# 2024年上半年房地产行业展望

来源：网络 作者：紫芸轻舞 更新时间：2025-01-05

*第一篇：2024年上半年房地产行业展望XX年上半年，针对中国房地产市场出中央推出了“严厉调控政策”，以期稳定中国房地产市场的发展，之后中国各地方陆续出台了相应的地方实施细则。对于XX年的上半年来讲，如果用一句话总结,可以说是“乱花渐欲迷人...*

**第一篇：2024年上半年房地产行业展望**

XX年上半年，针对中国房地产市场出中央推出了“严厉调控政策”，以期稳定中国房地产市场的发展，之后中国各地方陆续出台了相应的地方实施细则。对于XX年的上半年来讲，如果用一句话总结,可以说是“乱花渐欲迷人眼”，而对于XX年下半年市场形式也可以用一句话预测“顺势而为，静观其变”。

一、XX年上半年中国房地产市场行业数据总结：

1、房地产开发完成情况：

XX年上半年，全国房地产开发投资19747亿元，同比增长38.1%，其中，商品住宅投资13692亿元，同比增长34.4%，占房地产开发投资的比重为69.3%。6月当月，房地产开发完成投资5830亿元，比XX年5月增加1845亿元，增长46.3%。

XX年上半年，全国房地产开发企业房屋施工面积30.84亿平方米，同比增长28.7%；房屋新开工面积8.05亿平方米，同比增长67.9%；房屋竣工面积2.44亿平方米，同比增长18.2%，其中，住宅竣工面积1.96亿平方米，增长15.5%。

XX年上半年，全国房地产开发企业完成土地购置面积18501万平方米，同比增长35.6%，土地购置费4221亿元，同比增长84.0%。

2、商品房销售情况：

XX年上半年，全国商品房销售面积3.94亿平方米，比去年同期增长15.4%，增幅比1-5月回落7.1个百分点。其中，商品住宅销售面积增长12.7%，办公楼增长53.2%，商业营业用房增长41.6%。上半年，商品房销售额1.98万亿元，同比增长25.4%，增幅比1-5月回落13.0个百分点。其中，商品住宅销售额增长20.3%，办公楼和商业营业用房分别增长91.5%和57.1%。

3、房地产开发企业资金来源情况：

XX年上半年，房地产开发企业本年资金来源33719亿元，同比增长45.6%。其中，国内贷款6573亿元，增长34.5%；利用外资250亿元，增长2.8%;企业自筹资金12410亿元，增长50.9%；其他资金14487亿元，增长47.9%。在其他资金中，定金及预收款8064亿元，增长40.1%；个人按揭贷款4538亿元，增长60.4%。

4、全国70个大中城市房屋销售价格指数：

房屋销售价格同比继续上涨，但涨幅回落。

XX年6月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨11.4%，涨幅比5月份缩小1.0个百分点；环比下降0.1%，5月份为上涨0.2%。

截止到XX年6月份，新建住宅销售价格同比上涨14.1%，涨幅比5月份缩小1.0个百分点；环比价格与上月持平，而XX年5月份为上涨0.4%。其中，经济适用房销售价格同比上涨1.1%；商品住宅销售价格上涨15.8%，其中普通住宅销售价格上涨15.2%，高档住宅销售价格上涨18.0%。与6月份相比，经济适用房销售价格持平；商品住宅销售价格下降0.1%，其中普通住宅销售价格与上月持平，高档住宅销售价格下降0.2%。

XX年6月份，二手住宅销售价格同比上涨7.7%，涨幅比5月份缩小1.5个百分点；环比下降0.3%，比5月份降幅缩小0.1个百分点。

5、全国房地产开发景气指数：

XX年6月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为105.06，比5月份回落0.01点，比去年同期提高8.51点。

