# 2024年上半年湖南省房地产市场形势分析（合集）

来源：网络 作者：逝水流年 更新时间：2025-04-21

*第一篇：2024年上半年湖南省房地产市场形势分析2024年上半年湖南省房地产市场形势湘建房〔2024〕255号各市州建设局（建委、规划建设局）、房地产局、统计局：2024年7月19日，省建设厅、省统计局、省发展和改革委员会、省国土资源厅、...*

**第一篇：2024年上半年湖南省房地产市场形势分析**

2024年上半年湖南省房地产市场形势

湘建房〔2024〕255号

各市州建设局（建委、规划建设局）、房地产局、统计局：

2024年7月19日，省建设厅、省统计局、省发展和改革委员会、省国土资源厅、中国人民银行长沙中心支行、中国银行业监督管理委员会湖南监管局、国家统计局湖南调查总队、长沙市房屋产权管理局在长沙召开了2024年上半年房地产市场联席会议，就我省上半年房地产市场运行情况以及下半年发展趋势进行了认真分析。现将有关情况通报如下：

一、上半年房地产市场形势

2024年1—6月，受经济发展加速、居民收入增加等影响，我省房地产市场日益活跃，房地产投资需求和住房消费需求强劲增长，房地产市场供销两旺，商品住宅空置面积下降，房价持续攀升。主要表现在：

1、房地产开发投资快速回升。1-6月，全省完成房地产开发投资319.9亿元，同比增长39.7%，分别比上年同期和上月高15.7个和2.8个百分点，高于全省固定资产投资增幅3.6个百分点，高于全国房地产开发投资增幅11.2个百分点。投资总量、投资增幅分别居全国第12位、9位，居中部六省第3位、4位。房地产开发投资占全省固定资产投资的比重为18.7%，比上年同期提高0.4个百分点。房地产开发投资回暖的主要原因：一是长沙投资大幅回升，原来投资需求不足的城市由淡转旺。长沙市完成投资177.3亿元，同比增长37.9%，比上年同期高17个百分点，占全省比重为55.4%，益阳、岳阳、永州、娄底、湘西、张家界、邵阳等7市州的投资增幅均超过全省平均水平；二是房地产开发企业信心回升，沿海、发达地区的企业抢滩进入湖南房地产市场，上规模的大项目明显增加，投资规模上亿的企业有632个，比去年同期多144个，占全部房地产开发企业的比重为26.8%，同比提高3.9个百分点；三是外商投资急剧增长，完成投资25亿元，同比增长90.7%。

2、房地产用地供应量大幅增加。上半年，在用地形势总体趋紧的形势下，全省增加了住宅、商业服务等民生用地的供应量，扭转了房地产用地供应减少的局面，缓解了供求矛盾。房地产用地供应总量为1188.6公顷，同比增加29.2%，占全省建设用地供应总量的33.8%，其中住宅用地808.9公顷，同比增加21%，商业服务用地379.7公顷，同比增加50.7%。大力调整住宅用地供应结构，显著增加普通商品住宅用地供应，普通商品住宅用地供应面积652.7公顷，同比增加46.6%，占住宅用地的80.7%，比上年同期提高14.1个百分点。房地产用地出让地价持续上扬，其中住宅用地价格上涨11.3%。全省房地产开发企业现存的待开发土地1669.5公顷，同比增加19.7%。

3、房地产贷款增速减缓。截止6月末，全省金融机构房地产贷款余额为789.1亿元，同比增长30％，增幅回落7.6个百分点，占全省贷款余额的13.5%。1-6月，新增房地产贷款131.7亿元，占全省新增贷款的21.1%。房地产开发贷款增速大幅回落，房地产开发贷款余额为288.8亿元，同比增长16%，增幅回落42个百分点，占房地产贷款余额的36.6%。住房消费需求强劲增长，购房贷款快速增长，购房贷款余额为385.4亿元，同比增长37.5%，增幅提高14.5个百分点，占房地产贷款余额的48.8%，其中个人住房贷款283.4亿元，比年初增加53.3亿元，占同期房地产新增贷款的40.6%。房地产贷款结构不断优化，购房贷款与开发贷款比例更趋合理，为1.34：1，同时个人住房贷款在购房贷款中的比重逐步增加。政策性住房贷款余额104亿元，同比增长46.7%，增幅回落2个百分点，占房地产贷款余额的13.2%。

4、商品房供销两旺。全省商品房施工面积5707.8万平方米，同比增长37.7%，其中住宅4451.6万平方米，同比增长40.4%。商品房新开工面积1758.2万平方米，同比增长35.9%，其中住宅1380.9万平方米，同比增长34.5%。商品房竣工面积624.2万平方米，同比增长20.1%，其中住宅501.4万平方米，同比增长18.3%。商品房销售面积973万平方米，同比增长46.5 %，增幅同比提高27.4个百分点，其中住宅896.8万平方米，同比增长51.8%，增幅同比提高

