

“止跌回稳”成为2024年楼市关键词

“止跌回稳”成为2024年楼市关键词。机构监测数据显示，2024年，全国各地出台楼市政策超780条，无论是需求端、供给端还是去库存方面，均出台多项“稳地产”政策。从政策关键词看，无论是“取消限购”“加大补贴”“降低首付比例”，还是“优化土拍规则”“融资协调机制”“盘活存量”，政策目标均指向“止跌回稳”。

随着各项政策落地显效，房地产市场交易趋于活跃，热点城市的销售出现回暖；新房、二手房的交易价格也出现回稳势头。与此同时，市场信心逐步传导至土拍市场。今年三季度以来，核心城市部分地块竞拍出高溢价，“地王”重出江湖，民营房企也开始入市，争夺优质地块。

还以总价30.8亿元摘得苏州工业园区地块，成交楼面价高达65022元/平方米，成功刷新苏州的单价“地王”纪录。

国内最大的房地产中介平台贝壳也投身热点城市的土地拍卖活动中。2024年的9月20日，贝壳旗下组建的地产团队贝壳家力压十余家房企，以10.76亿元、折合成成交楼面价达27300元/平方米拿下成都锦江区金融城三期H12地块，成功刷新成都楼面地价纪录。

此外，在2024年12月30日的上海土拍现场，徐汇龙华地块经过101轮竞价触及中止价，民企宸嘉发展集团有限公司旗下的长沙宸嘉新昊置业有限公司以43.824亿元总价、装修标准提升至7000元/平方米的装修上限和新增1840平方米公共服务设施的代价竞得地块，溢价率40%，楼板价126011元/平方米。

与此同时，2024年12月31日，多地开启年内土地最后一拍，均以火热收官。其中，杭州7宗地块平均溢价率超30%，最高地块溢价近60%，同时，除本土房企绿城、滨江外，全国性布局的央企中海、招商蛇口积极补仓；贝壳家（贝壳）也首次现身杭州拿地；此外，成都、上海的地块也均以溢价成交。

中指研究院分析师孟新增在接受采访时指出，相对于央企及地方国资，民企拿地整体相对偏弱，但积极的信号是，三季度以来不少热点城市迎来民企入市拿地。目前拿地民企大致可以分成三类：第一类是全国化布局民企，如龙湖、滨江、绿城、伟星等；第二类是本地民企，如中天美好、兴耀、建杭等持续深耕杭州；宁波江山万里在宁波补仓；远达布局成都；湖南运达落子长沙。第三类是规模较小民企除自身城市外，积极在核心城市补仓，如邦泰布局长沙、合肥等。

58安居客研究院研究总监陆麟认为，“9.26政治局会议”提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了最强维稳信号。民营企业参与土地拍卖，主要是基于对当前房地产市场普遍认同的底部状态。此外，当前楼市政策对房地产的支持达到了历史性的宽松程度。综合这两方面因素，部分资金雄厚的房企逐渐增强了拿地意愿，且这些房企的拿地活动主要聚焦于核心城市，显示出它们对经济基础坚实、人口持续流入的城市持有长期乐观态度。

房企对未来市场信心提升

随着市场回暖，房企对未来市场的信心也在提升。

近日，滨江集团管理层的表态也释放了地产行业的积极信号。滨江集团董事长戚金兴近日公开表示，目前的市场氛围、购房信心、成交速度均在提升，行业“止跌回稳”趋势明显，房地产政策已经达到了历史最宽松的时候。目前，滨江占据天时（最宽松的政策）、地利（优质城市杭州）、人和（合作优势和团队优势）。基于此判断，2024年上半年滨江“主动卧倒、匍匐前进”，从6月份开始“大决战”。完成“大决战”后，面对到来的2025年，戚金兴表示，“已经做好马上站起来准备，只要现在政策落地有效性更强一些，就马上站起来。”

