**\*南简报N024号**

第15期

南安市统计局 编 2022年7月26日

房地产震荡回落，恢复基础不牢

——南安市2022年上半年房地产开发运行情况

今年以来，我市房地产市场行情较为低迷，市委市政府坚持“房住不炒”主定位，积极响应上级一系列政策促进房地产市场健康平稳发展。政策提振仍需时日，现存四个主要问题不容忽视。

1. 房地产开发投资[1]继续回落，支撑力量不足
2. 投资增速回落，对固定资产投资拉动作用减弱

2022年1-6月房地产开发投资完成55.91亿元，下降17.2%，降幅较1-5月份扩大4.2个百分点，三年平均增长7.6%。

从增长曲线看，增速由去年9月起震荡下降，整体投资呈下行态势。下拉全区固定资产投资增速5.3个百分点，拉动作用创近三年最低点。其中：建筑安装工程投资27.08亿元，下降32.5%；土地购置费[7]28.07亿元，增长7.6%，是支撑全市投资总量的关键因素。

图1 南安市房地产开发投资增速走势图

1. 项目建设进度放缓，影响上游行业减产

受国内房地产开发市场下行和全国点状散发疫情影响，房地产开发建设原材料运输时间延长，房企资金周转紧张，导致项目建设进度放缓。同时，我市4月以来受雨季影响，达44天有雨甚至是暴雨，项目施工进度一度受到制约，整个二季度有效施工天数仅1.5个月左右。全市房地产开发建安工程投资下降32.5%。项目建设进度放缓，一定程度影响上游行业减产，如水泥、商品混凝土、钢筋等建材行业受到波及。

1. 在建项目体量较少，后续支撑力量不足

上半年，我市在统房地产项目104个，在建项目仅55个，其中58.2%的项目已经处于后期建设阶段或停缓建状态，初期或中期建设阶段项目较为缺乏，支撑力量不足，难以为房地产开发投资市场的后续发展提供有力的支撑。

1. 国有项目增长强劲，民营经济震荡下滑

国有项目完成投资10.06亿元，比增272.7%，拉动我市房地产开发投资增长10.9个百分点；民间经济完成投资45.38亿元，占比81.2%，下降28.8%。形成以民间为主、国有为辅，国有项目带动民间项目的房地产投资格局。

1. 销售面积[4]环比降幅缩窄，边际回暖现象初显

（一）销售面积持续下滑，环比降幅止扩回缩

上半年全市商品房销售面积环比降幅止扩回缩。2022年1-6月我市房地产企业商品房销售面积76.52万平方米，下降24.8%，环比下降11.9%，较1-5月环比增速缩窄9.9个百分点。商品房销售额[5]52.91亿元，下降32.7%。其中住宅销售额下降29.9%。

**从房屋类型看，住宅和商业营业用房销售增速下滑是全市全市销售遇冷的关键。**住宅销售面积完成70.23万平方米，下降17.6%，拉动全市销售面积下滑14.8个百分点。办公楼销售面积完成0.57万平方米，下降57.9%，商业营业用房销售面积完成1.99万平方米，下降81.4%，拉低全市销售面积8.5个百分点。

（二）销售市场低迷，影响下游行业销量

受全国房地产销售市场下行、销售价格下降等因素影响，居民对购房投资持观望态度。部分有购房刚性需求的居民因疫情原因导致收入不稳定，暂缓购房计划。上半年，全市商品房销售面积76.52万平方米，下降24.8%。销售市场低迷影响下游产业销量，1-6月份限额以上建筑及装潢材料类消费品零售额下降27.6%，限额以上家具类消费品零售额下降88.0%。

（三）待售面积[6]同比减少，去化周期波动下降

上半年，我市商品房待售面积55.90万平米，下降4.5%；其中，待售时长为1-3年(含1年)的房屋待售面积19.71万平方米，增长7.8%；待售时长为3年以上(含3年)的房屋待售面积22.33万平方米，下降8.2%。**分用途看，**住宅类待售面积18.49万平米，增长6.0%；非住宅类待售面积37.41万平米，下降9.0%。商品房库存去化周期进一步走低，市场供应相对较弱，亟需增加土地供应或租赁用地以对冲购房市场压力。

