# 2024年上半年度泉州市房地产市场运行情况分析

来源：网络 作者：星海浩瀚 更新时间：2024-07-29

*第一篇：2024年上半年度泉州市房地产市场运行情况分析2024年上半年度泉州市房地产市场运行情况分析泉州市房地产管理局2024年7月12日今年上半年，我市的房地产市场呈现良好的运行态势，房地产开发投资保持平稳较快增长，商品住宅市场需求旺盛...*

**第一篇：2024年上半年度泉州市房地产市场运行情况分析**

2024年上半年度泉州市房地产市场运行情况分析

泉州市房地产管理局

2024年7月12日

今年上半年，我市的房地产市场呈现良好的运行态势，房地产开发投资保持平稳较快增长，商品住宅市场需求旺盛，供求结构基本合理。同时，在强有力的住宅市场需求支撑以及开发商对房市前景普遍看好的前提下，首次出现商品房供应量同比增长，存量房交易下滑等新情况。

一、房地产市场运行现状

1-6月，全市房地产开发完成投资47.58亿元，比增19.82%；商品房施工面积961.65万m，比增52.13%；新开工面积354.08万m，比增110.00%；商品房竣工面积60.18万m，比增29.45%；商品房销售面积169.81万m，销售金额59.39亿元，比增55.21%和65.06%；存量房交易面积50.12万m，交易金额10.50亿元，同比分别下降28.37%和26.12%。

二、市场运行特点

（一）房地产开发投资保持平稳较快增长

1-6月全市房地产完成开发投资47.58亿元，同比增长19.82%，与全市GDP增长14.4%相比，高了5.4个百分点，占全市固定资产投资的16.37%，保持平稳较快的发展态势。房地产开发投资增长主要是受商品房建设投资的拉动，全市商品房建设投资31.20亿，占总开发投资的65.57%，同比增长49.07%。22222

1房地产开发投资平稳增长的同时，开发资金来源结构趋于合理。本年房地产开发资金来源75.04亿元，比增29.45%。其中国内贷款19.96亿元、自筹资金22.30亿元、定金、预收款及个人按揭贷款31.92亿元，占总资金来源分别为26.6%、29.72%、42.54%，分别比增38.8%、30.72%、25.72%，与总的开发资金来源增长基本同步。值得一提的是，今年的国内贷款增长38.8%，比去年同期的增长回落了近42个百分点，有效归辟了银行风险。

2024年上半年度房地产开发投资结构表（表一）

单位：亿元

房地产资金来源表（表二）

单位：亿元

（二）自宏观调控以来，首次出现供应量增长

1-6月全市上半年商品房批准预售面积213.02万m，同比增长79.29%；其中商品住宅批准上市面积154万m，同比增长

70.13%。泉州市区商品房批准预售面积49.79万m，同比增长65.73%；其中商品住宅批准上市面积36.82万m，同比增长45.17%。批准预售面积同比增长是自2024年宏观调控政策实施以来首次出现的正增长且幅度较大增长。

2024年开始宏观调控，我市的房市曾一度陷入低迷状态，一系列的宏观调控出台后，开发商及购房者曾一度出现观望，这种状态持续至2024年底才开始复苏。2024年6月1日后，国家宏观调控政策力度加大，市场再度出现僵持，特别结构比例调整的新政策制约了开发商的开发步伐。过去的近一年半时间，可为是房地产市场的动荡年，开发商持谨慎态度造成我市商品房供应量一直呈现负增长。2024年泉州市区1-4季度批准预售面积（累计）依次为7.16万m、16.19万m、43.08万m、55.4万m，同比分别下降70.43%、60.11%、42.98%、32.74%。今年上半年从增量商品房市场看，批准面积首次出现正增长，说明了经历了一年多的宏观调控，我市的房市正步入正常理性的发展轨道。

（三）供求关系基本合理，销售旺盛

全市商品住宅批准上市154万m，销售145.38万m，供应量高于销售量8.42万m，供求比为1.06：1，供求关系基本合理。今年上半年，我市的增量商品房上市供应明显增加，但是在旺盛的市场需求支撑下，呈现出强劲的销售势头，销售面积及销售金额均有大幅的增长。全市商品房销售面积169.81万m，是去年全年销售量的70.75%，销售金额59.39亿元，同比分别增长55.21%和65.06%；其中商品住宅销售面积145.38万m，2

2是去年全年销售量的90.39%，销售金额46.28亿元，同比分别增长53.81%和60.81%。供应与销售的同步增长，决定了我市的供求关系趋于平衡，供求关系基本合理。

2024上半年商品房销售情况表（表三）

（四）存量房交易下滑

1-6月份，全市存量房交易套数3931套，交易面积50.12万m，交易金额10.50亿元，同比分别下降25.24%、28.37%、26.12%；其中存量住宅交易套数3162套，交易面积41.69万m，交易金额8.85亿元，同比分别下降23.68%、27.72%、21.81%。

泉州市区存量房交易套数2280套，交易面积19.68万m，交易金额6.61亿元，同比分别下降13.01%、38.59%、34.29%；其中存量住宅交易套数1600套，交易面积15.59万m，交易金额5.44亿元，同比分别下降34.53%、33.77%、29.68%。