从分类指数看：房地产开发投资分类指数为105.54，比XX年5月份回落0.02点，比去年同期提高11.94点;本年资金来源分类指数为113.63，比5月份回落3.06点，比去年同期提高14.90点;土地开发面积分类指数为93.22，比5月份提高3.08点，比去年同期提高0.83点;商品房空置面积分类指数为104.65，比5月份提高1.17点，比去年同期提高16.06点;房屋施工面积分类指数为109.39，比5月份回落1.97点，比去年同期提高15.50点。

二、房地产市场运行的主要特征：

1.住房投资持续加快，商品房住房比重持续上升：

XX年上半年，全国房地产开发投资19747亿元，同比增长38.1%，其中，商品住宅投资13692亿元，同比增长34.4%，占房地产开发投资的比重为69.3%。

中国消费者住房消费要求的改变以及城市化进程的加速，对“改善型”和“享受型”住房需求持续增加，同时由于房价的高涨促使“住房”投资化严重，都促使商品房投资的热度与需求同步增加，即使在房地产政策调控下，房地产市场的投资热度在一定时期内不会改变。

2.土地开发增长较快，企业购置土地较为大胆：

XX年上半年，全国房地产开发企业完成土地购置面积18501万平方米，同比增长35.6%，土地购置费4221亿元，同比增长84.0%。

由于大多数房地产开发企业对于未来房地产市场的看好趋势，虽然受调控政策和房地产市场销售低迷的共同影响，房地产开发企业购置土地已经比较谨慎，企业购置土地面积增速有所回落，但大部分大型房地产企业由于战略储备、企业未来发展等因素考虑，在部分城市大胆、大量购置土地，促使部分城市“地王”频现，在这些交易的影响下，促使XX年上半年整体土地购置面积增长较大，土地购置费增长明显。

3.商品房建设增长平稳，竣工面积增速高于往年：

XX年上半年，全国房地产开发企业房屋施工面积30.84亿平方米，同比增长28.7%；房屋新开工面积8.05亿平方米，同比增长67.9%；房屋竣工面积2.44亿平方米，同比增长18.2%，其中，住宅竣工面积1.96亿平方米，增长15.5%。

XX年的房地产市场的高涨运行，以及房价的持续高位运行，房地产消费者购房需求的不断增加等多重因素，使XX年上半年的房地产开发建设持续保持一定的增长速度，新竣工面积以及新开工面积的增长等同步作用下，上半年延续到下半年的是房地产市场的存房量持续增加,市场供应量持续增长，供求关系出现变化趋势。

4.商品房销售开始出现负增长，销售压力逐渐加大：

XX年上半年，全国商品房销售面积3.94亿平方米，比去年同期增长15.4%，增幅比1-5月回落7.1个百分点。其中，商品住宅销售面积增长12.7%，办公楼增长53.2%，商业营业用房增长41.6%。

从整体来看，XX年上半年销售增加还是比较明显的，特别是XX年的一季度，但从二季度开始，随着中央调控政策的出台，特别是“信贷政策”调整，导致二季度开始时，全国房地产市场销售出现负增长，销售增长逐渐回落，在部分城市短时间内出现了“零成交”现象。

可以从以下数据中看出,XX年上半年，商品

房销售额1.98万亿元，同比增长25.4%，增幅比1-5月回落13.0个百分点。其中，商品住宅销售额增长20.3%，办公楼和商业营业用房分别增长91.5%和57.1%。

商品房销售面积的下降幅度，在二季度较一季度有所加大，表明市场观望情绪依然较为严重。这是自XX年房价开始上涨以来，房地产市场观望最浓厚的一次，更是商品房销售面积首次持续出现下降趋势，并且这种趋势的持续时间会很长，在下半年回转的可能性比较小。

以上都导致未来自上半年开始到下半年，全国房地产市场销售压力增大，房地产开发企业资金回笼压力增大。

5.价格涨幅出现回落，大部分城市房价未出现明显下降：

XX年6月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨11.4%，涨幅比5月份缩小1.0个百分点；环比下降0.1%，5月份为上涨0.2%。

