

新房开工率和土地购置量走低现负增长显隐忧土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/624/2021\\_2022\\_\\_E6\\_96\\_B0\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_BC\\_80\\_E5\\_c51\\_624105.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/624/2021_2022__E6_96_B0_E6_88_BF_E5_BC_80_E5_c51_624105.htm)

虽然房地产市场销售回暖已近五个月，但代表开发商投资意愿的开工率和土地购置量仍在走低并出现了负增长。今年1-2月，全国商品房当月新开工面积同比下降14.8%，全国房地产开发投资仅同比增长1%，比同期城镇固定资产投资增速低25个百分点。业内人士指出，房地产开工率走低，不仅影响到市场未来供应量，而且也将影响到行业整体的景气度。而在库存消化加速的背景下，新开工率下降值得警惕。保利地产在年报中就表示，2008年部分地区主动缩减开工面积，暂停开发变现能力差的商业项目，有效缩减投资。而在公司现金流量表中，投资活动产生的现金流量净额同比增加了47.28%，这也在某种程度上反映出公司减少了开发建设的资金投入。无独有偶，万科的年报中也披露了公司下调开、竣工面积。公司全年新开工面积由年初计划的848万平方米调整为570万平方米左右，竣工面积由年初计划的689万平方米调整为586万平方米。2008年末，万科实际完成新开工面积523.3万平方米，同比减少32.6%，比年初的计划数减少38.3%。受开工率持续下降的影响，房地产投资增速逐月放缓。目前国房景气指数已连续14个月下滑，创历史新低。而一二月份全国房地产开发投资同比增长，主要来源是保障房投资的大幅增加。百考试题土地估价师站点，值得您收藏！有数据统计，中部区域房地产投资额超额增长，是全国投资额超预期的主要原因，尤其是山西、吉林、黑龙江、湖南、内蒙古等省市1-2月房地产投资

额同比增长达到了100%，环比增长也在100%以上。中央用于保障房资金主要投向中西部，直接促使了该地区投资率的率先启动。实际上，在保增长和民生问题的双重目标下，政府保障房投资力度将逐步显现并不断加大；但以消化存货为主要目标的市场化主体则在收缩战线。这“一增一减”耐人寻味。有专家指出，这意味着，未来保障房将在一定程度上挤压商品房市场。另外，从市场角度看，商品房建设周期长，其短期供给缺乏弹性，而供给相对滞后于需求调整。具体表现在需求下降、交易量萎缩时，商品房建设仍在以较快速度增长，供过于求从而对房价造成压力。相反，在需求上升时，交易量增加，商品房建设却在萎缩，使未来供不应求。从单月数据看，施工面积和新开工面积都是从2008年7月开始下降，这表明供给调整时间落后于销售的调整。面对外部需求环境和调控政策的变化，地产商降低开发力度是应对未来不确定性的策略，在现金为王的策略下，市场供应量将逐步减少。而按照市场法则，价格下行带来的需求放大与去库存化目标下的投资下降，必然对未来的供求格局产生重大影响。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)