近几年来，我市存量房交易市场一直处于较活跃状态，同比均保持增长，即使在“二手房转让征收营业税”和“开征个人所得税”等政策影响下，依然保持增长。但是自今年起，我市存量房交易量在第一季度首次出现下滑现象，第二季度延续着第一季度的下滑态势，出现了较大的下滑比例。分析其下滑原因：①二手房房价的上涨抑制了一定的消费群体；②加快保障性住房建设提供另一个选择渠道；③一手商品住宅增加供应量分流了部份购房群体；④股市火爆分散了部份购房资金。

2上半年存量房销售情况表（表四）

单位：套、万m2、亿元

三、2024年下半年我市房地产市场走势预测

我市上半年房地产市场整体运行情况良好。下半年随着2024年我市承办全国农运会的临近，城市化发展迅速，各项基础配套设施建设快速进展，预测下半年的房市依旧繁荣。几个有利因素：

1、房地产开发商对市场后期发展前景看好。

2、有效的住宅市场需求仍具有很好的发展势头。

3、土地部门正按我市“十一五”住房建设规划放量供应土地，近一年半时间，土地的有效供应将在后期的开发保障住房需求，全市的供求关系将继续保持一定的平衡。

4、保障性住房建设步伐加快，供应结构进一步趋于合理，有效满足中低收入家庭的住房需求。综合上述因素看：

1、下半年的房地产开发投资仍会保持着快速合理的增长；

2、供应略高于需求，总体的供求关系合理；

3、普通商品住房、经济适用住房、廉租住房及其适度的高档商品住房同时上市，呈多元化住房供应格局。

**第二篇：2024年房地产市场运行情况总结分析**

2024年房地产市场运行情况总结分析

2024年的房地产市场，以政策为主导。从降准降息到“330新政”，从高层喊话“去库存”到经济会议“鼓励开发商适当降价”，都体现了政府对房地产市场的重视。

在这样的大背景下，xx楼市延续了稳定表现。据统计，2024年xx主城区共成交新房27.6万套，二手房8.7万套。受政策影响，xx市场整体呈现刚需为主，改善型需求明显增加的特点。

楼市量价关键词：稳定

2024年，xx房地产市场无论从供应量，成交量还是房价，均保持了“稳”字当头。

首先，xx新房成交量连续三年稳定在27万套以上。根据xx网上房地产的数据显示，2024年xx共成交一手商品房275781套，同比微涨1.44%。其中，商品住宅共成交174744套，占比63.4%，非住宅101037套，占比36.6%;成交面积为2296.97万平方米，同比微降2.4%。

此外，2024年xx主城区共成交二手房85197套，同比上涨15%。在3月底的“五改二”政策落地后，二手房市场成交量有明显提升，1 从4月开始，平均每月成交8072套二手房。

第二，库存量降低，去化周期变长。克而瑞机构数据显示，截止到2024年11月30日，xx楼市库存量为1300万方，而2024年12月时，库存量为1514万方，相比减少约214万方。但与此同时，去化周期也从8.1个月上升到15个月，在全国重点城市中仍属健康范畴。

第三，xx房价同样保持稳定。克而瑞机构数据显示，2024年1-11月xx商品房成交均价为7592元/平米，同时，单月房价随着开发商的推盘节奏发生波动。其中，3、5、9、10四个月份，房价在传统的市场营销节点均值较低，在市场淡季有所回升。因此，供需市场对xx房价起到决定性作用，而政策等因素影响很小。

政策关键词：救市去库存

2024年是楼市“政策大年”，年内央行共降息5次，降准6次，政府部门出台了330新政，中央高层也在四季度屡次提到“去库存”，并“鼓励开发商降价”……政策的密集程度在近三年达到高峰，而这些政策对xx楼市，也有较为直观的影响。

第一，经历5次降息后，100万商业房贷每月可以少还700多元。从2024年元旦开始，置业者将享受到这一利好。

第二，330新政使改善型置业成交量上涨。330新政出台后，二套房首付降至四成，房贷还清后再买房首付款按首套房执行。这些都加大了改善型置业需求。数据显示，2024年xx主城区建面50-100平方米的住宅成交占比约58%，而建面100-160平方米的住宅成交2 占比约30%，建面160平方米以上的住宅成交占比约12%。

而在xx市房地产业协会发布的《2024年xx商品房成交项目榜单》中，香港置地约克郡、龙湖两江新宸、江与城、融创凡尔赛花园和世茂茂悦府等楼盘，均受到改善置业者的青睐。

除了新房政策，二手房营业税也迎来重大改革，个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。此项政策落地后，xx二手房市场成交量明显上涨，最终比2024年多成交11301套，政策影响明显。

第三，《渝八条》对xx房企现金流的改善。2024年10月14日,xx市政府发布了《进一步促进房地产市场平稳发展的通知》，简称“渝八条”。其中，“房企可调整闲置土地的开工竣工时间”、“未预售商品住房项目商住比例”、“调整未预售商品住房的户型结构”等内容，有效缓解了房企的资金压力，对开发商而言意义重大。

房企关键词：转型

相比xx楼市成交量价的稳定，xx房企则在稳中求变。

首先是市场占有率的变化。xx房地产业协会发布的2024年xx房企商品房销售榜单（均为备案数据）显示，龙湖地产以92.32亿元的销售金额居于榜首，融创以66.41亿元排名第二，随后依次为协信、金科、保利、香港置地等房企。尽管龙湖重回销冠，但市场份额逐渐被其他品牌房企“蚕食”。而本土房企如隆鑫、光华等房企市场份额也有不同程度缩减。

