



住建部：防止市场大起大落

2024年2月27日，住建部发布《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》（简称《通知》），明确指出：住房发展规划和年度计划是建立“人、房、地、钱”要素联动机制的重要抓手。各地要充分认识做好住房发展规划和年度计划的编制实施工作的重要性，科学编制规划，认真组织实施，**根据人口变化确定住房需求，根据住房需求科学安排土地供应、引导配置金融资源，实现以人定房，以房定地、以房定钱，促进房地产市场供需平衡、结构合理，防止市场大起大落。**

主要任务：

（一）科学编制2024年、2025年住房发展年度计划。

各城市要根据当地实际情况，准确研判住房需求，完善“保障+市场”的住房供应体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求，科学编制2024年、2025年住房发展年度计划。

住房发展年度计划要明确年度各类住房及用地供应规模、结构和区位，测算房地产项目合理融资需求。保障性住房要进一步明确供应套数和户型结构。要将房地产市场平稳健康发展、住房保障轮候时间等纳入目标管理。

（二）提前谋划2026—2030年住房发展规划。

各城市要统筹考虑当地**经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需**等方面情况，结合**存量住房和存量土地等**潜在供应情况，提前谋划2026—2030年住房发展规划。

住房发展规划要立足当地实际，明确住房发展目标、重点任务和政策举措。要将**保障性住房建设**作为住房发展规划的重要内容，科学确定保障性住房发展目标。

【中指观点】

1、有助于加速建立“人、房、地、钱”要素联动机制，构建房地产新发展模式

2023年11月，住建部倪虹部长接受媒体采访时表示“构建房地产发展新模式，是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策”，并从理念上、体制机制上和抓落实上阐述了构建新发展模式的思路和考量，在体制机制上，提及“建立‘人、房、地、钱’要素联动的新机制”。

《通知》中明确指出“住房发展规划和年度计划是建立‘人、房、地、钱’要素联动机制的重要抓手”，通过编制未来几年住房发展规划和年度计划，各地将进一步摸清当地住房需求总量和结构、房地产



市场短期和中长期供求关系等，对促进房地产市场平稳健康发展将起积极作用。住房发展规划和年度计划也有助于引导金融资源、土地资源等流向更需要的地方，提高资源利用效率，加速建立“人、房、地、钱”要素联动机制。

2、房地产供需平衡、结构合理，才能更好地稳定市场，防止市场大起大落

当前我国房地产市场供求关系已发生重大变化，过去多地供不应求的态势已经得到缓和，居民基本住房需求已经得到满足，但住房结构性问题仍较为突出，部分城市房地产市场供过于求态势明显，根据中指数据，福州、沈阳等城市新房可售面积出清周期均超 20 个月，市场去化压力较大；另有部分城市库存不足问题仍在，上海、杭州等地新房可售面积出清周期长期低于 10 个月。

“人、房、地、钱”要素联动机制的加速建立，也意味着未来人口规模大且人口持续增加、房地产市场供不应求的城市，将建设更多新房以满足居民住房需求，这些城市也将获得更多土地、金融等资源。

此前中央全面深化改革委员会第四次会议审议通过了《关于改革土地管理制度增强对优势地区高质量发展保障能力的意见》，强调增强土地要素对优势地区高质量发展保障能力，土地管理制度改革稳步推进也将助推优势地区进一步强化资源集聚效应。

3、保障性住房建设是住房发展规划的重要内容，预计未来几年保障房建设将明显加速

《通知》明确指出“完善‘保障+市场’的住房供应体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求”“要将保障性住房建设作为住房发展规划的重要内容，科学确定保障性住房发展目标”。未来几年以公租房、保租房和配售型保障房为主体的保障性住房建设将明显加速，根据中指监测，目前多地已发布 2024 年保租房筹集目标，南宁、福州、深圳、广州等城市提出了 2024 年年度或者首批配售型保障房的计划建设量，深圳、广州、福州计划 1 万余套。

另外，值得关注的是，当前部分城市商品房市场存在较大库存压力，重复建设保障房或造成资源浪费，同时短期内保障房的大规模建设或对商品房市场产生一定冲击。未来保障房或以筹集为主、新建为辅，以需定建，对于商品房库存大的城市，改建或收购存量商品房用作保障房或将是重要方式。

