**\*南简报N024号**

第4期

南安市统计局 编 2023年2月14日

房地产投资年末走翘 销售市场持续低迷

——南安市2022年房地产开发运行情况

今年以来，我市坚持“房住不炒”定位，支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求，因城施策推动房地产业良性循环和平稳健康发展。2022年，商品房销售面积和销售额降幅波动收窄，房地产开发投资呈现开局低、震荡回涨、年末小翘尾的增长态势，行业资金面依然紧张，施工周期缩短、投资库存吃紧，推动房地产市场平稳健康发展仍需努力。

1. 房地产开发投资持续低迷，年底小幅回涨
2. 投资增速转负为正

2022年1-12月房地产开发投资完成127.92亿元，增长1.5%，一改前11个月负增长态势，转负为正。

图1 2022年南安市房地产开发投资增速走势图



从增长曲线看，全年房地产开发投资以负增长开局，于波动中缓慢回涨，至年末实现正增长。

1. 新增项目强势拉动

2022年1-12月累计新增17个项目，共完成56.93亿元，占房地产开发投资的44.5%，强势拉高全市房地产开发投资10.0个百分点。

1. 土地购置费有效对冲

从投资构成看，建筑安装工程投资67.26亿元，下降12.8%；设备工器具购置投资0.27亿元，下降73.5%；其他费用投资60.39亿元，增长26.3%，其中土地购置费59.08亿元，增长26.3%，拉动本年完成投资增长9.8个百分点，有效对冲了建安投资低迷带来的负增长效应。

1. 主要先行指标走弱

2022年1-12月房地产开发企业房屋施工面积968.13万平方米，增长4.3%。其中住宅施工面积641.63万平方米，增长8.4%。

表1 南安市2022年房屋施工、竣工面积情况

单位：万平方米、%

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **分类** | **施工面积** | | **竣工面积** | |
| **本年** | **比增** | **本年** | **比增** |
| 全部房屋 | 968.13 | 4.3 | 208.66 | 81.9 |
| 住宅 | 641.63 | 8.4 | 150.87 | 135.5 |
| 办公楼 | 56.64 | -2.4 | 2.56 | -79.5 |
| 商业营业用房 | 87.36 | -12.1 | 13.41 | 213.2 |
| 其他 | 182.49 | 2.0 | 41.83 | 23.6 |
| 注：因四舍五入存在分项总计不等于合计。 | | | | |

房屋竣工面积208.66万平方米，增长81.9%。其中住宅竣工面积150.87万平方米，增长135.5%。商办及其他竣工面积57.8万平方米，增长14.2%。房屋竣工面积增幅远远高于房屋施工面积增幅，表明房地产项目施工周期缩短，后续投资压力增大。

1. 后续支撑捉襟见肘

2022年年末，我市在统房地产项目113个，在建项目仅58个，其中56.9%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，后续支撑力量不足，难以为2023年房地产开发投资市场发展提供有力保障。

1. 民营经济活力不足

国有项目完成投资29.77亿元，比增87.9%，拉动我市房地产开发投资增长11.1个百分点；民营经济项目完成投资97.26亿元，占比76.0%，下降10.3%，活力尚显不足，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. 商品房销售处下行筑底阶段，市场再发展趋势谨慎

（一）销售情况持续下行，回暖压力犹存

2022年1-12月我市房地产企业商品房销售面积157.89万平方米，下降18.5%。**从房屋类型看，**住宅销售面积完成125.36万平方米，下降22.3%，拉低全市销售面积下降18.6个百分点；办公楼销售面积完成2.09万平方米，下降29.9%；商业营业用房销售面积完成22.78万平方米，增长54.1%。

图2 2022年南安市商品房销售面积情况

商品房销售额107.45亿元，下降32.0%。**从销售端看，**住宅销售额下降31.7%，拉低全市销售面积下降26.3个百分点；办公楼销售额下降33.3%，商业营业用房销售额增长0.4%。

（二）待售面积同比增加，去库存化压力加剧

2022年我市商品房待售面积65.27万平米，增长19.6%；其中，待售时长为1-3年(含1年)的房屋待售面积29.17万平方米，增长92.4%；待售时长为3年以上(含3年)的房屋待售面积24.67万平方米，增长3%。分用途看，住宅类待售面积27.51万平米，增长73.3%；非住宅类待售面积37.76万平米，下降2.4%。商品房库存去化压力进一步增加，供需矛盾愈加突出，利好政策落地成效尚未显著凸显。

（三）企业回笼资金减少，销售回款增速下滑

2022年1-12月我市房地产开发项目本年到位资金132.55亿元，比去年同期下降34.8%。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51.96亿元，下降30.2%，成交量高居首位，占比达39.2%，加上个人按揭贷款26.67亿元，共占全部到位资金的59.3%，房地产企业资金对销售回款的依赖性较大。到位资金逾九成依赖企业自筹资金和销售回款，房企资金链抗风险压力较大。

表2 南安市2022年本年实际到位资金

单位：亿元、%

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **指标** | **资金额（亿元）** | **比增（%）** | **比重（%）** |
| **本年实际到位资金** | 132.55 | -34.8 | 100 |
| **国内贷款** | 7.43 | -59.9 | 5.6 |
| **自筹资金** | 42.83 | -10.7 | 32.3 |
| **定金及预收款** | 51.96 | -30.2 | 39.2 |
| **个人按揭贷款** | 26.67 | -56.1 | 20.1 |
| **其他到位资金** | 3.67 | 122.8 | 2.8 |
| 注：因四舍五入存在分项总计不等于合计。 | | | |

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。

（四）土地交易不景气，市场再发展趋势谨慎

**从土地出让市场看，**2022年成交12宗地块，同比减少46.4%；成交价共20.11亿元，减少57.8%。土地交易市场不景气，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，市场观望情绪浓厚，经营信心不足，对2023年年初企业的经营状况持非乐观状况。近三成企业认为“招工难”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，16.8%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2023年初的合理预期来看，**70.5%的企业持非乐观状态。仅2.1%的企业计划年初追投固定资产，大部分企业持观望状态，更有15.8%的企业计划减少固定资产投资。

（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]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。