XX年6月份，二手住宅销售价格同比上涨7.7%，涨幅比5月份缩小1.5个百分点；环比下降0.3%，比5月份降幅缩小0.1个百分点。

从重点城市和区域的情况来看，XX年上半年全国房地产价格整体持续上涨，但从上半年部分一线城市来看，房地产销售价格涨幅有所回落，市场反应更多的来自于变相优惠、促销、赠送、暗折，但大部分楼盘实际下跌幅度不是很大，更多的并未出现实际下跌。考虑到“不可明示因素”考虑，上半年实际上已经有部分城市房价已经出现松动，其余城市房价上涨幅度也明显回落。

6.房地产信贷增速减慢，大部分城市个人房地产贷款大幅萎缩：

XX年上半年，受货币政策紧缩和市场销售低迷的双重影响，个人房贷增速明显放缓。

从国家统计局上半年的数据可以看出，可以清晰地发现房地产信贷收缩的轨迹。1-6月，房地产企业国内贷款逐月累计分别为2489亿元、3674亿元、4552亿元、5550亿元和6573亿元，逐月累计增幅分别为46.1％、44.3％、39.9％、43.6％和34.5％，逐月回落。

个贷方面同样如此：1-6月，个贷逐月累计数额分别为1443亿元、2193亿元、2955亿元、3744亿元和4538亿元，前四个月的逐月累计增幅均在100％以上，但5月便回落至88.8％，至6月进一步降至60.4％。不难看出，4月中旬新一轮房地产调控政策出台后，五六月份房地产信贷收缩最为明显。

这表明，受调控政策影响以及人们对未来市场预期的调整，购房意向下降，个人房贷增速明显回落。

7.购房意愿依旧存在，市场观望浓重：

XX年上半年5月份开始，由于房地产新调控政策的出台，特别是信贷政策的收紧，造成市场观望情绪浓重，特别是此次调控政策执行力度和时间的不确定性、房地产开发企业与购房者两方同时观望等多重作用下，市场成交量大量萎缩，同时大部分购房者对于“高位入市”的恐慌，都导致年中的市场导向气氛

但由于大部分人对于未来中国房地产市场的长期看好，以及市场刚性需求的大量存在，目前来讲未来购房意愿还会持续比较长的时间，上半年出现的一定时期的市场调整，并未改变这种格局。

三、下半年政策调控的走向分析：

1.依旧保持政策的连续性和稳定性，贯彻落实好已出台政策的执行情况：

现阶段来看，中国房地产市场运行整体上还是基本平稳的，市场中出现的一些变化(市场观望情绪较重，销售面积出现负增长，但大部分城市房价尚未明显松动)是上半年来房地产调控政策刚刚实施的积极效果，是对XX年房价持续过快上涨的一个调整。下半年房地产调控政策在总体上不宜松动，尤其是住房保障政策和有关第二套房的信贷政策必须坚持，应保持政策的连续性和稳定性。但针对部分城市出现的房价继续高幅度上涨和信贷松紧行为需密切关注，警惕其潜在风险。

2.继续加大住房保障力度，满足中低收入家庭的住房需求：

住房是居民生存的基本条件，然而单纯依靠市场机制无法解决所有居民的居住问题。因此加强住房保障是必然的选择，当前我国住房保障的范围和力度都偏低，应通过上半年的新政策为基础，进一步需加大住房保障的力度，通过多层次的住房供应体系，满足中低收入群体的住房需求。

3.加强银行风险管理，满足正常信贷需求：

首先，要满足正常合理的房地产信贷需求，科学地支持房地产业健康发展，避免因银行盲目减少对企业开发造成不利影响，甚至导致企业资金链断裂。

同时，做好房地产风险的预警和控制工作，重点是加强企业开发贷款和个人按揭贷款管理，警惕“虚假按揭”和变相“松紧”信贷的发生，要加强贷款审查和信贷过程的监测。对于信贷发生明显不符合国家信贷调控政策的货款审请，要根据风险对称原则要求提高首付比例和增加贷款利率等方式，杜绝变相“松紧”按揭的发生。