表：35 个城市房地产市场基本情况

城市	2020 城镇人均住房面积(m ²)	2022 全市常住人口(万人)	2022 全市常住人口增量(万人)	2021-2023 市本级年均涉宅用地成交(万m ²)	2023 年商品住宅销售(万m ²)↓	2023 年商品住宅销售同比	截至 2024 年 1 月末新房可售面积(万m ²)	截至 2024 年 1 月末新房可售面积出清周期(月)
上海	31.1	2476	-14	1260	1378	11%	738	7.2
广州	28.1	1873	-8	1371	784	3%	1152	20.6
北京	33.7	2184	-4	724	749	0%	1058	17.1
深圳	21.5	1766	-2	509	319	-10%	514	21.8
成都	37.0	2127	8	1367	1953	3%	1567	13.1
武汉	37.1	1374	9	1727	1266	-3%	1639	17.8



城市	2020 城镇人均住房面积(m ²)	2022 全市常住人口(万人)	2022 全市常住人口增量(万人)	2021-2023 市本级年均涉宅用地成交(万m ²)	2023 年商品住宅销售(万m ²) ↓	2023 年商品住宅销售同比	截至 2024 年 1 月末新房可售面积(万m ²)	截至 2024 年 1 月末新房可售面积出清周期(月)
杭州	36.9	1238	17	1456	1191	6%	622	7.6
青岛	34.4	1034	9	1041	1151	-17%	1966	24.1
天津	35.1	1363	-10	1040	976	22%	--	--
西安	40.8	1300	12	2108	921	20%	743	9.4
长沙	41.3	1042	18	1254	687	1%	687	14.4
济南	38.1	942	7	1037	667	6%	1104	22.0
重庆	35.7	3213	1	919	659	7%	613	13.2
佛山	36.1	955	-6	749	644	-21%	770	19.4
郑州	38.1	1283	9	1184	614	31%	--	--
苏州	38.3	1291	6	829	578	-37%	696	17.1
宁波	37.1	962	7	750	565	-14%	783	22.0
南宁	38.0	889	6	907	562	-1%	684	21.0
沈阳	36.7	915	3	738	543	-27%	1103	29.0
南京	35.8	949	7	1265	539	-24%	659	20.3
太原	36.0	544	4	789	483	-2%	--	--
长春	35.3	907	-2	1110	468	5%	666	17.4
合肥	35.0	963	17	1013	467	-15%	--	--
昆明	42.0	860	10	348	347	-30%	566	23.4
东莞	27.4	1044	-10	315	324	-6%	491	20.7
福州	40.3	845	3	512	310	6%	1196	27.7
石家庄	41.0	1122	2	716	309	15%	--	--
南昌	34.5	654	10	553	306	-8%	157	8.2
常州	41.6	537	2	876	268	-33%	--	--
无锡	41.4	749	1	632	259	-20%	486	27.6
厦门	26.1	531	3	290	200	4%	313	24.7
大连	33.4	751	4	365	197	-26%	--	--
哈尔滨	36.4	989	0	346	142	-15%	--	--
贵阳	37.0	610	0	1689	--	--	--	--
乌鲁木齐	36.0	408	1	361	--	--	--	--

