

# 去年30城二手房成交创新高

楼市发生逆转的标志是什么？克而瑞集团董事长、上海易居房地产研究院院长丁祖昱给出的答案是：二手房整体成交量持续上升，与一手房的差距逐渐拉近。

过去多年来，一手房成交占据市场主流。在丁祖昱看来，这一情况在2024年发生了根本性变化。

CIRC数据显示，30个重点城市的二手房成交量占比从2021年的20%多，增长至2024年6月份的66%左右。截至目前，二手房成交占比仍然接近60%。

2024年9月26日的中央政治局会议提出要促进房地产市场止跌回稳后，市场在去年四季度明显升温。CIRC数据显示，115个重点城市新房成交在四季度止跌，重点30城二手房成交在四季度创历史新高，一二手房总需求趋稳。

镜鉴咨询创始人张宏伟分析认为，一二线城市的新房及二手房成交量在四季度回升，是二手房以价换量及房企冲刺销售业绩双重因素叠加的结果。

## 需求趋稳，一二手房成交四季度止跌

CIRC数据显示，2024年，百城新房成交面积和成交金额分别为2.4亿平方米、4.7万亿元，同比降幅达到24%和23%。

丁祖昱分析指出，在一系列“止跌回稳”的政策作用下，百城新房成交四季度止跌。去年全年，成都新房销售面积突破1400万平方米，上海新房成交金额突破5000亿元，分列销售面积和销售金额榜首。另外，深圳新房成交金额同比增长，同比增长28%。

2024年，30个重点城市二手房成交面积达到2.3亿平方米，创历史新高。其中四季度二手房成交面积达到2021年以来次高。同时，一二手房市场份额开始逆转。成都和上海表现最好，其中成都二手房成交面积最高，超过2200万平方米，上海二手房成交金额接近7500亿元，居百城之首。

从一二手房需求总量来看，丁祖昱表示，2024年住房总需求规模趋稳。分城市来看，深圳、大连、长沙、上海、北京、福州等6个城市一二手房成交面积实现正增长，其中深圳以45%的涨幅居首。

整体房价方面，丁祖昱表示，去年百城一手房价回到2019年的水平，30城二手房价回到2017年的水平，部分二手房价格回调显著。不过，房价在四季度已有企稳态势，部分项目四季度量价企稳。

此轮回暖一个典型的事件是，高端住宅成交放量。其中，去年上海总价3000万元以上一二手高端住宅成交占比分别达62%和43%。

在丁祖昱看来，房地产市场预计将在2025年上半年基本完成止跌。具体来看，今年第一季度，一二手房成交总量环比可能有两成左右的下降，但同比仍上升四成。至今年年中，70城中将有过半数的城市房价止跌。

具体到城市表现，丁祖昱认为，2025年有八城将率先回稳，分别为杭州、上海、成都、西安、天津、深圳、合肥、北京。

一名上市房企人士向记者指出，2024年9月26日的中央政治局会议首提“促进房地产市场止跌回稳”，成为本轮中国房地产重要的转折点。2024年12月的中央政治局会议和中央经济工作会议均强调“稳住楼市股市”，再度释放积极信号。其认为，目前楼市止跌了，但是还不能说“回稳”，后续持续购买力能否继续释放，仍需进一步观察。

## 城市分化，房企销售持续承压

从房企的角度看，2024年，百强房企累计操盘销售业绩同比下跌30%，千亿房企数量降至12家，与2016年相同。其中，民营房企销量大幅缩减，销售十强中的纯民企只占两席，即滨江集团与龙湖集团。

在政策利好释放的同时，优惠促销是房企营销主要手段。CIRC数据指出，去年有87%的项目实施了促销手段，其中华北、华南超九成的强营销项目使用价格手段。另外，房企积极利用新媒体、新技术，通过实景展现、新媒体推广和自拓客，实现了较好的营销效果。

虽然前期成交量回升，但张宏伟指出，2025年1、2月份一、二手房成交量可能会出现适度回落。“个别房企在市场好的时候，会把2024年12月份的业绩预留一部分放到1月份，从而平衡两个财报节点的业绩。但是现在市场不好，把2024年12月份部分业绩挪到1月份的情况也会变少。”

张宏伟表示，加上一二月份又有春节因素的存在，整体市场有可能出现适度回调的状态。

之后，楼市会如何走？张宏伟认为，市场能不能持续回温，还存在一些不确定性。

他指出，2025年如何落实3000亿元保障房再贷款以及收购存量房的进展等，都值得关注。同期，在宏观货币政策以及财政政策层面，房地产行业的相关措施的持续落地值得关注。未来，还有无储备新的政策刺激宏观经济，让楼市的止跌回稳具备持续性，这是关键要素。

丁祖昱则指出，2025年政策发力点将围绕“保主体”进行，存量土地回购将成为推动房地产止跌回稳的核心引擎，预计2025年上半年房地产市场止跌基本完成，“良币驱逐劣币”成为趋势，房企将回到持续健康运营轨道。

从房企经营的角度，丁祖昱表示，2025年房企将回到持续健康运营轨道，首先确保项目盈利，其次保障企业也能够盈利。

房地产市场2025年将呈现一个怎么样的局面？有待市场给出答案。

本报综合消息



## “短短几个月，作弊软件升级20多次” ——部分地方加油站“鬼秤”乱象观察

远程操控导致加油“缺斤短两”、瞒报加油信息“偷逃税”、作弊软件不断升级躲避监管……记者采访了解到，当前一些地方的社会加油站擅自改动加油机主板、安装作弊软件的“鬼秤”作弊行为仍然猖獗，类似现象既偷油又偷税，冲击成品油市场正常经营秩序。

