

利好叠加“回温”余热不断

回响2024 · 楼市

对房地产行业来说，2024是极为不平凡的一年。“止跌回稳”，成为今年的关键词。

新房二手房成交双双回温、价格端开始止跌……在一线城市，楼市掀起的波澜正在向四周蔓延。市场回温余音不绝，背后是政策调控之手在拨动。这一年，房地产行业政策面发生彻底转变，曾经的调控“高地”北上广深，带头放松楼市管控，接连给市场注入信心与活力。

”

政策强音

作为一个强周期、政策性的行业，房地产涉及面广、产业链长，在国民经济中占有重要地位。

民银证券报告显示，我国涉房贷占银行信贷比重的40%、房地产业相关收入占地方综合财力的50%、房地产占城镇居民资产60%，即使在房地产行业深度调整后，相关数据仍占GDP较大比重。

2024年前三季度，全国新建商品房销售额6.88万亿元，房地产开发投资完成额7.86万亿元，三季度末房地产开发贷款余额13.79万亿元，三者分别占前三季度国内生产总值的7.24%、8.27%和14.5%。

这样一个体量较大、涉及面广的行业，却在过去几年经历了深度调整，行业形势发生重大变化。

2024年前三季度，在宏观形势、行业基本面的影响下，房地产行业仍处于持续低迷期，具体表现为新房、二手房库存高，销售、价格、开工处于历史较低位的“两高三低”阶段，内外部形势复杂严峻。

在此之下，今年针对房地产行业的政策强力释放。5月，国务院常务会议明确“去库存”；7月，党的二十届三中全会从因城施策、融资和预售、税收制度等方面，对房地产改革发展进行部署；9月26日，中央政治局会议对房地产市场提出“止跌回稳”要求。

定调“止跌回稳”以来，多部门联合出台“四个取消、四个降低、两个增加”，从放开限制性措施、降首付、降利率、降税费及融资协调机制、重启货币化安置等方面积极作为，政策力度非常之大。

民银证券表示，相较于2014年~2016年，今年以来的各项政策力度更大、覆盖面更广，政策宽松期已来。

目前，在需求端，楼市各项限制性措施基本放开，仅一线部分城市、海南省部分城市及区域限购；限贷方面，无论是首套房、二套房首付比，还是新增及存量房贷商业贷款利率，均处于历史新低水平。此外，绝大多数城市放开限售和限地价、限房价的“双限”，力度大于上一轮。

在供给端，政策设立了3000亿元保障性住房再贷款，以收



购房者在参观一个楼盘的沙盘 新华社发

购存量房、盘活闲置土地。在金融端，创新性建立了“城市房地产融资协调机制”，并在全国300多个城市落地见效，项目贷款审批通过金额超过3万亿元。税费政策也同步跟进，包括加大契税优惠力度、下调土地增值税预征率、调整增值税减免年限等。

市场反转

在超强力度政策拉动下，楼市出现了“从冷到热”反转。

民银证券表示，“517”第一轮新政后，新房销售有一波脉冲式上涨，但持续性不强。“止跌回稳”系列政策以来，9月~11月连续3个月，新房成交面积稳步回升。二手房销售方面，9月~11月，北上广深四城成交套数均超过前三年同期水平，“止跌回稳”政策拉动力度明显。

中指研究院也表示，四季度以来，核心城市的楼市明显升温。12月份，中央经济工作会议强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为2025年楼市定调，释放了更加坚定的稳楼市基调。

从整体数据看，今年1月~11月，全国商品房销售面积8.6亿平方米，同比下降14.3%，较去年仍有缩量。但从季度走势看，三季度末以后，楼市已经出现明显的回暖趋势。

在“止跌回稳”一揽子政策中，北上广深受益最为明显，为各地企稳起到了“领头羊”作用。

根据中指数据，今年10月~11月，100个重点城市新房销售面积同比增长15%，其中一线、二线、三四线城市同比分别增长40%、14%、9%。二手房方面，30个重点城市10月~11月成交套数同比增长24%，其中一线、二线、三四线城市同比分别增长57%、13%、3%。

此外，本轮市场回暖中，新房市场表现突出，多个核心城市都出现改善项目热销的现象。据中指研究院监测，核心城市今年1月~11月，销售额TOP10的畅销项目多以改善楼盘为主，其中上海销售额TOP10项目平均套面积超180平方米，