4.继续加强土地管理力度，严格耕地占补平衡管理

首先，中央政府会继续加强土地管理的力度，实施最严格的土地保护制度，严格保护农村土地，严格耕地占补平衡管理，确保耕地面积不减少。

其次，根据国发文件的要求，增加中低价位，中小套型商品住房以及廉租住房、经济适用房、两限房的用地供应，调整土地供应结构，提高居住用地在土地供应当中的比重。可以看出未来房地产开发用地规则的发展趋势。

5.继续维护市场正常交易秩序，正确引导舆论导向：

价格作为调节市场经济的核心手段，其本质就是可以通过价格的涨跌变化来引导市场各方主体。同时，当前市场中各种鱼目混杂信息，容易误导社会消费者，使人们不能对市场形势有一个客观判断。政府权威部门应加强对市场有关信息的发布和解释，加强政府公信力，正确引导舆论导向，和社会各界对市场形势有一个准确认识，促进消费者的理性消费和企业和理性决策。

6.面对调控政策的延续，房地产企业应积极采取措施应对：

房地产开发企业也应该认清形势，积极采取措施应对市场调整。XX年下半年，房地产市场已经步入调整中期，预计本轮调整时间还要持续较长一段时间，房地产企业应做好应对较长时期市场低迷的准备，积极采取措施，如寻求资金支持、降价促销、加强管理等，调整企业开发策略、经营策略、销售策略等，适时主动调整，将房地产行业调整对企业的影响降至最低。

四、XX年下半年房地产市场发展趋势分析与展望

XX年，受房地产调控新政等因素影响，中国房地产行业增长明显放缓。同时，中国经济中基础商品价格的上涨已经扩散到生产、消费乃至服务领域，通货膨胀对经济的持续增长威胁越来越大。从国内经济形势看，经济增速有所回落，同时市场价格涨幅仍处于高位，经济政策必须在“确保经济增长”和“抑制通货膨胀”两者之间平衡，调控难度加大。

根据XX年上半年宏观经济形势和房地产市场运行情况，我们预计XX年下半年房地产市

场将整体继续处于调整之中，整体保持回落态势。

1.投资增长平稳回落，住宅投资比重依旧会继续平稳上升；

2.房价大幅下跌可能性不存在，小幅下挫的可能性及其大，但下挫幅度不会超过15%；

在不动产确权价格走势方面，预计XX年下半年不动产确权价格缺少空间和动能继续不断大幅上行；而不动产确权价格继续上涨的可能性远远小于短期内盘整下挫的可能性。

3.市场低迷期依旧持续，下半年低迷期解除可能性比较小；

4.销售面积（或成交量）延续负增长，回落幅度持续增大；

从销售面积上看，XX年上半年，受宏观经济走势放缓以未来房价预期影响，市场持续保持观望情绪，商品房销售面积和销售额同比均出现下降，且降幅基本上呈逐月扩大态势。预计下半年销售面积将延续这种趋势，继续处于较低水平，但不排除随着房地产商促销力度的加大和价格下调的带动下销售量出现回升，但整体增幅仍处于较低水平。

5.房屋销售价格指数继续回落，涨幅继续负增长。

**第二篇：房地产行业投资展望**

房地产行业：支持刚需政策加强 成交持续回暖

成交量环比上升，楼市持续恢复。23个城市一手房成交面积环比增8％，同比增30％，较11年均值高19％，一线城市环比增幅高于二线。成交超过11年平均水平的城市达15个，其中杭州、苏州、南京、长沙、温州超过11年平均水平的七成以上。

本周成交量仍较3月平均水平低2％，差距逐步缩小。剔除清明假期成交影响，本月周均成交较3月均值低7％。5月各地新推盘量持续增加，预计周成交量有望继续回升，维持2-5月份成交持续回暖、全年销售持续向好的判断。

