

# 近期全国房地产销售呈现稳步增长趋势

3月18日,国家统计局公布了1-2月份房地产市场基本情况统计数据。数据表明,房地产开发企业的投资积极性有所恢复,销售有所增长,随着相关政策措施的落地见效,能够不断促进房地产市场平稳健康发展。

## 房地产开发投资有望继续修复

国家统计局的数据显示,今年前两个月,全国房地产开发投资同比下降了9%,降幅比上年全年收窄了0.6个百分点。对此,住房和城乡建设部政策研究中心副主任浦湛认为,房地产开发投资没有延续去年开发投资降幅逐月小幅扩大的趋势,出现了边际改善。

房地产融资协调机制的推进对开发投资同比降幅收窄起到了重要作用。中指研究院市场研究总监陈文静分析称,随着房地产融资协调机制进程不断加快,企业端资金支持力度持续加大,相关项目建设也有望持续推进,叠加多地“三大工程”建设加速,均将为房地产开发投资提供一定支撑。

浦湛认为,根据有关机构统计,今年1-2月,排名前100的房企拿地总金额同比增长约30%,反映出开发企业投资购地的意愿有所恢复。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬认为,前两个月,房地产投资降幅度收窄,特别是住宅投资降幅明显小于商业营业用房投资降幅,住宅投资降幅收窄幅度大于商业营业用房投资降幅,反映出各地推进建立城市房地产融资协调机制、

优化土地供给、“一城一策”等成效正在显现。随着资金保障的到位和优质土地供给的增加,企业开工意愿会进一步增强,房地产开发投资有望继续修复。

## 销售面积下降主要源于去年较高基数

国家统计局的数据显示,1-2月份,全国新建商品房销售面积同比下降20.5%,销售额下降了29.3%。

对此,浦湛认为,全国新建商品房销售面积下降主要受一些特殊因素的影响:一是去年同期基数高。去年年初疫情防控平稳转段后,3年疫情期间积累的购房需求在去年一季度集中释放,导致去年同期基数较高。二是今年同期为传统销售淡季。今年2月恰逢春节这个传统的销售淡季,春节假期共8天,全国国内旅游出游4.74亿人次,同比增长34.3%,较疫情前2019年同期增长19.0%。春节期间出游的显著增加推迟了部分购房行为。虞晓芬认为,同比销售面积降幅有所扩大也源于市场分化严重,多地呈现创新型高品质改善性楼盘一房难求现象,而量大面广传统型、刚需型产品需求降幅较大。

## 近期市场成交量有稳步增长趋势

当前,新房和二手房销售的交易量都有回升态势。新房方面,浦湛观察到,根据有关机构整理的部分重点

城市新房销售数据,节后新房销售环比回升显著。

二手房方面,贝壳研究院认为,尽管前两月二手房交易量不及去年同期的高基数,但市场恢复势头良好,部分城市交易量超过去年同期。贝壳研究院二手房市场监测数据显示,2024年春节过后,贝壳重点50城市二手房成交量持续向上修复。由于去年特殊的高基数,今年1-2月份二手房交易量比去年同期减少,但比2022年同期明显增加28.5%。

贝壳研究院的观察表明,从城市看,今年二线城市交易增长尤其亮眼。1-2月,杭州、徐州、惠州、泉州、哈尔滨等城市贝壳二手房累计成交量已经超过去年同期。3月前两周,深圳、南京、合肥、长沙、兰州、大连、常州、洛阳、嘉兴等城市贝壳二手房成交量超越去年同期。二线、三四线城市二手房成交量价修复明显,表明这些城市实施的政策优化对市场交易的修复产生积极作用。

价格的向下调整是成交量上升的一个重要因素。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉注意到,近期一二线热点城市二手房交易开始活跃,观察买家结构可发现,主要是刚需型、改善型购买力驱动。目前市场上,降价充分的房源,销售速度更快,无论新房还是二手房都是如此。经过长达两年多的调整,价格虚高的部分得以出清,

供需错配的局面开始缓解,合理的住房需求开始得到满足和释放。

对于未来房地产市场走势,虞晓芬认为,从供给侧,仍需要进一步加强需求研究,精准供地、精准产品定位,加大新技术应用,加强项目全生命周期管理,加快基础设施和配套设施建设,以好产品好小区好社区引领和创造需求,金融部门应加快全面落实房地产融资协调机制,确保项目按时保质交付;从需求侧,可进一步降低首次购房家庭的成本等,满足人民群众对更舒适居住需求。

贝壳研究院认为,在各地进一步优化房地产调控政策的鼓励下,二手房市场以价换量,上半年市场规模能够保持稳步增长,对新房和土地市场起到积极的带动作用。他们建议,进一步降低房贷利率,尤其是降低二套房房贷利率,是进一步巩固市场向好的基础。

国家统计局新闻发言人、总经济师、国民经济综合统计司司长刘爱华介绍,2024年,中央经济工作会议和全国两会对优化房地产政策、促进房地产市场平稳健康发展提出了明确要求,要求适应新型城镇化的发展趋势和房地产市场供求关系的变化,加快构建房地产发展新模式,加大保障性住房的建设和供给,完善商品房相关基础性制度,满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求,这些政策措施的落实,将会有助于房地产市场平稳健康和高质量发展。

(经济日报客户端)

无锡日报报业集团

# 楼市抬头 人气时不我待

- 滨湖建发 BIHUICID
- 无锡安居 WUXI ANJU
- 惠山国控
- 梁城美景 LC FINE VIEW
- 和居发展 HEJU DEVELOPMENT
- vanke 无锡
- OCT 华侨城 苏锡常区域
- 仁恒置地 YANLORD LAND
- YunLin 耘林
- 中信泰富地产 CITIC PACIFIC PROPERTIES
- C&D 建发房产
- 央城里
- 奥体潮鸣 WAVE MANSION
- MARINA ONE 前湾国际
- 雲湖别院 CENTRE LEGEND
- 建发·玺云
- 星河湾
- 玖著 JIU ZHU
- 信达 督府天承 VICEROY MANSION
- 凤鸣江南 PHOENIX MANSION
- 凤鸣雲庐
- 东望 ORIENTAL MANSION
- in LAKE VILLE 映·映·湖
- 云山院 HILLSIDE VILLA
- 溪山院 POLIS VILLA

(品牌持续更新,榜单顺序排名不分先后)

主办单位:无锡日报报业集团  
协办单位:无锡房地产业协会  
品牌支持:无锡安居 滨湖建发 惠山国控 梁城美景 新都房产 和居发展 高新置业



扫描二维码投票