外来房企中，今年表现较为突出的是鲁能地产。截止到11月底，3 鲁能在xx的库存量为151.9万方，但保持了较快的去化速度，从拿地到入市仅需要6-8个月的时间。最终，鲁能全年成交备案金额24.12亿元，并耗资63亿元再拿下230万方储备土地。

第二是战略结构的变化。2024年xx有不少品牌房企谋求变革，或扩大产业链条，或调整产品结构，较为明显的是协信、万科两大开发商。其中，协信在更名为启迪协信科技城集团后，逐渐淡化住宅市场的投入，转型为“商业+产业园”的新模式，并依靠商业地产的销售金额，成为2024年xx房企销售排行榜的第三位；而xx万科则转型城市配套服务商，通过试点万科西九驿”租售结合”的新模式，拓宽业务领域。

第三，房企数量的变化，并购案例增多。2024年初，北碚天奇地产和xx金易地产爆出资金链问题；3月份，本土的晋愉地产传出破产流言，数月后多个项目开始为购房者清退本金。而恒大则并购了xx中渝部分项目和御龙天峰，进一步扩大了版图。

土地市场关键词：挂牌抱团

xx土地以储备较充足著称，但在2024年，各项出让数据同比去年缩水明显。xx土地交易中心的数据显示，2024年xx主城区共出让居住、商业、金融类用地146宗，土地出让面积为1121.7万方，同比下跌14.8%，出让总金额623.6亿元，同比下跌20.5%。而2024年的xx土地市场，也表现出如下特点：

一是挂牌率更高。在146宗地块中，共有135宗地挂牌，仅9宗地溢价成交，占比6%，而2024年有33宗地溢价成交，占比24%。二是品牌房企占有率高。从全年出让土地的数量和质量来看，优质地块均被品牌房企收入囊中。其中鲁能拿地6宗，成为品牌房企储备土地最多的一家，龙湖、金科、东原、协信、融创、碧桂园、万达、中交均有土地斩获。而中小房企受到现金流和库存的双重压力，再无能力拿地。

三是房企拿地更加精打细算。据统计，今年共有9宗地块为房企联合拿地，其中包括龙湖、香港置地，东原、旭辉，协信、同景，融创、华美等品牌房企。房企的联合开发，可以降低拿地成本，减少开发周期；同时，房企之间各司其职，发挥自身特点，对项目质量和品牌效应均有促进。

四是房企对区域选择发生变化。三北区域再次成为房企首选，尤其是大竹林和溉澜溪。1月份，恒大斥资41.3亿元拿下溉澜溪一宗地块，与保利、万科、新鸥鹏等房企共同开发此处”；而6-7月份，东原、旭辉，金科，龙湖、香港置地几大巨头纷纷入驻大竹林，拿地总金额达到72亿元，吸引了众多改善置业者和投资者的目光。而两年前热捧的大学城虽有不少地块出让，但再无房企问津。

在谈我的西语学习经验之前，先来做个自我介绍吧！小编本科非西语专业，2024年申请了巴亚多利德大学的翻译硕士，2024年回国，现就职于译猫西语运营岗。

我的西语学习之旅始于2024年，也就是大二的第一学期。当时就一直很喜欢英语，英语成绩也不错，就想着该时候学门二外。学语言5 嘛也要选门多人说的语言，当时上网一搜，发现德语跟西语是最多人说的小语种。根据百度百科，世界上有8700万人把法语作为母语，德语有9500万人，而西语有4.75亿人，因此在德语和西语之间，我选择了西语作为了二外开始学习。

在学西班牙语之前，我对西班牙这个国家一无所知，看2024年世界杯的时候巴西西班牙还分不清。学习一门外语仿佛真的会让人拥有另一个灵魂，让我爱上了西班牙这个国家。去过西班牙留学的小伙伴们都知道，西班牙夏天太阳六点升起，晚上十点才下山。充足的阳光让他们的性格开朗，成为天生的乐观派。

下面来说说我是如何入门的。当初我希望的是自己自学，买了西语专业必学的教科书《现代西班牙语》，但由于颤音r太难发了，自己琢磨不出来就决定报班学习。当时我中教跟外教班一起报，学的教材也比较多，《速成西班牙语》和《走遍西班牙》都学过。如果要学扎实的话，建议学《现西》，只需要交流的话《速西》也不错，只有上下两册。《走遍》说实在语法讲解没《现西》和《速西》好，不过课文实用性比较强，毕竟是西语本土教材。颤音r我是用水练的，漱口的时候”咳咯咳咯”那样，找到用气抖动舌头的感觉。在学了西语六年之后才发现，颤音r并不是最难发的，最难发的是d、g、b这三个音。d跟t、g跟c、b跟p一浊一清，非常难分辨。建议刚开始学西语的小伙伴们一定要把这几个音分清，这些我们听起来一模一样的音，在西班牙人眼里很不一样。

就这样自学了两年之后，我参加了2024年11月份的DELE B2等6 级水平考试（西语的DELE相当于英语的雅思托福），当时在听力这一块差了零点几分没通过，接着2024年5月份的时候再考了一遍才通过。西语的听力资源特别少，我当时用的是上外的听力教程，一共有4册，把4册都听完了可以直接试着用西语电影练听力了。