二手房成交亦持续回暖，进一步印证了楼市整体回暖的趋势。5城市二手房成交面积环比升12％，同比降幅收窄至6％，较11年平均水平高7％。

房价继续下行，降幅减小，新推盘以价换量去化改善。从一手房成交均价来看，9城市环比6个下跌；从分区成交均价来看，降价仍为主旋律，但降幅缩小，成交回暖下开发商继续降价动力有所减弱。从典型楼盘情况来看，新开楼盘仍采取优惠促销等营销手段，整体去化较此前明显改善，部分楼盘开盘当日去化可达5成以上。

獯嫜沽θ栽冢去化时间缩短。11个城市可售面积环比微降；去化时间13个月，环比微降，低于去年同期水平。

住建部正推进刚需购房优惠制度化，符合我们的预期。支持刚需政策继续加乾部分二三线城市公积金贷款额度上限普遍上调15％至25％。在以价换量、信贷对刚需实质支持下，刚需逐步释放，5月新盘增加将带动成交量持续回暖，库存加速去化。

我们坚定看好全年行业投资机会，全年坚定持有是最佳策略。建议增持销售增长迅速的招地、保利、中南建设、亿城、环球、万科，价值严重低估的首开、华发、北京城建、世茂、国贸，受益销售回升的世联。

风险提示：行业调整时间超预期，政策严控超预期〃中投证券）

**第三篇：2024年房地产行业展望**

2024年房地产行业展望

一、后调控时代，政策以完善房地产供应体系为主

2024年，房地产政策将现三个趋势：

1、层面出台的政策将很少，更多的是地方政府依据当地实际情况出台针对性政策；

2、无论是中央还是地方，出台的政策都不会强调房地产调控，而是强调完善房地产体系；

3、出台的政策，将以完善房地产市场秩序为主，比如，完善房地产税收制度、完善商品房预售制度、完善二手房交易制度等。

二、双轨制时代，政府与房企将共同成为房地产市场主体 具体表现为：

1、在棚户区改造及廉租房建设方面，由政府主导；

2、在公租房、自住型商品房的建设与供应方面，政府与房企协作；

3、在中高端商品房市场，由房企主导，政府承担服务及监管职能。

三、地产下半场，房地产分化将成主要特征并在相当长的时期存在具体体现在：

1、产品分化，高端商品住宅日渐低迷，中、低端住宅逐步向好；

2、区域分化，一、二线城市市场震荡下降，三、四线城市市场稳中有降，县、镇级市场逐步向好；

3、战略分化，大型房企将加快工业化、产业化步伐，中小型房企将更多地选择与政府合作，进军商业地产的房企将选择跨产业的资源整合。

四、畸高状态下，商品住宅价格将步入下行通道

1、目前房价已然畸高，远远超出民众承受；

2、政府加大保障房及自住商品房供应将在很大程度上稀释商品房市场需求；

3、中央稳健的货币政策基调将令房地产市场资金吃紧；

4、美国QE退出将在很大程度上降低海外热钱进入房地产市场的可能；

5、中央提出大力发展现代农业、战略性新兴产业，加快发展各类服务业，将在很大程度上令囤积在房地产的资金流向现代农业、新兴产业及服务业。

**第四篇：2024-2024年房地产市场分析及展望**

2024-2024年房地产市场分析及展望

今天要跟大家交流的是个人对中国房地产市场方面做出的一些分析和展望，也是跟大家一起来探讨，我们下一步是怎么样一个状况。

先谈一谈现状，一：政策方面，因为中国房地产市场是离不开政策环境的，宏观经济我们压力是挺大的，前三个季度只有7.7%的增长，是我们好几年以来最糟糕的一种增长，所以整个宏观经济政策是在不断地宽松的。二：宏观经济，就是这个货币政策的微调宽松，对房地产是有好处的，虽然它不是针对房地产，但是肯定对房地产多多少少会有支持。我们看到去年四季度以来央行已经三次降调和三次降息，同时宏观经济政策，我们看到中央一再强调，房地产的调控是不会放松的，而且通过不断的督察，政策细化来加强房地产，所以我们看到第一个是房地产宽松，第二个又是房地产政策不动摇。

