# 房地产市场需求分析

来源：网络 作者：空谷幽兰 更新时间：2024-01-15

*一、房地产销售价格　　近几年来，在第三产业中，XX市房地产业增加值比重日益增大，与餐饮、交通、金融、旅游等强势行业成鼎足之势，住房消费已成为当前国民经济的重要增长点。XX市房地产投资XX.97亿元，占全社会固定资产投资总额的XX.5%，...*

　　一、房地产销售价格

　　近几年来，在第三产业中，XX市房地产业增加值比重日益增大，与餐饮、交通、金融、旅游等强势行业成鼎足之势，住房消费已成为当前国民经济的重要增长点。XX市房地产投资XX.97亿元，占全社会固定资产投资总额的XX.5%，实现增加值25.22亿元，占第三产业增加值的12.7%。

　　从下半年开始，近五年内，202\_到202\_需求会受到一定的影响，房屋销售价格出现平稳回落。房地产市场需求分为生存需求、改善需求、投资需求和投机需求。生存需求和改善需求是刚性的，当前，可能有部分消费者预期房屋价格下跌，持币待购，但这部分需求是客观存在的，且数量巨大，必然要释放出来。据业内人士分析，全市综合经济环境客观力量推动，测算市城区房地产市场需求，近两年每年需增加住房建筑面积160万平方米。对于投资性需求和投机性需求，在宏观政策调控作用下，近两年内这部分需求肯定会大幅度下降。如今后投资渠道不畅，至于这部分从房地产市场中撤出的资金仍有可能重新回归，将继续推高下一轮房地产市场行情。在目前情况下，供给状况近两年内难有大的改观，房地产开发投资规模存在过大，进一步加快房地产开发投资是不现实的。因此，供求双方的发展趋势表明，下半年及近两年内居民房屋巨大需求与供给短缺的矛盾会持续存在，房地产价格增长速度呈现回落态势，但回落幅度不会太大。

　　以上分析可见，在整个房地产市场主体中，大多数人不希望房地产价格的下跌，总体希望近两年内房地产价格增长保持相对稳定状态。

　　从近五年同期房地产供应总量来看，房地产用地呈现逐年趋稳的特征，其中202\_年与202\_年第1季度房地产用地供应量较大，202\_年第1季度供应量出现下降，202\_年与202\_年第1季度回归平稳状态，202\_年第1季度房地产供应量略低于近五年同期供应量平均值。

　　就全年房地产用地均价水平来看，湖南房地产用地价格处于平稳变化的状态，随着国家“稳增长、抑投机”房地产调控政策执行以及国内经济形势平稳发展与金融政策的延续性，202\_年，湖南房地产用地价格水平或将继续保持平稳发展态势。

　　二、GDP和房地产投资

　　202\_年全国GDP排行前百强 衡阳75位超XX成湖南第3

　　[摘要]近日，202\_年前三季度中国主要城市[地区生产总值(GDP)]排行榜新鲜出炉，全国100个主要城市上榜，排名前5位的城市分别为上海、北京、广州、天津、深圳。湖南省长沙、岳阳、衡阳、XX、株洲5个城市上榜

　　202\_年前三季度中国主要城市[地区生产总值GDP]排行榜1-25名

　　湖南省5个城市上榜，分别为：长沙、岳阳、衡阳、XX、株洲。其中以长沙排名最高，位居全国第15位，GDP总值5142.90亿元，实际增速11.80%，增速排全国第18位。湖南省地区GDP总值，岳阳排名全国第70位湖南省第二，GDP总值XXX.42亿元，增速XX.00%。衡阳排名全国第75位，湖南省第三，GDP总值1512.78亿元，增速10.70%。XX排名全国第80位，湖南省第四，GDP总值1441.15亿元，增速10.00%。株洲排名全国第93位，湖南省第五，GDP总值1268.99亿元，增速10.20%。

