

# 楼市回稳 静待复苏

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

2024年,全国商品房销售面积、金额预计为9.7亿平方米,9.6万亿元,分别较2023年下降13%和17%。与2021年的17.94亿平方米、18.19万亿元相比近乎减半。

作为我国长期以来的支柱产业之一,房地产行业通过其绵长、复杂、多层次、立体化的产业链网络,深度勾连整个国民经济,对GDP增长、就业和财政收入的影响显著。

如今,“稳住楼市”已成行业高频词语。回顾2024年可以看到,从中央到地方,稳楼市举措密集出台。2024年9月26日,中共中央政治局会议提出“要促进房地产市场

## 稳楼市政策持续加码

9月26日,中共中央政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”,释放了最强“稳楼市”信号。

2024年,楼市成交表现随着几轮稳市场举措的适时推进而呈现季度波动。

一季度,受2023年之初成交基数较高,以及年初优质供应不足、购房预期尚在持续修复等因素影响,全国商品房销售面积同比下降19.4%,成交金额下降27.6%,降幅均为年内最高。

2024年4月30日,中共中央政治局会议强调“要持续防范化解重点领域风险,继续坚持‘因城施策’,压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任,切实做好保交房工作,保障购房人合法权益”,并提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”。据了解,这是自2015年中央经济工作会议后,在中共中央政治局会议中再度提出房地产“去库存”政策,为市场释放了明确的政策信号。

5月17日,中央两次召开房地产重磅会议,随后中国人民银行发布调整住房贷款最低首付比例以及利率政策的通知。地方层面也在持续推进稳市场政策,“以旧换新”在主要城市全面铺开,并开始

止跌回稳”,政策目标直指扭转行业基本面,为市场注入信心。

自2024年四季度以来,核心城市已出现明显升温。12月,北京二手房网签成交量突破2.1万套,创下了近21个月以来的最高纪录。环比11月增加了15%,同比2023年12月更是大幅增长66%。

市场人士认为,一线城市若能持续释放楼市企稳的积极信号,有可能带动二线城市逐步复苏,进而促进整个市场止跌回稳。

2024年12月,中共中央政治局会议提出“稳住楼市”,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。

推动一、二手房交易链条逐步恢复。

在“5·17”政策刺激下,北京、广州、上海、杭州、成都、西安等城市在执行“5·17”新政之后,新房项目和二手房相较之前热度有所提升,成交量短暂攀升。

至三季度的传统淡季时,政策作用减弱,全国商品房销售面积较二季度下降10%左右。

受房地产拖累,2024年前三季度,我国GDP同比增长4.8%,增速逐季放缓,经济运行面临挑战。

9月26日,中共中央政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”,释放了最强“稳楼市”信号。同时,会议指出“对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量”,进一步强调“去库存”。会议之后,降准、降息全面落地。

9月底,四大一线城市相继宣布松绑此前执行的限购政策。10月17日,中央多部委相继落地稳地产“组合拳”,明确了促进房地产市场止跌回稳的“四个取消、四个降低、两个增加”以及收储存量商品房、盘活存量闲置土地等多项政策举措,市场迎来真正的政策拐点。

## 市场走出筑底曲线

四季度以来,核心城市呈现明显的阶段性价稳量升。

深处一线的企业人士感受最为明显。

某央企北京区域营销负责人向《中国经营报》记者表示,2024年的房地产行业整体仍处于调整期。前三季度依然处于颓势,销售量价同比下降。随着“9·26”中共中央政治局会议“要促进房地产市场止跌回稳”的定调,为市场注入一定信心,四季度部分核心市场通过“以价换量”出现了一定程度的回暖。

从量、价看,前三季度新房市场量价齐跌,二手房市场“以价换量”,但四季度以来,核心城市呈现明显的阶段性价稳量升。

从成交量来看,住房和城乡建设部网签数据显示,10月份,全国新建商品房交易网签量同比增长0.9%,连续15个月下降后首次

## “止跌回稳”仍是首要任务

“持续用力推动房地产市场止跌回稳”仍然是2025年工作部署的首要任务。

尽管市场已在2024年四季度出现回暖迹象,但谈及2025年市场展望时,多数从业者表示,新的一年房地产市场销售恢复仍面临诸多挑战。

一位房企人士用“谨慎乐观”来表达自己的态度。“还是要抱有信心,主要是今年(2024)几个主力城市新供应地块都是压箱底的,对成交还是有一定支撑的,国家政策也是开始大力支持房地产,最大隐忧是宏观经济能否稳住,居民收入和信心能否稳住。”

