**\*南简报N024号**

第7期

南安市统计局 编 2021年3月8日

房地产业平稳发展，助力建设美丽家园

 -----第四次经济普查系列分析

根据国务院决定，我国于2018年开展了第四次全国经济普查，现已取得阶段性成果，经济普查时期资料为2018年度，普查时点为2018年12月31日，房地产业属于普查范围之一。

普查结果表明，2013年以来，全市房地产开发投资总体增长，商品房建设规模逐步扩大，房地产开发企业规模实力不断壮大，房地产开发市场平稳发展，为推动全市经济社会发展作出了重要贡献。

1. 主要特点

（一）企业法人单位个数增加

2018年末，全市共有房地产企业法人单位\*359个，比2013年末（第三次全国经济普查年份，下同）增加187个，年均增长15.9%，占全市企业法人单位个数的1.62%。其中房地产开发经

营企业184个，增加85个，增量最多，占总增加个数的45.5%（详见表1）。

|  |
| --- |
| 表1 2018年、2013年南安市房地产法人单位个数 |
| **行业名称** | **2018年** | **2013年** |
| **个数** | **占比%** | **个数** | **占比%** |
| 合计 | 359 |  | 172 |  |
| 房地产开发经营 | 184 | 51.3  | 99 | 57.6  |
| 物业管理 | 104 | 29.0  | 42 | 24.4  |
| 房地产中介服务 | 44 | 12.3  | 7 | 4.1  |
| 房地产租赁经营 | 27 | 7.5  | 19 | 11.0  |
| 其他房地产业 | 0 | 0.0  | 5 | 2.9  |

（二）从业人员快速增长

2018年末，全市房地产企业法人单位的从业人员\*5966人，比2013年末增长51.7%，年均增长8.7%，占全市企业法人单位从业人员的1.17%。其中房地产开发经营企业3433人，比2013年增加571人，占总增加人数的40.8%（详见表2）。

|  |
| --- |
| 表2 2018年、2013年南安市房地产法人单位从业人员 |
| 行业名称 | 2018年 | 2013年 |
| 从业人员（人） | 占比% | 从业人员（人） | 占比% |
| 合计 | 5966 |  | 3932 |  |
| 房地产开发经营 | 3433 | 57.5 | 2634 | 67.0 |
| 物业管理 | 1595 | 26.7 | 900 | 22.9 |
| 房地产中介服务 | 646 | 10.8 | 53 | 1.3 |
| 房地产租赁经营 | 292 | 4.9 | 307 | 7.8 |
| 其他房地产业 | 0 | 0.0 | 38 | 1.0 |

（三）资产近似翻番

2018年末，全市房地产企业法人单位的资产总计\*515.54亿元，比2013年末增长94.0%。其中，房地产开发经营企业500.87亿元，增量最多，增加246.57亿元（详见表3）。

|  |
| --- |
| 表3 2018年、2013年南安市房地产企业法人资产总计 |
|  | **2018年资产总计（亿元）** | **2013年资产总计（亿元）** | **增长%** | **2018年占比%** | **2013年占比%** |
| 合计 | 515.54 | 265.73 | 94.0  | 100.0  | 100.0  |
| 房地产开发经营 | 500.87 | 254.30 | 97.0  | 97.2  | 95.7  |
| 物业管理 | 8.35 | 3.34 | 150.0  | 1.6  | 1.3  |
| 房地产中介服务 | 1.72 | 0.26 | 561.5  | 0.3  | 0.1  |
| 房地产租赁经营 | 4.60  | 3.84 | 19.8  | 0.9  | 1.4  |
| 其他房地产业 | 0.00  | 3.99 | -100.0  | 0.0  | 1.5  |

（四）营业收入高速增长

2018年末，全市房地产企业法人单位的营业收入\*91.97亿元，比2013年增长146.8%。其中房地产开发经营企业81.53亿元，占88.6%（详见图1）。

图1 2018年房地产企业法人单位营业收入分布情况

（五）房地产税收占比增加

2018年，全市房地产企业法人单位缴纳税收\*11.00亿元，比2013年增长45.7%，年均增长7.8%，占全市税收收入15.3%，比2013年增加3.9个百分点，有效拉动全市税收收入增长。