29.8个百分点。商品房销售额212.3亿元，同比增长69%，其中住宅为181.5亿元，同比增长93.7%。

5、商品住宅空置面积减少，房价持续上涨。截止6月底，全省商品房空置面积183.2万平方米，同比增加20.9%，其中住宅空置90.9万平方米，同比减少1.4%；写字楼空置3.7万平方米，同比减少12.7%；商业营业用房空置68.3万平方米，同比增加57.8%。1—6月，全省商品住宅价格为2024元/平方米，同比上涨6.6%，环比上涨1.7%。长沙市主城区商品住宅均价为3054元/平方米，同比上涨6.8%，环比上涨1.8%。

6、城市房屋拆迁面积增加，拆迁信访有所反弹。1－6月，全省共审批发放拆迁许可证150个，同比减少4.9%，实际完成拆迁面积107.7万平方米，同比增加17.2％，拆迁户数9071户，同比增加74.1％。行政裁决21户，无司法裁决，行政强拆5户，司法强拆1户。到省上访78批157人次，批次上升4%，人次下降34.6％，其中集体访8批53人次。到京上访44批84人次，批次上升7.3%，人次上升64.7%，其中集体访5批34人次。

7、完善住房保障制度，为民办实事工作进展顺利。上半年全省廉租住房建设和经济适用住房建设进展顺利，经济适用住房完成投资6.5亿元，施工面积150万平方米，竣工面积17.9万平方米，竣工面积已完成年计划的17.9%；廉租住房建设筹集资金5234.1万元、建设和筹集面积10万平方米，完成了年计划的50%。

当前，湖南省房地产市场活力增强，呈现出进一步加快发展的态势，同时也面临着房价上涨较快、商业营业用房空置较多、逾期的个人住房贷款增长较快等问题。房价上涨较快成为当前市场运行的主要矛盾，造成商品住房价格上涨的主要原因：一是住房消费需求快速增长，商品住宅供求关系偏紧，销售面积大于竣工面积，销售面积增幅高于竣工面积增幅33.5个百分点，其中，长沙市主城区商品住宅供销比为0.76:1，求大于供的局面进一步加剧；二是土地供应趋紧，地价持续高位运行，全省地价涨幅比房价涨幅高6.1个百分点，长沙市地价涨幅高达25.1%，高出房价涨幅18.3个百分点；三是固定资产投资中人工费用上涨11.2%，建筑材料上涨3.7%；四是建筑普遍采用节能环保产品，推动了建造成本上升；五是税费的增加无形中转嫁到房价上，城镇土地使用税、土地有偿使用费以及长沙市基础设施配套费成倍增加。

二、下半年房地产市场走势

根据国家宏观调控政策的走向和上半年湖南房地产市场发展情况，下半年房地产市场将呈现以下特征：

1、房地产开发投资将快速增长。随着我省城镇化进程的加快、居民购买力的提高和房地产行业的日趋规范，房地产开发企业投资信心与日俱增。当前，我省住房需求强劲，房价在全国排名较后，价值洼地现象吸引了投资者强势抢滩，国内以及境外许多重量级的房地产商已陆续进入湖南，这些企业开发资金充足，将对未来市场产生很大的推动作用。

2、民生用地供应力度加大，但供求矛盾依然突出。下半年，土地供应管理进一步加强，各地调控措施将从严制定，虽然目前土地供应十分紧张，但民生用地将得到保障，普通商品住宅、经济适用住房、廉租住房的用地供应量将加大。同时，随着我省经济快速发展，将形成新一轮用地高峰，造成我省用地缺口很大，土地供需矛盾也将加剧。

3、商品房开发结构将调整，中小户型住宅占比提高。住宅户型结构调整是宏观调控的重点，下半年我省将进一步加大房地产供应结构调整力度，合理确定当地新建商品住房总面积的套型面积结构比例，积极发展中小套型、中低价位商品住宅，增加套型建筑面积在90平方米以下的商品住房供应量。同时由于我省商品住宅空置下降，商业营业用房空置上升，开发企业也将积极调整投资策略，加大住宅供应量，减少商业营业用房的投入。在政府调控和市场调节的合力作用下，后阶段调控效果将逐步显现，供应结构会更加合理，中低价位、中小套型普通商品住房将成为市场需求的主流产品。

4、房地产贷款增长放缓。今年宏观调控力度进一步加大，央行连续5次上调存款准备金率，3次上调存贷款利率，在稳健且适度从紧的大环境下，由于1-6月全省新增贷款624.3亿元，占到全年计划新增贷款的近90%，其中房地产贷款新增131.7亿元，大部分行（社）上半年新增贷款已经占用了全年大部分贷款规模。在央行严格控制各商业银行总行新增信贷规模的前提下，后阶段我省金融机构新增贷款大幅度增加的可能性较小，下半年全省房地产贷款增速将进一步趋缓。

5、住房保障制度进一步完善。随着《湖南省人民政府关于加快廉租住房建设的通知》的出台，下半年，我省将认真落实文件精神，年底前全省市（州）、县（市、区）都将建立廉租住房制度，健全城镇住房保障体系，廉租住房工作规范化和信息化管理将得到加强，中低收入家庭居住困难得到一定的解决，市场供需矛盾得到一定的改善。预计全省年内建设100万平方米经济适用住房和20万平方米廉租住房的任务将按时完成。

6、二手房交易受政策影响出现萎缩。受二手房交易税收政策影响，二手房市场发展规模受到限制。另外，一级市场商品住宅节节攀升，居民对房价上涨预期较高，使得手中握有二手房的市民产生惜售心理，因此，我省二手房市场发展仍会较慢。

