2012年衡阳房地产开发完成投资约100亿

■记者 唐 翔 通讯员 龙青春

2012年被称为“史上最严厉的房地产调控年”，在此背景下，衡阳房地产开发完成投资99.56亿元，同比增长了20.10%，增速平稳，商品房开发建设规模再创新高，商品住宅投资比例约占7成，投资结构比较合理，房地产资金来源向好，总体表现出平稳健康发展趋势。

开发投资稳步增长 住宅投资同比增18.99%

从全年数据看，2012年我市完成开发投资99.56亿元，同比增长了20.10%。其中，市本级完成开发投资74.51亿元，同比增长了22.4%，县（市）区完成开发投资25.05亿元。

从构成来看：全市商品住宅完成投资68.19亿元，同比增长了18.99%，占完成开发总投资的68.49%；其中，市本级商品住宅完成投资44.75亿元，同比增长4.71%，占市本级开发完成投资的65.27%，县（市）区商品住宅完成投资23.43亿元，同比增长60.89%，占县（市）区开发完成投资的72.38%；商业营业用房完成投资7.53亿元，同比减少9.75%，其中市本级商业营业用房完成投资8.17亿元，同比增长40.02%。

纵观全年数据，2012年全市房地产开发完成投资99.56亿元，同比增长了20.10%，增速较去年下降了6.74个百分点，其中市本级下降了17.66个百分点，县（市）区增长了27.06个百分点，总体增速平稳，行业景气度非常稳固。另一方面，全市商品住宅投资约占房地产总投资7成，市本级和县(市)区商品住宅投资比例都占到6成以上，投资结构明显优化。全市商业营业用房占总投资的7.46%，投资增速放缓。县(市)区房商业营业用房投资额较去年也出现较大幅度的下降，县(市)区房地产市场总体呈现良性发展状态。可见，随着我市居民住房条件的改善和城镇化水平的不断提高，从整体上看住房需求将保持长时期的上升趋势。因此，我市仍需要进一步优化投资结构，切实增加有效供给。

其他资金登120亿台阶 年度资金来源整体呈增长趋势

2012年全市房地产开发资金来源小计184.40亿元，同比增长52.53%，其中市本级资金来源小计115.84亿元，同比增长51.13%；县（市）区资金来源小计68.56亿元，同比增长54.96%。

从结构上来看，国内贷款13.59亿元，同比减少4.16%。其中市本级国内贷款8.13亿元，同比增长6.92%，县（市）区国内贷款5.46亿元，同比减少16.96%；企业自筹资金50.69亿元，同比减少0.29%，其中市本级企业自筹资金29.98亿元，同比增长20.48%。县（市）区自筹资金20.71亿元，同比减少20.20%；其他资金（含定金及预收款、个人按揭贷款）来源120.12亿元，同比增长114.98%，其中市本级其他资金来源77.73亿元，同比增长76.01%；县（市）区其他资金来源计42.39亿元，同比增长261.87%。

分析认为，2012年我市房地产国内贷款和自筹资金一直处于紧张状态，全年有6个月较去年呈负增长状态，自筹资金自2月份以来平均增幅为14.49%，增幅不大。其他资金（含定金及预收款、个人按揭贷款）较去年增长1倍多，由于其他资金的大幅增长，正好填补了国内贷款和自筹资金增速减缓的缺口，使我市房地产企业资金情况整体逐步得到改善，资金来源小计较去年增长了52.53%。同时，定金及预付款的高速增长，从一个侧面说明居民购房的积极性高涨，市场需求增加，从而刺激开发商加快了房地产开发的速度。但随着市场调整的持续，融资能力和资金运营效率是将成为地产行业核心竞争力的体现。因此，为适应地产金融化的发展趋势，企业需进一步拓宽融资渠道，突破企业的资金瓶颈，这也将成为地产企业巩固现有市场、保证企业健康运营和未来拓展其他市场的基础和前提。

新开工面积约700万平方米 商品房开发建设规模再创新高

2012年，全市商品房施工面积2075.68万平方米，同比增长34.54%，其中市本级商品房施工面积为1259.31万平方米，同比增长27.54%；县（市）区商品房施工面积为816.37万平方米，同比增长47.00%。

2012年全市商品房新开工面积697.99万平方米，同比增长29.98%。其中，市本级商品房新开工面积为411.19万平方米，同比增长26.48%；县（市）区商品房新开工面积286.80万平方米，同比增长35.33%。

2012年，全市商品房竣工面积387.97万平方米，同比增长16.94%，其中市本级商品房竣工面积为284.80万平方米，同比增长4.41%；县（市）区商品房竣工面积103.17万平方米，同比增长74.83%。

从数据上来看，今年来，我市商品房施工面积每月较去年同期增长速度基本在30%左右，新开工面积每月保持平稳增长，未来商品房的供给问题不大。全市竣工面积增速放缓，有4个月出现了负增长值，7月份竣工面积较去年同期增速达20.84%，是全年竣工面积增速最高月，其次是12月份和8月份，增速分别为16.94%和15.92%。整体看，下半年竣工面积增速较上半年要快。县（市）区商品房开发建设速度和我市整体速度齐平，保持着良好的发展状态。开发商对衡阳未来房地产市场仍然信心充足，投资热情不减。