两年前政策开始调控，房价是从什么时候开始下降的？是从去年9月份才开始下降的，但9月份下降一直到今年6月份一直下降，但是今年6月份开始房价开始上升，一直到11月份一直是上升的，但是上升的幅度不大，每个月在0.5%之类，跟去年的价格同比价格还是有点下降的，或者1月份的时候价格跟去年比有一点持平，这是价格方面。

北京、上海回升得更快一些，涨的幅度也更快一些，而且同比全面的增长，这里面全国水平恢复得更快。我们看销售情况，今年增长了2.3%，商用房、办公楼增长得更快，11月单月商品我房销售都超过了30%，这点也是我们要考虑去年的11月份，去年四季度房地产市场是比较糟糕的，今年四季度都会有一个比较大幅度增长，也没有什么很大的奇怪，但是总的趋势，不管销售面积还是销售额都在快速的回升。

开发投资1-11月，全国的开发投资增速也有所提升，现在是16.7%，已经连续4个月稳定在15%以上，住宅开发投资还是在所有房地产类型当中是最慢，只有10.9%。重点城市1-11月份，代表城市的月均总成交面积是同比增长了36%，这是我们看到这个幅度增长也是挺大的，比2024年同期增长也增长了23%，是2024年最好的一年，近两个月的成交量是攀升比较厉害的，10月份创造了2024年的新高。重点城市新房的供应比过去两年基本相当，十个代表城市月均新增供应量同比下降5.6%，我们看到前十个月还是下降的，但是降幅只

有5.6%，比2024年的同期增长了1%，基本上水平相当，所以现在的供应状况应该是慢慢的回到一种平衡的状态了。供求对比，库存量是稳中有降，代表城市库存量就是截至10月底，10个代表城市可售面积迅速在回落，这个情况也不是很好的，库存量下降可能会短期供应不足，可能对下一期的价格压力增大。我们的存量只有8.9个月，如果我们其他没有新增量，存量只有8.9个月的消化时间，比年初缩短了9个月，这个下降速度是非常快的，这不仅仅对业绩还有政策制定部门也应该是一个很强的信号。

我们看这个大企业，从企业的销售来看，今年的1-11月份，十家代表企业累计销售额比2024年和2024年同期增长了41%和20%，代表企业十大他们的增长是领跑整个房地产业的增长的。代表企业当中，我们这十大企业中有六家企业已经提前完成了目标，其他大企业基本完成了9成以上的目标，所以我们看房地产是在调控之中，但是我们大企业的表现业绩还是相当优秀的。

刚才简单的一些数字对今年到11月底房地产的状况做了一个小节，我们再看看对未来的展望。

一个是政策，经济下行的压力之下，我们觉得宏观经济政策特别是货币政策应该不会有更紧的政策，应该是有放松的可能，如果维持目前的状况，或者较低的利率水平，或者信贷有所放松的话对房地产是有所利好的，但是另一方面我们又知道房地产和社会稳定、社会问题息息相关，中央政府的态度是非常坚决的，而且不断通过督察、政策细化等方式强化现在的政策，我们指望在短期内房地产政策有所放松也应该是指望变成现实也不太可能，但是如果我们有更紧的政策出台，除非价格再回到非常快的上行状况，否则很紧的政策也不太可能。

我们看市场走势，成交整个全年是稳中有升的，同比继续显著增长，我们看去年，因为11月份已经过去了，我们看四季度，去年的四季度成交是很低迷的，去年国庆节后几乎是处于一种冰冻期，所以今年同比去年四季度应该会有所增长。这个价格，我们刚才说过不同城市的价格表现是分化的，一线城市供应量趋向于短缺，未来住宅价格上涨压力还是比较大的，但是小城市，三四线城市我们看到目前还没有回升的现象，我们一二线城市价格是有回升的趋势，但是三四线城市会有更长的时间处在政策的调控下。

最后一些随想，十八大开完之后大家都在想，我们的楼市、经济往什么地方走，我们也在针对房地产市场有一个简单的思考，怎么来领会，现在来阅读、来分析十八大以后的趋势，总结了五个方面的想法。

