

研究部

2024年11月

joneslanglasalle.com.cn



睿见研究

带你看中国

2024年第三季度住宅市场概览



SEE A BRIGHTER WAY

向光而为

楼市“一揽子”支持政策相继出台， 一线城市限制性政策相继放宽

2024年第三季度，**全国住宅市场持续筑底调整**，全国住宅市场销售规模、房地产开发投资、及土地供求依旧延续回落态势。为促进房地产市场“**止跌回稳**”、“**推动构建房地产发展新模式**”，政府各部门在9月底至10月初打出一系列“组合拳”，释放了更为强烈的稳市场信号。

全国层面来看，9月24日，中国人民银行、金融监管总局、证监会联合提出了“**一揽子**”增量政策，**包括降准降息、降低存量房贷利率、统一首套房和二套房的房贷最低首付比例、提高保障性住房再贷款的央行出资比例等多项利好**。此后支持房地产的多项政策不断加速落实，包括引导各商业银行将存量房贷利率调整为五年期以上LPR减30个基点，以降低居民置业成本、允许专项债用于回收存量土地以加速去库存进程等。10月21日，央行针对五年期以上LPR再下调25个基点至3.6%以进一步提振市场情绪并减轻购房者的还贷压力。在10月17日，住房城乡建设部等多部门共同提出了“**四个取消、四个降低、两个增加**”的组合拳政策。其中，“两个增加”引人关注，包括通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造；以及年底前将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。这两项政策聚焦房地产市场的堵点问题，将有助于库存去化、缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力。

地方层面来看，在中央鼓励地方政府“**因城施策**”以提振购房者的置业信心的背景下，**各地持续加速优化楼市政策，一线城市的限制性政策相继进一步放宽**。其中，广州于9月29日宣布全面取消住房限购政策；北京、上海、深圳也于9月末针对住房限购、信贷及税费等方面的限制性政策进一步进行了优化调整。此外，二、三、四线城市的楼市政策也在加速优化，通过取消普通住宅和非普通住宅认定标准、优化限贷、取消限售要求、加大住房公积金政策支持、加大购房补贴力度等手段提振居民购房意愿。

多部门出台多项房地产相关利好政策

9月“一揽子”房地产金融支持政策主要内容

- 1 降准降息**
 - 2024年9月27日起下调存款准备金率0.5个百分点，向金融市场提供长期流动性约1万亿元；视市场流动性情况，年内可能进一步下调存款准备金率0.25-0.5个百分点
 - 2024年10月21日分别下调一年期LPR和五年期以上LPR至3.1%和3.6%，均较此前下降25个基点
- 2 降低存量房贷利率和二套房最低首付比例**
 - 引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近，平均降幅大约在0.5个百分点左右；存量房贷利率降至五年期以上LPR减30个基点*
 - 统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%
- 3 上调保障性住房再贷款支持比例**
 - 将5月份创设的3000亿元保障性住房再贷款中央银行资金的支持比例由原来的60%提高到100%

10月17日中央五部门发布会主要内容

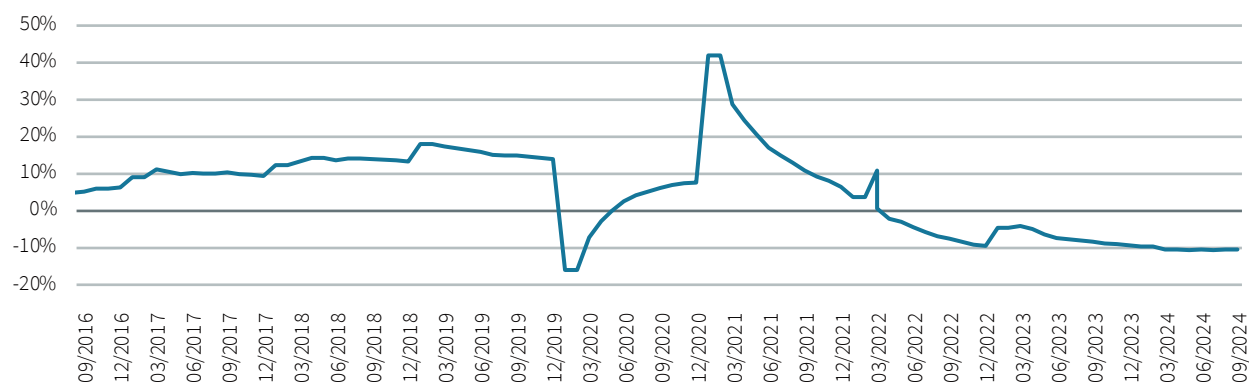
- 1 四个取消**
 - 充分赋予城市政府调控自主权，城市政府要因城施策，调整或取消各类限制性措施。主要包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准
- 2 四个降低**
 - 降低住房公积金贷款利率0.25个百分点
 - 降低首付比例，统一首套、二套房最低首付比例到15%
 - 降低存量贷款利率
 - 降低“卖旧买新”换购住房税费负担
- 3 两个增加**
 - 通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村和危旧房改造
 - 年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿

*注：北京、上海、深圳的二套住房贷款的情形除外
数据来源：公开信息，仲量联行研究部整理

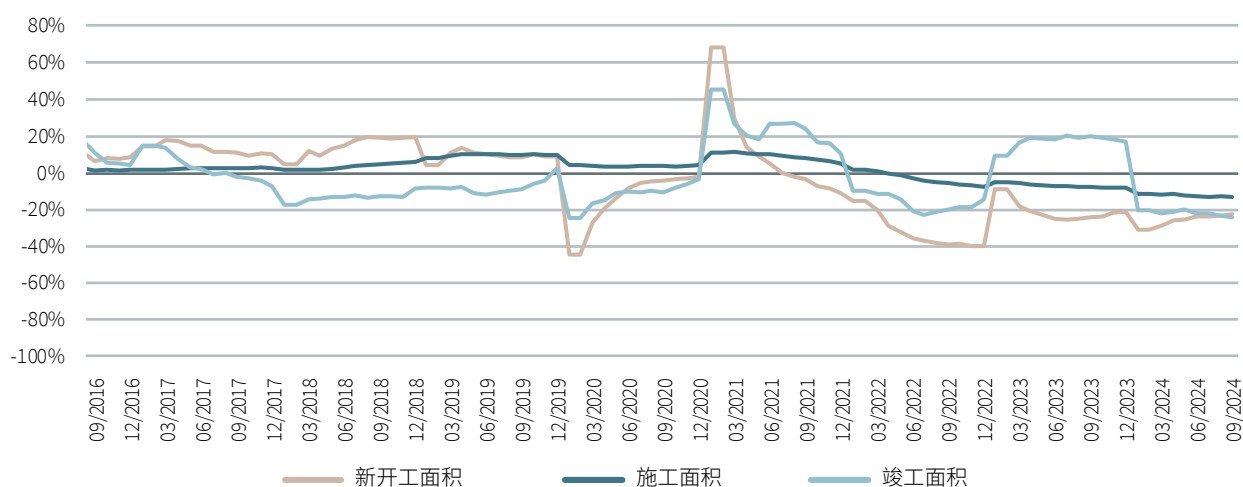
三季度全国住宅投资市场持续承压

三季度，房企开发投资意愿依旧不足，全国整体住宅开发投资活跃度持续承压。2024年前三个季度，全国房地产累计开发投资7.9万亿元，同比下降10.1%；其中住宅投资6.0万亿元，同比下降10.5%。1-9月份，全国住宅累计新开工面积4.1亿平方米，同比下降22.4%；全国住宅累计施工面积50.1亿平方米，同比下降12.7%。同期，全国住宅累计竣工面积2.7亿平方米，高基数下同比下降23.9%。