完成土地开发面积逾80万平方米 土地市场成交量相对萎靡

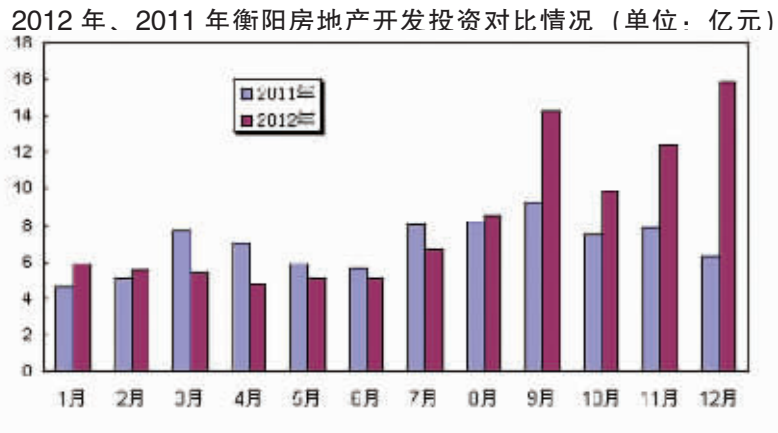
2012年，全市土地购置面积100.48万平方米，同比减少34.71%，其中市本级土地购置面积23.54万平方米，同比减少69.30%，县（市）区土地购置面积76.94万平方米，同比减少0.34%。

全市完成土地开发面积84.15万平方米，同比增长54.35%，其中市本级完成土地开发面积23.17万平方米，同比减少34.57%，县（市）区完成土地开发面积60.98万平方米，同比增长219.10%。

全市待开发土地面积280.15万平方米，同比减少5.85%，其中市本级待开发土地面积125.98万平方米，同比增长1.49%，县（市）区待开发土地面积154.17万平方米，同比减少11.10%。

从以上数据我们可以看出，2012年由于自去年以来受国家调控政策的影响，房地产企业普遍持观望状态，此时企业关注重心基本放在销售端，而对于刚刚有所起色的政策环境也仍有余悸，因此表现在土地市场上即是成交量相对萎靡，房地产市场主要是以开发土地为主，购置土地面积和待开发土地面积均呈负增长趋势。究其原因，在调控主基调未变、未来短期内房地产市场需求的不确定性、企业普遍加强风险管控的背景下，土地成交不甚理想是完全可以预料的结果。但较此轮调控之初的2010年，今年购置土地面积和待开发土地分别增长了44.91%和64.50%，由此可见，在经历2010年市场迷茫期以开发土地为主后，到今年开发商已有了稳定的市场预期，在购置土地方面表现得更为理性和成熟。

2012年、2011年衡阳房地产开发投资对比情况（单位：亿元）



2012、2011年衡阳全市土地开发情况对比表（单位：万平方米）

项目 / 时间	全市			县（市）区		
	完成开发土地	待开发土地	购置土地	完成开发土地	待开发土地	购置土地
2011年	54.52	297.55	153.89	19.11	173.42	77.20
2012年	84.15	280.15	100.48	60.98	154.17	76.94

地方国五条细则力度不一

专家称：未明确不代表不征20%个税

日前，北京、上海、深圳以及昆明、武汉、南京等地纷纷出台地方版“国五条”细则。限购、限价、征税……各地细则宽严不一，有的相当严格，有的了无新意。有关专家认为，此次未出台20%个税等严厉政策的城市，不代表不实施这些政策，只是需要准备时间。

重点一线城市 严格征收20%个税

地方版“国五条细则”中，北京、上海、广州、深圳等一线大城市在限购方面的措施较为严格，其中一些城市明确提出了按照20%征收二手房交易的个人所得税。

在对各地“国五条细则”的比较中，北京被认为是最严格的。其不仅进一步收紧限购政策禁止京籍单身人士购买二套房，还明确将提高二套房贷款首付比例。同时明确通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值的，应依法严格按个人转让住房所得的20%征税。

在限购方面提高购房审核标准，以及提高第二套住房贷款的首付比例和贷款利率，暂停或严禁发放第三套及以上购房贷款等，成为一些地方细则的共同点。

云南财经大学不动产投融资研究中心主任周大研认为，一线城市因教育、医疗等优势资源集中，房地产市场容易出现供不应求的状况，也因此采取了更为严厉的调控措施。北京的“单身限购”政策甚至比国五条还严格。这些政策会影响二手房交易量明显萎缩，但个税在供不应求的情况下容易转嫁给消费者，因此对房价的调控效果如何还不好说。

一些二、三线城市 “一句话调控”无新意

与北京、上海等一线城市出台较为严格详细的实施细则不同，武汉、南京、西安、昆明等地在各自出台的“国五条”地方细则中，提出了2013年新建商品住房价格控制目标。让“房价涨幅低于居民收入的增幅”成为最多的提法，而对20%个税如何征收、二套房首付和贷款利率等问题则未提及。

其中具有代表性的有合肥市政府2013年新建商品住房价格控制目标“增幅不高于该市城镇居民人均可支配收入的实际增幅”，西安市政府“新建商品住房价格增长幅度须明显低于当年城镇居民人均可支配收入实际增幅”，兰州、武汉、南京等地发布的地方“国五条细则”均有“房价涨幅低于居民收入增幅”或类似表述。这些城市推出的调控细则如出一辙，字数少、发布时间以及行文都极其相似。

（据新华网）

正如广告词“最加州、醉生活”所描述的一样，漫步在珠江·棕榈园社区内，一股浓郁的异域风情迎面袭来。