

重庆房地产开发 2005 回顾

重庆市统计局

2005 年，重庆市认真贯彻落实国务院和市政府宏观调控政策，坚持在发展中搞好调控，在调控中促进发展，房地产开发投资呈现稳步增长势头，房地产市场总体呈现平稳、理性的发展态势。房地产投资的快速增长，有效地促进了固定资产投资的增长，成为支持经济增长的重要因素。

一、房地产开发投资继续保持稳步增长势头

2005 年 1-9 月全市房地产开发完成投资 307.32 亿元，同比增长 29.3%，投资增速在经历 2004 年大幅度回落后自 2005 年 6 月开始逐月回升，三季度较二季度上升了 5.7 个百分点。从投资的构成看，住宅完成投资 180.22 亿元，增长 38.0%；办公楼完成投资 10.67 亿元，增长 52.8%；商业营业用房完成投资 41.21 亿元，增长 18.7%。房地产开发的前期投资增长，是推动目前整个房地产开发投资增长的重要原因。

针对政府一系列的调控措施，房地产开发商经过近半年的观望和沉寂，市场信心逐渐恢复，重新调整对项目的投资，土地购置费大幅度增长。截至 9 月末，全市房地产开发投资支付的土地购置费为 35.16 亿元，同比增长 43.6%，增幅较 1-6 月上涨 32.5 个百分点。

二、商品住宅仍是开发主体，商业营业用房投资比重下降，经济适用房投资持续负增长

随着近年来商品住宅需求量的逐步加大，开发商的重点由以前的商业营业用房及办公用房开发转向商品住宅开发。1-9 月，全市住宅完成投资占全部投资的比重为 58.6%，比 2004 年同期增长 3.6 个百分点，比 1-6 月增长 0.6 个百分点。

商业营业用房投资比重为 13.4%，比 2004 年同期下降 1.2 个百分点，比 1-6 月下降 0.6 个百分点。经济适用房投资 7.23 亿元，比 2004 年同期下降 15.9%，占房地产开发投资的比重由 2004 年同期的 3.6% 下降到 2005 年的 2.4%。

三、开发资金供应充裕，房地产开发商的实力明显增强

受国家宏观调控继续紧缩房地产信贷政策和国家控制房价政策的影响，开发商明显加大了自筹资金力度，其自筹的开发资金大幅增长，加之市外有实力开发商的进驻，开发商的整体实力明显提升。截至 9 月底，全市到位的房地产开发资金达 622.70 亿元，同比增长 43.1%，增幅比二季度高出 4.7 个百分点，比同期房地产开发完成投资额多 315.38 亿元。

房地产开发资金来源结构发生了较大变化一是自筹资金逐步增长。第三季度企业自筹资金达 147.69 亿元，同比增长 25.0%，增幅分别高出一、二季度 17.4 和 17.1 个百分点，说明了房地产企业自主开发能力明显增强。二是利用外资大幅度增长。第三季度开发企业利用外资总额达 8.79 亿元，同是一、二季度的 4.9 倍。三是国内贷款大幅回升。截至 9 月末，房地产开发企业国内贷款 88.48 亿元，同比增长 44.6%，增幅分别比一、二季度增长 35.5 和 26.6 个百分点。

四、施工面积增速放缓，竣工面积增速小幅回升

1-9 月，全市房屋施工面积 6252.78 万平方米，同比增长 24.5%，增幅略低于 2005 年二季度增长 25.2% 的水平，其中商品住

宅增长 25.8%，办公楼和商业营业用房分别增长了 43.1%和 13.1%。近期以来，重庆市房地产开发陆续进入竣工高峰期，全市房屋竣工面积 975.69 万平方米，同比增长 57.1%，增速比二季度回升 6.6 个百分点。其中，商品住宅增长 62.2%，办公楼和商业营业用房分别增长了 33.8%和 38.7%

