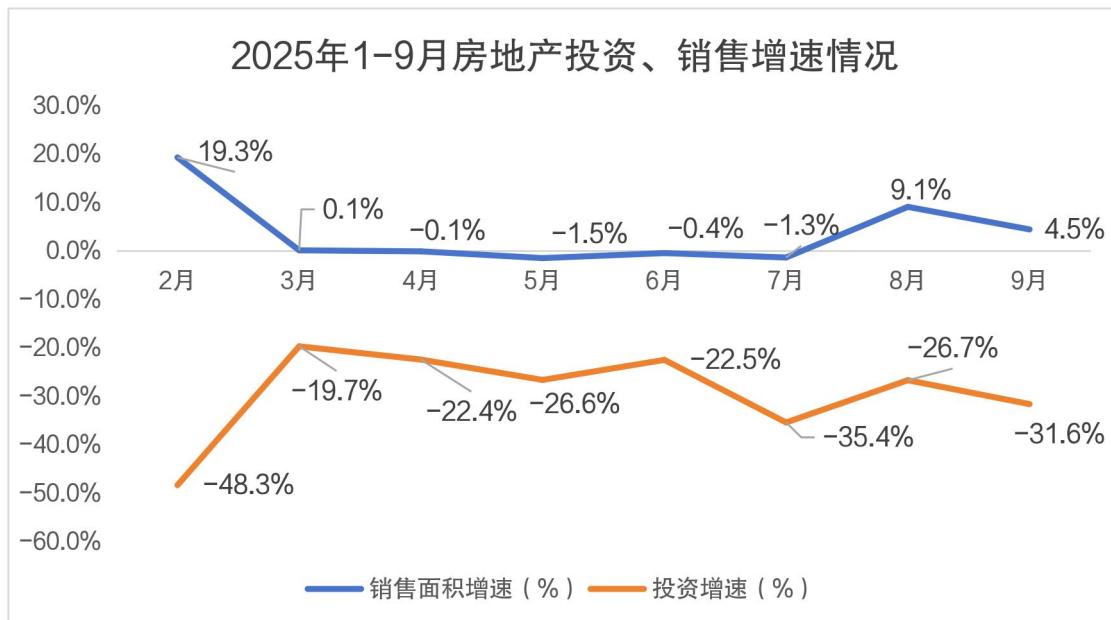


投资放缓 销售平稳态势

1-9月，灞桥区认真贯彻落实中共中央政治局经济工作会议关于房地产市场的调控决策部署，持续推动双轨制运行，坚持执行国家倡导的住房不炒总基调，房地产市场整体总体呈现出投资放缓、销售平稳态势。

一、房地产市场运行情况

(一) 投资规模放缓，增速降幅收窄。三季度，区属项目30个，累计完成投资17.04亿，同比下降31.6%，但较去年同期38.7%的降幅收窄7.1个百分点，投资下行压力略有缓解。从投资构成看，建安投资完成13.92亿，同比下降26.2%，占全部投资比重的81.7%，仍是投资主力；从投资用途看，住宅投资完成12.1亿，同比下降31.8%，占全部投资比重的71.0%，仍是投资核心领域。



（二）销售稳中有升，现房销售是主力。三季度，区属实现商品房销售面积 11.87 万平方米，同比增长 4.5%，增速较去年同期提升 58.7 个百分点，销售态势稳中有升。从销售分项看，住宅销售 8.46 万平方米，同比增长 13.1%，占商品房销售面积的 71.3%，住宅需求仍是市场主流。从销售状态看，现房销售 2.45 万平方米，同比增长 157.2%，占商品房销售面积的 20.7%；期房销售 9.42 万平方米，同比下降 9.5%，占商品房销售面积的 79.3%，现房销售活力显著释放，市场避险情绪明显。

（三）施工规模收缩，新开工近乎停滞。三季度，全部施工面积 420.48 万平方米，同比下降 2.8%，施工节奏放缓；其中新开工面积仅 2.46 万平方米，占施工总面积比重从去年同期的 5.2% 降至 0.6%，同比骤降 88.6%，新项目启动动力严重不足，将影响未来 1-2 年市场供给。