### 部分加油站“鬼秤”作弊行为多发

加油机作弊，是一种为计量器具施加作弊装置的违法行为。2024年7月，广西百色市市场监管局对广西平果某加油站破坏加油机计量器具准确度销售成品油行为，作出如下处罚：没收涉案燃油加油机4台，没收违法所得409万元。经查，这家加油站让上门推销服务的人员在其燃油加油机计控主板及加油机所使用的软件中植入作弊程序，该程序通过“设置次数”“设置密度”等功能选项，可任意控制加油机的计量数据以及相关计量数据（包括升数、金额）的传输，可达到利用计量器具作弊目的。一年间，当事人使用具有作弊功能的软件销售成品油数量为53万升。

记者采访了解到，在利益诱惑下，一些推销客（非法技术人员）与加油站经营者合作，通过更换主板或修改软件程序，让税控加油机按其设计的指令出油。执法人员介绍，通过实施一键“偷油”，100升油少出油三五升非常容易做到，远超过国家计量法律法规规定的±3%的误差范围要求。根据西部某地执法部门近期的一次排查，当地92座社会加油站中46座存在瞒报加油信息、“缺斤少两”等涉嫌作弊的违法违规行为。

受访公安部门民警介绍，当前加油机作弊技术迭代升级极快，加油机作弊分子与监管部门长期处于缠斗状态。违法者自行设定作弊装置的参数和次数，部分团伙甚至利用不断升级的技术手段对抗、干扰执法机关检查。无论是提供工具方法，还是具体实施加油机的作弊改装、加装行为，都涉嫌非法控制或破坏计算

机信息系统犯罪。

2023年8月，国家四部委联合开展为期一年的全国综合治理加油机作弊专项行动，全面开展集中排查整治，严厉打击加油机计量作弊、偷逃税等违法行为。截至2024年5月，全国共查办加油机作弊案件1249件，涉案金额超过20亿元。

### 作弊技术迭代升级快、隐蔽性强

受访人士认为，尽管相关部门已对加油机作弊行为重拳出击，但由于该行为技术含量高且隐蔽性强，甚至形成复杂的黑灰产业链，监管执法工作在一定程度上面临发现难、取证难和固证难的困境。

首先，作弊呈现团伙化、链条化。基层执法人员告诉记者，一些打着厂家旗号的“推销员”向加油站售卖加油机时，推销作弊软件和设备，加油站可以用几万元的价格更换加油机计控主板配件、配备作弊电脑。而提供技术支持的犯罪分子往往是来自加油机研发或技术支持等行业关键岗位的专业人员，在不法利益的驱使下，他们为不法加油站“偷油”“偷税”提供技术支撑。

而随着技术迭代升级，各类作弊方式层出不穷。“检查中发现，短短几个月内，某地一个加油站的作弊软件就升级了20多次。”一位技术人员说。

其次，作弊的专业性、隐蔽性较强，加大了监管难度。记者采访了解到，为牟取更多非法利润、少缴纳税款，部分社会加油站经营者铤而走险，通过更换税控芯片、修改税控芯片程序、数据上传云端等方式作弊。

加油机能顺利作弊，有的是物理铅封被人为破坏，主板被篡改。广西成品油行业协会相关负责人介绍，铅封的作用是保证设备的密封性，防止未经授权开启，“但有些不法分子会先把铅封拍照记录下来，之后找人定制一模一样的铅封进行替换，更换主板之后再重新打上仿制的铅封以躲避监管。”

还有部分问题加油机装的软件程序有猫腻。“这些作弊行为肉眼难以辨别，不同品牌的加油机甚至有不同的作弊软件。”多名受访市场监管部门干部告诉记者，一些不法商家通过后台电脑操控设备，可以一键“控油”、一键复位，以绕开执法部门日常监管和法定强制检定。

惩罚震慑力不足，也是不少人铤而走险的原因之一。根据计量法实施细则，使用不合格计量器具或者破坏计量器具准确度和伪造数据，给国家和消费者造成损失的，责令其赔偿损失，没收计量器具和全部违法所得，可并处2000元以下的罚款。但多位业内人士介绍，加油机作弊既可“偷油”，又可偷税，而由于成品油销售中税费占比较大，不法分子为了巨额利益，往往选择铤而走险。

### 强化全链条监管 优化防作弊技术手段

受访人士建议，强化源头治理，完善全链条监管，加快推进智慧监管平台建设堵漏，建立健全部门间信息共享机制及联合执法机制，刹住加油机作弊之风。

受访人士认为，应加强预防和查处加油机作弊的技术研究，加快研发技术装备，最大限度防止不法分子篡改加油机信息、实施作弊行为。“比如针对铅封这一项手段，可以探索将传统的物理型铅封升级为电子型铅封，强化其唯一性属性，还可以进行联网监管，避免不法分子仿造更替。”广西成品油行业协会相关负责人说。

强化技术手段外，还需强化源头治理、过程治理和预防治理。受访干部建议，紧盯加油站经营管理和加油机生产、销售、安装、维修、使用等各个环节，充分运用大数据技术，强化对加油机及其关键零部件、相关技术人员流动等关键要素全流程的动态监管，建立健全部门间信息共享机制，推动登记注册资质管理、财务核算、税收管理等各环节各部门协同发力。

本报综合消息