

2. 房地产

2024年中国房地产市场情况

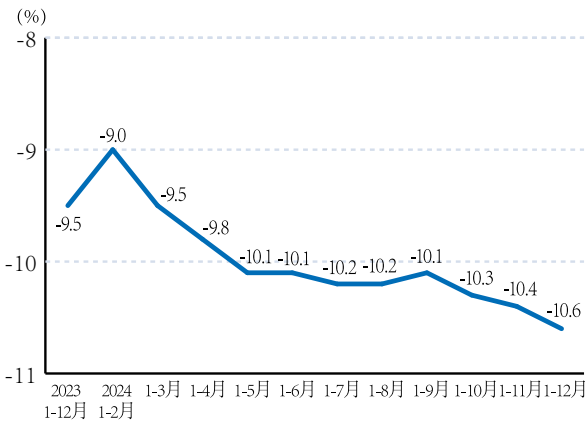
供求：低位波动，趋势下行

全年市场沿续几年来的趋势，仍然处在历史较低水平。房地产开发企业到位资金跌幅逐月收窄；新开工和竣工房屋仍处于较大跌幅区间；年末开发投资累计金额同比跌幅再次扩大；国房景气指数从三季度末的92.39回调至92.78。

投资：跌幅再次扩大

2024年，全国房地产开发投资100,280亿元，同比减少10.6%。全年住宅投资76,040亿元，同比减少10.5%，占投资总额的75.8%。分区域来看，东、中、西部地区跌幅相对较低，分别同比减少11.0%、9.4%、8.9%，东北地区跌幅较大，同比减少21.8%。开发企业投资重点仍集中在东部地区，占总投资比重的60.1%。

图1：全国房地产开发投资增速



资料来源：国家统计局

开工：规模继续大幅萎缩

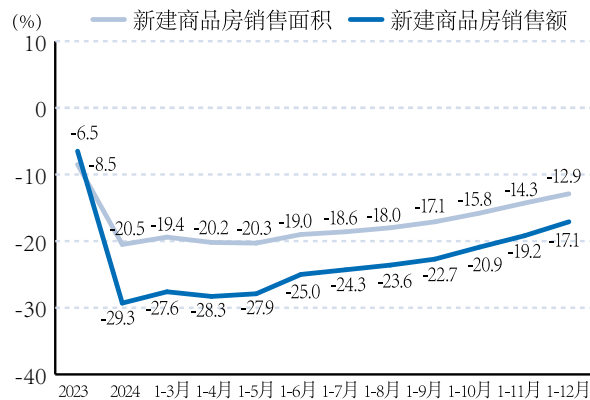
2024年，全国房屋新开工面积73,893万平方米，同比减少23.0%；房屋竣工面积73,743万平方米，同比减少27.7%。四季度新开工面积17,842万平方米，较上季度减少1.0%，同比减少23.3%；四季度竣工面积36,927万平方米，较上季度增加258.6%，但同比减少27.8%。

销售：两位数同比减少

2024年，新建商品房销售面积97,385万平方米，同比减少12.9%；商品房销售额96,750亿元，同比减少17.1%。商品住宅销售面积及金额同比跌幅更大，分别减少14.1%和17.6%。分区域看，各区域销售面积及金额均表现为下降。东北地区跌幅相对较小，分别同比减少9.7%和11.4%；西部地区销售面积跌幅最大，同比减少14.6%，东部地区销售金额跌幅最大，减少17.5%。东部地区销售面积及金额占全国比重分别为46.3%、61.4%。四季度，全国商品房销售面积27,101万平方

米，较上季度增加21.2%，同比增加0.6%；商品房销售金额21,747亿元，较上季度增加28.2%，同比增加1.2%。

图2：全国新建商品房销售面积及销售额增速



资料来源：国家统计局

库存：有所增加

2024年年末，商品房待售面积75,327万平方米。其中，住宅待售面积39,088万平方米；办公楼待售面积5,313万平方米；商业营业用房待售面积14,437万平方米。

价格：同比环比跌幅持续收窄

新房：价格环比上涨城市数量有所增加，同环比跌幅不断收窄

2024年第四季度，列入国家统计的70座城市中，房价同比上涨的城市数量各月分别为3座、3座、2座。

二手房：同环比跌幅有所收窄，少数城市价格环比上涨

2024年第四季度，70座大中城市二手住宅价格环比上涨城市数量分别为8座、10座、9座。同期价格同比上涨城市数量均为0。

企业：销售业绩明显下降、投资态度谨慎

业绩：明显下降

2024年1-12月百强房企实现销售操盘金额38,840.2亿元，同比降低28.1%。TOP100房企销售操盘金额门槛同比下降31.6%至75.5亿元，其中，TOP10房企销售操盘金额门槛同比降低39.3%至979.6亿元。TOP30和TOP50房企门槛也分别同比降低30%和34.1%至265.6亿元和154.8亿元。全年全口径销售金额超千亿元的企业有11家，分别为保利发展、中海地产、华润置地、万科地产、招商蛇口、绿城中国、建发房产、越秀地产、滨江集团、华发股份、龙湖集团。