湖南省建设厅

湖南省统计局

二OO七年七月三十一日

**第二篇：房地产市场发展形势分析**

房地产投资快速增长，项目遍地开花，投资（含投机）购房盛行，消费者追涨购买使大量需求提前释放……可以说，2024年10月以前，无论是上海、北京、深圳、广州等一线城市，或是长沙、南京、重庆、武汉、北海等非一线城市，全国的房地产市场正值有史以来最红火也是最疯狂时期。

从2024年“国八条”算起，到后来的“国六条”、限制外资政策、增

加个人所得税、增加二手房交易营业税、发行国债、调低利息税、历次加息以及提高存款准备金率到多部门联手严查、加强住房保障，再到2024年9月27日央行和银监会联合出台的房贷新政、国土资源部的39号令（236号文），两年多时间，调控政策出台之密集、数量之多、时间持续之长、措施之严厉，在我国房地产发展史上实属罕见。无疑，2024年，中国房地产市场很关键的一年。

宏观调控得到落实执行

2024年，宏观调控将进一步深化，并得到落实执行，叠加效应将日益显现。本文作者陈真诚认为，房地产热将降温，投资将有所回落，开工项目也将适量减少。

但由于持续很久的房地产市场的繁荣使得市场的前行仍具有相当的惯性，不少地区房地产发展投资机构、房地产开发商未完工项目的继续，使得2024年尤其2024年上半年的各地市场热点区域增多。

正因为城市房地产项目遍地开花，使城市轮廓线向四面八方同步外延，使得城市的市场热点区域也增多。如长沙，不再是城中、城东独领风骚，城北、城南、河西的地区供应比重也将增加。

不过，正因为这种城市轮廓线向四面八方同步外延的发展趋势，使得城市的热点区域增多，却让热点的相对热度下降。所谓热点多了就意味着热点丧失或减弱，不在少数的你我彼此彼此使得难分彼此。

国土资源部有关负责人就39号令土地供应调控的相关政策向记者做进一步解读时表示，国土资源部强调要保障住房供应量，首先是重点保证住宅用地需求，特别是要优先安排低收入家庭住房用地的供应。其中规定，必须单独列出城市建设用地中涉及的住宅用地，其中廉租住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地不得低于申报住宅用地的70%。不符合该要求的，不得批准用地。要优先安排、供应列入供地计划的廉租住房用地和经济适用住房用地。对未完成供地计划的，第四季度不得供应其他商品住宅用地。

毫无疑问的是，随着宏观调控的落实，城市房地产产品结构将更科学化、合理化：70/90新政的影响将逐步体现，90平米以上房型将继续向节约面积发展。

在长沙，从2024年本人曾服务过的“同升湖”、“山水芙蓉”开始到2024年的“保利”、“绿城”等几十个别墅物业的集中放量，可以预见长沙高端房地产市场还将加大，高档住宅市场将出现分水岭。而其实，这一趋势在全国各大城市差不多。只是，一些别墅等高档住宅市场相对刚性但需求相对不足，可能面临更大的市场压力。

同时，另一方面，政府将进一步落实宏观调控政策和住房保障制度，不断完善市场体系，以政策和需求为导向，调整供给结构，积极发展二级市场。并加大对房地产业秩序进行规范和整顿，维护市场健康运行。

保障性住房开发规模增加

目前，在长沙已经在全国成立了住房保障工作局。如果该局确实能为住房保障工作起到成效的话，相信会在全国其他城市陆续成立此类机构。

2024年，住房保障政策将进一步落实，廉租住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房的土地供应、投资、资金、项目开工及产品供应的相对比例将增加。另一方面，由于预期改变，投资（投机）需求和自住需求在一定程度上被抑制，消费者变得相对理性。房地产市场可能出现进一步观望，进而出现持币待购、惜购等现象，供求矛盾将得到一定程度的缓减。

高度卖方市场将逐步被扭转，甚至可能转化为买方市场或相对均衡市场。同时政府将扩大住房保障的覆盖面，确保保障型住房的土地供应，拿地竞争激化，大地块土地供应模式可能被相对改变。

政府一方面严格控制高端市场的发展，另一方面大力支持保障性住房，力求总量平衡，调整结构，稳定市场，符合“90/70”政策的小户型、低总价房屋产品供应将增加。

在开发规模方面，将导致部分原本新立项、新投资的非保障性住房开发规模下降。同时，受宏观调控尤其是土地、金融等新政策影响，保障性住房的开发规模将增加。一些原本计划安排布局的大盘，可能分细或把多期并拢来开发。

项目开发和上市速度将加快，一般较难再现大规模、大面积的捂盘、囤房、惜售现象。

房价整体可能在一定程度上逐渐回落。保障性住房和小户型的价格相对稳定，别墅价格相对刚性但需求相对不足，大户型、商住两用房、商业地产房屋及城区部分豪宅等高档住宅、二手房的房价将可能较大幅度下降。

