# 2024年晋城市房地产市场总体运行情况[五篇范文]

来源：网络 作者：风吟鸟唱 更新时间：2024-07-01

*第一篇：2024年晋城市房地产市场总体运行情况2024年晋城市房地产市场总体运行情况2024年，晋城房地产市场总体运行平稳，投资增速放缓，销售市场回暖。一、房地产开发基本情况和特点（一）房地产开发投资增速放缓。2024年，全市房地产开发投...*

**第一篇：2024年晋城市房地产市场总体运行情况**

2024年晋城市房地产市场总体运行情况

2024年，晋城房地产市场总体运行平稳，投资增速放缓，销售市场回暖。

一、房地产开发基本情况和特点

（一）房地产开发投资增速放缓。2024年，全市房地产开发投资完成50.8亿元，同比增长12.5%，增速比上年同期回落8.0个百分点，占全市固定资产投资总量的比重为6.1%。按工程用途分，住宅投资完成39.0亿元，增长11.9%；办公楼完成投资1582万元，下降62.5%；商业营业用房投资完成5.4亿元，增长30.1%；其他投资6.2亿元，增长8.7%。

（二）建筑工程投资占比较高。2024年，全市房地产开发投资中，建筑工程占全部投资的七成以上。按工程构成分：建筑工程投资完成36.4亿元，增长34.5%，占全部房地产开发投资的比重为71.7%；安装工程完成4.3亿元，下降7.0%；土地购置费8.6亿元，下降23.5%。

（三）房屋施工面积扭转上半年下降态势，小幅攀升。今年以来，晋城房地产新开工项目不多，房屋新开工面积对全部施工面积拉动不足，房屋施工面积呈个位数增长。2024年，全市房地产开发项目房屋施工面积579.8万平方米，由上半年的下降1.0%转为增长3.7%。其中，住宅施工面积427.9万平方米，下降1.9%。全市房地产开发项目新开工面积175.3万平方米，增长25.6%。其中，住宅新开工面积114.2万平方米，增长9.1%。

（四）商品房销售面积和销售额均较快增长，呈现回暖态势。今年以来，晋城商品房销售一改去年下降的趋势，销售面积和销售额均较快增长。2024年，全市商品房销售面积86.6万平方米，同比增长21.1%。其中，住宅销售面积78.6万平方米，增长14.8%。商品房销售额38.4亿元，增长44.3%，其中住宅销售额33.1亿元，增长32.7%。

（五）自筹资金成为房地产企业的主要资金来源。今年，晋城房地产企业资金来源中，上年末结余资金同比下降明显，本年到位资金增长较快，自筹资金增幅较大，成为房地产企业的主要资金来源。2024年，晋城房地产企业资金来源合计66.0亿元，同比增长1.2%。其中，上年末结转资金18.8亿元，下降36.6%，占全部资金的45.6%；本年到位资金47.2亿元，增长32.8%。从本年资金来源渠道看，国内贷款

1.4亿元，下降8.0%；自筹资金28.3亿元，增长70.1%，占本年到位资金的60.0%；其他资金来源17.5亿元，增长0.6%，其中，定金及预收款15.7亿元，下降3.8%。

二、晋城房地产业发展中值得关注的几个问题

（一）房地产续建项目陆续完工，新建项目虽有增加，后续投资增长乏力。2024年，虽然房地产新入库项目较2024年有所增加，但不能填补陆续竣工项目带来的空缺。2024年全市房地产续建项目有79个，其中，累计完成投资占计划总投资比重超过（含）80%的项目有45个，占全部续建项目个数的57.0%；累计完成投资占计划总投资比重超过（含）90%的项目有37个，占全部续建项目个数的46.8%。全市房地产新入库项目30个，比2024年新入库项目增加6个，完成投资22.4亿元，占全部房地产开发投资的44.1%。从以上数据可以看出，在2024年的房地产开发项目中，有近六成的续建项目累计投资超过计划总投资的80%，而新入库项目只有30个，难以弥补陆续完工续建项目的投资缺口。

