

新余市 2022 年度房地产市场运行数据

2022 年度，我市新建商品房住宅市场表现依旧低落，5 月份再降新低点；反观非住宅的销售市场表现相对较好；库存压力依旧突出，商品住宅去化周期超过 20 个月。详细市场运行基本情况如下：

1、新建商品房预售许可申请审核情况。

2022 年 1-5 月，全市核发新建商品房预售许可面积为 35.63 万 m²，同比**下降** 21.02%。其中商品住宅面积为 32.12 万 m²，同比**下降** 15.36%；非住宅面积为 3.51 万 m²，同比**下降** 50.98%。

中心城区核发面积为 30.54 万 m²，同比**下降** 4.05%。其中商品住宅面积为 27.03 万 m²（2138 套），同比增长 4.36%；非住宅面积为 3.51 万 m²，同比**下降** 40.81%。

分宜县核发面积为 5.09 万 m²，同比**下降** 61.67%。其中商品住宅面积为 5.09 万 m²，同比**下降** 57.76%。

商品房预售许可与上年同期对比（面积:万 m²）

年度 月份	2021				2022			
	中心城区		分宜县		中心城区		分宜县	
	住宅	非住宅	住宅	非住宅	住宅	非住宅	住宅	非住宅
1	13.8	3.69	4.77	0.55	9.69	3.11	1.92	0
2	2.86	0.83	1.39	0.1	0	0	0	0
3	4.85	1.38	1.48	0	10.87	0.11	0	0

4	2.55	0.03	1.88	0.07	0.54	0.09	3.01	0
5	1.84	0	2.53	0.51	5.93	0.2	0.16	0
6	3.51	0.01	0	0				
7	4.46	3.39	1.44	0				
8	3.91	0.85	2.25	0				
9	4.17	0	1.8	0				
10	0	0	2	0				
11	13.87	1.12	3.85	0.05				
12	6.27	0.48	0	0				
累计	55.82	11.3	23.39	1.28	27.03	3.51	5.09	0
合计	73.87		24.67		30.54		5.09	

2、新建商品房销售情况

①销售面积。

2022年1-5月，全市新建商品房销售面积36.89万m²，同比**下降**44.01%。其中：商品住宅销售面积29.59万m²(2228套)，同比**下降**49.86%；非住宅销售面积7.3万m²，同比增长6.26%。

中心城区新建商品房销售面积30.14万m²，同比**下降**43.49%。其中：商品住宅销售面积24.28万m²(1739套)，同比**下降**48.56%；非住宅销售面积5.86万m²，同比**下降**4.56%。

分宜县新建商品房销售面积6.75万m²，同比**下降**46.22%。其中：商品住宅销售面积5.31万m²(489套)，同比**下降**55.08%；非住宅销售

面积 1.44 万 m²，同比增长 97.26%。

商品房预（销）售面积与上年同比情况(面积：万m²)

年度 月份	2021				2022			
	中心城区		分宜县		中心城区		分宜县	
	住宅	非住宅	住宅	非住宅	住宅	非住宅	住宅	非住宅
1	8.13	1.78	1.7	0.14	5.25	2.28	1.7	0.1
2	7.03	0.68	3.19	0.14	4.25	0.56	1.6	0.98
3	11.03	1.4	2.61	0.19	4.99	0.55	1.05	0.08
4	11.12	1.66	1.76	0.19	6.51	1.15	0.48	0.12
5	9.89	0.62	2.56	0.07	3.28	1.32	0.48	0.16
6	8.33	2.23	1.42	0.31				
7	5.79	3.11	1.38	0.28				
8	7.36	0.95	1.85	0.24				
9	4.25	1.57	1.72	0.4				
10	4.16	1.06	2.35	0.07				
11	4.16	2.41	2.65	0.52				
12	3.06	1.91	0.79	0.06				
累计	84.31	19.38	23.98	2.61	24.28	5.86	5.31	1.44
合计	103.69		26.59		30.14		6.75	

②销售金额。

2022 年 1-5 月，全市新建商品房销售金额 23.85 亿元，同比**下降** 46.03%。其中住宅销售金额 20 亿元，同比**下降** 50.52%；非住宅销售金额 3.85 亿元，同比**下降** 56.94%。

中心城区新建商品房销售金额 19.8 亿元，同比**下降** 43.83%。其中住宅销售金额 16.56 亿元，同比**下降** 46.94%；非住宅销售金额 3.24 亿元，同比**下降** 19.8%。

分宜县新建商品房销售金额 4.05 亿元，同比**下降** 54.7%。其中住宅销售金额 3.44 亿元，同比**下降** 59%；非住宅销售金额 0.61 亿元，同比增长 10.91%。

中心城区商品房销售金额与上年同比情况(金额：亿元)

