



2024展望:政策有望继续优化

机构:当前政策环境已接近2014年最宽松阶段

“2023年,房地产市场供求关系发生重大变化,各级政府部门频繁优化楼市政策力促房地产市场平稳运行,政策环境已接近2014年最宽松阶段,但居民预期等因素依然制约着市场修复节奏。”

12月7日,由北京中指信息技术研究院主办,中国房地产指数系统、中国物业服务指数系统承办的“2023中国房地产大数据年会暨2024中国房地产市场趋势报告会”在北京召开。中指研究院现场发布的《中国房地产市场2023总结&2024展望》(以下简称《报告》)中提到了上述内容。

报告总结2023年房地产市场发现,房价方面,2023年1—11月,百城新建住宅价格累计上涨0.16%,主要受政策调整及部分优质改善楼盘入市带动等影响,新房价格出现结构性上涨。1—11月,百城二手住宅价格累计下跌3.00%,跌幅较去年同期扩大2.45个百分点。

销售方面,2023年1—10月,全国商品房销售面积9.3亿平方米,同比下降7.8%,商品房销售额9.7万亿元,同比下降4.9%,其中现房销售面积同比增长15.6%,表现明显好于期房。TOP100房企销售额同比下降14.7%,央国企同比增长。

展望2024年,《报告》认为,预计在市场过热阶段出台的限制性政策仍有希望继续优化调整,供需两端政策均有发力空间。

需求端,降低购房成本、降低购房门槛仍是政策优化聚焦点,未来一线城市政策或继续优化,京沪有望降低二套房首付比例,降低房贷利率,优化普宅认定标准,降低交易税费等,此外,一线城市按照因区施策的方式优化郊区限购也存在可能;核心二线城市有望全面取消限购;更多低能级城市或通过发放购房补贴等方式促进购房需求释放。

供给端,“促进金融与房地产良性循环”要求下,企业端资金支持政策有望继续细化落实,企业融资环境有望得到改善;“保交楼”资金和配套举措或进一步跟进,推动化解项目交付风险;同时,各地土拍规则预计将继续放宽,带动土地市场活跃度提升;另外,“三大工程”建设或是2024年增量政策重要着力点,相关政策有望加速落地。

现场还发布了《2023年中国住房租赁市场总结与展望》和《2023年物业服务价格指数研究报告》。

住房租赁市场方面,据不完全统计,1—11月,各地政府共出台住房租赁政策约160次,供需两端协同发力推进行业快速健康发展。年内租金整体平稳运行,前11月全国重点50城住宅平均租金累计上涨0.18%。

物业服务方面,2023年物业服务企业健康发展势头保持不变,随着服务品质的不断夯实,行业规模再创新高,并且通过优质的业务赢得市场口碑。

(中新)

链接

11月重点城市二手住宅成交继续回升

据诸葛数据研究中心统计,2023年11月监测重点城市二手住宅成交99454套,环比上升9.54%,同比上升32.70%,同环比涨幅分别较上月扩大7.57、5.3个百分点。从累计成交来看,1—11月重点14城二手住宅成交约10.81万套,同比上涨1.85%。

11月,重点城市二手房成交量持续上升,且累计成交量赶超去年同期,改善信号明显,9月以来实质性利好政策逐步落地,“认房不认贷”以及限购限贷放宽,购房者购房成本下降,促进购房需求释放,由于新房更容易出现信用风险及交付风险,政策实施二手房成交表现好于新房,呈现快速回温局面,预计下月二手房市场持续好转。

分城市来看,环比方面,2023年11月,重点14城中有13城成交量上升,仅郑州一城成交量下滑。环比上涨城市中,杭州涨幅领跑各城,11月成交7340套,环比上涨40.16%,杭州现行规定多个区域不再实行限购政策,且杭州发布公积金“认房不认贷”,一系列利好政策促进房地产市场需求释放;厦门涨幅位居TOP2,本

月成交1731套,环比上涨24.35%,本月厦门官宣岛内核心区不再审核购房人资格,意味着厦门岛内岛外限购政策全面取消,释放了强烈的利好信号,促进了一波购房需求的加速释放,带动成交持续走高;南京和苏州涨幅次之,11月分别成交8608套和5474套,环比涨幅为21.29%和21.19%;佛山11月成交7025套,位居涨幅第五。此外,本月仅郑州处于下跌状态,本月二手房成交6250套,环比下降10.74%。

从同比来看,11月重点14城中有12城同比上涨,上海、东莞两城同比下降。从上涨城市来看,郑州涨幅领跑各城,11月成交6250套,去年同期受疫情、烂尾楼等影响仅成交382套,今年以来楼市逐步复苏,成交量趋于平衡;无锡涨幅位居TOP2,本月成交3613套,环比上涨187.20%,佛山以90.90%的同比涨幅位居第三;杭州、南京位居涨幅第四、第五,同比涨幅分别为52.79%、46%,政策显效带动市场活力恢复。从下降城市来看,东莞跌幅居首,同比下降37.88%,上海较去年同期下降7.39%。