# 莆田市2024年房地产市场运行形势分析

来源：网络 作者：醉人清风 更新时间：2024-07-24

*第一篇：莆田市2024年房地产市场运行形势分析莆田市2024年房地产市场运行形势分析2024年随着国民经济的整体复苏以及一系列促进房地产市场持续发展政策的促进下，我市的房地产市场自年初开始出现了持续的恢复性回升，各项指标皆呈上升趋势。具体...*

**第一篇：莆田市2024年房地产市场运行形势分析**

莆田市2024年房地产市场运行形势分析

2024年随着国民经济的整体复苏以及一系列促进房地产市场持续发展政策的促进下，我市的房地产市场自年初开始出现了持续的恢复性回升，各项指标皆呈上升趋势。具体运行形势分析如下：

一、房地产开发投资止跌回升，扭转了前三季度比降态势

2024年全市房地产完成开发投资63.32亿元，比增0.96%，改写了前十一个月同比下降的趋势，于十二月份出现了转负为正的势头。其中第一季度完成13.55亿元，比降17.88%；第二季度19.23亿元，比降1.28%；第三季度15.32亿元，比增20.82%；第四季度15.22亿元，比增8.10%，显现上半年比降幅度不断收窄，下半年各季度出现比增趋势。在房地产完成开发投资中，其中土地购臵费为20.46亿元，占32.31%，同比上升60.85%。

二、商品房新开工面积同比下降，但呈逐季度回升 2024年全市商品房施工面积690.57万㎡，比增7.03%，其中新开工面积203.26万㎡，比降13.03%。商品房新开工面积自2024年呈逐季度下降趋势至2024年第一季度为最低谷，到第二季度开始出现了逐季回升态势，其中第一季度新开工面积为24.27万㎡，第二季度42.60万㎡，第三季度44.86万㎡，第四季度91.53万㎡。全市竣工商品房面积

1142.00万㎡，比降17.83%，其下降原因是2024年第二季度开始商品房新开工量逐季减少，导致了2024年相应竣工量的比降。

三、商品房销售面积逐季上升，空置商品房存量较大 受新开工面积减少的影响，2024年全市商品房批准预售面积194.54万㎡，比降14.18%。随着市场信心的恢复，销售量也逐季增加，全年新建商品房销售面积142.73万㎡，比增53.99%，其中第一季度为20.72万㎡，第二季度30.00万㎡，第三季度35.70万㎡，第四季度56.31万㎡。

由于历年空臵面积的不断积累，至2024年12月末，全市空臵商品房面积39.33万㎡，比增35.90%。其中空臵1年以内22.14万㎡，占56.29%；空臵1-3年16.75万㎡，占42.59%，空臵3年以上0.44万㎡，占1.12%。空臵1年以内尚属正常销售期，其占了一半以上的面积。按用途分，住宅空臵14.66万㎡，占37.27%；商业空臵16.54万㎡，占42.05%；办公空臵0.97万㎡，占2.47%；其它用房空臵7.16万㎡，占18.21%。

四、商品房售价同比上升，同楼盘价格年内上调约12% 据合同登记备案数据统计，2024年全市新建商品房销售均价为4359元/㎡，与2024年同比上升19.62 %，其中商品住宅均价为4125元/㎡，同比上升23.84%。按季度分，第一季度商品房均价4290元/㎡（住宅4057元/㎡），第二季度商品房4556元/㎡（住宅4221元/㎡），第三季度商品房421

2元/㎡（住宅4022元/㎡），第四季度商品房4373元/㎡（住宅4163元/㎡）。另据对同楼盘分期销售的价位变化情况调查，市本级大多楼盘商品住宅在下半年的销售价位较年初上调大约12%。

五、二手房交易成倍增加，其中二手住房占据八成 2024年在二手房交易税费优惠政策的带动下，其成交量呈成倍增长，全市二手房交易面积为72.76万㎡，比增117.97%。其中第一季度成交15.44万㎡，第二季度21.45万㎡，第三季度15.91万㎡，第四季度19.96万㎡。成交金额16.94亿元，均价2328元/㎡，比增14.62%，其中二手住房均价2179元/㎡，比增22.90%。在二手房总交易量中，其中二手住房为58.40万㎡，占了总交易量的80.26%。

六、土地出让面积同比上升，同地段地价接近2024年度价位

由于房地产市场的持续升温，促使土地市场竟拍日趋激烈。2024年国土部门通过招拍挂新供应经营性房地产项目用地38宗92.7163公顷，比增63.56%。其中莆田20宗59.2699公顷，比增283.03%,成交总额128500万元，平均每亩145万元，同比下降14.20%；仙游18宗36.4464公顷，比降11.57%，成交总额43102.0万元，平均每亩79万元，比降26.17%。从拍卖的地价看，较2024年度最高峰期时的价位有所下降，但莆田市区同地段的地块其楼面地价已接近2024年度高峰期的价位。

