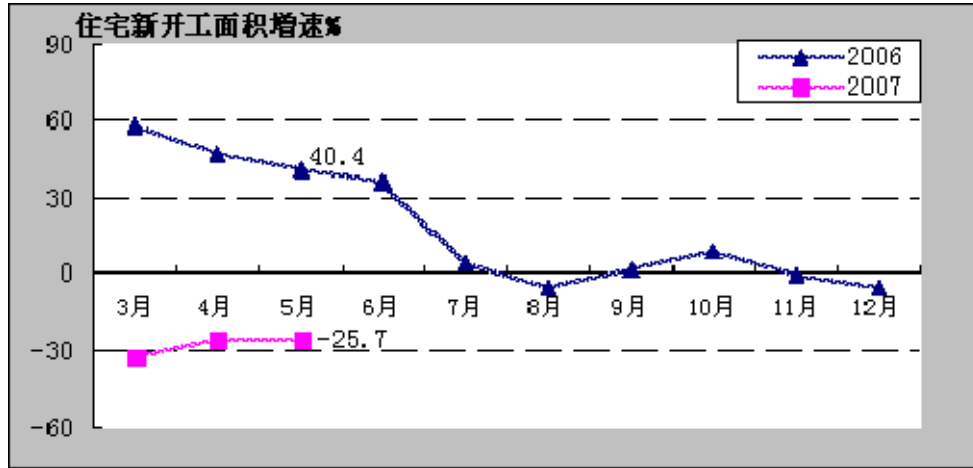
写字楼和商业等经营性用房施工面积分别为1145.4万平方米和1192万平方米，比去年同期增长10.6%和14.4%。其中，写字楼和商业等经营性用房新开工面积均呈下降趋势，分别下降24.2%和49.1%。

商品房竣工面积增幅放缓，住宅竣工面积保持一定增速

1-5月，商品房竣工面积628.4万平方米，比去年同期增长4%。由于去年5月份三环新城项目竣工37.8万平方米，影响今年1-5月竣工面积增速比1-4月有所回落。

住宅竣工面积保持一定增速。商品房中，住宅竣工面积为 459.7 万平方米，增长 12.2%，占商品房竣工面积的比重达 73.2%。由于去年上半年住宅新开工面积增长较快，今年 1-5 月住宅竣工面积保持一定增速，但是比年初增幅有所回落。

图 2 住宅新开工面积增长趋势图 单位：%



1-5 月，写字楼竣工面积为 20.2 万平方米，比去年同期下降 76.3%；商业等经营性用房竣工面积为 71.2 万平方米，增长 52.8%。

商品房期、现房销售面积持续双降，降幅趋缓

1-5 月，我市商品房现房和期房销售面积继续较大幅度下降，现房销售面积为 159.5 万平方米，期房销售面积为 509.8 万平方米，分别比去年同期下降 48.1%和 20.3%。与今年一季度相比，现房和期房销售面积降幅略有趋缓，分别上升 3.7 个百分点和 8.3 个百分点。商品房销售中，住宅现房销售面积 115.4 万平方米，下降 56%；住宅期房销售面积 404.6 万平方米，下降 31.8%，分别比一季度上升 3.3 个百分点和 9 个百分点。

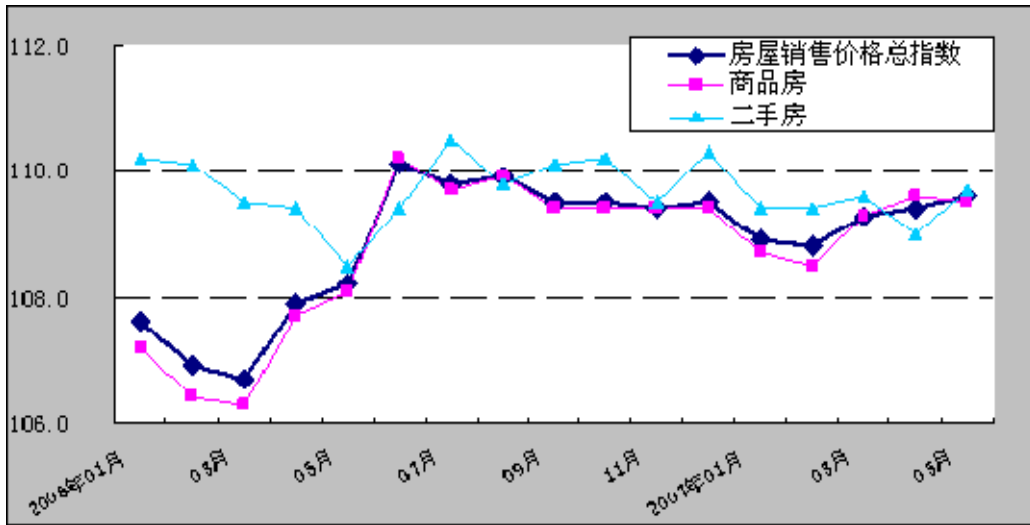
经济适用房住宅新开工面积增长较快

5 月末，经济适用房住宅施工面积 315.4 万平方米，比去年同期下降 33.9%，其中，本年新开工住宅面积 56.5 万平方米，增长 22.6%。竣工面积保持年初以来的增长趋势，达 84.1 万平方米，增长 85.7%。

房屋销售价格依然保持高位运行

1-5 月，我市房屋销售价格指数累计为 109.2%，比去年同期提高 1 个百分点。自年初以来，各月房屋销售价格指数呈逐渐上扬趋势，5 月份达到 109.6%。

图3 房屋销售价格指数趋势图（同比） 单位：%



在房屋销售价格总指数中，二手房价格指数超过新建商品房价格指数。1-5月，新建商品房销售价格指数累计为109.1%，其中5月份为109.5%；二手房销售价格指数累计为109.4%，其中5月份为109.7%，二手房价格涨幅总体高于新建商品房价格涨幅。

普通住宅价格增长最快。在新建商品房中，住宅销售价格指数累计为110.1%，其中5月份为110.3%；非住宅价格指数累计为104%，其中5月份为105.3%。在新建商品住宅中，普通住宅价格指数累计为111.4%，其中5月份为111.6%；高档住宅价格指数累计为108.3%，其中5月份为108.3%。

从分区域指数看，远郊区价格指数最高。东城区、西城区、崇文区、宣武区四个城区，房屋销售价格指数最低，累计为105.7%，朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区四个近郊区，房屋销售价格指数累计为109.5%，十个远郊区县房屋销售价格指数最高，累计为117.7%。

来源：北京市统计局，国家统计局北京调查总队