因此，房地产行业可能从“暴利时代”转入“微利时代”或“常利时代”，暴利时代逐渐远去甚至走向终结。

市场竞争更

**第三篇：2024-2024年房地产形势分析**

2024年房地产形势分析

米宅米宅大渔

2024年已进入了传说中的金九，然而，楼市的春天似乎并没有如约而来。

开发商捂盘待售相机而动，二手房多空对峙难分胜负，越来越多的城市加入限购军团，政府又一口气打包推出了租售同权、共有产权、集体用地可入市租赁等政策，要给中低收入者一个说法。

经过多年来多空和政府的三方角力，今天的楼市已然脱离了经济学规律，呈现出一派无人看懂的混沌气象。

形势如此复杂，2024，房价究竟是涨，是跌？

不说废话，先上结论。

2024年，楼市继续上涨的概率极大，不确定的只是幅度。

依据是什么？

我们不必去看GDP增长数值、广义货币M2增速、新增贷款数量、央行存款准备金率调整、城市楼盘去化率、人口迁徒地图、小学生增长比例等等专业数据，这些变量组合在一起千变万化，会衍生无数的可能性。我们只看一点，当下的人们对楼市必涨的信心到底有多强大。

1、信心比黄金更重要

人们一旦对某件事情建立起了坚定的信心，这股力量会是摧枯拉朽的。

经过十多年的楼市教育，尤其是2024年下半年到17年初的全国普涨，空军基本全部阵亡，多军已经一统天下，楼市短期震荡，长期看涨目前已是绝大多数人的共识。

这是十多年血与泪的经验教训积累下来的国人共识，想在三五年内彻底扭转基本是不可能的，所以，2024，楼市看涨基本面不会有大的变化。

记得十多年前，经常有“专家”告诉人们，家庭存款应该分为三个部分，银行储蓄、股票、黄金各占三分之一。当初信了这些专家忽悠把手里的钱投到这三个地方的人，估计今天肠子都悔青了。

今天的我们，既不信任黄金，更不信任股票，也不会让钱乖乖地躺在银行睡觉。

至于期货、基金、债券、外汇、收藏等多种理财方式，经过多年的市场检验，收益高的风险高，风险小的收益低，都已成为了小众市场，人们坚定地把全部身家都投向一个方向——楼市。收益高而风险小，多年来屡试不爽。

2、现在已是多军的天下 如果说十年前的温州炒房团名动天下，那今天的炒房军团规模之大远胜当年的十倍百倍，2024年一线、二线、强三线的房价如大水漫灌，轮番炒作，每座城市都留下了炒房大军的身影。

当下一线，二线，环京，环沪，环深，几乎所有的热点城市全部限购，但炒房团时刻在伺机而动。目前，重庆是炒房团重点关注的区域，重庆房价由于多年来供应了大量住宅用地及房产税等原因，价格一直在低位徘徊。

自去年年底被热炒开始，到目前重庆的房价已上涨60%-80%，均价1-2万元，由于暂未实行限购，目前重庆已成为炒房团的福地，虽然有巨大的卖盘，但在强大的购买力面前，重庆房价一直在稳步起飞。

近日，长沙和济南也羞答答地撕开了限购的口子，炒房团立刻闻风而动，成群结队飞赴更有潜力的长沙扫盘。

在众多的炒家中，有实力雄厚一掷千金的豪客，也有靠信用卡、小额贷凑出首付的屌丝青年。

也许有人会指责炒房客，认为他们所到之处如蝗虫过境，推高房价，让产业脱实就虚，可是，我们应该清醒地看到，人的本性就是趋利避害，追逐利益是人之天性。

哪里有利益，哪里就有投机，炒房客并非是高房价的始作俑者，他们只是追随这波时代大潮分得一杯羹罢了。扪心自问，如果是你，有资金，有机遇，只需要转手买卖两套房子，就能获得工作数十年的收益，你，会拒绝吗？

3、政府与多军的角力

目前，炒房客数量之多，实力之强，已到了政府不得不认真对待的地步。

再说政府近期推出的各项新政。

租售同权目的在于鼓励人们以租房替代买房，提升租房者权益；

共有产权则是给中等收入人群一个七折买房的机会，政府入股，风险共担，收益共享；

集体用地入市租赁的目的在于扩大租赁市场，降低租房价格，市场上可供出租的房源多了，也会牵制房价。

这些新政都能看出政府的用心良苦，确实希望拉住房价这匹脱僵的野马，千万别再像去年那样疯涨了，一旦崩盘后果不堪设想。

租售同权和共有产权的利弊之前有很多人已经分析过，在这里，我想重点说一说农村集体用地建租赁房入市的政策。

中国有没有城市有大量的集体用地用来建租赁房的先例，有，这就是深圳。

4、谈谈深圳的小产权房

大家都知道，今天的深圳是在一个小渔村的基础上发展起来的，深圳政府早年建设用地征用的多是农业用地，保留村民集体用地。

因此，直到今天，深圳市中心和市郊仍然存在着大量的集体用地，归属各个村的村民所有，这就是著名的城中村。

目前，深圳仍是林立的高楼大厦和绿地公园包围着众多城中村的城建模式，弊端严重，却积重难返。

而早在九十年代，随着外来人口不断涌入深圳，就开始有脑子活络的村民在自家集体用地上修建小楼，一般是六到九层，做成小面积的单间、一居或两居用来出租。

当先期修建农民楼的人获得丰厚收益之后，大量的村民开始投入这项一本万利的生意，或者借贷，或者招人入股，或者村委牵头统一建设。

随着一栋栋农民楼拔地而起，到2024年后，深圳关内的城中村集体用地已被农民房完全占据。

这些农民楼施工水平差，千楼千面，楼间距极窄，居住环境恶劣，俗称为握手楼。大量农民房的出现，严重影响了深圳的市容市貌。但同时，也提供给了深圳中低收入阶层廉价租房的机会，农民房的租金大约是商品房的1/2左右，低廉的租金让大量低收入阶层有了留在这个城市的机会。

