



(陈起拓/摄)

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，仅郑州一城成交规模下滑。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，本月份郑州处于下跌状态，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%。