在通过了DELE考试之后，准备的就是出国申请硕士。当时找的是中介，不是一般的黑！收了高额的中介费就算了，还要在我交的学费里拿钱！过中复杂当时还找了律师。中介不但没有帮助我还给我制造了这一麻烦，刚出国孤单一人，课程听不懂，还要收拾这一烂摊子。当时是国内的中介联合了国外的中介，多收了我的学费，还虚称是跟大学的合作项目，为我们提供境外服务。我当时就觉得不合理，堂堂的西班牙公立大学会没有经过学生的同意就收取学生高额的境外服务费（大概是一千多欧元）跟中介合作？所谓的境外服务就是带我去开银行账户、申请居留卡？这些服务对于对西语一窍不通的学生来说是不错的选择，可是对于已经达到中级水平的我来说尤为不解。这一段经历西语发挥了大作用，外国的黑中介老板是西班牙人，多次跟他谈判才退回了一半多收了我的钱。还要吐槽的就是国内黑中介找的房东，国内这边跟我说住到什么时候想走就走，哪知道我要走的时候跟智利房东大战，然后还不退我300欧元的押金，说中介那边答应了他我是住一年的。所以在这里要提醒小伙伴们不要找中介，申请学校签证什么的都非常简单，网上的经验一大推。找租房也不用怕，华人开的微博账号等等的都可以帮到大家，大家不需要害怕，更不需要找黑心中介。回到我们的主题，我在西班牙一共呆了两年半。第一年申请了萨拉戈萨大学的教育学专业，发现完全听不懂，也不感兴趣，当初因为本科读的是理科，人文类的专业都不愿意接收我。所以无奈之下只能退学报读学校里面的语言课程。在经过了大半年的学习之后，2024年的5月份考过了DELE C1级别。当时我报语言班的时候就一直跟老师说我要考C1,所以在下学期的时候，老师每个星期给我们做一套C1的模拟题，当然也有真题。所以建议想考C1的小伙伴们买一本模拟题练习册和真题册。C1真题在塞万提斯的官网上很少，当时只有一套。口语的话题目基本都不变，每年会增加一两道，具体题目的内容豆瓣有分享。在拿到了C1证书之后，我就开始准备申请硕士了，当时一心想去马德里读对外西语教学专业，但是申请的人数太多了，没申请上，就考虑申请别的城市的大学。当时一共有三家大学录取了我，一是塞维利亚大学的西语文学研究专业、二是加的斯大学的西语教学专业、三是巴亚多利德大学的翻译专业。最后我选择了巴亚多利德大学的翻译专业。硕士课程比语言课程的压力大，每天都在写作业埋头学习，对口语能力的提高帮助不大。翻译硕士毕业之后，我一心想留在西班牙工作，就进了马德里的一家公司实习了半年。能够留在西班牙工作是一件很艰难的事情，要在西班牙呆满三年，在实习公司表现得好，公司才愿意帮忙申请绿卡。后来考虑到中国也有不少的机会，所以选择了回国就业。

农民收入的不断增加将有利于化解矛盾，巩固和8 维护农村的稳定局面。同时也为加快农业现代化建设步伐、推动农村经济结构战略性转变提供重要契机。按照深入学习实践科学发展观活动实施方案的要求，深入到\*\*镇\*\*村就农民增收致富特别是农村妇女增收致富情况通过调查、访谈等形式进行了调研。现将有关调研情况报告如下：

一、基本情况

\*\*村位于\*\*市\*\*区\*\*镇东北部，\*\*河以南，总人口1458人，其中妇女602人，村民居住面积1500亩，现有耕地1188亩，河滩面积586亩。大部分农村妇女在家务农，少数妇女出外打工，主要以作粉刷工人为主。

二、存在的问题

从\*\*村村民收入情况来看，近几年呈持续增长趋势，农民生活水平得到明显提高。但就目前的农民人均纯收入水平同实现富裕型小康目标相比，同经济发达地区相比，相对较低，农民增收存在一些现实的困难和问题。主要表现：一是就业形势不容乐观。随着农村城市化建设进程的加快，耕地逐年减少，而现有乡镇企业数量少、规模小，使得就业岗位有限，这必将会使部分原来从事农业耕种的农民成为闲置劳动力，而妇女由于受行业需求和自身素质的限制，就业机会相对男性而言则更为困难。二是收入渠道狭窄。农民收入基本依赖于耕种、集体企业安置、临时工及从事个体经营所取得的收入。

三、措施及建议

通过对\*\*村现状的调查，综合分析了农村经济形势，认为今后促使9 农民收入保持持续增长的主要途径是：发展特色农业，优化发展空间，增加就业机会，拓宽增收渠道。

(一)、加强宣传，营造氛围。运用各种宣传手段广泛宣传党的富民政策，教育农村妇女树立市场意识，积极投身农村经济建设大潮。(二)、因地制宜，发展特色农业。大力发展种植、养殖等农业特色基地，实现从粮食作物的种植向经济作物种植的战略性调整，促使农业生产效益最大化。

(三)、拓宽发展空间，发展民营经济。发展民营经济是(！)实现农民增收和解决农民就业的最佳途径。鼓励农民自主创业，在政策、资金、技术、信息等各个方面给予支持，热情为民营企业服务，积极为民营企业排忧解难，多措并举扶优扶强民营企业，促进民营企业的总量扩张和质量提升。

(四)、加强技能培训，提高农民就业能力。根据市场和企业的需求，按照不同行业、不同工种对从业人员基本技能的要求，采取定期或不定期、请进来或走出去、定向委培等形式，对农民进行科学技术培训，提高农民的就业能力。针对农村妇女文化素质低、就业困难的实际，组织开展适合女性特点的技能培训，如钩、编、手工艺制作等，教会她们从业技能，鼓励她们自主创业。

