

了解更多达州本土资讯,请扫描二维码,关注达州晚报客户端——云达州APP。



安卓系统



苹果系统

达州中心城区2021年房地产市场调查 商品住宅交易量增价降



价格也表现出下降趋势。2021年达州中心城区二手住宅成交价约在7000元/平方米,比2020年下降约500元/平方米。据某房产中介总监介绍,2020年江湾城和南城二手住宅交易均价为7500—8000元/平方米,中心广场附近小区价格为5500—6000元/平方米,2021年则分别下降至7000—7500元/平方米和5000—5500元/平方米。同时,某房产中介销售经理反映,因房产市场价格下降趋势明显,炒房热度明显减退。

房价下跌也刺激了住宅消费增加。2021年,达州中心城区新建商品住宅成交面积为176.96万平方米,同比上涨17.8%,成交套数为16749套,同比上涨9.3%。二手住宅成交面积为32.28万平方米,同比上涨14.96%。某房产中介工作人员介绍,目前达州购房群体主要为三类人:第一类为极为刚需的农村外出务工群体,需要在达州购房改善居住环境,在市场中约占40%;第二类为半投资属性的浅刚需,如在三五年内无购房需求的90后、00后群体,在市场中约占30%;第三类为改善性刚需群体,在市场中约占20%。

此外,受国外新冠肺炎蔓延和国内多点散发疫情影响,2021年达州中心城区房地产市场消费降级效应初显。截至2021年底,达州中心城区库存商品住宅19426套,共计166.98万平方米,去库存化的周期为13个月,比2020年拉长5个月。据某房产中介工作人员介绍,目前达州购房群体消费力大幅下滑,2018年购房群体一般准备30万元的购房消费金额,而2021年则下滑至10—15万元,热门房型也从100—120平方米的大户型改为79—87平方米的经济适用型。市住建局数据显示,2021年达州市商品住房成交套数为16749套,其中,90平方米及以下商品住宅成交套数为9876套,同比上涨59.70%;90平方米以上商品住房成交套数占比约为46%,比2020年下降13个百分点。

房地产行业存在的问题

据相关部门统计分析,达州中心城区房地产市场目前主要面临三道难题。

企业资金紧张,生存压力加大。2021年,受央行、住建部的“三道红线”政策规定,房地产企业和中介从银行借贷难度增加,资金回笼周期长,企业流动资金较为紧张。据人民银行达州市中心支行专业人员介绍,截至2021年末,达州市房地产贷款占各项贷款比重为32.94%,较2020年同期下降3.8个百分点,全年呈下降趋势。某房地产企业办公室人员反映,2021年企业销售额为780万,同比下降68.8%,而企业负债为4000万元,债务风险大大增加。某房产中介2021年未能通过银行借贷审批,目前旗下有1000多名员工,员工平均工资6000元/月,销售淡季时发放员工工资需要从民间借贷,同时已售项目中尚有3000多万元的回款尚未到账。

交易市场突发性降价,低价销售扰乱市场。部分房地产开发企业为加速回款,缓解资金压力,低于正常市场价格销售,扰乱市场秩序。调查发现,2020年至2021年间,外滩名门、龙湾新城、亚鑫华府等楼盘均存在个别时段以价换量、低于市场价销售的情况。

企业发展信心不足,市场消费前景低迷。房价短期下降会刺激住房消费需求增加,但长时间持续下跌会导致企业和群众对房地产市场发展前景信心不足,影响行业发展。由于房价自2018年下半年至今已连续下跌三年,房产企业对达州房地产市场发展前景信心不足,市民出于“买涨不买跌”的心态,观望气氛渐浓。调查的10家房地产开发企业中,70%表示今年月均销售套数比去年有所下降,下降幅度在11.9%—68.3%。所有企业均表示目前购房群体大部分认为房价将继续下跌,对2022年达州房价表示并不看好。

达州日报社全媒体记者 田乙斯

为全面了解2021年达州中心城区房地产市场运行情况,近日,记者从国家统计局达州调查队获悉,通过对住建、自然资源、统计、人行等部门和中心城区13家房地产开发企业及中介机构开展专题调研,结果显示2021年达州中心城区商品住宅销售价格下降,成交面积上升,市场交易回归刚需。达州中心城区房地产市场疫情后发展恢复较好,不过仍存在不可忽视的问题。

达州中心城区 房地产市场基本情况

2020年,市政府为扶持房地产企业发展,先后制订《关于中心城区稳地价稳房价稳预期确保房地产业平稳健康发展十二条政策措施的通知》《关于中心城区应对新冠肺炎疫情影响促进房地产市场平稳持续发展九条政策措施的通知》,放宽政策条件限制,促进达州中心城区房地产行业疫情后恢复发展。

市统计局统计数据显示,2020年达州中心城区房地产市场投资额为218.5亿元,同比增长8.1%;2021年达州中心城区房地产市场投资额为270.4亿元,同比增长23.7%,增幅比2020年扩大15.6%;2021年新增固定资产投资39.2亿元,同比增长18.6%。同时,达州中心城区目前无烂尾楼盘和房地产开发商欠款跑路现象,房地产发展秩序良好。

市住建局数据显示,达州中心城区2021年商品房成交均价为7035.72元/平方米,同比下降4.99%,其中商品住宅成交均价为6629.08元/平方米,同比下降7.65%。

某房产中介工作人员介绍,达州中心城区新建商品住宅销售价格2018年达到顶峰,价格在8000—9000元/平方米。但自2018年过后,价格便呈下降态势,到2021年,达州中心城区新建商品住宅价格为6200—6400元/平方米,极少数热门楼盘新建商品住宅价格在7000元/平方米左右。

某房产公司销售经理反映,达州中心城区西外某知名楼盘开盘价为8000元/平方米左右,部分小高层为9000元/平方米,但是2021年12月份价格已降为5000—6000元/平方米。

随着新建商品住宅价格下跌,二手住宅