**\*南简报N024号**

第25期

南安市统计局 编 2021年11月16日

2021年1-3季度房地产开发经营稳步向好

2021年以来，我市继续坚决贯彻党中央、国务院一系列调控精神，坚持“房住不炒”的定位，积极按照因城施策的总体部署，不断加强房地产市场调控力度。房地产开发投资是固定资产投资的重要组成部分，1-9月我市房地产开发投资增速在半年来首次超过固定资产投资增速，发挥重要支柱作用。9月份，受疫情影响，销售增长情况有所减缓，但仍保持恢复性增长态势。

一、房地产开发经营情况

（一）房地产开发投资增长较快

2021年1-9月，全市房地产开发投资103.63亿元，同比增长21.9%，半年来首次超过固定资产投资增速，拉动我市固定资产投资增长6.4个百分点，较上半年提高3.5个百分点；比2019年同期增长53.6%，两年平均增长23.9%。

2020-2021年南安市房地产开发投资增速

（二）房屋新开工面积稳中有进

2021年1-9月，我市房屋新开工面积116.31万平方米，比去年同期增长9.7%。分类型看，住宅新开工面积73.89万平方米，同比增长66.0%；商办及其他新开工面积42.42万平方米，增长-31.1%。

2021年1-3季度南安市房屋新开工和竣工情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **分类** | **新开工面积****（万平方米）** |  | **竣工面积****（万平方米）** |  |
| **同比****增长(%)** | **同比****增长(%)** |
| **全部房屋** | 116.31 | 9.7 | 60.45 | -14.6 |
| **住宅** | 73.89 | 66.0 | 27.80 | -47.9 |
| **办公楼** | 0.21 | -97.6 | 12.50 | - |
| **商业营业用房** | 19.45 | -40.1 | 1.67 | -61.1 |
| **其他** | 22.77 | 13.4 | 18.48 | 41.1 |

注：因四舍五入问题合计可能不等于分项之和。

2021年1-9月，我市房屋竣工面积60.45万平方米，比去年同期增长-14.6%。其中，住宅竣工面积27.80万平方米，同比增长-47.9%；商办及其他竣工面积32.65万平方米，增长87.7%。

（三）开发项目本年到位资金较快增长

2021年1-9月，我市房地产开发项目本年到位资金161.69亿元，比去年同期增长54.4%。从资金来源渠道看，市场化住宅成交保持一定规模带动了购房款回笼，定金预付款57.99亿元，同比增长77.3％，成交量高居首位；国内贷款企业和自筹资金也保持较高增长。

2021年1-3季度南安市开发项目本年到位资金情况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **指标** | **资金额（亿元）** | **同比增长（%）** | **比重（%）** |
| **本年实际到位资金** | 161.69 | 54.4 | 100.0 |
| **国内贷款** | 12.99 | 307.7 | 8.0 |
| **自筹资金** | 42.07 | 77.1 | 26.0 |
| **定金及预收款** | 57.99 | 77.3 | 35.9 |
| **个人按揭贷款** | 47.08 | 19.5 | 29.1 |
| **其他到位资金** | 1.56 | -72.7 | 1.0 |

（四）土地市场交易保持一定热度

2021年1-9月，我市房地产开发企业土地购置面积19.79万平方米，同比增长69.0%；土地成交价款17.71亿元，同比增长116.4%。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，土地指标呈现良好增长态势，一定程度上增强了我市房产项目储备，有利于房地产市场长期平稳发展。

（五）商品房销售持续活跃

2021年1-9月，我市房地产企业商品房销售面积160.61万平方米，同比增长46.7%。从房屋类型看，住宅销售面积增长53.5%，办公楼销售面积增长-40.8%，商业营业用房销售面积增长-11.3%。商品房销售额133.83亿元，增长50.3%。从销售端看，住宅销售额增长52.2%，办公楼销售额增长-44.1%，商业营业用房销售额增长-18.3%。

2020-2021年南安市房地产商品房销售面积情况

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年二季度后，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，因此造成今年基数一季度较低，后续逐步增加的趋势，因此我市今年销售面积保持着逐步回落的恢复性增长态势。

1. 存在问题

（一）投资后劲乏力，投资结构失衡

**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。

**二是投资结构失衡。一是有效投资减少。**我市2021年1-9月房地产企业建安投资共计59.88亿元，同比降低0.9%，建安投资才是房地产开发投资持续平稳增长的主要支撑点，而我市1-9月建安投资占比仅57.8%，投资结构的失衡不利于我市房地产开发市场平稳运行。**二是土地依赖性增强。**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1-3季度我市土地购置费达41.91亿，占我市房地产开发投资比重高达40.4%，较上半年增加1.8个百分点，加剧了我市房地产开发投资对土地购置费的依赖程度。同时，土地购置费剩余量进一步减少，后续带来的投资拉动作用将进一步减弱。

（二）销售面积增速放缓，施工和待售面积双降

**销售面积增速逐步放缓。**2021年1-9月，我市房地产企业商品房销售面积160.61万平方米，同比增长46.7%。与上半年相比，同比降低29.0个百分点，与上月相比，同比降低16.8个百分点。

**房屋施工面积同比下降。**2021年1-9月，我市房屋施工面积871.18万平方米，比去年同期下降10.0%。其中住宅施工面积545.52万平方米，同比下降12.2%；非住宅类施工面积325.656万平方米，同比下降6.2%。

**待售面积小幅下降。**2021年1-9月，我市商品房待售面积55.45万平米，同比下降5.2%；其中，待售时长为1-3年(含1年)的房屋待售面积15.78万平方米，同比下降0.6%；待售时长为3年以上(含3年)的房屋的待售面积24.06万平方米，同比下降7.2%。分用途看，住宅类待售面积16.08万平米，同比增长23.6%；非住宅类待售面积39.37万平米，同比下降13.4%。

（三）供需出现结构性不平衡

**从需求侧看，**2021年1-9月，住宅房屋销售面积继续保持快速增长态势。全市住宅房屋销售面积增长53.5%，其中90平方米及以下住宅房屋销售面积同比下降45.4%，90-144平方米住宅房屋销售面积同比增长77.0%，144平方米以上住宅房屋销售面积同比增长87.2%。

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** |
| **住宅房屋** | 53.5% | 19.0% |
| **90平方米及以下** | -45.4% | 11.3% |
| **90-144平方米** | 77.0% | 21.1% |
| **144平方米以上** | 87.2% | 10.3% |

**但从供给侧看，**全市住宅供给分布同比增长趋势相近，住宅投资同比增长19.0%，90平方米及以下住宅投资同比增长11.3%,90-144平方米住宅投资同比增长21.4%，144平方米以上投资同比增长10.3%。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，主要是由于去年疫情影响下的负增长，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。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，保持恢复性增长态势，第四季度我市房地产开发投资和销售面积将保持一定的增长，但增速会逐步降低。

 （南安市统计局　赖艺婷）



扫码关注南安市统计局

指标解释：

[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。