**第三篇：2024年佛山房地产市场运行情况分析**

2024年上半年佛山房地产市场运行情况分析

经历过2024年的“寒冬”，佛山房地产市场在2024年逐渐迎来暖春，上演触底后逆转的行程，量的持续释放逐渐蔓延至价的拉升，当年12月成交均价重回“8 字头”。在降息等利好政策的影响下，众多购房者由观望转变为入市，佛山市场进入平稳恢复和发展期。

一、新建商品住宅市场交易情况

1、供应情况

佛山楼市新增住宅供应量于2024 年达到九百万平米的高位，随后的2024 年、2024 年的全市供应量则呈下滑趋势。11 年限购令出台，市场观望气氛浓厚，全市新增供应量回落。12 年新增供应量继续减少，但降幅较11 年减少七个百分点。2024 年佛山市新增住宅面积784.24 万平米，相比2024 年减少5.5%，仍处于一个高位。

从各月住宅供应情况看，全年新增供应量共有3波高峰，时间分别是3-4 月、9 月、12 月。3-4 月份因春节假期楼市的降价幅度达到部分购房者心理预期，加上首套房贷利率优惠重现，刺激刚需客入市购房，开发商主动迎合购房者预期，加大推货量，迎来全年佛山楼市供应量的第一波高峰期。9 月份各项目备战金九银十，开发商加紧推货，供应放量，仅最后一周时间，全市共取得37 个预售证，供货量突增，月供应量106.58 万平米，迎来第二波供应高潮。第四季度市场开始平稳发展，开发商对后市信心十足，供应量再一步提升，12 月份以93.98 万平米的供应量，完成供应的最后一波高潮。

从各区住宅供应分布看，顺德区、南海区全年供应量各占全市总供应量的1/3，其中南海区供应量有276.63万平米，位居全市首位，顺德有262.12 万平米的供应量；禅城区有125.76 万平米，高明区52.93 万平米，三水区有65.22 万平米的供应量，这三个区域的总供应量占全市总供应量的1/3。

2、成交量价情况

从近几年全市成交走势看。2024 年在金融危机和严厉调控双重作用下，楼市供大于求，成交量大幅下挫。2024 年市场回暖，市场一度出现供不应求的局面，成交量创下历史新高，接近千万方（968.6 万平米）。2024 年、2024 年受国家调控政策的影响，成交量逐年减少。2024 年成交量有所增长，全市成交面积672.03 万平米，同比增加6.0%，但成交总量仍低于09 年、10 年。

在经历11 年的成交低迷后，佛山房企纷纷推出性价比较高的产品，再加上银行房贷利率优惠等刺激因素的边际效用，刚需客纷纷出手购房，形成以价换量的局面。2024 年全年，佛山一手商品住宅成交总金额为513.09 亿元，同比微跌0.9%；成交均价为7635 元/平米，同比下降6.6%。

从月度成交价格走势看，佛山楼市春节成交探底，价格与成交金额呈现同向变动，节后成交量出现大反弹，以价换量格局形成，3 月份小阳春成交量强劲回升，佛山楼市加速进入全面降价阶段，此后佛山房价一直维持在7 千元以内，直到年底12 月份，一些定位较高、成本较贵的新项目入市，佛山房价出现了一个增长的势头，12 月成交均价重回“8 字头”。

二、各区域市场成交情况

1、禅城区

2024 年，禅城区一手住宅共成交11107 套，同比增长46.6%；总成交建筑面积110.84 万平米，同比增长43.0%，同比增幅位列佛山五区之首；总成交金额为97.86 亿元，同比上涨25.5%；整体成交均价为8829 元/平米，同比下降12.2%。

2、南海区

2024 年，南海区一手住宅共成交18630 套，同比下降3.6%；总成交建筑面积211.23 万平米，同比下降1.1%；总成交金额为187.77 亿元，同比下降8.6%；整体成交均价为8889 元/平米（佛山五区最高均价），同比下降7.5%。

3、顺德区

2024 年，顺德区一手住宅共成交21312 套，同比增长5.7%；总成交建筑面积261.57 万平米，同比增多10%，成交总量位居全市第一；总成交金额178.85 亿元，同比上涨4.9%；整体成交均价为6838 元/平米，同比下跌4.6%。

4、三水区

2024 年，三水区一手住宅共成交4347 套，同比下降22.5%；总成交建筑面积43.73 万平米，同比下降29.0%；总成交金额为25.5 亿元，同比下滑38.9%；整体成交均价为5831 元/平米，同比下跌13.9%。

5、高明区

2024 年，高明区一手住宅共成交4051 套，同比增长3.6%；总成交建筑面积44.66 万平米，同比增长3.2%；总成交金额为23.12 亿元，同比上升3.3%；整体成交均价为5177 元/

平米，与2024 年基本持平。

三、二手房市场交易情况

2024 年佛山市二手房市场共成交17779 套，相比2024 年减少24.1%，成交总面积215.07 万平米，相比2024 年减少24.0%，成交套数首次跌到2 万套以下，创近年来的新低。

各区中，顺德区二手房以7630 套，108.56 万平米的成交量，占总成交面积的50.5%，远超排名第二的南海区，成为全市第一。南海区成交5317 套，总成交面积为58.06 万平米，占总成交面积的27.0%。禅城区共成交二手房2236 套，共计22.52 万平米，占全市的10.5%。三水区二手房共成交1438 套，成交面积为14.8 万平米，占总成交面积的6.9%；高明成交二手房1158 套，共计约11.12 万平米，占全市的5.2%。

