

【文章编号】1672-4011(2006)06-0157-03

# 四川省房地产开发投资走势分析

樊 利

(雅安市建设工程质量安全监督站, 四川雅安 625000)

**【摘要】**本文通过四川省历年的房地产开发投资的时间序列数据,分析房地产开发投资规模和结构变化及其原因,并结合分析和实际,展望了四川房地产开发投资的前景,提出从控制投资规模,优化投资结构上促进房地产开发投资健康发展。

**【关键词】**房地产;投资;走势;前景

**【中图分类号】** **【文献标识码】:**

## 1 四川省房地产开发投资的基本态势

### 1.1 投资规模发展状况

近年来,随着住房制度改革的深化和旧城改造步伐的加快,四川房地产开发投资保持了快速发展的态势,占全社会固定资产投资的比重逐年上升。从图1中可以看出,自从90年开始到现在,四川省的房地产开发投资额伴随着社会固定资产投资的增长,始终处于一个上升趋势。尽管受到整个国民经济的影响,在不同时期投资程度有所不同,但是这并不妨碍四川省的房地产开发投资的总体增长趋势。1997-2004年,四川GDP年均增长9.2%,全社会固定资产投资年均增长14%,房地产投资年均增长23.16%。房地产开发投资增长速度快于固定资产投资增长速度,房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重呈波浪式上升的趋势(见图2)。

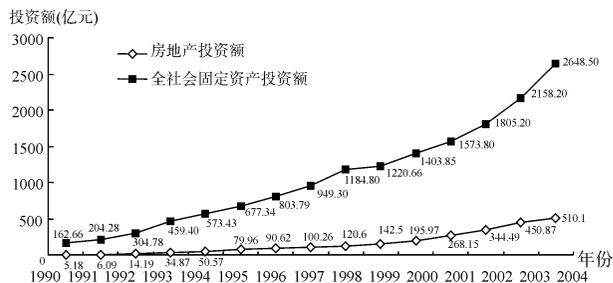


图1 四川省投资增长趋势

资料来源:《四川统计年鉴》(2001-2005),并经计算整理。

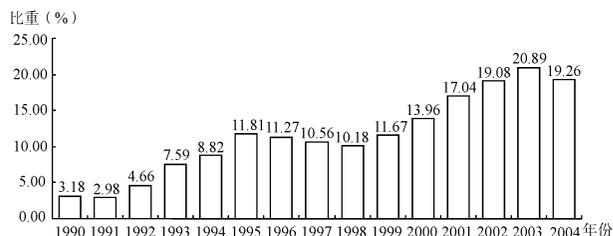


图2 四川省房地产开发投资占固定资产投资的比重变化

资料来源:《四川统计年鉴》(2001-2005),并经计算整理。

在国民经济的发展促进下,从1992年开始,四川省房地产业和房地产市场建设全面起步。伴随着房改的全面启动,

1993年底-1994年初,四川省实行了“安居工程”计划,面向中低收入居民的经济适用住房建设迅速发展,房地产开始成为四川省经济发展的一大热点,房地产开发投资保持高速增长,并持续至1995年。其中,1992年和1993年房地产开发投资增长速度分别达到了133%和145.8%(见图3)。由于房地产业出现了过热,投资开发有失衡倾向,四川省有关机构采取宏观调控措施,控制固定资产投资规模,房地产开发投资增长速度放慢。同时因相对需求不足和受整个宏观经济的影响,房地产开发投资进入低迷期。到1997年底,整个国民经济全面复苏,四川省房地产开发投资进入缓慢复苏阶段。随着房地产市场的逐渐成熟,市场有效需求稳步增长和市场供给增长的有序化,从1999年开始,房地产开发投资增长一个直线上升后进行稳步增长阶段。