年度 月份	2021				2022			
	中心城区		分宜县		中心城区		分宜县	
	住宅	非住宅	住宅	非住宅	住宅	非住宅	住宅	非住宅
1	5.53	1.31	1.22	0.11	3.52	1.26	1.11	0.06
2	4.63	0.43	2.34	0.12	2.91	0.41	1.03	0.34
3	7.09	0.8	1.88	0.13	3.37	0.31	0.68	0.04
4	7.42	1.03	1.27	0.15	4.43	0.7	0.33	0.07
5	6.54	0.47	1.68	0.04	2.33	0.56	0.29	0.1
6	5.63	1	0.92	0.09				
7	3.87	1.54	0.91	0.19				
8	5.4	0.63	1.08	0.1				
9	3	0.98	0.99	0.33				
10	2.89	0.56	1.44	0.04				
11	2.74	1.19	1.82	0.25				
12	2.07	0.87	0.51	0.04				
累计	56.81	10.81	16.06	1.59	16.56	3.24	3.44	0.61
合计	67.62		67.62		19.8		4.05	

③销售均价。

2022年1-5月，全市新建商品住宅销售均价6759元/m²，同比增长0.74%。中心城区新建商品住宅销售均价6820元/m²，同比增长3.15%。分宜县新建商品住宅销售均价6478元/m²，同比**下降**8.73%。

商品房住宅销售均价、套数与上年同期对比

年度 月份	2021				2022			
	中心城区		分宜县		中心城区		分宜县	
	均价 (元/m ²)	套数 (套)	均价 (元/m ²)	套数 (套)	均价 (元/m ²)	套数 (套)	均价 (元/m ²)	套数 (套)
1	6807	625	7162	163	6705	359	6529	154
2	6591	570	7326	293	6847	327	6438	138
3	6433	866	7192	246	6754	351	6476	99
4	6670	867	7218	167	6805	472	6875	50
5	6616	779	6559	244	7104	230	6042	48
6	6762	723	6462	129				
7	6690	473	6574	126				
8	7340	544	5830	160				
9	7079	331	5752	151				
10	6958	326	6153	211				
11	6595	376	6865	236				
12	6753	233	6460	70				

累计		6713		2196		1739		489
----	--	------	--	------	--	------	--	-----

3、库存情况。

2022年5月末，全市可售新建商品房总量为348.73万m²，去化周期38.33个月；其中住宅150.58万m²，去化周期20.64个月；非住宅198.15万m²，去化周期109.93个月。

中心城区可售总量为297.87万m²，去化周期41.37个月。其中：住宅122.11万m²（10099套），去化周期21.55个月；非住宅175.76万m²，去化周期114.63个月。

分宜县可售总量为50.86万m²，去化周期26.79个月。其中：住宅28.47万m²（3293套），去化周期17.48个月；非住宅22.39万m²，去化周期83.18个月。

2022年新建商品房可售面积（库存）动态

中心城区：

月份	总面积 (万m ²)	住宅面积 (万m ²)	非住宅面积 (万m ²)	住宅套数 (套)	去化周期 (月)	住宅去化周期 (月)
1	301.64	124.75	176.89	10268	34.91	17.76
2	300.07	123.04	177.03	10142	35.54	18.13
3	294.82	118.4	176.42	9794	35.95	18.06
4	296.49	120.39	176.1	9989	38.88	19.9
5	297.87	122.11	175.76	10099	41.37	21.55
6						
7						
8						

9						
10						
11						
12						

分宜县:

月份	总面积 (万m ²)	住宅面积 (万m ²)	非住宅面积 (万m ²)	住宅套数 (套)	去化周期 (月)	住宅去化周期 (月)
1	49.19	26.97	22.22	3162	22.2	13.5
2	46.65	25.38	21.27	3022	21.08	12.7
3	46.86	24.37	22.49	2924	21.8	13.06
4	47.58	25.07	22.51	2976	23.66	14.44
5	50.86	28.47	22.39	3293	26.79	17.48
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						

4、存量房交易情况。

2022年1-5月，全市存量房买卖成交面积20.995万m²，同比**下降**55.75%。中心城区成交面积18.52万m²，同比**下降**57.53%。其中：住宅

成交面积 17.85 万 m² (1689 套), 同比**下降** 53.28%; 非住宅成交面积 0.67 万 m², 同比**下降** 87.59%。分宜县成交面积 2.475 万 m², 同比**下降** 35.55%。其中:住宅成交面积 2.423 万 m² (224 套), 同比**下降** 35.21%; 非住宅成交面积 0.052 万 m², 同比**下降** 48%。

存量房交易与上年同比情况(面积: 万m²)

年度 月份	2021				2022			
	中心城区		分宜县		中心城区		分宜县	
	住宅	非住宅	住宅	非住宅	住宅	非住宅	住宅	非住宅
1	5.75	2.87	0.72	0.02	2.98	0.06	0.53	0.02
2	5.66	0.14	0.8	0.02	2.49	0.02	0.488	0.002
3	9.96	0.17	0.75	0.01	4.06	0.47	0.5	0.02
4	9.51	1.64	0.79	0.04	3.41	0.07	0.405	0.008
5	7.33	0.58	0.68	0.01	4.91	0.05	0.5	0.002
6	6.77	0.15	0.68	0				
7	7.4	0.33	0.78	0.1				
8	5.91	0.56	0.53	0.05				
9	7.13	0.62	0.55	0.03				
10	4.83	0.74	0.42	0.004				
11	4.69	0.16	0.5	0.02				
12	2.72	0.01	0.36	0				
累计	77.66	7.97	7.56	0.304	17.85	0.67	2.423	0.052
合计	85.63		7.864		18.52		2.475	

2022 年 6 月 2 日