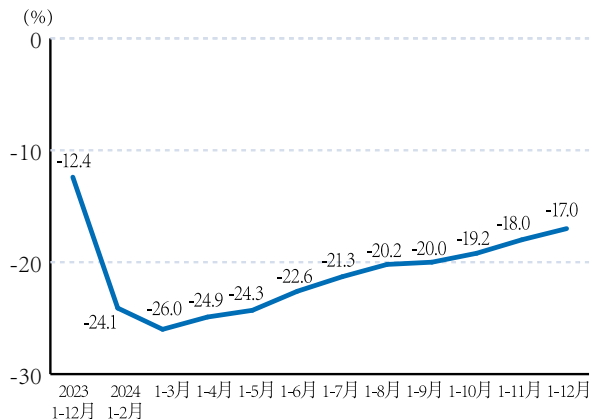
投资：态度谨慎

2024年，全年新增土储百强房企的新增货值、总价和建面百强总和分别为22,107亿元、10,746亿元和10,577万平方米，同比降幅分别为31%、31%和21%。新增土储货值百强门槛值为61.3亿元，同比下降17%；10强房企占总额新增货值的62%，TOP11-20占比13%，TOP21-30占比4%。1-12月，有24家房企拿地金额超百亿，中海地产、华润置地、保利发展位列前三。

到位资金: 跌幅收窄

2024年, 房地产开发企业到位资金107,661亿元, 同比减少17.0%。其中, 国内贷款15,217亿元, 减少6.1%; 利用外资32亿元, 减少26.7%; 自筹资金37,746亿元, 减少11.6%; 定金及预收款33,571亿元, 减少23.0%; 个人按揭贷款15,661亿元, 减少27.9%。

图3: 全国房地产开发企业本年到位资金增速



资料来源: 国家统计局

政策: 全面宽松, 效果滞慢

2024年5月17日央行和金融监管总局发布一系列重大房地产行业提振政策。9月26日中央政治局会议定调促进房地产市场止跌回稳。整体来看, 房地产政策环境已处于历史最宽松区间。房地产相关政策内容主要如下: 鼓励货币化安置形式推动城中村和危旧房改造; 商品房建设严控增量、优化存量、提高质量; 允许专项债券用于土地储备, 支持专项债券收购存量商品房用作保障性住房; 对保障性安居工程补助资金支持的方向作出优化调整; 取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准; 降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款首付比例、降低存量贷款利率、降低‘卖旧买新’换购住房税费负担; 新增实施100万套城中村改造和危旧房改造, 将‘白名单’项目的信贷规模增加到4万亿; 优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地, 收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发; 增加6万亿元地方政府债务限额置换存量隐性债务, 且从2024年开始, 连续五年每年从新增地方政府专项债券中安排8,000亿元专门用于化债; 将全国范围内个人购买家庭唯一住房和家庭第二套房且面积在140平方米以下的, 统一按1%的税率缴纳契税; 将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点; 将取消普通住宅标准城市增值税免征年限统一为住房购买两年及以上; 将城中村改造政策支持范围由最初的35个大中城市扩大至近300个地级及以上城市; 鼓励地方稳妥推进城中村改造货币化安置。

<建议>

1. 关于面积超过300m²工程的施工申请规则

① 简化施工申请程序

在涉及建筑委员会消防审查的施工(如搬迁或开设新的办公场所需要施工)项目中, 对于施工面积超过300m²或合同金额超过100万元的工程, 尽管施工前的图纸审查程序已相对简化, 但施工申请的要求却更加复杂, 导致手续繁琐。希望进一步优化和简化施工申请的材料提交要求和办理程序。

2. 关于外国人临时住宿登记的规则

② 统一登记要求及操作方法

对于外国人在前往国外或国内其他城市时的临时住宿登记, 虽然制度上明确要求要进行登记, 但在实际办理过程中, 窗口工作人员有时会告知“无需登记”, 导致相关手续无法完成。希望确保制度规定与窗口执行的一致性。

③ 解决临时住宿登记系统的问题

当前临时住宿登记系统存在以下问题: 居住者使用同一电话号码进行登记时, 最多只能登记10人, 超过后必须前往派出所办理, 且系统无法删除过期数据。此外, 在服务式公寓等的前台与出入境管理局在线联网的情况下, 尽管入住后已及时完成登记, 但窗口信息未能同步更新, 导致办理人需要多次重复操作。希望解决系统上存在的上述问题。

3. 房地产广告

④ 制定并完善法律细则, 防止发布与事实不符的房地产广告

互联网上发布的有关房屋出租和房产买卖的信息(广告)中, 存在着许多虚假信息。希望政府制定法律细则, 禁止房地产广告中发布与事实不符的信息。