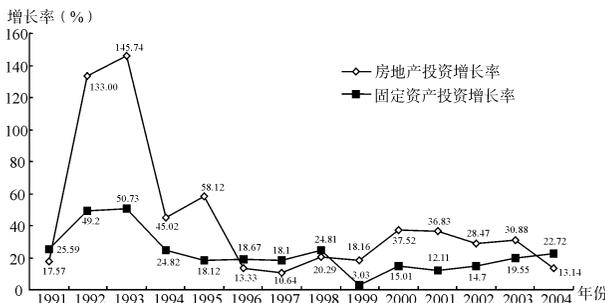


图3 四川省房地产和固定资产投资增长变化

资料来源:《四川统计年鉴》(2001-2005),并经计算整理。

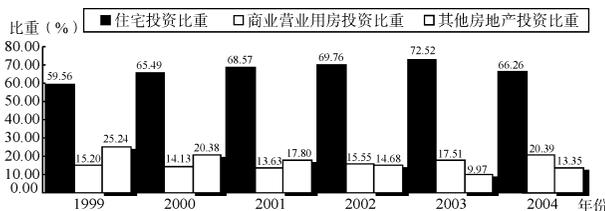


图4 不同用途房地产投资占房地产投资的比重

资料来源:《四川统计年鉴》(2000-2005),并经计算整理。

2004年初,中央连续出台与房地产市场相关的多项重大政策,如对房地产项目坚持适度从紧的供地政策、紧缩房地产开发信贷政策等;四川省对房地产市场进行宏观调控。2004年四川省房地产市场在连续四年快速增长后呈现低速平稳增长态势。全省房地产开发投资510亿元,同比增长13.14%,增速比上年回落17.74个百分点,房地产开发投资与经济发展水平基本适应。到了2005年上半年,房地产开发投资又呈现较快增长势头。主要原因:一是民营企业和港澳台商企业投资活跃。上半年的全省房地产开发投资中,民

营企业投资 154.37 亿元, 同比增长 73.3%, 占房地产开发投资比重的 47.9%; 港澳台商投资 37.17 亿元, 同比增长 2.6 倍。二是成都市投资增势强劲, 上半年成都市投资增长 75.4%, 占全省房地产开发投资总额的 66.1%。

### 1.2 投资结构变化状况

1992年到 1995年期间, 出现了在高利润的诱惑下, 银行、企业和个人的大量资金涌向房地产市场, 房地产开发投资高速增长, 开始出现普通住宅供给不足, 高档商品住宅、别墅和写字楼的建设大大超过了需求等投资结构的失衡。而且根据统计资料显示, 1999年以来, 住宅投资占房地产投资的比重逐年增长, 但在住宅投中别墅、高档公寓仍增长较快, 而经济适用房增长较慢。经计算, 1999至 2004年住宅投资年增长率为 40.31%, 别墅、高档公寓投资的年增长率高达 79.15%, 经济适用房的年投资增长率只有 3.83%。商业营业用房受利益驱动的影响发展也比较迅速, 1999年至 2004年, 年投资增长率为 37.1%; 占房地产总投资的比重也呈现出增长趋势, 2004年的比重较上年增长了近 3个百分点, 是近几年增长最快的(见图 4)。2005年, 四川省加强和改善房地产市场的宏观调控, 进一步改善投资和供应结构。1-11月, 全省商品房新开工面积 3425.1 万平方米。其中住宅 2840.3 万平方米, 增长 39.3%, 所占比重为 82.9%; 办公楼 29.9 万平方米, 下降 14.8%, 所占比重为 0.9%; 商业营业用房 449 万平方米, 增长 6.9%, 所占比重为 13.1%, 结构渐趋合理。

## 2 房地产开发投资增长的原因分析

中国房地产及住宅研究会常务副会长包宗华教授说, “中国房地产正常的投资增幅应该是 15% 至 20%。即使超一点, 也是有特殊原因的。”四川省房地产开发投资额自 1990年以来大多数年份超过了 15% 至 20% 的增长幅度, 究其原因, 笔者认为有以下几个方面。

1. “一快两改”是房地产开发投资增长的主要原因。“一快”, 就是国民经济持续快速发展。四川省国民生产总值从 1992年的 1182.96 亿元增加到 2004年的 6556 亿元, 十多年来, 翻了 6 翻; 同时居民收入也在不断增加。“两改”, 一是住房制度改革, 是房地产投资增长最主要、直接的导因。尤其是 1998 年开始启动新一轮住房制度改革, 停止住房实物分配, 鼓励个人买房, 单位自建比重逐步下降, 大量非商品住宅向商品住宅转化, 释放了巨大的住房需求。二是土地使用制度改革。土地使用权的商品化和市场化, 使房地产开发投资市场化, 促进了房地产开发投资快速发展。

2. 城镇化为房地产开发投资起了巨大的推动作用。因城市化进程的加快和城市人口管理制度的改革, 房地产潜在需求很大。近年来四川省城镇化水平不断提高, 2003 年首次突破 30%, 2004 年达到 31.1%, 比 2002 年提高了 2.9 个百分点。分市、州看, 城镇化水平超过 35% 的有成都、攀枝花、绵阳、德阳 4 个市, 而成都和攀枝花分别达到了 58.1% 和 56.4%。城镇化的发展, 直接推动了房地产的需求, 引起房地产开发投资增加。