五、商品房平均销售价格稳中有升

1-9 月，全市商品房平均销售价格同比增长 21.2%，增幅虽低于 1-8 月增长 22.5%的水平，但比二季度增加 1.8 个百分点。其中，商品住宅平均销售价格同比增长 22.2%，增幅比二季度增加 1.7 个百分点，办公楼平均销售价格同比增长 0.1%；商业营业用房平均销售价格同比增长 20.8%。

商品房平均销售价格保持稳定增势的主要原因一是宏观调控政策的贯彻落实存在一定的时滞性。根据国家统计局对 3000 家重点房地产企业的网上快速调查，近一半的企业认为今后一段时间房价将持平或下降。在认为房价将下降的企业中，有 38.6%的企业认为房价将在下半年下降。

二是供求结构不合理。“低价位”商品住宅，特别是经济适用房的比重下降也影响房价减速。三是部分开发商为确保既得利益，采取减少上市量和赠送物业费等措施维持现价不动，等待、观望国家宏观调控政策的走势。四是存在稳定的购房需求。重庆房地产市场保障性购房和改善性购房占绝大多数，这是购房需求旺盛的基础之一。

六、商品房销售面积和预售面积增幅出现回落

国家稳定住房价格政策措施实施后，一方面投资性和投机性购房得到抑制，购房者显得比较理性，即期消费和提前消费现象减少，另一方面受 6、7、8 月传统楼市淡季因素的影响，众多楼盘房屋销售趋缓，商品房销售面积和预售面积增幅出现不同程度的回落。

截至 9 月末，全市累计销售商品房面积 779.70 万平方米，同比增长 36.1%，增幅较二季度回落 15.0 个百分点。其中，商品住宅销售 686.11 万平方米，同比增长 37.7%，回落 16.9 个百分点。预售商品房面积 779.01 万平方米，同比下降 4.6%，增幅比二季度回落 19.8 个百分点。相信第 4 季度在秋季房交会及市场进一步规范措施的拉动下，商品房消费将会出现一定的回升。

七、需要关注的主要问题

(一) 房地产开发投资结构不尽合理，有效供给不足的情况有待改善

从房地产开发投资的用途看，宏观调控的 2003 年，商品住宅投资占全部房地产开发投资的比重为 54.1%，经济适用房投资所占比重为 5.0%。到 2004 年，商品住宅投资占全部房地产开发投资的 53.1%，比重虽然下降了 1.0 个百分点，但经济适用房所占比重已经减少到 2.7%。2005 年 1-9 月经济适用房所占比重继续减少，已降至 2.4%，有效供给不足的矛盾始终得不到缓解。

经济适用住房和普通商品住房是具有保障性质的政策性商品住房和享受优惠政策的商品住房，是解决中低收入家庭住房的主要渠道，要加大建设力度，解决供应短缺的状况。调整商品房结构，控制高档、豪华型住房、大户型住宅的建设，优先满足中低收入居民的住房需求，抑制房价的过快上涨，这是当前形势下政府必须应对的问题。

(二) 商品房空置面积的增加

截至 9 月底，全市商品房空置面积 541.80 万平方米，同比增长 3.6%，增幅比 2004 年同期提高 7.9 个百分点。其中，住宅

空置面积 152.68 万平方米，下降 10.9% 办公楼空置面积 48.03 万平方米，增长 2.3% 商业营业用房空置面积 248.28 万平方米，增长 7.9%。从空置时间来看，空置时间在一年以上的商品房为 280.14 万平方米，所占比重为 51.7%，接近整个商品房空置总量的一半。

商品房空置面积增加的主要因素是：从 2005 年 6 月份开始，商品房销售面积的增速放缓，但同期房屋竣工面积的增速加快。到 9 月份，销售增幅慢于竣工增幅 21.0 个百分点。随着下半年各项政策措施的逐步贯彻落实，房地产销售价格增幅有望缓慢回落，商品房空置面积的增速可能会相应加快，因此政府应提前作好相关的规划和引导，特别是对空置一年以上的，要制订必要的消化措施，避免积重难返，使消化空置商品房成为下一个宏观调控目标。