直到今天，深圳关外的农民房建设仍然屡禁不止，在龙华、坂田、沙井、布吉等等地段，街道两侧全是密密麻麻的农民房，其数量之多，分布之广让人触目惊心。而近几年兴建的农民房已经向高层电梯房和小区化发展。

目前，深圳的小产权房数量占到全部住房的60%左右，数量之巨堪称全国之冠。

如此众多的小产权房除少量用来交易外，大部分用于出租，且出租率极高，可以说，深圳早就深入贯彻了中央这一政策，大量的廉租房入市拉低租金牵制房价，但是效果如何呢？大家看今天深圳的房价便一目了然。

资源天然分布是不均衡的，而且，一旦获得了资源的城市或地段，便具备了先发优势，会吸引更多的资源不断流入，就如水从高处往低处流一样自然而随意。

反之，如果想把资源引入不发达的地区，就如同要把水从低处往高处引一样吃力而收效甚微，为什么西部大开发投入了巨大的人力物力却不成功，就是此理。

中国城市化的进程仍在继续，大量人口流入大城市就如水从高处向低处流一样无法阻拦，无论兴建多少廉租房，经适房都会被迅速填满，直至这个城市再也无法建设更多房屋、容纳更多人口为止。5、2024，让子弹飞一会儿

一叶落而知天下秋，总结过往亦可预知未来。

让我们回顾一下2024年以后十几年的房价波动，可以看出，房价走势大致处于三到四年一轮回的模式，即微涨--大涨—微跌—横盘—聚势—盘整上攻—重新大涨这样一个流程。

而且，每次上涨并非全国普涨，基本都是一线城市领涨，再蔓延至二线城市，最后再波及到三四线城市，涨幅也是逐渐减弱。2024、2024、2024、2024（包括2024上半年）都是大涨年，其他年则是盘整年或小涨年，但总体一定是螺旋上升的趋势，因为货币和物价的增长都是不可逆的。

但近几年，即使同属一线城市，楼市上涨周期也开始出现分化，2024年，深圳最先一波领涨，16年上半年上海接力，下半年再到北京，17年3月，随着政策不断加码，一线城市房价领跌，但部分二线城市仍处在按下葫芦浮起瓢的态势中。

梳理过往，便可以预知未来，2024年将会是盘整微涨之年，楼市上涨基本面不变，17年过热的城市会在18年蛰伏消化过高的涨幅。说说一线，北京现在距年初最高价跌幅10%左右，郊县跌得更多，目前处在多空对峙的状态，但多军正在逐渐聚集势能，18年盘整可能性极大，上海情况类似。

但值得警惕的是深圳，深圳最近一波大涨自2024年4月起至2024年3月，所有房价翻倍，然后是一年多的微跌与盘整。

在这期间，多头不断上攻，两次收复失地，又两次遭遇新政打压，但到今天，深圳房价已顽强站回历史最高位，且上涨预期明显。

如果没有更多有力政策打压，2024年深圳很可能是最先启动的城市。

2024年，虽然没有了空军，但政府是多军最大的敌人，政府可以容忍房价不涨或微涨，但绝对不会容忍再来一个大涨之年。

一旦有这样的预期，是否会有更重磅的政策炸弹推出，比如首套房80%首付，二套房全款；或者是买入五到十年内禁止卖出；或者是一个家庭限买一套房，社保资格提升至八年，都不是没有可能的，就如同北京对商住的一招绝杀。

而且，2024年，确实看不到大涨的机会，所以，不论你是不是多军，我都劝你，2024，不妨让子弹飞一会儿。

(米宅米宅)

**第四篇：怀化市上半年房地产市场形势分析**

怀化上半年房地产市场形势分析

文／怀化市房产管理局 李强 廖家南

在宏观政策等多种因素的影响下，怀化的房地产市场出现了一些新的情况，但总体上仍保持快速的发展态势，处在健康发展阶段。可以预见，在“规划合理、科学引导、市场运作、公平分配”的前提下，未来怀化的房地产行业仍有巨大的发展潜力和拓展空间。

一、1—6月怀化房地产的运行特点

(一）投资快速增长

1—6月，全市房地产企业投资意愿不断增强，开发投资增长逐季加快。一季度，全市房地产开发投资6.78亿元，同比增长37.65%，二季度完成投资10.49亿元，同比增长55.45%。上半年累计完成房地产投资17.27亿元，同比增长48.5%，远远好于今年房地产预期目标。