3. 房地产在国民经济发展的火车头地位。拉动国民经济发展的三驾马车是出口(外需), 消费(内需), 投资(内

需), 从我国 2003 年 GDP 增长的贡献因素分析来看, 在 9.1% 的增长率中, 消费拉动 3.1 个百分点, 净出口是负 0.4 个百分点, 而投资贡献了 6.4 个百分点, 消费和投资对国民经济的贡献是主要的。而房地产业既可以在投资方面又可在消费方面起到拉动作用。从总的方面来看, 据央行统计数据, 房地产业对 GDP 的直接和间接贡献率合计每年在 2 个百分点以上。而且, 房地产业是国民经济的“寒暑表”, 伴随着 GDP 的高速增长, 房地产业必然也会保持较高的增长速度。如 2004 年全国房地产业增加值 7174 亿元, 约占 GDP 的 4.5%, 已发展成为国民经济的重要支柱产业和消费热点。

4. 西部大开发对投资的影响。四川虽然地处内陆, 但资源丰富, 市场潜力巨大, 又是国家加快西部建设的重点地区, 必然成为境外投资者的首选地之一。在西部大开发政策落实以后, 发达地区的技术资金大量涌入, 进入房地产开发投资领域。

## 3 四川省房地产开发投资前景展望及对策

从以上的分析中看到, 近十几年来四川省房地产开发投资发展速度非常快。目前, 城市房屋拆迁规模得到控制, 因拆迁形成的房地产市场需求将会减少, 房地产开发投资的增长势头会受到些许抑制, 但城镇化的发展是不可阻挡的势头。四川是西部开发的重点省份, 2004 年的城镇化率为 31.1%, 低于全国 41.8% 的平均水平, 在西部 12 个省份中处于第 8 位。按照四川省建设厅领导的测算, 四川省每年城镇化水平提高 1 个百分点, 2010 镇人均住房建筑面积达到 30 平方米, 今后四川省平均每年需新建住房约 4000 万平方米, 仅住宅建设的投资额就可达 400 亿元。随着住房制度改革、贷款力度的加大和四川省投资环境的不断改善, 受二次置业投资、外来人口购房等因素推动, 商品房的有效需求将进一步得到释放; 存量房地产市场全面开放后, 二、三级市场的成长, 会拉动新建商品房建设投资和消费。由此可见, 四川省房地产开发投资市场仍将保持繁荣, 但普通商品房投资将是主角, 经济适用房和廉租住房作为普通商品房的有力补充, 随着其具体实施细节的进一步完善, 其投资建设量在未来几年也会加大。同时, 城镇化的进程伴随着工业化和第三产业的发展, 在生产、仓储、商业、办公用房等非住宅房屋的开发投资也会有适当增加。

房地产开发投资作为全社会固定资产投资的重要组成部分, 市场仍将繁荣发展, 但存在投资增长快、投资结构不合理的现象, 要促进四川省房地产开发投资的健康发展, 笔者认为今后重点做好两方面的工作。

首先, 加强宏观调控, 控制房地产开发投资总量。宏观调控通过控制或引导投资主体的行为与投资的运行过程, 合理分配和运用投资资金, 协调和促进投资运行过程的有序健康发展, 以保证社会总供给与总需求的平衡。目前四川省房地产市场发展呈现供求两旺的态势, 投资总量增长过快, 一方面在当前的有效需求下, 会增加市场上的商品房的空置率, 另一方面在利益的驱动下会引致对建设用地的需求, 造成土地利用结构不合理。因而关键要控制房地产开发投资总量, 同时要加大对土地一级市场的调控力度。土地一级市场直接决定和影响房地产市场, 政府应根据(下转第 160 页)

表 1 砂袋材料力学性能表

材料名称	拉伸试验		弯曲 108 度试验			渗透性 / $\text{cm s}^{-1}$
	抗拉强度 (MPa)	伸长率 (%)	弯心直径 (cm)	伸长率 (%)	破坏情况	
麻布袋	1.92	5.5	7.5	4	完整	
聚丙烯编织袋	1.70	25	7.5	23	完整	> 00.1

表 2 袋装砂井施工

质量要求	施工要求	施工程序
①平面位置允许偏差, 水下 20cm, 陆地 10cm; ②垂直度允许误差 1.5cm/m, 井底标高符合设计要求, 砂袋顶端高出地面, 外露长度 30cm $^{+15}$ cm; ③砂袋入井下沉时, 严禁发生扭曲、断裂现象; ④砂袋灌砂率必须大于 95%。	①定位准确; ②导架上有明显标志, 控制打入深度; ③编制袋避免裸晒, 防止老化; ④“桩头”与套管要配合好, 防止进泥; ⑤套管进料口处应设滚轮, 套管内壁应光滑, 避免挂破编制袋; ⑥套管拔出后, 及时向砂袋内补灌砂至设计高程; ⑦砂井验收后, 及时按要求埋入砂垫层。	先把套管对准井位, 整理好“桩尖”, 开动机器把套管打至设计深度, 然后把砂袋从套管上部侧面进料口进入, 随之灌水, 以便顺利拨起套管至下一井位。