四、总结和展望1、2024年佛山楼市总结

2024 年第二季度开始，在“限购”、“限价”和“限贷”的打压下，购房者观望情绪浓厚，市场逐步陷入低迷，这种局面延续至2024 年的1-2 月份，成交量持续下跌。到2 月底3 月初，随着个别大品牌开发商开始系统性的降价，并取得不错的成交，“以价换量”逐步成为市场主流，成交量也随之出现大反弹。加之春节过后流动性的持续宽松，政府对调控政策的技术性校正，市场回暖预期形成，成交量得以持续攀升。3 月小阳春之后，佛山一手住宅月度成交面积超过55 万平米，基本达到11 年限购以后最高月成交量的水准，正式拉开佛山成交回暖行情，楼市全年呈现“以价换量、量升价跌”的特征。

2、2024年佛山楼市展望

从人口聚集和经济发展潜力来看，佛山的购房需求还处于高位。根据佛山市统计局数据，2024年1-3季度全市城镇居民人均可支配收入26161元，比上年同期增长12.7%，城镇居民人均消费支出19236元，增长5.7%。良好的经济运行态势及佛山不断进行的城市化进程，将不断形成实实在在的购房需求，对佛山房价形成支撑。与此同时，在经历2024年的政策适应期后，佛山需求量已从限购初期的月均35万㎡回升至60万㎡的稳定水平线上。在中央政府房地产宏观调控基调基本不变的前提下，预计“价稳量升”将成为2024年佛山房地产市场的主要特征。

**第四篇：XX年房地产市场运行情况总结分析**

XX年房地产市场运行情况总结分析

XX年的房地产市场，以政策为主导。从降准降息到“330新政”，从高层喊话“去库存”到经济会议“鼓励开发商适当降价”，都体现了政府对房地产市场的重视。

在这样的大背景下，xx楼市延续了稳定表现。据统计，XX年xx主城区共成交新房27.6万套，二手房8.7万套。受政策影响，xx市场整体呈现刚需为主，改善型需求明显增加的特点。

楼市量价关键词：稳定

XX年，xx房地产市场无论从供应量，成交量还是房价，均保持了“稳”字当头。

首先，xx新房成交量连续三年稳定在27万套以上。根据xx网上房地产的数据显示，XX年xx共成交一手商品房275781套，同比微涨1.44%。其中，商品住宅共成交174744套，占比63.4%，非住宅101037套，占比36.6%;成交面积为2296.97万平方米，同比微降2.4%。

此外，XX年xx主城区共成交二手房85197套，同比上涨15%。在3月底的“五改二”政策落地后，二手房市场成交量有明显提升，从4月开始，平均每月成交8072套二手房。

第二，库存量降低，去化周期变长。克而瑞机构数据显示，截止到XX年11月30日，xx楼市库存量为1300万方，而XX年12月时，库存量为1514万方，相比减少约214万方。但与此同时，去化周期也从8.1个月上升到15个月，在全国重点城市中仍属健康范畴。

第三，xx房价同样保持稳定。克而瑞机构数据显示，XX年1-11月xx商品房成交均价为7592元/平米，同时，单月房价随着开发商的推盘节奏发生波动。其中，3、5、9、10四个月份，房价在传统的市场营销节点均值较低，在市场淡季有所回升。因此，供需市场对xx房价起到决定性作用，而政策等因素影响很小。

政策关键词：救市去库存

XX年是楼市“政策大年”，年内央行共降息5次，降准6次，政府部门出台了330新政，中央高层也在四季度屡次提到“去库存”，并“鼓励开发商降价”……政策的密集程度在近三年达到高峰，而这些政策对xx楼市，也有较为直观的影响。

第一，经历5次降息后，100万商业房贷每月可以少还700多元。从XX年元旦开始，置业者将享受到这一利好。

第二，330新政使改善型置业成交量上涨。330新政出台后，二套房首付降至四成，房贷还清后再买房首付款按首套房执行。这些都加大了改善型置业需求。数据显示，XX年xx主城区建面50-100平方米的住宅成交占比约58%，而建面100-160平方米的住宅成交占比约30%，建面160平方米以上的住宅成交占比约12%。

而在xx市房地产业协会发布的《XX年xx商品房成交项目榜单》中，香港置地约克郡、龙湖两江新宸、江与城、融创凡尔赛花园和世茂茂悦府等楼盘，均受到改善置业者的青睐。

除了新房政策，二手房营业税也迎来重大改革，个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。此项政策落地后，xx二手房市场成交量明显上涨，最终比XX年多成交11301套，政策影响明显。

第三，《渝八条》对xx房企现金流的改善。XX年10月14日,xx市政府发布了《进一步促进房地产市场平稳发展的通知》，简称“渝八条”。其中，“房企可调整闲置土地的开工竣工时间”、“未预售商品住房项目商住比例”、“调整未预售商品住房的户型结构”等内容，有效缓解了房企的资金压力，对开发商而言意义重大。

房企关键词：转型

相比xx楼市成交量价的稳定，xx房企则在稳中求变。

首先是市场占有率的变化。xx房地产业协会发布的XX年xx房企商品房销售榜单（均为备案数据）显示，龙湖地产以92.32亿元的销售金额居于榜首，融创以66.41亿元排名第二，随后依次为协信、金科、保利、香港置地等房企。尽管龙湖重回销冠，但市场份额逐渐被其他品牌房企“蚕食”。而本土房企如隆鑫、光华等房企市场份额也有不同程度缩减。