央企保利发展则在2024年9月广州的土地拍卖活动中，力敌中海、越秀，以117.55亿元斩获广州天河区南方面粉厂地块，该地块成为广州土拍楼面价第二高的地块，同时也刷新了天河区的成交楼面价纪录。彼时，保利发展回应称，此宗地是中央“止跌回稳”定调后全国成交的首个单价超百亿元地块，保利发展作为央企，第一时间将“促进房地产市场止跌回稳”落到实处，致力于以实际行动促进行业稳健高质量发展，此次拍地也是传递房地产行业向好的趋势和行业信心的回归。

58安居客研究院院长张波表示，新地王的不断出现也预示着房企对未来市场信心的提升，敢于出手拿地，并且对于优质地块的渴求度更高，这本身也是在淘汰率不断提升的房地产市场，寻找更多的确定性。另一方面，部分民企在当下市场下也积极进入到土拍市场，也在一定程度上说明大部分房企并没有选择“躺平”，而是在市场压力持续的环境下，选择更好的地块，建造更为优质的产品来赢得市场，并在竞争中取得更好的成绩。

本报综合消息



热点城市销售回暖

从销售端数据看，全国商品住宅销售额、销售面积的同比降幅已连续7个月收窄，居民的置业信心正在持续修复。

截至发稿，国家统计局暂未披露2024年12月的销售数据，2024年1-11月，全国新建商品房销售面积8.6亿平方米，同比下降14.3%，新建商品房销售额8.5万亿元，同比下降19.2%，商品房销售面积累计同比降幅已连续6个月收窄，销售额累计降幅连续7个月收窄。其中，1-11月商品住宅销售面积同比下降16.0%，商品住宅销售额同比下降20.0%，商品住宅累计销售面积、销售额同比降幅均已连续7个月收窄。

从单月数据而言，2024年10月份以来，房地产市场交易总体回升，11月份新建商品房销售情况进一步改善，11月份当月销售面积和销售额都实现正增长，分别增长10.2%和6.8%。

业内认为，销售市场数据的好转，是本轮房地产市场止跌回稳的先行指标。销售向好，对于量价关系、供求关系等调整优化都具有积极的作用。

热点城市受新政影响，销售回暖明显。2024年11月，多个重点城市市场在10月的基础上继续保持较高活跃度。新房方面，北京、上海、深圳、成都、武汉、南京、苏州、青岛新房销售面积同比均实现上涨；二手房方面，深圳11月成交量创2020年10月以来新高，北京突破2023年4月以来新高，上海、成都二手住宅成交量均在2.5万套左右。

市场热度仍在延续。仅以上海为例，自“9·29新政”后，上海二手房月成交量已连续3个月上涨。

网上房地产数据显示，2024年12月28日（周六），上海单日二手房成交1466套，超越10月13日的1334套，创年内二手房单日成交新纪录。12月29日（周日），成交量仍维持高位，成交套数1248套，周末两天共计成交套数达2714套，亦成为年内成交套数最多的一个周末。同时，数据显示，12月的9个周末，二手房（含商业）成交量也全部破千，日均成交1256套。

根据网上房地产数据统计，截至2024年12月30日，单月上海二手房（含商业）的网签成交已超过2.8万套，达28862套，环比上涨了6.7%。

业内指出，2024年12月，上海二手房（含商业）成交量成为年内成交量最高的一个月，同时创近年来成交量新高。

从新房数据来看，根据中指研究院数

据，2024年1-12月，TOP100房企销售总额为43547.3亿元，同比下降30.6%，降幅收窄2.3个百分点。其中，10月，房企销售业绩明显好转，TOP100房企销售额环比增长67.5%，同比增长10.5%，这是2023年6月以来首次单月同比转正。12月热度保持高位，TOP100房企单月销售额环比增长28.86%。

核心城市房价逐步止跌

随着促进房地产市场止跌回稳的各项政策效果显现，房地产市场交易趋于活跃，交易价格也出现回稳势头。其中，一线城市二手房价格已经连续两个月止跌。

国家统计局数据显示，2024年11月份二手房房价上涨的城市数量正在增加，从此前的8个变为10个；新房市场同二手房市场呈现同样特征，价格环比上涨的城市个数由10月的7个变为17个。