注：重庆、郑州、济南房地产销售和库存数据为主城区口径，成都、宁波、福州、大连、苏州（含吴江）覆盖市本级，其余城市为全市口径。

数据来源：中指数据 CREIS



表：各地配售型保障房建设计划

城市	时间	首批建设规模	建设面积(万平)	投资额(亿元)	基本情况
福州	2023.12.19	约1.24万套(首批)	109(首批)		2023年12月19日，国开行宣布已向福建福州市双龙新居保障性住房项目授信 2.02亿元 ，目前已经实现了首笔1000万元的贷款发放。滨海双龙新居项目计划建设保障性住房 710套 ，重点面向住房和收入困难群体公开销售，主要配售的户型为45到75平方米的中小户型。项目是划拨地，以保本微利原则出售。据悉，福州市保障房初步选址8个地块539亩， 规划总建筑面积109万平方米，总套数约1.24万套 ，其中，滨海双龙新居项目已开工，长乐区鹤上项目正在办理土地收储，四城区6个项目正在办理前期相关手续，下一步将根据工作进展逐个推出。
深圳	2023.12.28	1万余套(首批)	75.7(首批)	125(首批)	2023年12月28日，深圳市首批配售型保障性住房建设集中开工。据悉，本次集中开工共有 13个 配售型保障性住房项目，配售型保障性住房建设面积 75.7万平方米 ，房源合计 1万余套 。 总投资约125亿元 ，项目周边交通、教育、商业等配套较为完善。
大连	2024.1.11	2170套(2024年)			2024年大连市确定的重点民生实事项目中，按照保本微利原则， 规划建设配售型保障性住房2170套 。
昆明	2024.1.12		41(2024年)		1月12日，昆明市自规局公布了《昆明市2024年配售型保障性住房地块控规修改方案》，涉及呈贡、官渡、盘龙、西山4个区约216亩土地调整为二类居住用地(R2-保障性住房)， 总建面约41万平米 。
沈阳	2024.1.12	2200套(2024年)			今年将筹集保障性租赁住房5000套，解决新市民、青年人的阶段性住房困难问题。同时， 筹集配售型保障性住房2200套 ，缓解城镇工薪群体、城市引进人才住房困难。
广州	2024.1.14	不少于1万套(2024年)			2024年广州市计划筹建配售型保障性住房不少于1万套 ，共涉及12个项目，其中新开工项目8个，通过存量房源转化4个项目； 筹集保障性租赁住房不少于10万套 ，发放住房租赁补贴不少于1.8万户。
浙江	2024.1.15	1万套(2024年)			推动房地产市场平稳健康发展，推进商品房预售制度改革，实施住宅品质提升行动，发挥住房公积金制度作用。推进住房保障体系改革，持续强化公租房基本保障，按需增加保障性租赁住房供给，稳步推进配售型保障性住房建设，积极稳步推进城中村改造。全年开工筹集公租房5000套以上建设筹集保障性租赁住房20万套(间)， 规划建设配售型保障性住房1万套 ；实施城中村改造2.7万户。积极防范化解房地产风险。
南京	2024.1.16	2500套左右(2024年)			在保障和改善民生上，开展城乡居民养老保险集体补助试点，适度降低职工、居民医保大病保险起付标准，筹集保障性租赁住房7400套、 配售型保障性住房2500套左右 ，新增机构养老床位1200张、居家适老化改造1200户。
济南 青岛	2024.1.18	8000套(2024年)			济南、青岛建设配售型保障性住房8000套 ，开工城中村改造安置房21.9万套，配合发改部门推动“平急两用”公共基础设施项目落地实施，完成投资900亿元以上。
四川	2024.1.15	5000套(2024年)			四川省住房城乡建设工作会议在成都召开，其中提到， 今年将开工建设配售型保障性住房5000套 。
上海	2024.1.23	不少于1万套(2024年)			建设筹措7万套(间)保障性租赁住房，筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位3万张以上， 建设筹措保障性住房1万套以上 。
北京	2024.1.23	不少于1万套(2024年)			今年北京将建设筹集7万套(间)保障性租赁住房、 1万套以上产权型保障房 。
郑州	2024.2.7	3700套(2024年)			筹集保障性租赁住房1.5万套(间)、人才公寓2万套(间)，分配人才公寓2万套(间)，建设配售型保障性住房3700套。
吉林省	2024.2.16	2200套(2024年)			建设配售型保障性住房2200套、改造城中村7860套、发展保障性租赁住房9800套、发放住房租赁补贴5.8万户。

数据来源：中指研究院综合整理



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

- 北京** 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56318000 传真：010-56318000
- 上海** 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136789
- 广州** 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场903
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025888
- 深圳** 地址：广东省深圳市南山区粤海街道办文心五路天威有线信息传输大厦
24层2403单元
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607799
- 天津** 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268088 传真：022-89268088
- 杭州** 地址：浙江省杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269401
- 重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-67663458 传真：023-67663458
- 南京** 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦602
邮编：210001
电话：025-86910294 传真：025-86910294
- 成都** 地址：四川省成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-60118214 传真：028-60118214
- 武汉** 地址：湖北省武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59743062 传真：027-59743062
- 苏州** 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905720 江苏物业电话：0512-67905720
- 宁波** 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：0574-88286032 传真：0574-88286032
- 合肥** 地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩城505
邮编：230031
电话：0551-64903170 传真：0551-64903170
- 长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946366
- 郑州** 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60338040 传真：0371-60338040
- 西安** 地址：陕西省西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-88216545 传真：029-88216545
- 济南** 地址：山东省济南市市中区二环南路中海广场10层1004B
邮编：250000
电话：0531-82768328 传真：0531-82768328
- 青岛** 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555306
- 海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68525080