七、房地产开发资金同比增加，其中国内贷款转降为升 随着国家对房地产信贷的支持以及销售畅通资金回笼，2024年房地产开发资金较为充裕，全市房地产开发资金来源合计103.12亿元，比增26.47%，其中上年末结余资金16.79亿元，本年资金来源小计86.33亿元。在本年资金来源中，其中国内贷款16.96亿元，比增22.63%，扭转了2024年度比降态势；利用外资0.01亿元，比降80.00%;自筹资金34.29亿元，比增17.11%；其他资金来源（定金、预收款及个人按揭贷款等）35.06亿元，比增33.61%。

至2024年12月末，全市商业银行房地产各项贷款余额为100.60亿元，其中房地产开发贷款余额39.36亿元，比年初增加3.94亿元，同比少增3.66亿元；个人住房消费贷款余额为61.24亿元，比年初增加11.45亿元，同比多增4.07亿元。

总之，2024年我市房地产企业信心不断增强，房地产市场不断升温，特别是下半年新开工和销售两者供需关系都呈现了较大的比增趋势，其中第四季度商品房新开工面积约占了全年的一半，销售面积占了全市的三分之一多，显示我市房地产市场基本上摆脱了国际金融危机的影响，开始走上了持续稳定的发展轨道。

**第二篇：2024年第一季度房地产市场运行形势分析**

泸州市2024年一季度房地产市场

运行形势分析

今年一季度，受国家宏观调控政策影响，我市房地产市场供应和成交双双下滑

一、2024年一季度房地产市场运行情况

（一）商品房新增供应减少，但累计供应充足

今年一季度，受国家宏观调控影响，我市房地产开发进程趋缓。截止3月底，我市城区共批准预售商品房面积36.46万平方米，比2024年同期减少35.41%。其中商品住宅批准预售面积31.32万平方米，比2024年同期减少38.47%。城区商品房累计可售面积385.13万平方米，其中商品住宅累计可售面积268.46万平方米。商品房和商品住房累计可售面积分别与上年同比增长32.91%和19.14%。

（二）商品房交易量下滑幅度较大

今年一季度，我市城区商品房累计销售面积25.58万平方米，同比减少41.54%。其中商品住宅累计成交21.1万平方米，同比减少46.85%。

（三）二手房交易持续走低

今年一季度，我市二手房成交面积为13.78万平方米，同比减少40.58%，成交套数为1447套，同比减少34.97%；其中二手住房成交面积为8.66万平方米，同比减少49.02%，成交套数为918套，同比减少45.68%。今年我市二手房成交量再次下降，市 1

场观望情绪较浓。

二、我市保障性安居工程建设积极稳妥地开展

年，我市保障性住房目标任务为11808套，竣工10000套，棚户区改造目标任务3756户，廉租住房租赁补贴发放目标任务10000户。今年一季度，我市新开工建设保障性住房3426套，其中：廉租住房200套；公共租赁住房986套，限价商品住房1840套，经济适用房400套，占目标任务数的29.01%。目前已竣工527套（含续建），占目标任务数的5.27%。已实施城市棚户区改造1000套，占目标任务数的31.25%。目前已发放租赁补贴7017户，占目标任务的70.17%；新纳入廉租住房租赁补贴120户，占目标任务的60%。

三、2024年二季度工作打算

（一）继续全面贯彻落实国家宏观调控政策，加强市场监管。进一步加大保障性安居工程建设力度，增加普通商品住房供应，遏制投机性需求，切实做好稳定房价工作。与相关单位密切配合，加强监督管理，规范房地产市场秩序。

（二）加强督促检查，确保保障性住房建设进度达标，质量达标。

今年二季度，市房管局将加强督促各区县住建部门和市级相关责任部门明确任务，积极争取落实建设用地和资金，做好前期所有准备工作，确保6月底前全面开工建设。另一方面要优化施工方案，加强施工质量，加快项目施工进度，严格做到按期施工，按期竣工交付，坚决杜绝“保开工，缓施工”情况出现。要强化监管，确保质量。要定期对各区县保障性安居工程建设情况进行

现场督查，对进度滞后、工作不到位的区、县要进行重点督导，针对存在的问题和困难，研究制定解决方案，确保保障性住房建设进度达到住建部和省住建厅要求。

二〇一二年三月二十九日

**第三篇：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！