（二）销售大幅增加

1—6月，全市新建商品房累计销售133.01万平方米、11532套，同比分别增长192.13%和167.31%。其中市城区累计销售76.87万平方米、6632套，同比分别增长102.56%、136.08%。二手房交易31.62万平方米、3198套，同比增长51.72%、58.76%。其中市城区二手房交易18.63万平方米、1630套。

（三）价格持续上扬

1—6月，全市房地产销售价格保持了平稳的惯性上涨，商品房均价为1770元/平方米，同比增长15.53%。其中商品房住宅平均售价为1310元/平方米，商品房非住宅平均3003元/平方米，同比分别增长15.72%和7.25%。市城区商品房和商品房住宅均价分别为2165元/平方米、1855元/平方米，同比分别增长13.82%和9.43%。

（四）资金来源充裕

上半年，全市房地产企业很少因资金问题影响建设进度。尤其值得关注的是，贷款和个人按揭贷款增长明显加快，占资金来源的比重明显提高。1—6月，全市办理抵押登记12674宗，抵押面积248.51万平方米，贷款金额32.82亿元。其中全市1—6月房地产贷款金额同比增长达88.38%。

（五）供给比较充足

1—6月，全市房地产开发企业房屋施工面积156.38万平方米，房屋新开工面积 55.08平方米，房屋竣工面积48.13万平方米。市城区商品房累计批准预售71.98万平方米、8798套，同比分别增长195%、198.85%。1—6月市城区商品房供销面积比为0.93：1，房地产市场两端基本保持供销平衡。

二、促进怀化房地产健康快速发展的原因分析

（一）调控房产新政影响不大

怀化归属于三、四线城市，尚处在城市化初期阶段，房价相对同类城市还不算太高，投机性购房问题所占比例较小，并不在本轮主要调控的范围之内。加上调控政策的执行，对房地产业的影响有一个滞后期。因此，调控新政对怀化房地产有一定的影响，带来了一些新情况，但影响程度不深，对消费者信心的影响也十分有限。

（二）刚性需求依然客观存在一是城市化进程的需求。从世界各国情况来看，30%—70%为城市化的加速发展阶段，70%的城市化率以后为稳定发展阶段。2024年，全市城市化率达36.2%，正处在城市化快速发展时期，大量的人口由农村向城市转移。适应城市化发展趋势，需要增加住房的投资和供给。二是改善性购房的需求。当前，全市人均住房面积处于较低水平，随着宏观经济景气上升、居民收入增加、货币流动性总体宽松和消费结构升级，居民改善性购房需求更趋强烈。三是城市征拆的需求。随着旧城改造力度加大，城市外延拓展步伐加快，城区的一些房屋被拆迁，城郊的一些土地被征用，因征地拆迁造成的住房需求日趋旺盛。

（三）怀化城市幸福指数提高

近年来，全市通过一系列城建项目的实施，一系列活动的开展，城市路网结构不断优化，公共基础设施不断完善，城市形象全面改善，城市品位不断提升。尤其是怀化城区，实现了“一年一个样，三年大变样”，现建成区面积已扩展到52平方公里，创建全国生态示范市、省级卫生城市成功通过验收，在两年一度的全省城市卫生检查评比中，怀化首次进入了甲类城市。此外，随着娄怀、吉怀、怀通、怀化城区高速绕城线、沪昆客运专线的开工建设，怀化的交通区位优势更趋明显。随着“构筑商贸物流中心，建设生态宜居城市”战略的深入实施，怀化的发展活力进一步增强。等等这些，总而言之快速发展、日趋完善的现状加上对未来繁荣怀化的预期，大大增强了怀化的凝聚力，吸引了各界人士来怀化购房置业，投资创业。

（四）通货膨胀预期愈发强烈

基于对世界各国向市场注入大量流动性引起严重的通货膨胀的担忧，加上

国内外经济触底回升势头好于预期，居民对未来通货膨胀的预期越来越强烈，尤其是高收入和较高收入者对其资产保值增值的需求不断增大，在市场经济不景气、金融市场发展缓慢、投资渠道有限的情况下，置业买房成为高收入者资产保值增值的唯一途径。

三、对怀化房地产平稳健康发展的建议

（一）要严格对照要求，落实调控政策

要加快廉租房、棚户区改造等保障性住房建设，设法增加保障性住房的有效供给。要严格执行差别化利率和税收政策，合理引导住房消费，抑制投机性购房需求。要进一步加强商品房销售管理，对取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。进一步建立健全新建商品房、存量房交易合同网上备案制度，加大交易资金监管力度。要加强土地管理，制定完备的土地供应计划，完善强化“招、拍、挂”的管理，规范出让行为，防止“囤地”、“炒地”等现象的发生。要严格执行房地产税收一体化政策，防止税收流失。

（二）要立足自身实际，规范市场管理

要以本轮调控为契机，针对房地产市场存在的各类问题，加大执法力度，严格规范管理。要严把房地产资质关，从严查处无资质乱开发、挂靠开发的行为，把不服从政府和主管部门管理的企业清出市场。建立房地产市场信用制度和房地产开发企业不良行为登记、公示制度，凡手续不全、擅自更改规划、挤占公共空间，欺诈消费者的，都要列入黑名单，对于违规、不讲诚信的房地产企业实行贷款限制、土地限制，让其自动退出市场竞争。

