

新余市 2022 年度 1- 8 月份房地产市场分析报告

新余楼市网整理

www.0790f.com

2022 年度，我市新建商品房住宅市场表现依旧低落，8 月份出台了购房补贴政策，销售环比有所增长；库存压力依旧突出，商品住宅去化周期持续偏高。详细市场运行基本情况如下：

1、房地产开发完成投资情况。

2022 年 1-8 月，全市房地产开发完成投资 16.38 亿元，同比**下降** 9.2%。其中住宅完成投资 14.09 亿元，同比**下降** 2.36%；非住宅完成投资 2.29 亿元，同比**下降** 36.57%。

全市中心城区房地产开发完成投资与上年同期对比（金额：亿元）

年度 月份	2021		2022	
	住宅投资	非住宅投资	住宅投资	非住宅投资
2	2.35	0.71	3.67	0.63
3	3.67	1.06	5.86	1.07
4	5.21	1.52	6.57	1.17
5	7.11	1.84	8.53	1.49
6	9.61	2.45	10.3	1.7
7	11.33	3.13	12.18	2
8	14.43	3.61	14.09	2.29
9	16.26	4.15		

10	18.21	4.49		
11	19.07	4.71		
12	20.47	4.92		
合计	25.39		16.38	

2、商品房在建施工及新开工面积。

截止8月末，全市商品房施工面积406.95万m²，其中：商品住宅326.15万m²，非住宅80.8万m²。

全市新开工面积71.12万m²，同比**下降**18.25%，其中：住宅58.95万m²，同比**下降**14.71%；非住宅12.17万m²，同比**下降**31.94%。

商品房新开工面积累计与上年同比情况(面积：万m²)

年度 月份	2021		2022	
	住宅	非住宅	住宅	非住宅
2	4.95	5.01	35.68	8
3	8.22	6.24	49.06	8.56
4	12.05	7.84	49.06	8.56
5	26.95	9.15	54.7	8.99
6	34.58	10.71	55.94	9.4
7	56.44	17.24	57.76	11.12
8	69.12	17.88	58.95	12.17
9	70.78	19.9		
10	65.88	18.45		
11	76.16	24.95		
12	76.16	21.27		

合计	97.43	71.12
----	-------	-------

3、商品房竣工面积。

2022年1-8月，全市商品房竣工面积2.97万m²，同比**下降**96.92%，其中：商品住宅竣工面积1.93万m²，同比**下降**97.05%，非住宅竣工面积1.04万m²，同比**下降**96.66%。

商品房竣工面积累计与上年同比情况(面积：万m²)

年度 月份	2021		2021	
	住宅	非住宅	住宅	非住宅
2	24.1	5.1	1.14	0.79
3	25.36	5.72	1.16	0.79
4	25.5	5.72	1.16	0.79
5	25.5	5.72	1.16	0.79
6	56.27	28.71	1.16	0.79
7	63.11	31.1	1.67	0.99
8	65.4	31.11	1.93	1.04
9	67.1	31.11		
10	67.15	31.11		
11	67.19	31.1		
12	112.18	44.85		
合计	157.03		2.97	

4、新建商品房预售许可申请审核情况。

2022年1-8月，全市核发新建商品房预售许可面积为64.53万m²，同比**下降**0.62%。其中商品住宅面积为59.87万m²，同比增长11.86%；非住宅面积为4.66万m²，同比**下降**59.16%。

中心城区核发面积为 57.56 万 m²，同比增长 20.02%。其中商品住宅面积为 52.9 万 m²（3995 套），同比增长 40.02%；非住宅面积为 4.66 万 m²，同比**下降** 54.22%。

分宜县核发面积为 6.97 万 m²，同比**下降** 55.72%。其中商品住宅面积为 6.97 万 m²，同比**下降** 55.72%。

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	1.5	0
6	3.51	0.01	0	0	14.77	0.65	0	0
7	4.46	3.39	1.44	0	0	0	0	0
8	3.91	0.85	2.25	0	11.1	0.5	0.54	
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	52.9	4.66	6.97	0
合计	73.87		24.67		57.56		6.97	

5、新建商品房销售情况

①销售面积。

2022年1-8月，全市新建商品房销售面积53.52万m²，同比**下降**46.02%。其中：商品住宅销售面积42.05万m²(3261套)，同比**下降**50.62%；非住宅销售面积11.47万m²，同比**下降**18.01%。

中心城区新建商品房销售面积43.94万m²，同比**下降**45.83%。其中：商品住宅销售面积34.62万m²(2566套)，同比**下降**49.59%；非住宅销售面积9.32万m²，同比**下降**25.02%。