全国住宅投资累计同比增速



全国住宅新开工、施工及竣工面积累计同比增速



数据来源：国家统计局，仲量联行

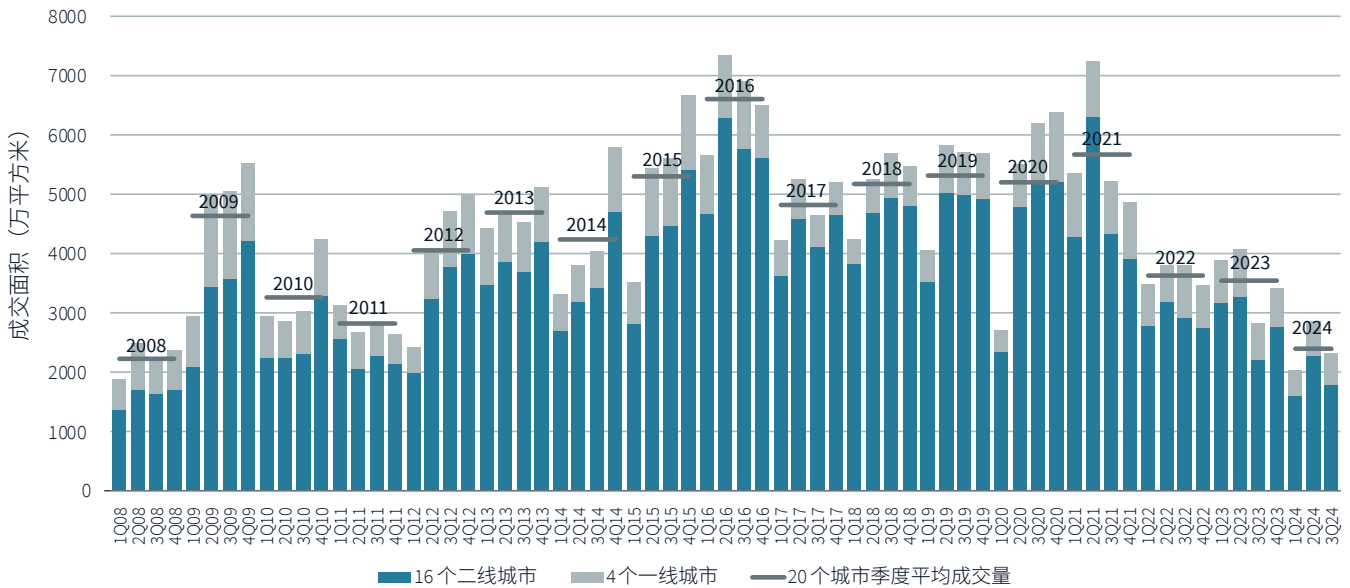
三季度20个重点城市新房成交总量有所回落

2024年1-9月，全国商品房销售面积7.0亿平方米，同比下降17.1%；其中住宅销售面积录得5.9亿平方米，同比下降19.2%，相较上半年同比降幅有所收窄。仲量联行跟踪的20个主要一、二线城市住宅成交数据显示，**由于新增供应收缩、销售端尚未明显改善，2024年三季度，20个重点城市一手住宅成交面积共**

录得2324万平方米，环比下降19.1%。其中，4个一线城市一手住宅成交面积合计录得532万平方米，环比下降8.9%。16个二线城市一手住宅成交面积合计录得1792万平方米，环比下降22.4%。



