·内部参考

新余市中心城区

2020年一季度房地产市场运行分析报告

今年一季度，我市中心城区新建商品住房市场受新冠病毒疫情影响，销量明显下滑； 销售价格与去年四季度相走势相对稳定；库存量有所上升；房地产开发投资略有增长。各房地产开发企业遵照市政府通知要求，自3月19日开始，到目前已全面复工，市场总体运行比较平稳。

一、市场运行基本情况

**（一）房地产开发完成投资情况**。今年一季度，全市房地产完成投资4.83亿元，同比增长2.55%。其中住宅完成投资4.14亿元，同比增长6.15%; 非住宅完成投资0.69亿元，同比下降14.81%。（统计指标为全市数据）

**房地产开发完成投资与上年同期对比（金额:亿元）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度  月份累计 | 2019 | | 2020 | |
| 住宅投资 | 非住宅投资 | 住宅投资 | 非住宅投资 |
| 2 | 1.56 | 0.59 | 1.53 | 0.34 |
| 3 | 3.9 | 0.81 | 4.14 | 0.69 |
| 合计 | 4.71 | | 4.83 | |

**（二）商品房建设情况。**1、截止到3月底，全市商品房施工面积为609.97万㎡。其中：住宅施工面积为460.00万㎡；非住宅施工面积为149.97万㎡。2、1-3月，全市商品房新开工面积为7.50万㎡，同比增加84.73%。其中：住宅新开工7.40万㎡，同比增加86.87%；非住宅新开工0.10万㎡，同比持平。（统计指标为全市数据）

**商品房新开工面积累计与上年同比情况(面积：万㎡）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度  月份累计 | 2019 | | 2020 | |
| 住宅 | 非住宅 | 住宅 | 非住宅 |
| 2 | 3.96 | 0.1 | 6.02 | 0 |
| 3 | 3.96 | 0.1 | 7.40 | 0.10 |
| 合计 | 4.06 | | 7.50 | |

3、商品房竣工面积。1-3月，全市商品房竣工面积44.35万㎡，同比减少20.73%。其中：商品住宅竣工面积21.57万㎡，同比减少59.89%，非住宅竣工面积22.78万㎡，同比增加618.61%。（统计指标为全市数据）

**商品房竣工面积累计与上年同比情况(面积：万㎡）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度  月份累计 | 2019 | | 2020 | |
| 住宅 | 非住宅 | 住宅 | 非住宅 |
| 2 | 52.17 | 3.09 | 2.76 | 14.32 |
| 3 | 53.78 | 3.17 | 21.57 | 22.78 |
| 合计 | 55.95 | | 44.35 | |

**（三）新建商品房预售许可申请审核情况。**1－3月份，中心城区核发新建商品房预售许可面积为16.19万㎡，比上年同期增加28.70%。其中商品住宅面积为15.65万㎡（1291套），比上年同期增加70.11% ；非住宅面积为0.54万㎡，同比减少84.02%。

**中心城区商品房预售许可与上年同期对比（面积:万㎡）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度  月份 | 2019 | | 2020 | |
| 住宅 | 非住宅 | 住宅 | 非住宅 |
| 1 | 8.10 | 2.23 | 9.41 | 0.54 |
| 2 | 0 | 0 | 5.58 | 0 |
| 3 | 1.10 | 1.15 | 0.66 | 0 |
| 累计 | 9.20 | 3.38 | 15.65 | 0.54 |
| 合计 | 12.58 | | 16.19 | |

**（四）新建商品房销售情况。**1、销售面积**。**1-3月份，中心城区新建商品房销售面积22.40万㎡，同比减少35.76%。其中：商品住宅销售面积18.83万㎡（1493套），同比减少39.71%；非住宅销售面积3.57万㎡，同比基本持平。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度  月份 | 2019 | | 2020 | |
| 住宅 | 非住宅 | 住宅 | 非住宅 |
| 1 | 9.74 | 1.72 | 9.57 | 3.21 |
| 2 | 10.11 | 0.71 | 1.11 | 0.01 |
| 3 | 11.38 | 1.21 | 8.15 | 0.35 |
| 累计 | 31.23 | 3.64 | 18.83 | 3.57 |
| 合计 | 34.87 | | 22.40 | |

**中心城区商品房预（销）售面积与上年同比情况(面积：万㎡）**

2、销售金额。1-3月份，中心城区新建商品房销售金额13.65亿元，同比减少16.92%。其中住宅销售金额11.70亿元，同比减少17.43%；非住宅销售金额1.95亿元，同比减少13.72%。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度  月份 | 2019 | | 2020 | |
| 住宅 | 非住宅 | 住宅 | 非住宅 |
| 1 | 4.70 | 1.12 | 6.03 | 1.76 |
| 2 | 4.60 | 0.44 | 0.67 | 0.01 |
| 3 | 4.87 | 0.70 | 5.00 | 0.18 |
| 累计 | 14.17 | 2.26 | 11.70 | 1.95 |
| 合计 | 16.43 | | 13.65 | |

**中心城区商品房销售金额与上年同比情况(面积：亿元）**

3、销售均价。1--3月，中心城区新建商品住宅销售均价6213元/㎡,同比上涨36.94%。其中3月份当月销售均价6131元/㎡，同比上涨43.25%，环比上涨2.00%。