中指研究院政策研究总监陈文静指出,近期居民置业调查数据显示,影响居民购房节奏的主要原因中,收入不稳定、房价下行预期、还贷能力担忧位居前三,仍是制约需求释放的重要因素。

在2024年底的全国住房城乡建设工作会议上,“持续用力推



2024年11月,北京一个新项目的售楼处。

吴静/摄影

实现增长;新建商品房和二手房成交总量同比增长3.9%,连续8个月下降后首次实现增长。

11月份,中指研究院监测的全国30个主要城市的新房成交面积为1399万平方米,环比增长12.4%,同比增长20.6%。以成都、武汉为代表的二线城市,新房成交环比增幅超50%。

从成交价格来看,10月份全国70个大中城市中,新建商品住宅销售价格环比上涨城市有7个,比9月增加4个;二手住宅环比上涨城市有8个,比9月增加8个。11月份,一线城市商品住

宅销售价格环比总体上涨,二、三线城市环比降幅均收窄;各线城市同比降幅年内首次均收窄。新建商品住宅销售价格环比上涨的城市比10月增加10个,二手住宅环比上涨的城市比10月增加2个。

部分核心城市二手住宅价格改善尤为明显,率先迎来上行趋势。其中,北京二手房市场在经历了漫长的“以价换量”阶段后,随着政策持续加码,刚需客群加快入市,10月份网签17367套;11月网签达18763套,环比增长8%,同比增长49.6%,创造了近20个月以来

的最高纪录,12月再创阶段性新高。同时,10月份成交价格环比上涨1%,11月份环比上涨0.9%。

在销售市场连续2个多月回暖之际,当年年底,核心城市土拍热度也有所升温。12月2日,位于深圳湾前海总部基地的T107-0107地块出让,起拍价就高达126.5亿元,经过295轮举牌,华润置地与中海地产联合体以185.12亿元总价竞得,溢价率达46.3%。据了解,该宗地块不仅刷新了深圳涉宅地块成交总价历史纪录,也是2024年全国成交最贵的宅地。

# 广深楼市二手房成交转向

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“2025年首周(2024年12月30日—2025年1月5日)在元旦假期的助力下,我们门店二手住宅签约量环比增长5%,是近三周的新高。”位于深圳的一家房地产中介连锁机构对《中国经营报》记者表示,在2024年四季度政策密集出台的影响下,该机构亦认为2025年1月二手住宅总体成交有望出

## 交易量冲高

“受契税优惠政策推动,2024年12月广州市二手住宅市场活跃度持续,网签量维持在1.1万宗以上水平。”在2024年最后一天,广州市房地产中介协会发布了上述数据。据统计,2024年12月,广州市二手住宅网签11494宗,网签面积117.16万平方米,环比分别增长0.67%和5.56%,同比分别增长17.33%和17.83%。

上述表现离不开政策托底。2024年9月底,广州在四个一线城市中率先宣布全面取消住房限购政策,并落地一系列房地产利好措施。2024年10—12月,广州二手住宅交易量连续3个月保持万套以上。其中12月创下2024年内的成交新高,且在近三年的二手房成交中,仅次于2023年3月12260套,位居第二。

从全年情况来看,根据广州市住建局发布的数据,2024年广州二手住宅交易登记面积为925.33万平方米,同比增长11.3%,占住宅市场成交总量的53.3%,首次超过了一手住宅。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,当前二手住房在性价比、配套成熟度上仍有一定的

现同比增长。

上述境况是当下深圳楼市的缩影。据乐有家研究中心统计,2024年,深圳二手住宅网签54487套,同比增长66%,达到近四年最高点,远超2021年网签量。事实上,自2024年房地产政策打出“组合拳”以来,尤其是9月出台放松限购政策、优化首付比例等一系列措施,楼市出现积极变化。在广州,2024年全市二手住宅交

易占比首次超过一手住宅。

克而瑞分析指出,在二手住宅成交方面,一线城市是2024年9月房地产新政“直接受益者”,北上广深在2024年四季度二手房成交面积同比、环比均增长约50%。

中指研究院指数事业部分析师孟新增对记者表示,展望2025年,二手房价格止跌、新房销售企稳或是房地产市场“止跌回稳”的关键标志。



深圳龙岗区一处集中在建楼盘。

陈婷/摄影

优势,预计在一段时间内仍将主导楼市产生主导作用。

二手住宅成交回暖的迹象亦出现在深圳楼市中。据深圳市房地产中介协会统计,2024年,深圳二手房(含非住宅)录得量重新站上6万套关口,其中二手住宅成交占比整体呈现持续回升态势,录得量占比为85.3%,较2023年增加1.8个百分点。“在楼市持续出台优化政策的影响下,住宅类别市场需求有所回升。”深圳市房地产中介协会方面表示。