第一，房地产业将会继续与民生和社会稳定紧密相连，因为我们看到近两年的调控也好，或者房地产业发展的过去十多年发展的轨迹都离不开跟整个社会息息相关，所以这一点我相信房地产市场不会是一个充分市场经济导向的产业，应该跟国家发展、民生是紧密相关的，所以政府出台政策，我们也不会有什么奇怪的地方，对于中国来说社会不稳定会导致太多的问题，房地产肯定是跟社会稳定息息相关。

第二，房地产业将在相当长时间内处于调控状态，包括限购政策，房地产业的政策调控总的基调应该是不会改变的，特别是限购，目前来看还是一个地方性的政策还不是一个国策，但是地方性的政策在国家的指导下也很难在短期之内有什么调整。另外一个层面保障性用房的规模会保持快速的增长。

第三，我们虽然看到房地产业是受调控有压力的，房地产业在相当长时间以内依然会是中国的朝阳产业，如果我们把房地产业跟制造业比，房地产业应该还是会一个朝阳产业，房地产业在未来十年、十五年当中，在国民经济所也当中最好做、也是最有希望的一个产业，所以这是一个基本的判断。这个判断跟我们第四个判断就是城市化进城，将极大促进房地产产业的发展，这点是一个保障，我们看到十八大对城镇化的发展有很多的阐述，所以我们相信城镇化的进城会继续。为什么这么说？只要中国国民经济稳定发展，7%也好，6%也好只要不出现太大的波动，只要还能持续十年，中国的城镇化进城就不会停下来，中国城镇化进城不停下来，就会对中国房地产有一个巨大的需求。在跟各方面的投资者，或者说若干的论坛讨论的时候有两个基本的数字，来支持房地产业的朝阳产业未来十年是蓬勃发展的，在过去二十多年有2亿人口从农村走向了中心城市、大一点的城市，这两2亿多的城市会带来对住宅、对办公、购物、娱乐这些物业是一个非常大的需求，我们这20年来，十多年来是不是已经满足了这个需求？这还是一个问题，2亿多人口，美国人口只有3亿多，这个需求是最大的，这点确保了，我们以前的发展，甚至于我们现在的发展，甚至还确保了下来的发展，我们再往前走20年，只要中国国民经济发展稳定的话，还会有2亿多的人口进入到这个中心城市，另外这2亿人口又是另外一个美国，它会带来住宅、办公楼、电影院、购物中心的需求，所以我们看到为什么说这十年、十五年房地产业还会是一个朝阳产业，而且十八大当中一个很重要的因素就是城镇化，而城镇化会越来越明显，这就促成了我们最后第五条，像北京、上海这些中心城市，包括广州都将会成为世界上超大规模的城市，我们看十年，北京上海现在是两千多万人，十年后北京、上海增长到五千万人，我们做一个简单国际性的比较，像墨西哥城，在墨西哥还有包括韩国的首尔，包括巴黎，这些城市基本上都占到了一个国家1/3多的人口，我们再想一想北京、上海，哪怕上海有五千万人，对中国的占比有多大？我们看到这十年，说长不长，十年很快就到，如果我们没有一些预先的准备会带来很多问题，但是这些城市化的发展，对房地产开发也是有引导作用，我们曾经在几年前说往三四线城市发展，但是真正发展的机会还是在以中心城市为主，或者中心城市旁边的三四线城市，这个机会才是最大，因为购买力或者需求都是在这些大城市的周围。所以，十八大之后，我们看从中央政府开始，大家对城市化的发展的导向是非常强的，而这也是世界发展的一个趋势。

**第五篇：xx年房地产市场总结暨xx年展望**

xx年房地产市场总结暨xx年展望

撰写人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日

期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

xx年房地产市场总结暨xx年展望

在此大环境下，作为华南楼市代表的广州楼市也展现出相应的特点，包括：市场完成了从供不应求到供大于求的转换，土地拍卖市场遇冷，一、二手楼市双双“量缩价跌”，行业面临洗牌，等等。