砂袋材料: 砂袋材料必须选用抗拉力强、耐腐蚀和抗紫外线能力强、透水性能好、韧性和柔性好、透气、并且在水中能起滤网作用和不外露砂料的材料制作。国内采用过的砂袋材料有麻布袋和聚丙烯编织袋, 其力学性能如表 1 所示。

砂: 采用渗水率较高的中、粗砂, 大于 0.55 mm 的砂含量占总重量的 50% 以上, 含泥量不应大于 3%, 渗透系数不应小于  $5 \times 10^{-3} \text{ cm/s}$ 。

灌入砂袋的砂宜用干砂, 并应灌制密实。砂袋长度应较砂井孔长 50 cm, 使其放入井孔内后能露出地面, 以便埋入排水砂垫层中。

砂袋砂井施工时, 所用钢管的内径宜略大于砂井直径, 不宜过大以减小施工过程中对地基土的扰动。另外, 拨管后带上砂袋的长度不宜超过 0.50 m。质量要求、施工要求和施工程序见表 2 所示。

### 3.3 土工格栅

软弱地基所用的又向土工格栅每延米纵向拉伸屈服力不小于 40kN/m, 在铺设时, 格栅之间的联接应牢固。在受力方向联接处的强度不得低于材料设计抗拉强度, 且其叠合长度不应小于 15 cm。土工格栅的铺设不允许有褶皱, 应用人工拉紧, 必要时可采用插钉等措施固定土工格栅于填土层表面; 铺设土工格栅的土层表面应平整, 表面严禁有碎、块石等坚硬凸出物; 在距土工格栅层 8 cm 以内的路堤填料, 其最大粒径不得大于 6 cm。

摊铺以后应及时填筑填料, 以避免其受到阳光过长时间

的直接曝晒。一般情况下, 间隔时间不应超过 48h; 填料应分层摊铺、分层碾压, 所选填料及其压实度应达到规定的要求。土工格栅上的第一层填土摊铺宜采用轻型推土机或前置式装载机。一切车辆、施工机械只允许沿路堤的轴线方向行驶。

软土地基, 应采用后卸式卡车沿加筋材料两侧边缘倾卸填料, 以形成运土的交通便道, 并将土工格栅张紧。填料不允许直接卸在土工格栅上面, 必须卸在已摊铺完毕的土面上; 卸土高度以不大于 1 m 为宜, 以免造成局部承载能力不足。卸土后应立即摊铺, 以免出现局部下陷。填成施工便道后, 再由两侧向中心平行于路堤中线对称填筑, 宜保持填土施工面呈“U”形。第一层填料宜采用推土机或其他轻型压实机具进行压实; 只有当已填筑压实的垫层厚度大于 60 cm 后, 才能采用重型机械压实。软基上加筋路堤的填筑速率应符合《公路软土地基路堤设计与施工技术规范》(JTJ017-96) 的有关规定。

非软土地基, 填实的摊铺与填筑可从路堤的中线位置开始, 对砂地向两侧填土。

软弱路基设计应根据不同的地质情况采取不同的处理方案, 特别是软基处理施工, 技术难度比较大, 质量要求高, 如果掌握不好, 极易出现偏差, 且因其为隐蔽工程, 易于留下隐患。但是, 只要以科学的态度, 严格控制其设计方法及施工质量管理, 就一定能得到满意的工程质量。[ID: 2778]

(上接第 158 页) 市场的实际需求进行土地供应, 间接控制房地产开发投资总量, 保持房地产投资与经济协调发展。

其次, 优化房地产开发投资结构。如前所述, 四川省房地产开发投资在总体良好的发展过程中存在结构不合理的问题, 必须调整商品房供应结构引导房地产开发投资。要适度控制办公楼、商业营业用房的建设规模, 严格控制别墅、高档公寓的建设规模, 加快投资符合产业发展政策和市场需要的普通住房建设, 以及与中低收入家庭购买能力相适应的经济适用房的建设。[ID: 2843]

### 参考文献

- [1] 四川省统计局. 四川统计年鉴 [M]. 北京: 中国统计出版社, 2001-2005.
- [2] 苗维亚, 胡鹏. 四川省房地产投资周期波动分析 [J]. 经济体制改革, 2003 (2).
- [3] 李文孝. 中国房地产投资现状分析 [J]. 合作经济与科技, 2005 (7).
- [4] 郭华梁, 张桂平. 宏观调控形势下的房地产投资前景 [J]. 企业改革与管理, 2005 (2).