图2 2013-2018年房地产企业法人单位税收情况

（六）商品房销售面积较快增长

2018年，全市商品房销售面积[1]139.94万平方米，比2013年增长42.0%，其中，住宅销售面积124.92万平方米，占商品房销售面积的比重为89.3%。四经普期间共销售商品房510.09万平方米，比三经普期间商品房总销售面积增加165.54万平方米，增长47.9%。

图3 2013-2018年房地产开发企业商品房销售面积变化情况

**（七）房地产施工规模总体扩大。**

2018年，房地产开发企业房屋施工面积844.08万平方米，比2013年增长13.7%，其中，住宅施工面积533.89万平方米。房屋新开工面积258.30万平方米，比2013年增长29.5%，其中，住宅新开工面积214.22万平方米。房屋竣工面积110.46万平方米，比2013年增长1.9%，其中，住宅竣工面积85.70万平方米。

图4 2013-2018年房地产开发企业施工规模变化情况

（八）私营企业总量超过七成

2018年末，全市91家房地产开发法人企业中内资企业88个，港、澳、台商投资企业2个，外商投资企业1个。内资企业中：集体企业1个，占1.1%；国有独资企业1个，占1.1%；其他有限责任公司20个，占22.7%；私营企业66个，占75.0%。内资企业从业人员中，集体企业占5.0%；国有独资企业占1.5%；其他有限责任公司占28.3%；私营企业66个，占65.3%。

图5 2018年房地产开发法人内资企业从业人员分布情况

1. 存在问题
2. 房产均价持续上涨，居民购买乏力

2018年，房地产开发企业商品房销售均价为7623元/平方米，比2013年增长47.8%，年均增长8.1%。住房既是普通商品又是投资品，房价上涨对不同居民户的财富存量会产生不同的影响。对无住房的家庭而言，房价上涨增加了租房支出和购买自有住房的难度，使这部分人买房的希望变得越来越渺茫；对有自有住房家庭而言，房价上涨会增加抵押贷款消费；对于有房且用来投资的家庭而言，房价上涨不仅能获取出租和出售收益，而且还可以获得更多的抵押贷款，是房价上涨最大的受益者。总的来看，房价过快上涨会导致收入差距的进一步扩大。

图6 2013-2018年房地产开发法人商品房销售情况

（二）投资区域分化突出，各地发展失衡

分乡镇看，房地产投资主要集中在溪美街道、美林街道、柳城街道和水头镇，四个乡镇（街道）开发投资达到36.87亿元，完成销售79.08万平米。镇区房地产开发发展极不均衡，投资和销售呈现出不均衡、起伏大、发展不协调等现象。

（三）库存项目老化严重，投资增速放缓

2018年末，全市在库项目115个，较去年同期仅增长1个，其中开发投资进度完成70%以上项目79个，占总项目个数68.7%，绝大部分项目开发投资已进入收尾阶段，在库项目老化严重，势必影响全市房地产开发投资和销售。

2018年，全市房地产开发投资62.10亿元，比2013年增长1.22%（当年价），其中，住宅投资49.83亿元，占房地产开发投资的比重为80.2%。四经普期间共投资255.69亿元，比三经普期间总投资增加47.88亿元，增长23.0%。四经普期间五年年均增长0.24%，比三经普五年年均增速下降31.1个百分点，其中，2015年房地产开发投资出现倒退，同比下降40.5%，拉低了年均增长速度。

（四）资金结构有所调整，应付款压力大

从资金来源渠道看，2018年房地产开发企业资金结构较2013年有所调整，上年结余资金比重提升，本年到位资金比重小幅下降。2018年开发企业本年到位资金108.51亿元，占全部企业资金来源比重77.4%，比2013年下降9.9个百分点，其中自筹资金为23.94亿元，占本年到位资金比重22.1%，比2013年回落36.5个百分点。同时企业各项应付工程款和企业到位资金的比例由2013年的1:8.0提高到1:4.5，说明企业工程欠款比例有所提高，偿债压力进一步加大。