分宜县新建商品房销售面积9.58万m²，同比**下降**46.87%。其中：商品住宅销售面积7.43万m²(695套)，同比**下降**54.89%；非住宅销售面积2.15万m²，同比增长37.82%。

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	2.79	0.7	0.43	0.64
7	5.79	3.11	1.38	0.28	3.06	2.2	0.73	0.06
8	7.36	0.95	1.85	0.24	4.49	0.56	0.96	0.01
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	34.62	9.32	7.43	2.15
合计	103.69		26.59		43.94		9.58	

②销售金额。

2022年1-8月，全市新建商品房销售金额34.576亿元，同比**下降**47.25%。其中住宅销售金额28.43亿元，同比**下降**51.18%；非住宅销售金额6.146亿元，同比**下降**49.75%。

中心城区新建商品房销售金额28.94亿元，同比**下降**45.72%。其中住宅销售金额23.68亿元，同比**下降**48.64%；非住宅销售金额5.26元，同比**下降**27.05%。

分宜县新建商品房销售金额5.636亿元，同比**下降**53.92%。其中住宅销售金额4.75亿元，同比**下降**57.96%；非住宅销售金额0.886亿元，同比**下降**4.73%。

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	2.05	0.35	0.26	0.25
7	3.87	1.54	0.91	0.19	2.1	1.29	0.46	0.02
8	5.4	0.63	1.08	0.1	2.97	0.38	0.59	0.006
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	23.68	5.26	4.75	0.886
合计	67.62		67.62		28.94		5.636	

③销售均价。

2022年1-8月，全市新建商品住宅销售均价6761元/m²，同比增长0.28%。中心城区新建商品住宅销售均价6840元/m²，同比增长1.88%。分宜县新建商品住宅销售均价6393元/m²，同比**下降**6.82%。

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	7348	224	6047	46
7	6690	473	6574	126	6863	252	6301	72
8	7340	544	5830	160	6615	351	6146	88
9	7079	331	5752	151				
10	6958	326	6153	211				
11	6595	376	6865	236				
12	6753	233	6460	70				
累计		6713		2196		2566		695

6、库存情况。

2022年8月末，全市可售新建商品房总量为351.21万m²，去化周期47.33个月；其中住宅156.76万m²，去化周期27.28个月；非住宅194.45万m²，去化周期116.15个月。

中心城区可售总量为298.53万m²，去化周期51.34月。其中：住宅126.25万m²（10345套），去化周期28.53个月；非住宅172.28万m²，去化周期124.09个月。

分宜县可售总量为52.68 m²，去化周期32.82个月。其中：住宅30.51

万m²（3459套），去化周期23.13个月；非住宅22.17万m²，去化周期77.56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	296.34	121.13	175.21	10022	44.18	23.68
7	296.58	122.2	174.38	10090	48.47	26.26
8	298.53	126.25	172.28	10345	51.34	28.52
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	50.15	27.97	22.18	3268	28.95	19.21
7	49.38	27.27	22.11	3195	29.44	19.86
8	52.68	30.51	22.17	3459	32.82	23.13
9						
10						
11						
12						

7、存量房交易情况。

2022年1-8月，全市存量房买卖成交面积36.027万m²，同比**下降**49.05%。中心城区成交面积31.78万m²，同比**下降**50.9%。其中：住宅成交面积30.77万m²（2915套），同比**下降**47.21%；非住宅成交面积1.01万m²，同比**下降**84.32%。分宜县成交面积4.247万m²，同比**下降**28.98%。其中：住宅成交面积4.162万m²（391套），同比**下降**27.36%；非住宅成交面积0.085万m²，同比**下降**66%。

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	4.88	0.09	0.66	0.01
7	7.4	0.33	0.78	0.1	5.27	0.05	0.57	0.02
8	5.91	0.56	0.53	0.05	2.77	0.2	0.509	0.003
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	30.77	1.01	4.162	0.085
合计	85.63		7.864		31.78		4.247	

8、房地产信贷情况。

2022年8月,全市房地产开发贷款余额13.51亿元,同比**下降**2.07%;个人购房贷款余额239.84亿元,同比**下降**4.08%。住房公积金贷款余额38.72亿元。

9、房地产税收情况。

2022年8月,全市房地产行业税收收入总额为6.15亿元,同比**下降**40.%,**减收**4.1亿元;占全市税收收入总额的3.84%,比重比去年同期**下降**4.16%。

10、房地产开发用地出让情况。

2022年1-8月,全市房地产开发用地出让共7宗、173.69亩。其中,中心城区开发用地出让共1宗、26.93亩,出让金额19420.14万元;分宜县开发用地出让共6宗、146.76亩,出让金额37894.13万元。

新余楼市网整理

www.0790f.com

2022年9月14日