20城市一手商品住宅市场成交量



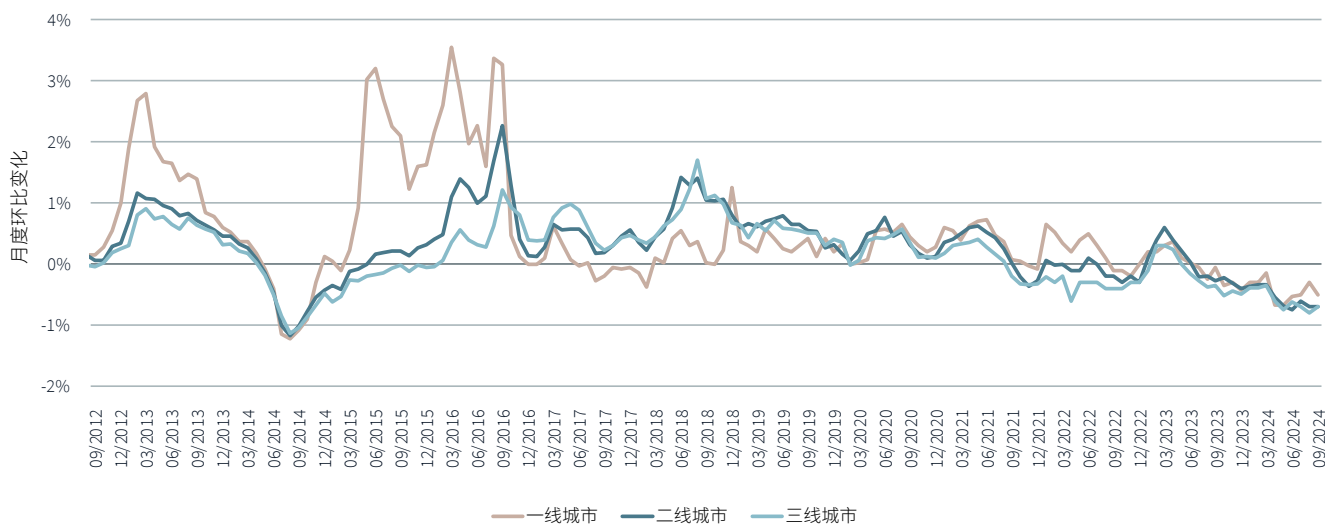
注：20个城市包括4个一线城市（北京、上海、广州和深圳）和16个二线城市（长沙、成都、重庆、大连、杭州、南京、宁波、青岛、沈阳、苏州、天津、武汉、无锡、厦门、西安以及郑州）。

数据来源：仲量联行，中指研究院

三季度各线城市商品住宅销售价格 环比降幅总体趋稳

国家统计局公布的数据显示,9月份,一线城市**新建商品住宅**销售价格环比下降0.5%,降幅比上月扩大0.2个百分点。其中,北京、广州和深圳分别下降0.7%、0.9%和1.0%,上海上涨0.6%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.7%,降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.7%,降幅比上月收窄0.1个百分点。**二手商品住宅**方面,一线城市二手住宅销售价格环比下降1.2%,降幅比上月扩大0.3个百分点,其中北京、上海、广州和深圳分别下降1.3%、1.2%、1.1%和1.3%。二线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%,降幅比上月收窄0.1个百分点。三线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%,降幅与上月相同。

70个大中城市新建商品住宅销售价格指数(环比)