（三）要适应发展趋势，提升楼盘品位

一方面，要优化环境，改善服务，吸引一批有实力的房地产企业，来怀化开发投资。另一方面，提升现有开发企业的实力。怀化市房地产开发企业虽多（在市本级从事房地产开发的企业有80余家），但仍处于“小、散、弱”水平。与市委、市政府提出的“构建商贸物流中心，建设生态宜居城市”的要求和人们消费需求品位提高已不相适宜，要引导房地产开发企业彻底改变“为卖房而建房”的落后思想，牢固树立“绿色生态、环境优先”的意识，在项目开发上做到：功能配套人文化、小区环境生态化、建筑设计智能化、物业服务温馨化，以创新求发展，以品牌促发展，以品质求效益。

**第五篇：房地产市场形势分析与展望**

房地产市场形势分析与展望

2024年，受国际金融危机及国内经济回调的影响，住房销售 低迷，房价涨势逐步回落，房地产市场进入调整阶段，调整程度 逐步加深。208年下半年，作为扩大内需、促进经济增长的重点，中央及地方政府连续出台了多项鼓励住房消费、活跃房地产市场 的调控政策。2024年较高的房价将有一定下行空间，随着房价的 合理回归，政策逐步落实，自住型需求将陆续释放。

一、我国仍处在房地产市场持续发展阶段

与美国等发达国家住房市场已进入成熟期不同，我国正处在 城市化和工业化进程加速阶段，住房水平低和需求比较旺盛，是 我国住房市场快速发展的市场基础，其中除了少数低收入群体住 房需要政府提供保障性外，还有几种类型的住房需求依靠住房市 场：

一

类是刚刚步入社会不久，成家立业需要住房的年轻人，包

括本地离开父母独立生活和外地进入大中城市工作的年轻人。他 们需要的住房是功能设施齐全、舒适、方便，小户型、价格适中，可以承受得起的住房。一类是已经购买房改房，生活水平提高，希望以小换大改善居住条件的人群。这两部分人具有一定收入和 经济能力，借助银行贷款，可以购买普通住宅，他们是社会的基 本群体，占大多数，也是住房市场自住型的基本需求群体。还有

一

类是投资型需求。改革开放使中国人民财富有了较大增长，需 要有保值增值的渠道和工具，一部分人选择了住房市场。购置住 宅不是为了自己居住和使用，而是为了出租获利或住宅涨价后出 售获利，是通过购房实现手中的货币增值。

二、此轮房地产市场调整是市场经济内在规律的作用

从2024年年末开始，住房市场形势急转直下进入调整期，其 根本原因是市场内在规律对房地产行业几年高速增长积累的矛盾

和问题进行自我强制调整的结果。2024年以来，在我国经济较快 增长，居民收入不断提高，对房地产市场预期向好的基础上，投 资型住房消费大量入市，不断推高房价以获利；开发商大量高价 拍地，以获取更高的回报，推高了住房的成本；自住型消费者在“买涨不买落”的心理驱使下，集亲戚朋友之力提前购房，透支 了部分基础消费需求。几种因素叠加，埋下了隐患，导致了目前 住房市场需求减少、调整期的到来。

第一，大量投资者进入，市场需求过旺，使房价快速上涨，脱离了普通居民的承受能力，加之市场供应的中小户型、中低价 位的住房偏少，将普通消费需求挤出了市场。

第二，房地产市场过快发展、房价过高弓l起了国家连续实施 房地产调控政策，随着宏观调控的累积效应发挥作用，尤其是对 第二套住房贷款政策的调控，一些投资性和投机性资金撤出住房 市场。

第三，今年以来国际金融危机愈演愈烈，中国经济向下调整，消费者收入预期及对房价预期发生变化，观望气氛浓厚，加剧了 市场调整的程度。

虽然房地产市场的调整短期内对经济稳定增长带来了较大影

响，但此次调整是对前几年房地产业过快增长和房价虚高的修正。将使过高的房价逐步向合理水平回归；使供给结构和需求结构更 加合理。这次调整是我国房地产业自198年市场化改革以来，经

历的真正市场周期性调整，得到市场的锤炼和洗礼的房地产业将 更具竞争力。房地产市场只有充分调整到位，才具备持续、健康 发展的基础。

三、影响209年房地产市场走势的因素分析

1、影响住房消费者预期变化的因素分析

2024年在国内外经济下行、前期国家偏紧的房地产调控政策

影响下，消费者预期比较悲观，持币观望。随着国家宏观调控政 策的调整，消费者预期将逐渐发生变化，在观望中寻找机会。一

是国家已经将支持房地产业稳定发展作为保增长的重点产业，并 连续出台一系列鼓励住房消费的政策，从政策层面上给予消费者 信心。二是我国连续出台强力度的刺激经济的措施，力争2024年 经济增长保持在8％以上，在就业和居民收入增长方面基本稳定了 预期。三是由于我国人多地少，目前仍然处在经济较快增长阶段。从较长时间看，住房价格仍然是稳步上升的趋势。近期房价下行 是对前期房价过高的修正，而且国家连续出台多项鼓励住房消费 政策，一旦房价调整到位，将会出现反弹。因此，部分自住型消 费者开始关注房市，而理智的投资型消费者也在观察抄底的机会。

