

三、存在问题及建议

1. 农业生产资料涨幅大，增大了农业生产成本。今年以来湛江市农业生产资料价格急剧上扬，造成农业生产成本增加，严重地影响了农民的生产积极性，农民对此反映强烈。

2. 农业生产条件和抗害能力还比较差。干旱一直困扰着湛江市西海岸的生产发展，今年来每年都有超过 100 万亩的农作物受旱。今年春种还有近 1 万亩和 1.2 万亩的糖蔗因干旱而无法种植。由于水利设施还未完全修复等原因，造成湛江市农业抗害能力较差。如今年 10 月 12 日第 16 号强台风带来暴雨，使湛江市晚稻普遍严重受浸，单廉江市降雨量达 276.7 毫米，该市受浸水稻达 25 万亩，浸没 5 万亩，导致晚稻产量下降。

3. 农业投入仍然不足。如至五月份，全市完成财政投入支农资金只有 2370 万元，仅占全年计划的 23.2%，比去年同期减少 11.8%。同时，农村信用社的农贷资金也减少，至五月底，全市累计农贷资金 4.94 亿元，比去年同期减少 8.8%。

为此，建议：一是进一步增加支农资金，及早使支农资金到位，二是各级政府和有关部门要采取切实措施，加大调控力度，降低农业生产成本。三是增强农业抗灾能力，以确保湛江市农业生产稳步发展。

湛江市房地产开发及经营情况分析

为了解湛江市房地产开发企业投资及经营情况，摸清房地产开发企业的现状，进一步加强和完善房地产开发经营的宏观管理，根据国家计委、建设部、国家统计局、国家工商行政管理局联合发出的《关于进行房地产开发建设及经营情况快速调查的通知》的精神，湛江市在 8 月份对全市的房地产开发建设及经营情况进行了一次快速调查，这次调查实施的范围是一九九五年六月三十日在工商行政管理局注册的各种经济类型的房地产开发企业（单位），包括从事房地产开发或经营的房地产开发公司、商品房建设公司以及其他房地产开发单位；非房地产性质的公司实际从事房地产开发经营的也包括在内。这次快速调查共搜集了 320 家房地产公司的开发建设及经营情况，我们还对其中的 15 家企业进行了数字质量抽查。

一、调查企业的分类情况

1. 按企业资质等级分；在 320 家企业中，二级企业有 34 家，三级企业有 35 家，四级企业有 173 家，五级企业有 2 家，无级企业有 64 家，兼营企业有 12 家。

2. 按经济类型分，国有经营企业 151 家，集体经济企业 82 家，私营经济 2 家，联营企业 12 家，股份有限公司和有限责任公司 7 家，中外企业 4 家，与在陆合资合作、独资企业 62 家。

二、投资规模

改革开放以来，随着国家经济的发展，作为基础性、先导性产业的房地产发展迅速，逐步成为国民经济的重要产业之一。湛江市的房地产在经过了几年的发展之后，

目前正处于调整和巩固阶段。至 1995 年 6 月 30 日止, 320 家房地产开发公司资本金合计达 32.4 亿元, 平均每家公司的实有资本过千万元。年末职工人数有 605 万平方米。累计完成房屋竣工面积 255 万平方米。累计完成房屋面积 255 万平方米, 累计销售房屋面积 211 万平方米。

目前, 各房地产公司在建项目实际需要投资 89.54 亿元。已累计完成投资 29.82 亿元, 完成总投资的 33.3%, 新增固定资产 5.69 亿元, 交付使用率为 19.1%。

三、投资的特点

1. 土地征用的面积下降。去年, 由于各企业认为当前的地价较低, 买入土地较为合算, 故 1994 年各房地产公司共投入 5.56 亿元, 累计购入 228.48 万平方米土地, 土地购置费占全年投资的 34.4%。由于今年进一步控制房地产建设规模, 且房地产市场还未看好, 至上半年土地的征用有较大的下降, 其投入 1.80 亿元征用土地 60.18 万平方米, 估计下半年由于国家新开的征用土地增值税后, 新征用的土地会进一步下降。

2. 在建规模有扩大的趋势, 虽然湛江市的房地产热已普遍降温。但在建的规模仍有扩大的趋势。这是由于公司的业务已开展并进入运作阶段, 必须全力完成, 否则, 如工程停下或拖后, 投资的回收期行长, 归还贷款本息愈加困难损失更大。1994 年底实际需要总投资 78.98 亿元, 95 年上半年实际需要的总投资达 89.54 亿元, 比去年还增长 13.4%, 至 95 年 6 月 30 止, 未完工程累计完成投资达 22.74 亿元, 比去年增长 18.9%。

3. 铺开商品房施工面积较大。由于现时开业的房地产建设, 多为高层建设的综合楼宇, 故今年上半年铺开的房屋施工面积达 190 万平方米, 为去年全年建筑面积的八成多, 其中新开工的房屋建筑面积达 44 万平方米, 估计到年底会比 94 年有较大的增幅。

四、投资的分布

湛江市的房地产公司的投资主要集中在赤坎、霞山两区, 其中两区的公司有 186 家, 占全部的 58.1%, 自开始建设累计完成投资 19.98 亿元, 施工面积 157 万平方米, 分别占全市投资的 67.0% 及 82.8%。

五、资金来源

各企业反映资金十分紧张, 但从这次调查看, 本年计划投资 10.31 亿元, 再加上上年应付款 8.98 亿元, 实际需要 19.28 亿元, 资金到位情况尚好, 情况比预料中的要好些。从资料上反映, 资金来源面较广。其他资金来源 (主要是集资, 定金及预付款)、国内贷款 4.86 亿元, 自筹资金 3.98 亿元, 分别占资金拨入量的 33.5%、29.9% 及 23.9%, 再加上上年末结余的资金 5.26 亿元, 构成了今年的资金总计达 21.88 亿元。

六、经营情况

1. 至今年 6 月止, 实际销售房屋平均售价比去年略有下降, 达 1727 元/平方米, 比去年底每平方米减 90 元。其中住宅平均售价为 1687 元/平方米, 下降 36.9%。而由于对旧城区黄金地段的储位改造完成, 供不应求, 而商业营业用房的售价大幅度提