**中心城区商品房住宅销售均价、套数与上年同期对比**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度  月份 | 2019 | | 2020 | |
| 均价元／㎡ | 套数（套） | 均价元／㎡ | 套数（套） |
| 1 | 4832 | 809 | 6291 | 730 |
| 2 | 4571 | 861 | 6011 | 81 |
| 3 | 4280 | 990 | 6131 | 682 |
| 累计 | 4537 | 2660 | 6213 | 1493 |

4、库存情况。至3月末，中心城区可售新建商品房总量为258.49万㎡，去化周期18.9个月。其中：住宅80.38万㎡、7290套，去化周期6.8个月；非住宅178.11万㎡。

**2020年3月末商品房可售面积（库存）动态**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 月份 | 总面积  （万㎡） | 住宅面积  （万㎡） | 非住宅面积  （万㎡） | 住宅套数  （套） | 去化周期（个月） | 住宅去化周期（个月） |
| 1 | 251.57 | 73.40 | 178.17 | 6647 | 16.9 | 5.7 |
| 2 | 260.45 | 82.20 | 178.25 | 7374 | 18.5 | 6.8 |
| 3 | 258.49 | 80.38 | 178.11 | 7290 | 18.9 | 6.8 |

**（五）存量房交易情况。**1－3月份，中心城区存量房买卖成交面积10.87万㎡，同比减少35.30%。其中:住宅成交面积9.99万㎡（986套），同比减少36.61%，成交均价同比下降大约7%（上年同期约3100元／㎡，今年约2900元／㎡）；非住宅成交面积0.88万㎡，同比减少15.34%。

**存量房交易与上年同比情况(面积：万㎡）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 年度  月份 | 2019 | | 2020 | |
| 住宅 | 非住宅 | 住宅 | 非住宅 |
| 1 | 4.23 | 0.39 | 6.38 | 0.66 |
| 2 | 3.82 | 0.49 | 0.17 | 0.03 |
| 3 | 7.71 | 0.16 | 3.44 | 0.19 |
| 累计 | 15.76 | 1.04 | 9.99 | 0.88 |
| 合计 | 16.80 | | 10.87 | |

**（六）房地产信贷情况。**2020年，1-3月，全市房地产开发贷款余额18.93亿元 ，同比增长27.91%;个人购房贷款余额228.79亿元，同比增长7.71%。住房公积贷款余额33.10亿元，同比增长13.32%。（统计指标为全市数据）

**（七）房地产税收情况。**今年1--3月,我市房地产行业税收收入总额为3.00亿元，同比减少11.30%，减收3814万元；占全市税收收入总额的8.87%，比重比去年同期提高0.98%。（统计指标为全市数据）

**（八）房地产开发用地出让情况。**今年1－3月份,中心城区因调整规划补出让房地产开发用地2宗、8.11亩, 出让金额768.5万元。

**二、市场运行分析**

**（一）房地产开发投资暂时趋于稳定。**我市房地产开发投资自去年以来上直呈负增长趋势，主要原因是新增用于房地产开发的出让土地越来越少。今年一季度，因受新冠病毒疫情影响，一些新的项目尚未启动，房地产开发投资短时间变化还不明显。预计随着一些棚改项目的启动，房地产开发投资会比上年有所增长。

**（二）新建商品住房销量明显下滑，但价格波动不大。**我市中心城区新建商品住房销售均价自去年9、10月份大幅上涨以来，基本保持在6000元／㎡以上的水平。一季度受疫影响，虽然销量下滑明显，但价格没有下跌，这说明目前的市场供需状况、消费者心理预期、开发成本等因素对当前的房价有支撑。

**（三）商品住房库存量稳定。**我市城区房地产市场经过前些年的切实有效去库存，可售商品住房库存量及其去化周期已降至正常水平。由于手工统计和网络系统统计口径的时间差问题，日常报表数据与实际库存量存在一个差额。

**（四）存量住房交易量价齐跌。**我市中心城区存量住房交易在经过2019年的火爆情形之后，今年一季度，主要因受新冠病毒疫情影响，出现了量价齐跌现象。预计疫情过后量价还是会企稳回升。

**三、存在的主要问题**

**（一）问题楼盘的整改化解进展缓慢。**例如时代阳光、时代花园、曼福特国际广场因资金链断裂引发的延期交房、延期办证；中正珑园地下车位配比不足导致无法通过规划验收；园中苑、嘉业阳光城、聚龙碧海兰庭、盛世豪庭的超规划整改,水岸春天、滨江怡景、盛世豪庭的消防整改等问题。

（二）**信访投诉量居高不下。**由于一些问题楼盘的问题整改化解工作进展迟缓，直接影响楼盘综合验收工作的完成，从而导致延期交房尤其是延期办证的信访投诉量增多。

**（三）非住宅库存量较大。**我市中心城区商用房，相对于城市流动人口量、业态规模等体量偏大，供过于求，再加上网购对实体店的冲击，租赁市场也不景气，一些商务楼空置或闲置率较高。

**四、建议对策**

一是抓好商品房预售资金监管，有效遏制延期交房、延期办证等现象。

二是市政府协调城管、规划、国土、住建、银行等相关部门齐抓共管，加大力度推进问题楼盘的整改化解工作。

三是加强行业诚信体系建设，建立遵守诺言、实践成约的房地产开发行业诚信机制，通过采取诚信评价、差别化管理等措施，鼓励企业自我约束、自觉规范经营管理行为，促进房地产市场持续健康发展。

四是优化结构，严格控制商用房开发量。

2020年4月15日