其中，一线城市的龙头带动作用正在不断加强。数据显示，2024年11月，一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅与10月相同。其中，北京、上海和深圳分别上涨0.9%、0.4%和0.5%，广州下降0.4%。

热点二线城市复苏迹象也不断体现，包括杭州、宁波、厦门、重庆、成都等地二手房价格也在2024年11月出现环比上涨。

从市场表现来看，业内人士提到，一线城市二手房挂牌时长明显缩短，市场的成交正在加速，当前房价已经处于底部阶段。2024年11月仅有广州的挂牌时长出现上升，北上深在政策的持续刺激之下交易量明显回升，也加快了二手房的去化速度。成交周期的缩短也是房价“止跌回稳”的前置性指标，随着成交周期不断缩短，房地产整体趋于稳定的概率大大增强。

新房市场而言，一线城市新房价格已环比止跌，二三线城市的跌幅也有所收窄。根据国家统计局数据，2024年11月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.2%转为持平。其中，上海和深圳分别上涨0.6%和0.3%，北京和广州分别下降0.5%和0.3%。从房价指数上涨TOP5城市而言，分别为杭州、湛江、上海、厦门和成都。

多地频现“地王”，民企入市拿地

随着房地产市场的逐步回暖，市场信心已逐步传导至土拍市场。

中指研究院数据显示，受供应端缩量影响，2024年，300城宅地成交规模有所下探，同比下降超两成，土地出让金下降约三成。但在新政持续显效下，今年三季度以来，上

海、成都、广州、杭州、北京、深圳等核心城市的土拍逐步升温，多地“地王”再现。

机构监测数据显示，2024年土拍市场整体维持点状高热、持续分化的趋势。虽然央企和国企和地方国资仍是拿地绝对主力，但积极的信号是，三季度以来不少核心城市地块迎来民企入市拿地。

其中，北京、深圳宅地出让价格最高纪录被刷新。2024年12月2日，深圳土地市场迎来南山区一宗商住地块出让，根据成交价格，该地块由华润置地和中海组成的联合体竞得，共计成交总价185.12亿元，溢价率超46%，该地块成交价成功刷新深圳涉宅地块成交史上总价TOP1位置。

在此之前，北京土拍市场于2024年11月29日迎来一宗组团捆绑的巨无霸地块出让。该组团地块起拍总价153亿元，刷新北京土地出让历史纪录。最终，该地块由中海地产以153.32亿元的价格竞得，成交价打破了北京单笔土地出让金的最高纪录。

从拿地企业来看，央企及地方国资仍是拿地绝对主力。根据中指数据初步统计，2024年22城累计拿地金额中国企占比46%，地方国资占比33%，两者合计达79%，较2023年全年提升4个百分点，仍是拿地主力。

不过，随着楼市的逐步回暖，除了前述央企大手笔拿地外，民营房企也开始入市以示投资信心。

2024年12月5日，广州土地市场迎来2宗住宅用地出让，由龙湖和绿城先后竞得，直接打破了2024年广州涉宅地块清一色由央企与本地国资摘得的局面。

同日，广州市规划和自然资源局发布的《连续落子！两家民营房企拍出广州信心！》一文中显示，此次两家标杆民企先后成功摘牌，展示了房企对广州土地市场的充足投资信心，也是市规划和自然资源局积极优化营商环境精准施策的体现。

为获得优质地块，民营房企也不惜高价买地。

其中，绿城在2024年的土拍市场中频现大手笔，接连在上海、杭州、苏州成功拿下“地王”项目。10月22日，绿城经过77轮竞价后，以34.22亿元竞得杭州上城区地块，地块溢价率28.55%，折合成成交楼面价50717元/平方米，一举超过杭州此前的宅地单价纪录，成为杭州新的单价地王。此外，绿城还在2024年8月以48亿元拿下上海徐汇区地块，131045元/平方米的成交楼面价一举成为全国新的单价地王。

更早前，在2024年3月的土拍中，绿城