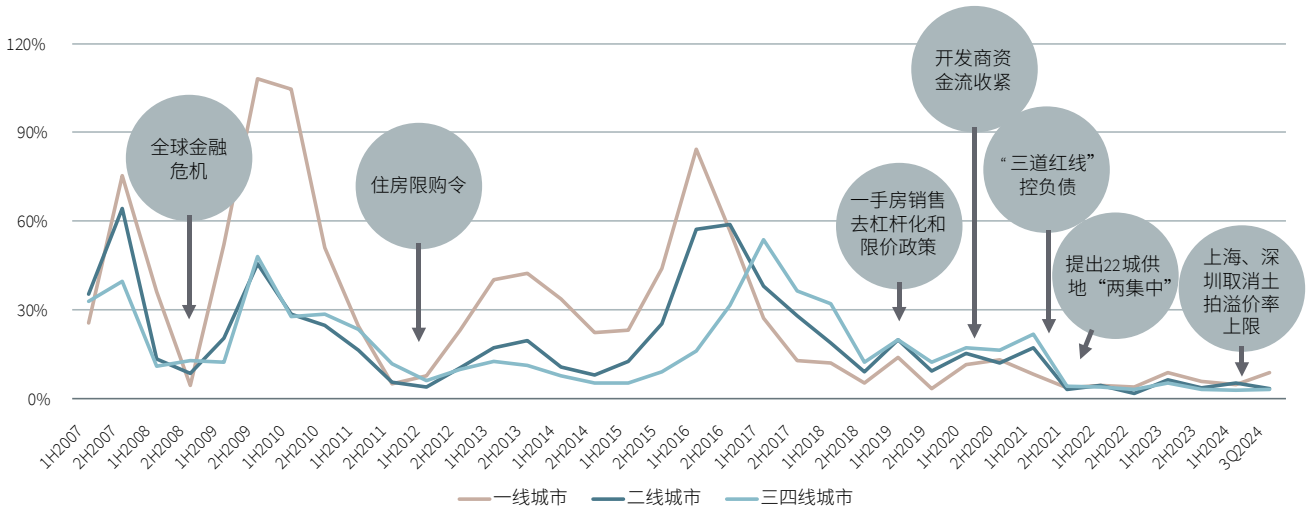


数据来源:国家统计局,仲量联行



三季度土拍市场继续分化

住宅用地成交溢价率



数据来源:中指研究院,仲量联行

2024年三季度,新房销售尚未实现明显恢复,多数房企拿地意愿及能力维持低位,全国土拍市场供需规模延续缩量态势。三季度,全国部分核心城市持续针对土拍规则进行优化调整,通过取消土拍地价上限、调整容积率计算规则等方式提高土拍市场活跃度。尽管如此,不同城市和区域之间的土拍热度分化趋势依旧显著,房企在投资拿地时普遍聚焦于核心城市内的优质地块。2024年三季度,一线城市住宅用地平均溢价率上扬至8.9%;二线城市住宅用地平均溢价率录得3.4%;三、四线城市住宅用地平均溢价率录得3.1%。拿地企业方面,国央企及地方国资仍是主力。

展望四季度,预计近期出台的多重新政效果或进一步显现的同时,针对“稳市场”和“去库存”的相关支持政策有望于四季度加速落实细化。地方层面,一线城市有望继续优化当前的住房限购政策,而其他城市或采取扩大购房补贴力度、降低交易税费等手段以促进购房需求释放。政策合力支持下,居民置业信心有望逐步修复,其中核心城市住宅市场成交势头或率先企稳,这一趋势将为整体楼市的预期改善提供有力支撑。

主要作者

盛秀秀 | 仲量联行
中国区研究部
住宅市场负责人
Sherril.sheng@jll.com



仲量聯行

仲量聯行大中华区分公司

北京

北京市
朝阳区针织路23号
国寿金融中心8层
邮政编码 100026
电话 +86 10 5922 1300

成都

四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮政编码 610021
电话 +86 28 6680 5000

重庆

重庆市
渝中区民族路188号
环球金融中心45楼
邮政编码 400010
电话 +86 23 6370 8588

广州

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码 510623
电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

杭州

浙江省杭州市
上城区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000
电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京

江苏省南京市
中山路18号德基广场
办公楼2201室
邮政编码 210018
电话 +86 25 8966 0660
传真 +86 25 8966 0663

青岛

山东省青岛市
市南区香港中路9号
香格里拉中心办公大楼13层1312室
邮政编码 266071
电话 +86 532 8446 8819

上海

上海市
静安区石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼
邮政编码 200041
电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

沈阳

辽宁省沈阳市
沈河区北站路61号
财富中心A座21层
邮政编码 110013
电话 +86 24 3195 8555

深圳

广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048
电话 +86 755 2804 5388
传真 +86 755 2263 8966

天津

天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座3408室
邮政编码 300051
电话 +86 22 5187 4087

武汉

湖北省武汉市
硚口区京汉大道688号
武汉恒隆广场办公楼3908-09室
邮政编码 430030
电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2155

西安

陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065
电话 +86 29 8932 9800

香港

香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼
电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门

澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室
电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北

台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼1室
邮政编码 11049
电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

关于仲量聯行

200多年来,作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司,仲量聯行(纽交所交易代码:JLL)始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。作为《财富》500强企业,公司2023财年收入达208亿美元,业务遍及全球80多个国家,员工总数超过111,000人。2024年是仲量聯行进入中国内地市场的30周年,我们秉承“塑造房地产的未来,让世界更美好”的企业宗旨,整合全球平台资源并深耕本地市场,携手客户、员工和社群“向光而为”。JLL是仲量聯行的品牌名称以及注册商标。更多信息请浏览 joneslanglasalle.com.cn

仲量聯行

©仲量聯行2024年版权所有。保留所有权利。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。

仲量聯行微信号



仲量聯行业务介绍