（五）区域市场容量较小，开放程度不高

2018年南安市户籍人口165.5万人，常住人口150.8万人，流入人口少于流出人口，加之我市毗邻泉州、厦门两大城市，地域环境和市场竞争决定了我市房地产刚性需求小、外来消费少，导致房地产市场开发低迷。

1. 发展对策

住，是人类生存的基本需要，住房问题关乎国计民生。随着城市化进程的不断加快，住房需求的问题持续凸显，也越来越受到各级部门的重视。因此，中央政府确立了“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”主基调，各级有关部门共同探讨房地产业稳健发展的新路径，将对经济社会的和谐发展起着重要的作用。

（一）稳房价。建议住建部门引进第三方机构，对申报价格较高的新建商品住房销售价格进行评估，从地价成本、建安成本、销售管理成本、税费、合理利润等要素，对申报价格的合理性进行综合评估，促使房价回归理性水平。

（二）稳市场。要严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等房地产企业和中介机构的违法违规行为。要持续保持高压严查态势，对各类违法违规行为，发现一起，查处一起，并向社会公布，形成震慑。

（三）稳政策。保持政策的连续性和稳定性，保证房地产市场平稳较快发展。当前房地产市场运行整体基本平稳，市场中出现的一些变化是近年来房地产调控政策实施的积极效果，是对近年来房价持续过快上涨的一个市场调整行为。当前房地产发展政策在总体上不宜松动，尤其是在住房保障政策和信贷政策上必须坚持，应保持政策的连续性和稳定性。

（四）稳保障。继续加大经济适用房保障力度，满足中低收入家庭的住房需求。政府要坚定不移地贯彻解决民生保障问题，加大保障性住房建设，大力推进经济适用住房和廉租住房建设，充分发挥其对稳定房价、控制价格的积极作用，进一步促进商品房销售的增长，保障低收入群体、住房困难户的基本住房需求。

（五）稳预期。**一是**各地要全面落实住房销售合同网签备案制度，定期发布权威信息；**二是**加强政策解读和市场信息公开，及时澄清误读，正面引导舆论；**三是**严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房地产、散布虚假信息等行为。

（六）促新型城镇化建设。新型城镇化是推进房地产市场发展的坚实后盾和潜力所在。要大力推进以人为核心的新型城镇化建设进程，高品质做好北山、三丰、港仔渡片区规划建设；对接对标厦门，加速芯谷片区城市规划建设；推动罗东文卫商旅、仑苍产城融合、北部新城道口片区、康雪洪片区等改造提升，打造一批各美其美的城市会客厅，全面提升城镇功能。进一步加大基础设施建设力度，完善商业、教育、医疗等各项配套设施，提高城市的宜居度和住宅小区的舒适度，大力发展相关产业，实现产城融合，吸纳、凝聚城市人口，将产业发展、城市建设与房地产发展融合起来，培育潜在购房需求，推动新型城镇化和房地产市场健康发展。

（七）促新型发展模式。坚持由单纯房产向其他房产转变，瞄准高端人群和老年群体，将养生、休闲、度假、疗养融为一体，打造复合型旅游地产经济。坚持以人为本，注重新材料、新技术的应用，提升产品的技术创新优势；不断完善管理体制，最大限度地整合人、财、物有形资产和技术、品牌、信誉等无形资源，提升行业整体开发运营水平，实现房地产市场供需的高效匹配。

展望房地产形势，在“房子是用来住的，不是用来炒的”的大背景下，在各级政府的坚强领导下，房地产市场继续从量到质提升，稳健发展，从而促进经济和谐发展，实现人民安居乐业。

注：[1]文中所涉指标数据标“\*”，指纳入联网直报系统和非联网直报系统的具有法人资格的房地产开发企业；其他指标均为纳入联网直报系统具有法人资格的房地产开发企业。

（南安市统计局　陈美丹）



扫码关注南安市统计局