（二）各县（市、区）房地产开发投资增速不高，差异较大。2024年，除陵川县外，晋城其他县（市、区）房地产开发投资增速均不高，分县区看：城区房地产投资占全市房地产投资的比重超六成，完成33.2亿元，增长13.9%，增速仅高出全市平均水平1.4个百分点；沁水完成2979万元，下降20.2%；阳城完成1.3亿元，增长6.6%，增速低于全市平均水平5.9个百分点；泽州完成1.1亿元，下降16.3%；高平完成6.4亿元，增长11.0%，增速低于全市平均水平1.5个百分点；开发区完成6.2亿元，增长1.0%，增速低于全市平均水平11.5个百分点；陵川完成2.3亿元，增长87.6%。

三、促进晋城房地产业平稳健康发展的建议

（一）加快新项目建设，确保房地产市场平稳健康发展。随着城市的不断发展，人们的生活水平不断提高，越来越多的人开始涌入城市，寻找更多的赚钱机会，并享受城市生活带来的舒适。晋城住房不仅仅要满足当地人的刚性需求，还要满足越来越多的外地人及乡村人口对住房的刚性需求。一是要加快对闲置土地的利用，尽快实现开工建设。2024年，晋城房地产企业待开发土地面积60.7万平方米，同比增长79.8%，闲置土地对土地资源造成极大浪费。二是增强对大型房地产项目的规划、建设力度。2024年，晋城房地产项目计划总投资5亿元以上项目有10个，比上年增加3个，占全部项目个数的9.2%；10亿元以上项目有3个，比上年增加1个。大型房地产项目不仅能够有效拉动房地产投资平稳增长，而且建成后的产品相对来说能够为消费者提供更加温馨、方便、可靠的环境。

（二）要加强县域规划，促进本土房地产企业发展。房地产业作为国民经济的重要组成部分，是拉动当地经济发展的重要动力之一。各县（市、区）应当根据当地具体情况多元化发展房地产业，多为本土企业提供发展机会，确保房地产市场平稳健康发展。一是要抓住城镇化建设机遇，大力发展房地产业。在晋城，除城区房地产企业较多外，其他县区房地产企业都比较少，县区应抓住现在城镇化建设的机遇，大力发展本土房地产企业。二是以旅游为主的县区，可以尝试发展旅游地产。近年来，晋城旅游市场发展良好，是发展旅游地产的好机会。

**第二篇：2024年1季度山西省晋城市农业生产总体运行情况**

2024年1季度山西省晋城市农业生产总体运行情况 一季度，晋城市农业生产情况总体运行平稳。预计完成农林牧渔业增加值6.0亿，按可比价计算同比增长4.0%。其中农、林、牧和农林牧渔服务业分别完成0.7亿元、0.4亿元、4.7亿元和0.2亿元，分别增长5.0%、-11.0%、4.8%和

5.5%。

设施蔬菜产量增加，同比价格相对稳定。一季度，全市设施蔬菜产量2.8万吨，同比增长44.1%，其中西红柿产量最大，为1.1万吨，增长21.2%，蔬菜批发价与去年同期相比，变化不大相对稳定。

小麦播种面积减少，影响夏粮生产。小麦因去年秋季连续上百日无有效降雨，秋冬播生产受影响很大。全市完成小麦播种面积71.6万亩，同比减少16.3万亩，下降18.6%，其中高平减幅最大，达到80%以上；油菜籽0.8万亩，同比减少0.5万亩，下降40.2%。尽管二月份以来，晋城市普降瑞雪，但小麦面积大幅度减少，对今年全市夏粮生产造成不利影响；开春以来，晋城市几次有效降雨为二季度开始的春播生产提供了有利条件，各地涉农部门抓紧春耕备耕工作，积极引导农民开展春播大秋作物的准备。