2、国家一系列调控政策影响分析

2024年下半年，国家连续五次降低贷款利息，五年以上的贷

款利息降低1．9个百分点；为了鼓励住房消费，将购买普通住房

8的贷款优惠利率由基准利率的0．5倍下调到O7倍，使利用按揭

8．..贷款购房者节约了较大的利息费用。据银行计算，按等额本息还 款方式的按揭贷款，以上两项因素使月还款额节约18％左右。1O月份，财政部、税务局决定购买9O平米以下的普通住房契税减按 1％收取，使购房成本降低了2％以上。同时，对个人购买和出售住 房暂免印花税，出售住房暂免征收土地增值税，对出售普通住房 给予营业税的优惠，降低了二手房的交易成本。

3、住房的市场价格走势分析

2024年以来，尤其是2024年，我国住房价格较快上涨，一定 程度偏离了居民的承受能力，使得住房市场量缩、价落。经过一 年的调整，房价仅回落到2024年末的水平，2024年价格虚高的水 分并没有挤掉，虽然国家优惠政策降低了居民购房成本，但与居 民的实际支付能力还有距离。据央行第三季度城镇储户问卷调查，居民未来三个月有购房意向占比仅为133分别比上季和同期下

．％，..降1．8和2．8个百分点，为1999年以来的最低点，反映出房价调 整还没有到位。

综上分析，住房市场调整正在进行中，消费者持币观望等待

机会，市场存量房较多，房价还有下行的空间，直至下跌到消费 者接受的水平，整体看调整有向深度发展的势头。由此预计2024年上半年，房价承接2024年的下滑势头，房价水平将继续回落。由于区域经济的差异性，各地区调整的进度和幅度不尽一致。一 些调整比较早、调整幅度较深的城市，随着价格的下降，将有自 住型需求陆续入市。随着经济适用房和限价房大量入市，下半年 市场成交量将出现趋稳的迹象。

四、政策建议

在国家已经出台较多的调控政策条件下，2024年政策的立足

点应该关注和解决房地产市场调整过程中出现的新问题、新情况，并遵循市场运行的客观规律，促进房价合理回归。

第一，在市场调整中，应以开发企业自救为主，鼓励开发商

针对市场需求开展多种方式营销、合理定价，协助缓解与老业主 矛盾，打消开发商降价的后顾之忧，只有房价合理回归，才能释 放需求。

第二，应注重发挥市场机制调节和自我修正作用，利用市场的力量挤出泡沫，这样有利于行业可持续健康发展，促进行业的 调整和市场洗牌，促进行业集中度的提高。

第三，各地要因地制宜，不断探索，解决经济适用房和限价

房建设和销售中出现的问题。应适时调整规划，可尝试采取政府 收购作为廉租房，或扩大申购范围，甚至可以转为商品房的方式 解决弃购现象。根据市场形势变化科学、合理的核算经济适用房 和限价房的发标价格，选择交通方便的地点。对于建设经济适用 房和限价房增加成本、甚至亏损的开发商，要给予减免税费、资 金支持等优惠政策，鼓励开发商积极参-9保障性住房的建设。

第四，重视开发商资金紧张和存量房增加的问题，地方政府

可以收购资金链断裂的项目作为廉租房，避免出现烂尾楼；并鼓 励社会资金(包括企业和机构)低价收购部分存量房，用于做周 转宿舍或出租。

第五，着手研究和解决制约房地产业健康发展的体制、机制

问题，应抓住调整机遇建立行业良性发展的长效机制，如地方财 政与房地产业的关系、物业税、规范市场及房地产融资机制创新 等，为房地产业持续健康发展奠定制度基础。

(国务院发展研究中心廖英敏)

经济复苏前景有待观察

从一季度主要宏观经济指标看，经济运行继续保持了2024年

下半年以来的回落趋势，GDP增速进一步下降到6．％，比上年四

季度回落0．7个百分点。但是，随着政府一揽子经济刺激方案的实 施和效应的逐步显现，一系列宏观经济指标和先行指标明显好转。3月份，规模以上工业企业增加值同比增长8．％，比—2月份加

快4．5个百分点。一季度，全社会固定资产投资和社会消费品零售 总额同比增长28．8％和15．9％，分别比上年同期加快4．2和3．6个 百分点。可以判断，一季度应为本轮经济回落的底部，二季度经 济增长将出现一定幅度的回升。这样，在全球经济普遍低迷的情 况下，我国经济有望率先复苏。

值得注意的是，目前经济回升的基础尚不稳固，复苏前景及

可持续性不容乐观。

首先，一季度消费、投资增长达到较高水平，但在相当程度

上是政府政策效应的反映，如政府大规模增加投资、信贷规模急 剧扩张、家电下乡等，而市场主导的内需扩张缺乏有力支撑。经 济增长持续下降，对就业和收入预期均产生较大不利影响。大量 毕业生难以找到工作、农民工就业机会减少和收入下降，不利于 消费需求的持续扩张。如果短期需求回升主要来自中间需求而非 最终消费需求，将无法从根本上解决需求不足问题，还会加剧已 经存在的产能过剩。从投资看，年初以来，出口占比较高的外向 型企业经济效益比上年四季度进一步下降。通过产业关联和收入

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！