一、宏观调控政策风云变幻，密集出台，上半年“稳健、从紧”，下半年“积极、适度宽松”，但是金融危机大环境下楼市调整的格局已经形成，观望气氛无法打破，一、二手行业双双陷入困境。

不过，由于楼市调整的大格局已经形成，再加上金融危机之下市民“现金为王”的理财观念，频频出台的政策始终无法彻底打破预期已经改变的置业者的观望情绪，因此并不能够令广州楼市的成交从低谷中走出来。在此情况下，包括大开发商在内的大多数开发商一方面难以获得资本市场和商业银行的融资、信贷支持，另一方面新房的销售情况又不理想，腹背受敌，只好用降价这个最原始有效的方式加大楼款回笼力度，缓解资金紧张的困局。

与一手开发企业的窘境一样，广州的二手中介行业在经历了过去几年的高速扩张之后，面对突然降温的市场也不得不收缩阵线、开源节流。为了应对市场变化，一些品牌大中介纷纷开展与一手开发商的“一二手联动”代理合作，力争多渠道度过经营难关。

二、土地出让市场低迷，土地出让指标两度调低仍无法完成，“底价出让”、“流拍”成为常态，中小开发商趁机抄底拿地，取代大开发商成为土地出让市场的主角。

“地王”表情尴尬，纷纷难产。

在地价回落的同时，包括员村绢麻厂地块在内的“地王”表情尴尬。以员村绢麻厂地块为例，缴纳土地出让金的大限早已在xx月份过期，由于开发商没有履行合约，按照正常手续该地块将会被收回，但是至今无论是国土部门还是地产商都三缄其口，不得而知。在xx年产生的多个“地王”中，尽管对外宣称的理由各不一样，但是基本上都选择了“拖”字诀，动工的是极少数。开发商们对“地王”的冷处理，资金链紧张导致开发困难是一个原因，而现时不少“地王”所在的板块“面粉比面包贵”也是现实。

不过尽管如此，广州在xx年出让的地块加上之前两年开发商拿下的地块，仍然足以满足未来两三年的市场供应需求，郊区地块的大量出让还有可能在局部市场形成比较突出的供大于求。高价地与低价地同台共舞将大大考验房地产企业的开发智慧。

三、新建商品住宅交易登记面积大幅减少33.5%，成交均价从xx年第四季度的万元高位回落至9000多元/平方米；

市场供求格局转变，明显供大于求，消化率仅为68.1%。

具体到各个月份来看，前5个月市场受宏观调控的影响成交持续低迷，一直徘徊在二、三十万平方米左右，直到xx月份才首次冲破60万平方米。下半年，随着政府一系列救市政策的出台，市场成交情况有所好转，但是由于政策变化频繁市场表现颇为反复，其中xx月份一度降至35.83万平方米，但是xx月份又很快回到50万平方米以上。以产品来看，全年销售出色的是90/70产品，限价房以及以低价策略出击的郊区楼盘长期盘踞阳光家缘成交榜的前列。此外，一些抢在市场前头果断降价的市区楼盘销售情况也较乐观。

总体来看，xx年广州市区的一手楼价依然比较坚挺，老城区、珠江新城等繁华区域的商品楼盘成交均价普遍保持在万元以上，但是花都区等远郊地区的楼盘价格回调比较明显，从去年高峰期的5000-6000元/平方米左右回到3000-4000元/平方米左右，与xx年、xx年的水平相当。

四、存量住宅交易登记面积同比大幅减少28.5%，回到xx年之前的水平；

二手楼价从高位振荡下跌，但是整体水平仍然高于xx年；自住刚性需求成为楼市的主导力量。

五、展望xx年，在复杂的宏观经济大环境以及供大于求的行业环境下，广州楼价仍有小幅下调空间，“紧贴经济脉搏，低位盘整等待回暖时机”将会是09楼市的典型概括。

范文仅供参考

感谢浏览

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！