外来房企中，今年表现较为突出的是鲁能地产。截止到11月底，鲁能在xx的库存量为151.9万方，但保持了较快的去化速度，从拿地到入市仅需要6-8个月的时间。最终，鲁能全年成交备案金额24.12亿元，并耗资63亿元再拿下230万方储备土地。

第二是战略结构的变化。XX年xx有不少品牌房企谋求变革，或扩大产业链条，或调整产品结构，较为明显的是协信、万科两大开发商。其中，协信在更名为启迪协信科技城集团后，逐渐淡化住宅市场的投入，转型为“商业+产业园”的新模式，并依靠商业地产的销售金额，成为XX年xx房企销售排行榜的第三位；而xx万科则转型城市配套服务商，通过试点万科西九驿“租售结合”的新模式，拓宽业务领域。

第三，房企数量的变化，并购案例增多。XX年初，北碚天奇地产和xx金易地产爆出资金链问题；3月份，本土的晋愉地产传出破产流言，数月后多个项目开始为购房者清退本金。而恒大则并购了xx中渝部分项目和御龙天峰，进一步扩大了版图。

土地市场关键词：挂牌抱团

xx土地以储备较充足著称，但在XX年，各项出让数据同比去年缩水明显。xx土地交易中心的数据显示，XX年xx主城区共出让居住、商业、金融类用地146宗，土地出让面积为1121.7万方，同比下跌14.8%，出让总金额623.6亿元，同比下跌20.5%。而XX年的xx土地市场，也表现出如下特点：

一是挂牌率更高。在146宗地块中，共有135宗地挂牌，仅9宗地溢价成交，占比6%，而XX年有33宗地溢价成交，占比24%。

二是品牌房企占有率高。从全年出让土地的数量和质量来看，优质地块均被品牌房企收入囊中。其中鲁能拿地6宗，成为品牌房企储备土地最多的一家，龙湖、金科、东原、协信、融创、碧桂园、万达、中交均有土地斩获。而中小房企受到现金流和库存的双重压力，再无能力拿地。

三是房企拿地更加精打细算。据统计，今年共有9宗地块为房企联合拿地，其中包括龙湖、香港置地，东原、旭辉，协信、同景，融创、华美等品牌房企。房企的联合开发，可以降低拿地成本，减少开发周期；同时，房企之间各司其职，发挥自身特点，对项目质量和品牌效应均有促进。

四是房企对区域选择发生变化。三北区域再次成为房企首选，尤其是大竹林和溉澜溪。1月份，恒大斥资41.3亿元拿下溉澜溪一宗地块，与保利、万科、新鸥鹏等房企共同开发此处”；而6-7月份，东原、旭辉，金科，龙湖、香港置地几大巨头纷纷入驻大竹林，拿地总金额达到72亿元，吸引了众多改善置业者和投资者的目光。而两年前热捧的大学城虽有不少地块出让，但再无房企问津。

**第五篇：2024年1-3季度全市房地产市场运行情况分析**

1-3季度全市房地产市场运行情况分析

今年4月中旬国务院为了遏制房价过快上涨，促进房地产市场健康稳定发展，出台了楼市“新国十条”。从调控政策的效果看，我市房地产市场运行趋于稳定，主要呈现开发投资增势平稳、施工规模逐渐扩大、销售市场回归理性、资金到位状况良好的发展势头。

一、1-3季度我市房地产市场运行基本情况

（一）房地产开发投资增势平稳。1-3季度，我市共完成房地产开发投资101.48亿元，占全社会固定资产投资10.19%，同比增长26.74%，分别较一季度、二季度回升5.84、7.72个百分点。市区完成房地产开发投资59.83亿元，占全市房地产开发总量的58.96%，同比增长29.56%。

从投向来看，住宅投资82.67亿元，同比增长25.04%，其中：90平方米以下9.83亿元，同比增长28.3%；140平方米以上10.82亿元，同比增长9.39%；商业营业用房投资9.38亿元，同比增长4.62%；办公楼投资2.59亿元，同比增长212.89%。

（二）资金充裕，个人按揭贷款增幅较大。1-3季度，我市房地产开发企业本年到位资金172.25亿元，同比增长33.68%，到位资金与投资比由去年同期的1.61:1上升为本期的1.7：1。到位资金中：国内贷款26.47亿元，同比增长29.95%；利用外资0.91亿元，同比增长3.01%；自筹资金32.48亿元，同比增长13.63%；其他资金94.15亿元，同比增长53.37%，其中定金及预收款49.68亿元，同比增长37.86%，个人按揭贷款27.69亿元，同比增长52.67%（见表一）。

表一：1-3季度我市房地产开发企业资金来源构成表

单位：万元

指标

数额

增

（±%）

17225本年资金来源合计

05

17982上年结余资金

15426 本年资金来源小计

26722 国内贷款

利用外资

9070 32481 自筹资金

94157 其他资金来源

49679其中：定金及预收款

27690其中：个人按揭贷款

（三）房地产建设规模呈现“二升一降”的局面。1-3季度，我市商品房施工面积1266.9万平方米，同比增长18.22%，比去年同期上升7.88个百分点，其中新开工面积452.08万平方米，同比增长103.95%，比去年同期提高140.72个百分点；商品房屋竣工面积211.52万平方米，同比下降8.65%，比去年同期回落56.79个百分点。施工规模的扩大说明了我市房地产开发企业经过2024年的火爆市场后，在资金充裕的情况下有加快开发的迹象，而竣工面积的下降是受2024年房地产开发投资总量偏少的影响。6