值得注意的是,到了2024

年,二手住宅市场重回深圳楼市主导地位。据乐有家研究中心统计,2024年,深圳全市一、二手住宅成交占比接近4:6,其中二手住宅网签占比为59%。在此之前,深圳楼市交易量以新房为主,占比约60%,到2023年降至50%左右。

与此同时,深圳市民近年买房的面积有所扩大。乐有家研究中心统计显示,2024年深圳成交二手住宅套均面积约为97平方米,是近五年最高水平,套均总价约为609万元,比2023年增加86万元。

## 市场以价换量

二手住宅交易量创下阶段性新高背后,市场成交仍由“以价换量”带动。

记者在走访中注意到,此前广州二手住宅价格持续调整。有业主在2024年2月广州放开120平方米以上住房限购后,将其拥有的一套位于广州市荔湾区面积约121平方米的二手房挂牌价从600万元调低至498万元,降价幅度超100万元。与此同时,在房地产交易平台上挂出的一套天河区近200平方米的三居室涨价200万元。“业主降价卖房的原因之一是想快点置换,涨价也是因为业主看好市场,就看客户买不买单了。”房产中介周豪(化名)对记者表示。

根据合富研究院发布的报告,2024年,广州二手住宅市场对位于中心城区的中低价位物业的需求增加,海珠区、越秀区和荔湾区等老城

## 支撑新房市场

相比之下,广深楼市的新房成交热度虽不及二手市场,但也出现一些积极变化。

据广州市住建局方面披露,2024年广州住宅市场成交总体稳中有升,其中一手住宅成交量降幅持续收窄。截至2024年四季度末,广州全年全市住宅交易面积为1734.6万平方米,同比增长3.8%,其中一手住宅网签面积809.27万平方米,同比下降3.7%,降幅比三季度末收窄17个百分点。截至2024年12月,广州全市一手住宅去库存周期16个月,比2023年末缩短0.6个月,比2024年三季度末缩短3.4个月。

据合富研究院统计,近三年,

区的一些“二手上车盘”(总价在200万—300万元之间)得到较多关注。

乐有家门店向记者提供的该门店签约数据显示,2024年,深圳二手住宅成交均价为6.3万元,同比下降3%,但降幅比2023年(同比下降12%)收窄,2024年二手房价出现回稳趋势。从深圳全市情况来看,南山区和龙华区2024年四季度二手成交均价同比2023年四季度“止跌”,罗湖区、福田区、宝安区、龙岗区和坪山区2024年四季度价格同比降幅在1%—3%之间,仅有个别交易量较少的区域价格同比跌幅较大。2024年,深圳房价超过10万元/平方米的片区仍然只有两个,分别是安托山片区和深圳湾片区。

乐有家研究中心指出,2024年,深圳128个片区的业主报价下滑,最大降幅15%,跌幅超过10%的

片区占比30%。“当前,深圳房价仍处于盘整期,未来半年仍将有所波动,但在‘量增’的推动下,价格整体势头向好。”

孟新增对记者表示,2024年,二手房市场以价换量为主。根据中国房地产指数系统百城价格指数,2024年百城二手住宅价格累计下降7.26%,跌幅较2023年扩大3.73个百分点,其中一季度百城二手房价累计下降1.48%;二季度、三季度累计分别下降2.16%和2.13%;四季度在政策发力带动下,百城二手房价格累计跌幅收窄至1.69%。分城市来看,一线城市房价回稳明显,深圳在2024年11—12月房价呈连续上涨态势,结束之前连续下跌局面;北京、上海和广州房价跌幅较此前明显收窄。2024年12月,百城二手住宅均价为14203元/平方米,环比下降0.53%,已连续32个月。

的数据显示,2024年,深圳新增一手住宅预售面积546.6万平方米,同比下降6.2%;预售网签面积389.96万平方米,同比增长21%。在供应减少、销售增长的背景下,2024年年末深圳一手住宅预售库存面积减少至398.9万平方米,同比下降23%。

孟新增分析指出,本轮周期市场复苏路径或表现为“从二手房量升到手房价止跌再到新房销售量稳、新房房价止跌”。2025年是“十四五”规划收官之年,也是“十五五”发展谋篇布局之年,各项政策加力有望带动市场预期修复,但房地产全面回稳仍面临一些挑战,整体或仍处于筑底阶段。