# 房地产市场调整转型持续 企稳迹象显现

3月18日，国家统计局公布了全国房地产市场基本情况。1—2月，房地产开发企业房屋施工面积666902万平方米，同比下降11.0%；房屋新开工面积9429万平方米，下降29.7%；房屋竣工面积10395万平方米，下降20.2%。1—2月，全国房地产开发投资11842亿元，同比下降9.0%，其中，住宅投资8823亿元，下降9.7%。国家统计局总经济师长刘爱华表示，综合相关领域的数据看，房地产市场目前仍然还处于调整转型中，下一步要落实好全国两会对房地产行业作出的明确部署，进一步促进房地产市场的平稳健康和高质量发展。

新房销售同比下降

具体来看，1—2月，新建商品房销售面积11369万平方米，同比下降20.5%，其中住宅销售面积下降24.8%。新建商品房销售额10566亿元，下降29.3%，其中住宅销售额下降32.7%。2月末，商品房待售面积75969万平方米，同比增长15.9%。其中，住宅待售面积增长23.8%。

中指研究院市场研究总监陈文静接受记者采访时表示，新房销售相比去年同期下降主要源于两个原因，一是受疫情期间积压的购房需求集中释放的带动，去年年初新房销售持续保持较高规模，去年1—2月新房销售面积处于历史高位。二是今年春节期间假期长，居民出游热情较高，在一定程度上影响了住房需求的入市节奏。

中指数据显示，1—2月，重点25城二手住宅成交面积同比下降13.1%，降幅明显低于新房。陈文静认为，这说明二手房市场保持了一定的活跃度，由此可见购房需求仍在稳步释放，而二手房交易活跃，未来有望为新房市场提供更多置换改善需求。

在诸葛数据研究中心首席分析师王小嫱看来，开年以来新房市场表现低迷在预期之内。一方面，今年1—2月新房供应规模维持历史低位；另一方面，二手房继续分流新房需求。二手房市场房源充足，且二手房周边配套普遍更为成熟，因此仍维持二手房成交表现好于新房的趋势。随着“金三银四”销售旺季的来临，市场成交将会迎来上升局面，但估计难以超越去年的成交水平。

开发投资降幅收窄

从房地产开发投资来看，前两个月有了一些积极的变化。1—2月房地产开发投资同比下降9.0%，降幅比上年全年收窄0.6个百分点。

王小嫱表示，房地产开发投资降幅有所改善，主要由于土地购置的带动。开年不少城市推出优质地块，如杭州、北京土拍市场热度升温。随着近期央行下调LPR以及两会对房地产市场的支持，房地产发展新模式将进入一个新台阶，3月市场进入小阳春旺季，房地产开发投资降幅将会继续改善。

易居研究院研究总监严跃进分析认为，房地产开发投资指标呈现低开态势，但总体风险可控，有两个积极信号需要关注：一是开发投资额同比跌幅有所收窄，这意味着去年开发投资萎缩的状态有所遏制，是供给端企稳的积极信号；二是房企竞争结构持续调整，目前有能力进行开发投资的企业更健康、财务能力更强。

政策利好助力发展

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。刘爱华表示，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。

陈文静认为。当前各地房地产融资协调机制加快建立，不少项目的资金正在到位，有望进一步修复企业和居民端的市场预期。3月以来核心城市政策效果持续显现，多个城市二手房成交已达去年下半年以来的高位，新房市场销售规模也在温和回升，比如近期杭州全面取消二手房限购政策，进一步提振了市场信心。短期来看，各地需求端政策有望继续优化调整，预计核心城市房地产市场活跃度将进一步提升，部分城市“小阳春”行情仍然可期。

易居研究院研究总监严跃进分析认为，从实际反馈来看，购房交易市场开始有企稳迹象。各地对于房价的认识更加充分，愿意进一步以价换量，以提振销售数据。同时，各类利好政策持续释放，已经开始在看房量和交易量上得到体现。从实际成交情况来看，一些大户型的市场交易情况较好，说明改善型居住需求也在积极释放。

[齐鲁网2024-4-1](http://www.ce.cn2024-4-1)