**\*南简报N024号**

第16期

南安市统计局 编 2021年8月5日

2021年上半年南安市房地产市场平稳健康发展

2021年以来，我市认真贯彻落实中央关于房地产调控的决策部署，坚持“房住不炒”的总基调，全面贯彻执行“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，因地制宜，促进房地产市场平稳健康发展。上半年我市房地产开发投资与销售继续保持稳步增长态势。

一、房地产开发市场发展现状

（一）房地产开发投资完成情况

上半年，全市房地产开发投资[1]67.54亿元，同比增长8.8%，拉动我市固定资产投资增长2.9个百分点；比2019年同期增长50.5%，两年平均增长22.7%。其中，住宅投资完成52.24亿元，同比增长6.0%。



图1:2020-2021年南安市房地产开发投资增速

 上半年，房地产开发企业房屋施工面积[2]832.10万平方米，同比下降11.1%。其中住宅施工面积511.51万平方米，下降17.2%。房屋新开工面积79.63万平方米，同比增长7.1%。其中住宅新开工面积49.96万平方米，同比增长20.8%。房屋竣工面积[3]54.64万平方米，增长32.0%。其中住宅竣工面积22.15万平方米，下降23.9%。

图2:2021年上半年南安市房地产开发企业房屋面积情况

上半年，房地产开发企业土地购置面积76786平方米，同比下降34.4%；土地成交价款15000万元，下降81.7%。土地作为房地产市场的“源头”和先行指标，与房地产市场发展息息相关，土地指标呈现负增长态势，一定程度上体现出房开商拿地意愿不高，将对房地产市场长期平稳发展产生消极影响，不利于我市未来房地产市场的稳定发展。

（二）商品房销售和待售情况

上半年，房地产企业商品房销售面积[4]101.81万平方米，同比增长75.7%。从房屋类型看，住宅销售面积增长81.4%，办公楼销售面积增长182.4%，商业营业用房销售面积增长19.4%。商品房销售额78.58亿元，增长61.0%。从销售端看，住宅销售额增长67.9%，办公楼销售额增长1.78倍，商业营业用房销售额增长-2.9%。

2020年受疫情影响，全市房地产项目建设周期和上市节奏明显延缓，居民购房意愿明显下降，全年商品房销售面积减小，呈负增长态势，于年底转负为正。今年年初受低基数效应以及房企营销力度加大，加速销售回款，年初销售面积保持极高的增长速度。2020年二季度疫情受到良好控制，复工复产有序推进，商品房销售情况回暖，因此造成今年二季度的基数开始加大，高增速的回落成为必然现象。

图3:2020-2021年南安市房地产商品房销售面积增速

6月末，商品房待售面积58.56万平方米，比去年同期增加1.68万平方米。其中住宅待售面积增加5.80万平方米，办公楼待售面积减少5.16万平方米，商业营业用房待售面积增加0.69万平方米，其他待售面积增加0.35万平方米。

（三）房地产开发企业到位资金情况

上半年，房地产开发企业到位资金91.79亿元，同比增长32.6%。其中，国内贷款10.23亿元，增长5.2倍；自筹资金18.59亿元，增长19.5%；定金及预收款35.21亿元，增长58.1%；个人按揭贷款23.36亿元，下降18.4%；其他到位资金4.4亿元，增长3.01倍。

1. 房地产开发市场面临多重压力

（一）投资后劲乏力，增长空间有限

一是高基数增长效应显著。近年来，我市房地产开发投资持续保持较快增长态势，投资基数较高，2017年-2020年分别同比增长19.0%、24.0%、45.6%和32.1%。经过连续多年的快速发展，我市房地产开发投资一直在高位运行，投资基数较大。

二是土地购置费减少。土地购置费[5]是拉动投资增长的重要支撑。今年上半年，我市土地购置面积与一季度持平，说明二季度无新增土地购置。土地市场的热度减弱不利于房地产投资向好发展。