52.67

37.83

53.35

3.01 13.65

29.93.18 38.48

33.6

（四）商品房销售增幅逐步趋与理性。4月之后，“新国十条”出台，我市市场虽未如一线城市那样迅速入冬，但也“秋意”十足。之后，随着观望减淡，楼市逐步回暖，销售增速趋于理性。1-3季度，我市商品房销售面积310.9万平方米，同比增长24.57%，比去年同期回落23.91个百分点，增幅在全省十三市中位居第二，仅次于宿迁；商品房销售额151.09亿元，同比增长32.97%，比去年同期回落38.92个百分点。商品房价格总体仍呈上涨趋势。1-3季度，市区商品房合同成交价格6727元/㎡，同比上涨27.43%，其中商品住宅成交均价6684元/㎡，同比上涨30.45%。9月份市区商品房合同成交均价7508元/㎡，同比上涨35.14%，环比下降13.55%，商品住宅合同成交均价为7434元/㎡，同比上涨33.2%，环比上涨3.75%。市区二手房成交均价为5799元/㎡，环比上涨1.42%；其中二手房住宅成交均价为5741元/㎡，环比下降0.05%。

二、房地产市场开发需关注的几个问题

1、商品房价攀升过快。2024年市区商品房销售均价为4174.89元/㎡；2024年商品房销售均价为4764.64元/㎡，同比增长14.13%；至2024年，商品房销售价格向上飙升，销售均价为5416.66元/平方米，同比增长13.68 %；到了今年9月，商品房销售价格继续上扬，销售均价达到7508元/㎡，比2024年增长38.63%。以上数据说明，对我市而言，调控政策的作用仅是放缓房价上涨速度，大幅调整的可能性并不大，但是房价的过快上涨，已数倍高于居民可支配收入增长速度，超越居民的实际购买力。目前，若要在中心城区购买一套100平方米的住房，不包括各种税费，则需80万元左右。按我市2024年城镇居民人均可支配收入19416元计算，一个3口的家庭需约14年的总收入才买得起一套住房。

2、政策性住房供应偏少。今年以来，我市不断加大经济适用房和廉租房建设投入，但受房地产开发周期较长、前期新批准项目尚未开工建设等因素，目前我市保障性商品房的比重仍然较低，1-3季度投资额2.11亿元，仅占全市住宅开发额的2.55%，施工面积占全市商品房施工总面积的比重较低，市场供应偏少。

3、商品住宅房源供应偏紧。截至9月末，市区商品住房月末累计可售面积仅为70.78万㎡，仅够正常销售3个月左右时间，从供求关系的平衡性分析，可售面积应保持正常销售量的6个月以上，从这一点来讲，市区商品住宅可售面积总量仍然较为偏紧，因此，务必要加大市场供应，防止因市场供需失衡，带来房价非理性上涨。

三、促进我市房地产市场健康发展的几点建议

1、关注市场动向，审时度势。房地产新政力度大，直接影响供求关系，表明了中央政府抑制房价过快上涨的决心。市场调整只是刚刚开始，效果还将进一步显现。有价无市等于无市，房地产企业应该顺应市场形势，积极主动调整价格，加快销售，活跃市场。

2、增加90平方米以下小户型住宅开发力度，加快经济适用房、限价房和廉租房等保障性住房建设步伐，构建合理的商品住宅供应体系，确保对当前处于高位的房价起到有效抑制作用，满足大多数中低收入者和工薪阶层的住房需求。

3、国内银行贷款受调控重点、节奏、力度“微调”影响，直接投资房地产开发可能有所紧缩。要鼓励和引导房地产开发企业拓展多元化融资渠道，改善融资结构，继续增加自筹资金比重，采取降价促销等手段加快资金回笼，加强企业自身的“换血”和“造血”功能，注意对金融风险的防范与控制。

4、加快城区“城中村”改造步伐，增加土地供应总量；加大对土地市场的监管力度，严厉打击开发商“囤地”、“捂地”等现象。

四、对近期我市房地产业发展的基本判断

根据我市房地产市场现状分析，调控政策会对市场产生一定影响，但我市居住环境的吸引力和良好的市场秩序也将有利于下一步市场潜在需求和刚性需求的释放。“人文、生态、精致、宜居”是我市城市核心竞争力所在，2024年前，政府将进一步加大功能完善、旧城改造、古城保护、人居环境改善的投入。同时，我市新能源、恒通置业等重点企业在使用新材料、新技术、新设备、新工艺等方面的意识不断增强，迎合了市场新的需求。政府在大力发展科技住宅、生态住宅，倡导低碳生活方面态度坚决，将积极引导居民从追求大户型、大面积转向住房的品质品位、舒适性和环保性，不断完善住房使用功能，提升居住宜居水平。

另外，9月低出台的“新国五条”对我市房地产市场也将产生一定影响，对市场后期的判断：一是信贷政策的调整，部分购房人会因缺乏资金或成本增加等因素，暂缓购房，一定程度上影响楼市销售；二是房产税开征试点等中长期政策的试行，对炒房投资购房行为打击较大，投资买房的人群越来越谨慎；三是开发企业可能会改变经营投资策略，影响市场供应。

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！