平均套总价超2600万元，畅销项目基本都处于主城区。

“作为行业重要先行指标之一，二手房价已然在释放着越来越明显的企稳信号。”克而瑞称，近两个月以来，综合小区房价动向来看，热度最高的当数北京和上海，连续两个月均有过半小区房价环比上涨，北京天通苑、望京板块不少小区房价均持续环比上涨，议价空间持续收窄。

拐点已现

三季度以来的楼市热潮，是市场拐点还是昙花一现？2025年，房地产行业又将走向何处？

多家业内机构认为，当前我国房地产行业已经历深度调整，市场有望“止跌回稳”。

东吴证券认为，过去几年，房地产已经历深度调整，本轮调整或已接近尾声。今年4月以来，商品房单月销售面积已达十年来新低水平，商品房单月销售额也已回落至2016年水平，1月~11月累计商品房和商品住宅销售市场规模，较2021年同期降幅已超45%，本轮市场已过度调整。

上海交通大学高级金融学院副院长朱宁表示，目前，全国范围内房地产价格都出现明显下跌，从国际上横向比较来看，现在的调整速度已经“超调”了。

在上述行业背景下，业内普遍认为，房地产行业拐点已现，后续市场有望在分化中企稳。

中指研究院常务副院长黄瑜表示，12月，中央经济工作会议定调要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，下阶段政策有望围绕促进需求、优化供给两方面展开，预计2025年房地产政策宽松基调或将延续，“楼市不稳、政策不停”。

在促进需求方面，后续有望加力推进货币化安置城中村改造和危旧房改造，释放增量住房需求；同时，一线城市限制性政策有望继续优化；加大购房补贴等鼓励性政策，也将在更多城市落地，带动需求释放。优化供给方面，重点是去库存政策的加快落地推进；完善保障性住房再贷款收储政策，促进存量商品房去化；多措并举盘活商办用房等。

中指控股指数研究部总经理曹晶晶表示，除了政策支持力度，各地楼市的库存情况，也会影响后续回暖速度，库存过高的城市，要经历更长的调整期。“目前，只有上海、杭州可售库存的

出清周期低于10个月，多数城市去化压力较大，南京、青岛、宁波等二线城市，出清周期也超过20个月。”

据第一财经、证券时报等

数读

各地楼市新政超760项

4月27日，南京安居集团率先启动存量房“以旧换新”试点。截至目前，全国已有超过一百个城市推出了住房“以旧换新”政策。这一政策主要是为了应对新房市场疲软和二手房挂牌量上升，通过释放改善置换需求来提升楼市活跃度，并降低交易风险。

7月，国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，提出放宽除个别超大城市外的落户限制。随后，杭州、南京、成都等多地跟进。广州也计划对符合条件的人员开放落户申请。今年以来，超过20个城市出台了购房落户或即可申请落户政策，预计后续会有更多城市推广此类政策。

9月26日召开的中央政治局会议，明确要求促进房地产市场止跌回稳。当晚，广州宣布全面取消限购，上海、深圳除核心区域外也解除了限购；北京则缩短了非京籍家庭购房所需缴纳社保或个税年限。截至目前，全国约25个城市优化或放松了限购政策，大部分城市已全面取消限购。

9月29日，中国人民银行会同金融监管总局发布政策，正式启动存量房贷利率下调。通知指出，对于存量房贷利率大于LPR-30基点的，允许下调至LPR-30基点。同时，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套房，最低首付比例统一为不低于15%。11月，全国新发放个人住房贷款平均利率约为3.08%，达到历史最低水平。

11月13日，财政部、税务总局、住房城乡建设部宣布自2024年12月1日起执行降税政策，将享受低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米。北京、上海、广州、深圳四个城市可以与其他地区统一适用家庭第二套住房契税优惠政策。

12月23日，深圳出台新政，规定购买满10年并补缴相应价款后，可取得该套住房的完全产权，变更为普通商品住房进行交易。在北京，共有产权房于2017年入市，房产证满5年后可退出。

自5月17日中央提出收购存量商品房用作保障房以来，据中指研究院监测，截至12月23日，超过60个城市发布了收储存量商品房的公告。

中指院数据显示，截至12月23日，2024年全国各地出台政策超760条，政策出台数量已超2023年全年。

据新华网