林业生产平稳，造林计划增加。开春以来，林业部门抓住春季有利的植树季节，积极开展造林活动，今年全市计划完成造林面积9.3万亩，比去年实际造林增长14.0%。

畜牧业生产规模稳定，主要畜产品生猪、鸡蛋价格下跌。一季度受晋城市多年来发展畜牧业扶持政策的影响，畜牧业规模养殖比重较大，未发生大的疫情，生产保持平稳，但受市场近年来养殖规模扩大、存栏过剩以及季节性消费等多种因素共同影响，主要畜产品价格跌幅较大，生产效益明显下降。一季度，晋城市主要畜产品生猪、鸡蛋价格一路下跌。生猪收购价由一月初每斤7.80元下跌至季末的5.15元，下跌幅度达34.0%。季度均价为每斤6.01元，比去年同期下降18.0%；鸡蛋批发价由一月初的每斤4.18元下跌至季末的3.79元，下降9.3%。季度均价为每斤3.87元，比去年一季度下降7.6%。出售价格下跌，加大了养殖成本，降低了养殖效益，影响了养殖户的生产积极性。

主要农资价格有所降低。主要农资产品受市场影响，价格有所下降，其中地膜零售价12.5元/公斤，较上年同期的15元/公斤，下降16.7%；棚膜零售价16元/公斤，与上年持平；尿素出厂价1725元/吨，较上年同期的2127.5元/吨，下降18.9%。农资价格的下降，将降低农业生产的成本，提高农民种粮的积极性。

**第三篇：成都市宏观经济及房地产总体市场状况**

成都市宏观经济及房地产总体市场状况

一、城市概况 历史文化

成都是四川省省会，是一座有2300多年悠久历史的古城，秦汉以后一直为西南的\*\*\*、经济、文化中心，军事重镇。世称“天府”，又有“锦官城”、“锦城”、“芙蓉城”、“蓉城”、“花城”等称呼。武侯祠、杜甫草堂等名胜古迹千百年来向人们讲述着成都的重要地位。成都是国务院首批公布的24个历史文化名城之一。随着西部大开发的推行，成都凭借GDP及科技人员拥有量名列西部城市第一的实力，理所当然地成为西部大开发的战略高地。地理位置和自然资源

成都市位于四川省中部，四川盆地西部，全市总面积12390平方公里，至2024年城区建成区面积208平方公里。全市地势差异显著，西北高，东南低。气候资源独特，年平均气温在16.4℃左右，晴天少，日照率在24~32%之间；水资源、生物矿产资源、旅游资源、劳动力资源丰富。生活特色

成都气候宜人，冬无严寒，夏无酷暑，适合居住。成都人喜欢饮茶，大街小巷的茶馆、茶楼成为蓉城一景，且茶楼设施、服务俱佳。成都人闲暇舒缓的生活心情与清茶一起飘香。成都被称作“最适合居住的城市”，大部分原因也许就归功于成都的气候、人文及闲适的生活习惯。行政区划

目前，成都市辖8区4市（县级市）7县，即：锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、温江区、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、双流县、郫县、新都县、大邑县、蒲江县、新津县。

二、城市规划

1、成都市都市区总体规划：

都市区是由大弯、龙泉、柳城、桂湖、郫筒、东升、华阳等七个卫星城与中心城共同构成的高度城市化和现代化的城市群，是形成成都现代化都市的主体，都市区幅员面积3260平方公里、也是中心城规划区范围，各卫星城按照各自的职能分工，优势互补，共同发挥都市区的整体功能。都市区是市域城市化及第二、第三产业的重点发展区域；都市区以内为一体化的城市地区，区内经济、环境、基础设施和城市功能在2024年以前逐步实现一体化；各卫星城既相对独立地承担所在区域的中心职能，又分别承担中心城的部分功能。

另外，市政府同时提出了要构建“30分钟大成都”的概念，即从成都市中心城区到每一个外围功能片区最多只要30分钟车程。

2、区域定位：

随着3260平方公里的大成都概念提出后，初步拟定将一环路作为城市中心区，重点发展商务、文化功能；一环路至三环路以内，作为主城区，主要作生活区；三环路至外环路之间，作为环城区，重点发展各类产业；温江、郫县、华阳、龙泉等周边城市届时作为“大成都”的外围功能片区，将形成产业跟生活配套的格局。

3、城市发展方向

成都市位于四川盆地的西部，西北高东南低的特征决定了城市要向更容易开发、开阔平坦的东、南方向发展；而西、北方向由于海拔高、开发难度大的因素，同时又多自然风景区，因此不适合进行大规模城市开发。从将来将成都与周边城市共同发展为经济圈的角度来说，城市业应该向东、南方向发展。

