

房产销售理性回归 建设规模平稳增长

——2017年上半年松江区房地产市场运行分析

2017年上半年，在全国楼市限购限贷的大背景下，上海楼市调整继续升级，房贷政策愈发收紧，关于类住宅市场的楼市政策相继出台。受此影响，我区房地产市场呈现房产销售理性调整、建设规模平稳增长、保障建设扎实推进、投资增速由负转正的新局面。

一、房地产运行基本情况：销售回归理性 建设平稳增长

（一）楼市销售回归理性

1、新建商品房销售明显回落

2017年上半年，房地产调控政策持续收紧，包括新开盘商品住宅均公开摇号、类住宅整顿等频频加码，在此背景下，我区商品房销售明显回落，逐步回归理性。

从销售面积看：1-6月，全区新建商品房累计销售面积72.94万平方米，同比下降59.3%，降幅较上季度收窄8.3个百分点，主要由于上坤樾山、绿地林肯公园、金地玺等商品住宅项目自二季度起销售情况有所回温，促使全区新建商品房销售面积及销售额降幅有所收窄。其中，现房销售面积25.88万平方米，同比下降73.3%；期房销售面积47.06万平方米，同比下降43.0%。

从销售额看：1-6月，全区新建商品房累计销售额185.42亿元，同比下降33.8%，降幅较上季度收窄27个百分点。其中，现房销售额23.52亿元，同比下降73.5%；期房销售额161.90亿元，同比下降15.4%。

从市场化商品房销售看（剔除保障房因素）：1-6月，全区市场化

商品房销售面积 49.43 万平方米，同比下降 47.5%，降幅较上季度收窄 17.7 个百分点。市场化商品房销售额 174.28 亿元，同比下降 25.8%，降幅较上季度收窄 34 个百分点。

2、二手房市场成交低位调整

二手房交易市场与新建房的趋势大致相近，降幅趋势表现更为明显。据区房产交易中心的数据显示，1-6 月全区存量房销售套数 4009 套，同比下降 69.6%，全区存量房销售面积 43.39 万平方米，同比下降 69.1%，存量房销售额 108.05 亿元，同比下降 57.8%。从时间序列来看，二手房交易面积虽逐月下降，但降幅略有收窄的态势：1-2 月、1-3 月、1-4 月、1-5 月和 1-6 月的增幅分别为-50.6%、-62.5%、-67.8%、-69.0%、-69.1%。

(二) 房地产投资回升，建设规模逐步扩大

1、投资增速由负转正

2017 年上半年，全区房地产开发实现投资 138.24 亿元，同比增长 1.3%，增幅较上月扩大 3.9 个百分点，占固定资产投资额 72.2%。从投资趋势来看，本年投资增幅呈现逐月缓慢回升的态势。

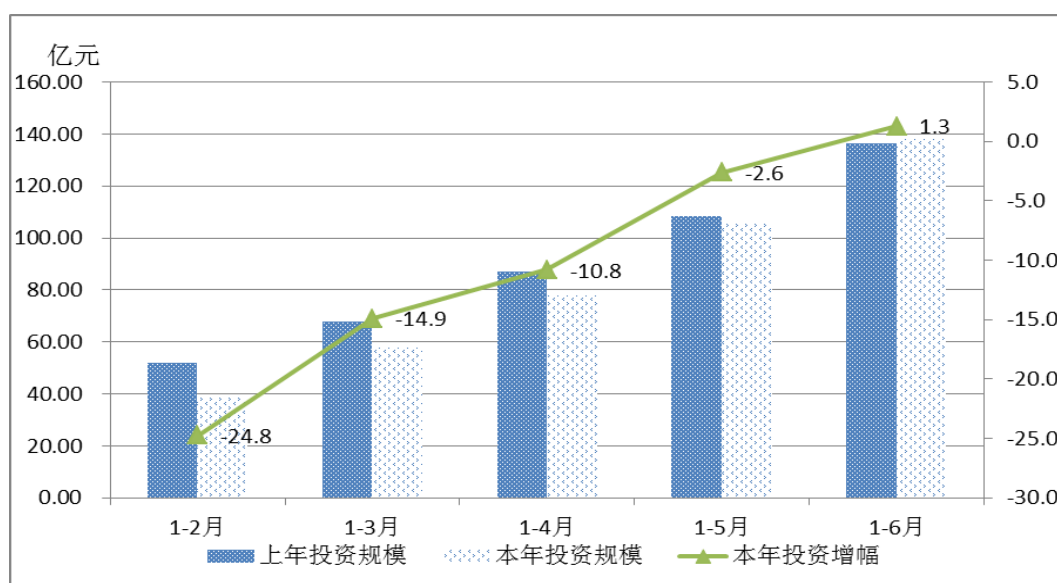


图 1 2017 年 1-6 月全区房地产开发投资趋势图

2、施工、竣工面积平稳增长

2017年上半年，全区房屋施工面积1190.34万平方米，比上年同期增长4.2%，其中，住宅施工面积890.49万平方米，同比增长6.8%。

1-6月，全区房屋竣工面积101.32万平方米，同比增长75.7%；其中，住宅竣工面积67.02万平方米，同比增长65.6%。

受保障房项目建设规模的推进以及上林苑、飞航广场永航商业中心等多项商品住宅、商办类项目逐步竣工的影响，全区施工、竣工面积呈现“双增长”，表明全区商品房建设规模平稳增长，房地产开发建设有序推进。