多年来，我市房地产开发投资对土地购置费的依赖程度较高，2017年-2020年土地购置费占房地产开发投资的比重分别为32.5%、18.3%、36.5%和29.1%。今年上半年我市土地购置费达26.08亿，占我市房地产开发投资比重高达38.6%。再加上土地购置费剩余量较少，土地购置费报送审核力度加大，需与建安投资达到一定的匹配度，因此我市下半年土地购置费上报预计会减少。

若土地购置费减少、占比降低所带来的结构性放缓趋势延续，则房地产开发投资对我市固定资产投资的拉动作用或将进一步减弱，应积极挖掘投资新潜力，降低投资对房地产，尤其是土地购置费等一次性费用的依赖度，保障投资平稳增长。

（二）销售面积增速放缓，新开工面积减少

图4：2016-2020年商品房销售面积

如销售面积发展现状(一(二))中所述，我市上半年销售面积呈现回落型增长趋势（图3），再根据本年新开工面积、本年新开工项目规划建筑面积这两个销售面积先行指标，从我市2016年-2020年商品房销售面积（图4）、新开工面积情况（图5）、新开工项目规划建筑面积（图6）情况来看：

图5：2016-2020年新开工面积情况

新开工面积和新开工项目规划建筑面积减少，可能会导致后期施工面积减少，影响整体房地产开发投资和商品房销售面积下行。从项目建设到商品房销售需要一定建设周期，先行指标的下降一定程度上预示2021年商品房销售面积增长空间进一步萎缩，因此今年我市需清醒认识到商品房销售面积可能呈现前高后低的增长趋势。

图6：2016-2020年新开工项目规划建筑面积情况

（三）供需出现结构性不平衡

从需求侧看，上半年，住宅房屋销售面积快速增长。全市住宅房屋销售面积增长81.4%，其中90平方米及以下住宅房屋销售面积同比下降36.7%，90-144平方米住宅房屋销售面积同比增长127.3%，144平方米以上住宅房屋销售面积同比增长26.4%。

表1：住宅房屋销售面积与投资对比表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **类别**  **增速（%）** | **住宅房屋销售面积** | **住宅投资** |
| **90平方米及以下** | -36.7% | 43.1% |
| **90-144平方米** | 127.3% | 6.8% |
| **144平方米以上** | 26.4% | -48.3% |

但从供给侧看，中低价位的中小户供应总量不足，全市住宅投资同比增长6.0%，90平方米及以下住宅投资同比增长43.1%,90-144平方米住宅投资同比增长6.8%，144平方米以上投资同比降低48.3%。销售与投资的错位，反映出市场存在一定程度的供给需求层次错位。

1. 对2021年房地产开发趋势的研判

我市一季度房地产的关键性指标均出现大幅度增长，主要是去年疫情影响下的负增长造成的，要对此保持清醒的认知。二季度以来，我市房地产开发投资和商品房销售面积增速有所放缓，这在一定程度上反映了房地产市场存在较大下行压力。同时这也为2021年房地产开发情况敲响警钟，预计2021年全市房地产开发投资和销售增速将呈现前高后低的发展趋势，增速逐步回落。

（南安市统计局　赖艺婷）



扫码关注南安市统计局

[1]房地产开发投资：指各种登记注册类型的房地产开发法人单位统一开发的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等房屋建筑物、配套的服务设施、土地开发工程（如道路、给水、排水、供电、供热、通讯、平整场地等基础设施工程）和土地购置的投资;不包括单纯的土地开发和交易活动。

[2]房屋施工面积：指报告期内施工的全部房屋建筑面积。

[3]房屋竣工面积：指报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和。竣工面积以房屋单位工程（栋）为核算对象。

[4]商品房销售面积：指报告期内出售商品房屋的合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积）。

[5]土地购置费：指房地产开发企业通过各种方式取得土地使用权而支付的费用。