向东发展：

根据成都市政府审议通过的《成都市向东向南发展规划》，以市中心城东地区、西临外环路、南至成龙路及成仁路，范围约76平方公里，总体

结构为1个副中心，1个片区中心，3个片区，15个居住区，四纵五横的干道系统。该规划区是以生活居住功能为主的生态型新城区，是城市副中心。

向南发展：

根据《成都市总体规划（1995～2024年）》、《成都市向东向南发展规划》，成都市南部副中心是以人民南路南延线（火车南站外环路）周边为核心的34平方公里地区，重点以发展科研、教育、文化及高科技术产业等功能的，以高新技术发展导向的综合性城市科技产业文化区；人南延线和火车南站立交桥有机地连接了旧城区与城南副中心，未来地铁线穿越人民南路主干道使城南副中心畅通无阻。

4、城市发展热点区域 城东区域——改造热点区

城东片区2024年以来市场发展迅速，《东郊工业区结构调整规划》、《成都市中心城市向东发展规划》、《成都市沙河综合整治工程规划》三大规划的出台，极大的刺激了该片区房地产业的发展。

成都市向东发展城市设计

城南城市副中心区域——建设热点区

城市向南发展方向的确定，城市副中心建设启动；同时，临近成都市高品质楼盘开发集中区——城南，使得城市副中心规划发展地带更加令人向往。

成都市向南发展城市设计 周边卫星城——辐射热点区

城市向南发展方向政策出台、天府大道开通成就了华阳；撤县变区、成温公路的施工带热了温江；同时其他卫星城镇也正越来越受到业界关注。目前已经有众多实力开发商，如华新国际、建信、新希望、棠湖集团等进入卫星城，未来几年内，周边卫星城的发展将持续升温。

成都市华阳卫星城城市总体规划

三、宏观经济

1、发展目标： 发展总目标：21世纪前10年，成都加快发展的总体目标是：构建西部战略高地，基本实现现代化。“十五”期间，要为实现这一总体目标奠定基础，加快进程。经济总量目标：国内生产总值年均增长10%以上，2024年人均国内生产总值达到2500美元。经济质量和效益明显提高，财政收入增长幅度高于国内生产总值增长幅度。2024年成都市国内生产总值奋斗目标为增长13%。

结构调整目标：2024年一、二、三产业增加值比例调整为7：45.5：47.5，高新技术产业增加值占国内生产总值的比重达到15%以上。调整优化城乡经济结构，加快城市化进程，2024年城市化水平达到38%以上。人口就业目标：人口自然增长率控制在4‰以内，2024年全市总人口控制在1070万人，非农业人员比重达到60%，城镇登记失业率控制在4%以内。城市建设目标：加快建设城市中央商务区和城市副中心，城市功能分区总体合理，基础设施配套完善，城市管理科学规范有序，形成现代化城市的基本框架；建设成以中心城区为核心、卫星城市（镇）为纽带、远郊中等城市为支撑、小城镇和中心村为基础的城镇体系。居民收入目标：城乡人民收入水平和生活质量稳步提高，城镇居民人均可支配收入年均增长8%；农民人均可支配收入年均增长6%。

社会发展目标：2024年恩格尔系数加权平均值降到43%，其中城市为37%，农村为47%。（成都市统计局《成都2024统计手册》）

从上述发展总目标和各分项发展目标来看，大力发展经济，调整产业结构，控制人口，解决就业，加快城市建设，努力提高居民生活水平，社会发展等六大方面均有明确的目标和规划，其中加快城市化进程和加快城市副中心建设尤其值得我们注意。这表明不仅从国民经济发展自然带动卫星城的发展，更加从城市宏观发展目标方面对卫星城的发展提出了明确的规划和目标。项目位于成都最近的卫星城镇之一的华阳，必将是城市化发展的最大受惠者和卫星城发展的重点区域。

2、人口：

2024年末成都市总人口1013万人，在全国特大城市中，仅次于北京、上海、重庆，居第四位。其中，市区人口336万人，县（市）人口667万人；女性人口497万人，男性人口516万人；全市共317万户，其中，市区为111万户，县（市）为206万户。全市平均每户3.2人，其中，市区平均每户3.0人。全市人口密度为每平方公里818人，其中，市区人口稠密，平均每平方公里达2370人。（中国统计出版社《2024成都统计年鉴》）