（四）销售均价下滑，价格调整幅度较大。三季度，商品房销售均价 10817 元/平方米，较上年同期 14743 元/平方米下降 3926 元，降幅 26.6%；住宅销售均价 11943 元/平方米，较上年同期 15403 元/平方米下降 3460 元，降幅 22.5%，价格下行幅度超过同期销售增速，企业“以价换量”策略明显，市场去化压力较大。

二、房地产开发市场运行中需关注的问题

（一）新增项目断档 + 停缓建项目增多，投资增长后继乏力。三季度我区在库房地产项目 30 个，无新增项目入

库；已竣工项目 10 个，停工缓建项目 3 个，均较上年有不同程度的增加。17 个正常在建项目中 6 个项目进入建设尾期，尾期项目预计今年形象进度工程可竣工，新增项目不足与停缓建项目增多的双重影响，将对后续房地产投资及商品房销售增速形成制约。

（二）可售房源短缺 + 尾盘占比高，销售增长承压明显。从目前在库项目情况看，当前可售楼盘供给相对紧张。区属 30 个楼盘中，12 个因前期建设、城改、停工、售罄等原因暂无销售，9 个已进入尾盘阶段。尾盘占比上升、新楼盘供给不足，将给后期商品房销售增长带来较大压力。

（三）资金到位下滑 + 融资结构失衡，企业经营风险加剧。三季度，房地产开发企业本年实际到位资金 17.31 亿，同比下降 38.6%，资金回笼压力加大。从资金构成看，融资结构明显单一：国内贷款 0.24 亿元，同比下降 92.0%，仅占到位资金的 1.4%，银行信贷支持大幅缩减；自筹资金 5.23 亿元，同比增长 157.2%，占比 30.2%，企业依赖自有资金渡困；定金及预收款 5.14 亿，同比下降 46.9%，占比 29.7%，销售回款能力减弱；个人按揭贷款 6.59 亿，同比下降 8.4%，占比 38.1%，成为企业最主要的资金来源；其他到位资金 0.12 亿元，同比下降 98.1%，占比 0.7%，多元融资渠道基本停滞，资金来源稳定性不足，加剧项目停工风险。

三、对房地产市场发展的建议

（一）强化企业服务，助力项目全周期推动。相关部门应梳理辖区内未开发优质地块（如地铁沿线、商圈周边），制定“地块出让+项目引进”清单，填补新增项目空白。对停缓建项目建立“一项目一专班”，通过政府引导、社会资本参与的方式，为资金困难企业提供过桥贷款或股权融资支持，帮助企业化解债务危机，推动项目早日复工复产，使项目尽快步入建设正轨，为区域投资增长和销售业绩提升注入活力。

（二）深化部门协作，完善资源共享机制。加强与住建、发改、新区建设局等部门的深度合作，搭建房地产项目信息共享平台。将项目立项、规划审批、施工许可、预售许可等手续办理情况及工程建设进度实时共享，实现数据的动态互通。对于已开工且手续齐全的项目，及时梳理其投资、销售等统计数据，严格按照统计规范和标准，将其纳入房地产统计库，确保统计数据全面、准确、及时，为政府科学决策和市场分析提供可靠依据，做到应统尽统、统全统实。

（三）加强市场监管，维护行业稳定发展。面对国家房地产调控政策持续加码、市场形势复杂多变的局面，相关部门需进一步加大市场监管力度。建立房地产企业动态监测预警系统，运用大数据分析技术，对企业资金流向、销售业绩、债务规模等关键指标进行实时监测，及时发现企业潜在的经营风险。一旦发现大型房地产开发企业出现资金链断裂、项目烂尾等风险苗头，迅速启动应急处置预案，协调各方资源

进行风险化解。同时，定期发布房地产市场运行数据，包括土地供应、房屋销售、库存情况等，通过新闻发布会、官方网站等渠道向社会公开，引导媒体客观、准确报道市场信息，稳定市场预期，增强消费者和投资者信心，维护房地产市场平稳健康发展。