汉滨区2021年1-9月房地产运行简析

今年以来，汉滨区认真贯彻落实中央和省市区党委政府的决策部署，统筹推进疫情防控和经济发展工作，我区房地产市场运行总体向好，主要呈现出开发投资稳步增长、销售市场较为平稳等特点。

一、房地产运行情况

**（一）房地产开发投资热度不减。**截至2021年9月底，

汉滨区共有在库房地产企业47个，项目49个。本年新培育企业4个，新入库项目6个。1-9月全区完成房地产开发投资26.71亿元，同比增长15.3%。

**（二）商品房销售稳定增长。**从销售面积来看，1-9月商

品房销售面积28.47万平方米，同比增长7.7%。其中：现房销售面积0.31万平方米，同比增长136.2%；期房销售面积28.16万平方米，同比增长7.1%。从销售额来看，1-9月商品房销售额17.81亿元，同比增长8.3%。其中：现房销售额0.22亿元，同比增长58.4%；期房销售额17.59亿元，同比增长8.0%。

**（三）大项目支撑作用明显。**1-9月，全区计划总投资5

亿元以上的房地产开发项目共16个，新入库5亿元以上项目2个，分别为兴安府（一期）和高新区居尚花园社区四期。计划总投资30亿元的安康吾悦广场商住项目、计划总投资7亿元的兴安府（一期）、计划总投资6.6亿元的高新区居尚花园社区四期等3个在库项目，占全区房地产投资总额的35.3%。全区计划总投资5亿元以上的房地产开发项目完成投资17.27亿元，占全区房地产投资总额的64.6%，对全区房地产投资增长的贡献率为208%。

二、当前需关注的问题

**（一）商业营业用房销售缓慢。**从全区待售面积看，商业营业用房占总待售面积的54%，受疫情和经济大环境影响，商业营业用房销售缓慢，是去库存难点。按照1-9月平均每月销售商业营业用房面积计算，消化现有全部商业营业用房面积需要25个月。

**（二）房地产调控政策力度不断升级。**为进一步贯彻落实“房住不炒”政策，今年以来中央房地产调控方案密集出台，从金融端、土地端和市场端等多方面全面强化调控力度。金融端调控采用“三道红线”和贷款集中度管理等措施；土地端采用土地两集中出让制度和规范土地拍卖程序；市场端多地城市出台二手房指导价格制度，并推出房地产税试点，引导住房合理消费。全国房地产市场经历了深度调整，同时随着当前置业者市场预期转变，再叠加房地产信贷收紧等短期因素，预计2022年房地产市场有走弱趋势。

三、相关建议

**（一）积极采取各种措施消化库存。**建议有关部门充分发挥职能作用，探索新政策引导企业加快消化库存，多途径盘活存量商品房，尤其是商业营业用房。建议对已出让但尚未建设的商业营业用房用地，在满足公共服务设施和基础配套设施承载力的前提下，可按“[商改住](http://house.china.com.cn/News/%EF%BF%BD%CC%B8%EF%BF%BD%D7%A1_1s.htm)”进行规划修改。鼓励企业将商业、办公等非住宅[商品房](http://house.china.com.cn/News/%EF%BF%BD%EF%BF%BD%C6%B7%EF%BF%BD%EF%BF%BD_1s.htm)转化为自持物业。

**（二）关注重点项目及时化解风险。**建议相关部门关注重点项目的建设规模、周期、结构和质量，协调解决在建项目推进过程中遇到的土地、资金、用工等困难，及时化解矛盾风险，确保在建项目有序推进。

**（三）提振房地产市场信心。**加强部门协作，实时掌握房地产市场走势。及时做好市场分析和政策解读工作，正面引导消费，营造积极稳定的舆论氛围，为汉滨区房地产市场稳健发展提供强有力支撑。