最新数据，2024年末，全市户籍人口1019.9万人，比上年末增加6.6万人。全年人口出生率7.1‰，死亡率5.5‰，自然增长率1.6‰；全市计划生育率96.2%。（成都市统计局《成都2024统计手册》）

从2024年和2024年人口数据可以看出，2024年的人口自然增长率仅为1.6‰，远低于“十五”人口发展目标中4‰的指标，成都市的人口数量发展应该能够得到有效的控制；但同时我们也可以看到，由于城市人口基数大，绝对增长数量还是比较大的。庞大的城市户籍人口加上大量的流动人口，中心城区人口已经过于密集了；为减轻城市负担，城市向外围发展势在必行，卫星城将成为最佳的人口疏散地。同欧美大城市一样，城中上班、卫星城居住将成为大城市解决人口不断增多、土地日渐稀少问题的基本方式。

3、GDP、人均可支配收入及一二三产业发展状况：

成都历年GDP、人均可支配收入及一二三产业发展状况一览表

GDP（亿元）

第一产业（亿元）

第二产业（亿元）

第三产业（亿元）

人均GDP（元）

人均可支配收入（元）

1990 194.09 40.56 77.07 76.46 2123 1870.91

1991 236.95 42.14 88.07 106.74 2565 2024.98

1992 300.67 49.19 112.60 138.88 3225 2254.44

1993 418.63 58.41 177.74 182.47 4444 2807.35

1994 558.35 82.63 244.65 231.07 5880 4239.48

1995 713.67 104.29 309.36 300.02 7388 5075.82

1996 869.34 116.53 385.18 367.63 8906 5700.71

1997 1007.03 120.60 456.37 430.05 10224 6046.84

1998 1102.26 123.51 497.27 481.82 11103 6490.18

1999 1190.03 123.74 532.39 533.90 11897 7140.96

2024 1312.99 125.56 587.00 600.43 13020 7694.95

2024 1490.86 132.54 676.13 682.19 14665 8128

（中国统计出版社《2024成都统计年鉴》34页，2024年资料来自成都市统计局《成都2024统计手册》,2024年及以前年份人均可支配收入资料来自中国统计出版社《2024成都统计年鉴》146页）GDP及一、二、三产业增长趋势图

从上图可以直观地看出，第二产业和第三产业增长趋势齐头并进，第一产业增长缓慢。一、二、三产业比例从1990年的20.90：39.71：39.39调整为2024年的8.89：45.35：45.76，从1999年开始第三产业首次超过第二产业。今后，第一产业将持续低速增长，所占比例进一步萎缩；第二产业将保持稳定增长，第三产业将高速增长，进一步增大在国民经济中所占的比重。在第二产业和第三产业良好增长势头下成都市的国内生产总值将保持稳定高速的增长，能够完成“十五”相关目标。而第二、第三产业的增长势必带动成都市房地产业的的发展。

人均GDP、人均可支配收入随GDP增长关系图

从上图可以看出，GDP、人均GDP基本是按相同轨迹发展的，说明城市经济和人口的发展速度是同步的；与此同时，人均可支配收入也在稳步上升，2024年成都市人均可支配首次突破8000元大关。人均可支配收入的快速增长大大增强了居民的实际购买力，而住房消费作为居民消费重要组成部分的不断增加，保证了成都住宅需求市场的稳定发展并不断壮大。

4、房地产相关政策 国家计委、建设部通知降费：2024年1月30日，国家计委、建设部联合发布《关于规范住房交易手续费的通知》，统一规范了住房交易手续费名称、服务内容及计费方式，并制定了最高收费标准。

中国人民银行降低金融机构人民币贷款利率：2024年2月21日，中国人民银行第8次降低了金融机构人民币贷款利率。相应的，个人住房商业贷款的利率也随即下调。根据央行文件规定：五年以上住房按揭贷款利率将由5.58%下调为5.04%，五年以内下调为4.77%。