　　房地产投资

　　今年以来，受国际国内经济大环境的影响，全市房地产开发投资出现了持续低速增长的态势。 1-9月完成投资XX.8亿元，同比增长XX.6%，增幅比上年同期落XX.1 个百分点 ，全市房地产开发进入调整期。

　　一、主要特点

　　1、房屋施工面积保持增长，但新开工面积快速下滑。由于开发商放慢了开发节奏，去年新拍土地的项目今年多数还未开发，导致今年房地产新开工面积大幅下降，1-9月份，全市商品房新开工面积130.5万平方米，下降XX%。虽然新开工面积出现下降，但由于去年末结转项目较多，今年房地产施工面积继续保持增长态势，1-9月房屋施工面积476万平方米，增长20.2%。

　　2、开发企业到位资金仍然增长，但贷款下降。1-9月份，全市房地产开发资金到位36.7亿元，增长14.3%，增幅同比回落XX.6个百分点 ;其中上年末结余资金4.6亿元，增长79.2%;本年到位资金32.1亿元，增长XX.8%。按资金来源分类，国内贷款5.2亿元，下降2%;自筹资金XX.6亿元，增长28.3%;其他资金13.3亿元，仅增长XX.3% 。

　　3、商品房销售面积增幅趋缓，但总体均价仍然上涨。1-9月份，全市商品房销售面积XXX.4万平方米，增长11%;销售额XX.8亿元，增长XX2.9%;商品房销售总体均价XXX元/平方米，增长1XX.8%。房价持续上涨的主要因素是今年高档住宅、黄金地段门面价格上涨所至，如市中心、繁华商业大街等地段，商业营业用房销售均价上涨45.9%，市区水星楼房地产开发的文化旅游商业街销售的门面属于黄金地段，销售均价达到22398元/平方米。

　　4、房产开发热度城区转凉，但县城转暖。随着经济的快速发展，县域经济开始进入加速发展阶段，房地产开发商的投资意向由城区逐渐扩展到县城。1-9月份8个区、县(市)共完成房地产开发投资13.8亿元，增长27.8%，其中XX、XX县分别完成投资X.1、X.2亿元，均增长1倍。区、县(市)1-9月份房屋施工面积265.7万平方米，增长XX.1%;商品房销售面积68万平方米，增长35.2%;商品房销售额11.5亿元，增长59.7%;比全市平均增幅分别高X.2、5.9、X.2、26.8个百分点。

　　二、存在的问题

　　1、开发商从银行获取的贷款减少，资金出现紧张。 今年1-9月全市房地产企业国内金融贷款只有5.2亿元，下降2%，增幅减少15个百分点。由于房地产企业所需资金主要是靠银行贷款解决，普遍存在着自有资金不足的问题，目前开发商从银行获取的贷款受到了限制，虽然央行出台新策，存款准备金及贷款利率双降，但国家对房地产开发企业贷款从紧的政策未变，房地产项目依然面临资金紧缺的巨大压力。在消费者观望态势依旧浓厚的情况下，如何做好销售、快速回笼资金则成了开发商面临的难题。

　　2、房地产开发投资减缓导致房地产税收增长乏力。1-9月全市房地产税收增长乏力，仅增长3.13%，低于全市税收收入平均增幅21.95个百分点，其中市本级还出现负增长(-27.45%)，土地出让收入等相关财税收入与年初预算差距较大。

　　三、城市农村与城市人均居住面积和收入

　　1、与农村人居居住面积

　　德市域总人口规模202\_年达到XXX万人，202\_年达到XXX万人，202\_年达到710万人。

　　镇化水平202\_年达到XX%左右，城镇人口约为290万人;202\_年城镇化水平达到49%左右，城镇人口约为330万;202\_年城镇化水平达到XX%左右，城镇人口约为XXX万人。

　　市域城镇规模结构规划为特大城市(>100万人)—大城市(XX-100万人)—中等城市(20-50万人)—小城市(10-XX万人)—小城镇(<10万人)四个等级;