表1 2017年1-6月全区各类房屋施工和竣工面积情况表

| 指标 | 施工面积 (万平方米) | 同比增速 (%) | 竣工面积 (万平方米) | 同比增速 (%) |
|--------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| 全部房屋 | 1190.34 | 4.2 | 101.32 | 75.7 |
| #住宅 | 890.49 | 6.8 | 67.02 | 65.6 |
| 办公楼 | 57.99 | 49.3 | 1.42 | —— |
| 商业营业用房 | 89.65 | -13.1 | 18.51 | 6.6倍 |

3、房产去库存化效应明显

2017年上半年，全区房屋待售面积125.18万平方米，同比下降17.8%。其中，住宅待售面积63.47万平方米，同比下降32.8%，办公楼待售面积6.25万平方米，同比增长2.6%，商业营业用房待售面积32.94万平方米，同比下降10.1%。全区待售面积延续上年持续平稳减少态势，去库存化效果显著。

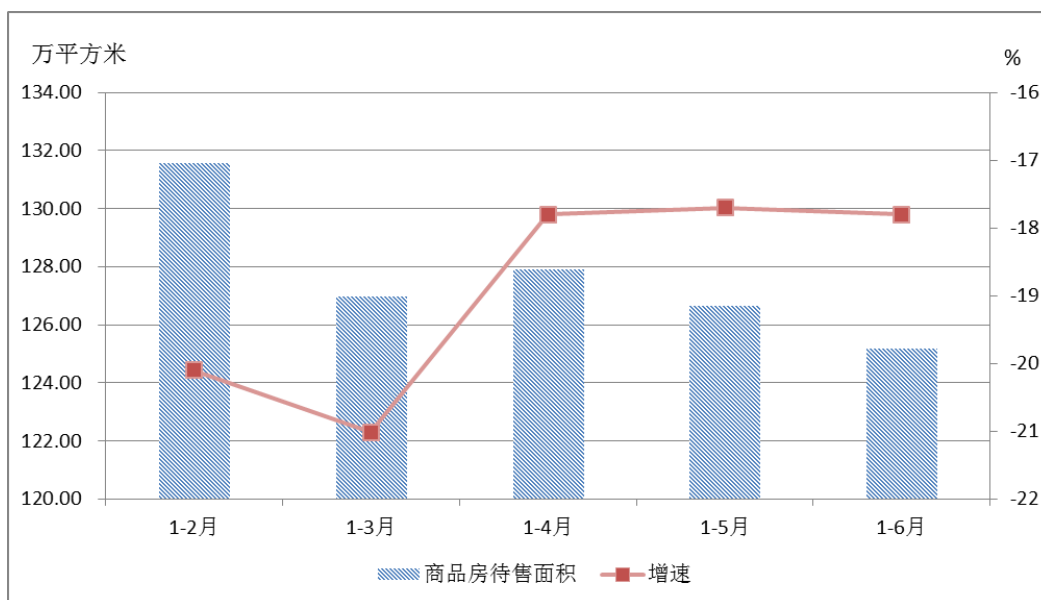


图2 2017年1-6月新建商品房待售面积及增速趋势图

（三）保障房建设平稳推进

1、投资规模发展平稳

2017年上半年，全区实现保障房建设投资55.32亿元，比上年同期下降1.3%。从项目来看，上海华伦房地产开发有限公司建设的动迁安置房、上海城欣置业有限公司建设的佘山北大型居住社区、上海华津房地产开发有限公司建设的佘山北大型居住社区本年完成投资均超6亿元，三者投资总量位列全区前列。从板块来看，中心片区实现保障房建设投资8.13亿元，同比增长88.7%，增速最高；东北片区实现保障房建设投资16.63亿元，同比增长18.6%。

2、建设规模保持增长

2017年上半年，全区保障房施工面积546.46万平方米，比上年同期增长6.3%。从项目来看，上海松江新城投资建设有限公司及上海永昕置业有限公司的泗泾南拓展大型居住社区、上海诚建建设实业有限公司的佘山地块农民动迁安置房房屋施工面积均超3万平方米，三者施工总量位列全区前列。从板块来看，中心片区完成施工面积75.72万平方米，同比增长37.3%；西北片区完成施工面积258.15万平方米，同比增长

19.9%，占全区保障房施工面积的 47.2%，占比最高。

撰稿：俞晓萍

松江统计信息网网址：<http://tjj.songjiang.gov.cn>