1. 企业资金压力尚未有效缓解，观望情绪浓厚

（一） 企业回笼资金减少，销售回款增速下滑

2022年1-6月我市房地产开发项目本年到位资金[8]呈下降态势，到位资金62.97亿元，比去年同期下降31.4%。从来源渠道看，定金预付款28.39亿元，下降19.4%，个人按揭贷款13.71亿元，销售回款共占全部到位资金的66.9%，在销售低迷导致销售回款速度放缓、建筑费用和抗疫费用增加等多重因素影响下，项目建设成本不断推高，房地产开发企业资金运营压力明显增大。后续会直接体现在项目的施工及销售进度上，反过来继续影响项目进度。

表1 南安市一季度本年实际到位资金

单位：亿元、%

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **指标** | **资金额（亿元）** | **比增（%）** | **比重（%）** |
| **本年实际到位资金** | 62.97 | -31.4 | 100 |
| **国内贷款** | 3.74 | -63.4 | 5.9 |
| **自筹资金** | 16.47 | -11.4 | 26.2 |
| **定金及预收款** | 28.39 | -19.4 | 45.1 |
| **个人按揭贷款** | 13.71 | -41.3 | 21.8 |
| **其他到位资金** | 0.66 | -84.9 | 1.1 |
| 注：因四舍五入存在分项总计不等于合计。 |

（二）土地交易谨慎，市场观望情绪浓厚

**从土地出让市场看，**上半年仅成交一宗地块，成交价3.8亿。房地产开发商拿地意愿不高，投资意愿降低，现行房地产市场大环境下房企资金紧张尚未得到有效改善，制约后续房地产开发投资回稳致远。

**从企业生产经营景气状况来看，**企业存在招工难、资金紧张等问题，对市场观望情绪浓厚，经营信心不足，对下季度企业的经营状况持非乐观状况。33.7%的企业认为存在招工难问题，大部分是因为求职者对薪酬期望过高和符合岗位要求的应聘者减少，18.0%的企业存在资金紧张状况，主要由融资难、存货占用成本、贷款回笼慢、疫情影响下的销售滞慢等多方面问题造成。

**从企业对下季度的合理预期来看，**75.3%的企业持非乐观状态。仅3.4%的企业下季度计划追投固定资产，大部分企业持观望状态，更有15.7%的企业计划下季度减少固定资产投资。

1. 利好政策与市场危机并存，后期压力犹存

**一方面**，宏观经济逐步恢复、房地产政策工具箱持续打开传导，同时，银行机构通过下调贷款利率降低购房者置业成本，部分合理住房需求得以有效释放。随着稳经济政策落地，降低首付比例和贷款利率、发放人才购房补贴等多种措施满足居民合理住房需求，这些均为房地产市场恢复稳定释放积极信号。

**另一方面，**根据华泰证券研究称，据2014年房地产周期，从政策转向到销售见底时滞2个季度，因此销售情况的改善可能还需要一定时间。伴随销售回暖和现金流预期改善，行业市场认知、居民消费情绪也需要一定的时间发生积极转变，下半年甚至是更长一段时间是房地产楼市回暖的关键时机。

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]房屋新开工面积：指报告期内新开工建设的房屋建筑面积，以单位工程为核算对象。房屋的开工应以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准。

[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]商品房销售额：指报告期内出售商品房屋的合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确定的合同总价）。

[6]待售面积：指报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积。商品房存销比=待售面积/平均销售面积。

[7]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。

[8]本年实际到位资金：指在报告期收到的，用于在建项目投资的各种货币资金。包括国内贷款、利用外资、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款和其他资金。

（南安市统计局　赖艺婷）



扫码关注南安市统计局