　　市域城镇职能规划结构为四个等级：市域中心城市及副中心城市(XX中心城区、津澧副中心城市共2个)——县域中心(桃源县城漳江镇，石门县城楚江镇，汉寿县城龙阳镇，安乡县城柳深镇，临澧县城共5个)——中心镇(共20个)——一般乡镇(共80个)。

　　城市建设用地规模：202\_年城市建设用地105km²以内，中心城区用地构成 　　建设用地分为区域交通设施用地、城市建设用地、镇建设用地和乡村建设用地四类，总面积198.5km²，占中心城区总面积的31.9%。规划公共服务设施用地2679万平方米，占规划建设用地的16.8%。

　　2、与农村人均收入

　　今年上半年XX市农民收入继续保持较快增长，农村居民人均可支配收入XXX元，同比名义增长12.4%，增速比城镇居民人均可支配收入高1.7个百分点。

　　从农村居民人均可支配收入构成来看，工资性收入占XX%，经营净收入占XX%，农民工务工收入已高于经营性净收入，成为农村居民收入的重要来源。其中，今年上半年持续发力的“城市提质”战役刺激了XX市的劳动力市场，对建筑业务工人员的工资性收入拉动明显，成为农民收入增长的一大亮点。

　　此外，政府政策保障力度增强，也加快了农民收入的增长。202\_年全市低保救助低保救助标准持续提高，农村低保月保障标准统一调整为XX元、月人均救助水平将提高到105元，农村五保分散供养年人均标准提高到XXX元，集中供养年人均标准提高到XXX-4800元，标准的提高有效增加了低收入群体居民的收入。

　　市人社局、市统计局发布202\_年度全市在岗职工月平均工资，我市202\_年度城镇非私营单位在岗职工月平均工资为3172元。

　　据了解，该数据对我市202\_年度企业社会保险费征缴等工作有重要意义。我市202\_年度城镇非私营单位在岗职工月平均工资为XXX元，202\_年相比202\_年增长了344元。湖南省近日也发布202\_年全省在岗职工年平均工资为XXX元，月平均工资为3658元，比上年增长9.7%，该统计数据不包括城镇私营。

　　四、市房屋建筑施工面积与建筑完工面积

　　得益于国策支持、城市发展加快、房地产业内人士共同努力，202\_年是XX房地产业充满阳光的一年。202\_年1-12月，XX市城区房地产开发投资总额为23亿元，同比增长8%;施工面积294.6万㎡，同比增长10.6%;其中新开工面积88万㎡，同比增长22.6%;竣工面积XX.1万㎡，同比下降33.5%。空置面积6.4万平方米，同比增长22.9%。

　　房地产开发多项指标均超过去年同期水平，为全市房地产后续开发奠定了良好基础。全市共239家房地产开发企业，其中具有二级、三级及四级资质的公司各占XX.69%、XX.95%和XX.34%，而其中处于暂定资质的公司共占14.23%，较于去年有所增长。

　　房地产开发基本情况及特点：

　　1、房地产开发投资有所增长。一季度，全市完成房地产开发投资XX.8亿元，增长14.1%。

　　2、商品房施工面积增幅明显。一季度，

　　全市施工规模稳中有升，商品房施工面积XXX.9万平方米，增长21.1%。

　　3、商品房销售面积、销售额呈增长态势。一季度，全市商品房销售面积37.5万平方米，增长16.1%;销售额9.2亿元，增长50.8%。

　　4、开发企业资金充足。一季度，全市房地产开发资金到位XX亿元，增长XX.8%。 5、商品房新开工、竣工面积减少。由于1—2月份为传统的淡季生产，给我市房地产企业带来一定的影响。一季度新开工面积28.6万平方米，下降XX.7%;房屋竣工面积XX万平方米，下降XX.5%。

　　由此反映出XX市土地购置面积大幅度减少。土地交易市场仍不活跃，土地购置面积从202\_年1月至202\_年3月延续了15个月的下降趋势。一季度，全市土地购置面积9.1万平方米，同比下降49%;土地成交价款0.5亿元，同比下降XX%。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！