成都降低住房交易手续费：成都市七委局发布正式通知，根据国家计委、建设部精神，使成都市交易税费收取工作进一步公开化、规范化。土地交易“阳光工程”：7月1日起，成都将实行《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，土地交易将公开化、透明化，暗箱操作将不复存在。

国家和成都市房地产相关政策法规的不断出台，使成都市房地产业的发展更加规范化、市场化，从更多方面给普通消费者以实惠和保障，使开发商和消费者能够在更加公开、透明、规范的条件下进行交易，充分保护了在交易中弱势群体的利益；在政策的压力下，促使开发商不断成熟，不断壮大实力，也必将淘汰部分实力弱、运作不规范的开发商，从而十分有利于房地产业朝健康的方向发展。同时，房地产交易过程中各种费用的不断降低、银行按揭贷款利率的不断下调，更将进一步刺激居民的购房欲望，扩大了购房的基本消费群体数量，保证了房地产需求市场持续繁荣。

四、房地产总体市场状况

1、房地产总体供需情况 房地产总体供需情况一览表

房地产开发面积情况

商品房销售情况

年份

房屋施工面积（万m2）

新开工面积（万m2）

房屋竣工面积（万m2）

实际销售面积（万m2）

实际销售额（万元）

空置面积（万m2）

1996 881.50 382.32 332.89 231.09 324788 105.36

1997 1046.52 336.94 372.10 292.42 441953 170.87

1998 1103.85 307.48 454.59 331.61 491736 110.77

1999 1326.83 593.45 476.60 370.50 682642 136.54

2024 1553.51 769.46 541.81 433.62 782108 152.30

2024 1991.38 无数据

815.62 701.21 1297300 188.24

（中国统计出版社《2024成都统计年鉴》114页，2024年资料来自成都市统计局《成都2024统计手册》60页）房屋开发和商品房销售走势图

从上图可以看出成都市房地产供给和销售市场的一些特点：（1）表现良好的一面： 整体市场向好，房屋开发面积、房屋竣工面积、商品房销售面积均呈现上升趋势； 同时，在供给市场不断放大的情况下，商品房空置面积稳定，没有出现大幅度增加；虽然绝对面积增加，但是空置率在下降，说明市场消化能力较强。商品房销售面积不断增长，说明需求市场逐渐旺盛，而竣工面积与销售面积的同步增长为房地产业的良性发展提供了一定条件；

（2）在市场整体向好的条件下，也存在一定的隐忧： 如房屋施工面积增长过快，但竣工面积与之绝对量相差巨大，说明开发商的资金投入不充足，影响了工程进度；

虽然空置面积没有出现大幅度上升，但是绝对量仍占竣工面积近1/4，表明有效需求仍显不足或产品供给出现了问题，如产品设计落后造成滞销。

值得注意的是供给市场的增长过快，给后市带来一定压力。虽然市场需求旺盛，但是未来2、3年内市场竞争必将更加剧烈，这就对开发商的专业能力、资金能力提出了更高的要求。

2、住宅总体供需情况 住宅总体供需情况一览表

住宅开发面积情况

住宅销售情况

年份

施工面积（万m2）

新开工面积（万m2）

竣工面积（万m2）

实际销售面积（万m2）

实际销售额（万元）

空置面积（万m2）

1996 630.20 298.81 235.40 208.43 272554 82.42

1997 730.13 277.20 314.45 262.65 352990 122.37

1998 726.53 206.10 359.90 310.92 431416 61.99

1999 1003.57 502.97 375.18 336.91 544288 85.90

2024 1244.38 667.00 464.77 400.12 643201 100.75

2024 1597.64 无数据

716.14 638.12 1052500 无数据

（中国统计出版社《2024成都统计年鉴》114页，2024年资料来自成都市统计局《成都2024统计手册》60页）住宅开发和销售走势图

住宅空置面积和空置率走势图

从上图中不难看出，成都市的住宅市场情况与房地产市场情况的走势基本吻合。前面对房地产总体市场的总结也基本反映了住宅市场的成绩和存在的问题。因为住宅市场占整个房地产市场绝大部分份额，房地产宏观市场的主要特点集中表现在住宅市场上。

3、住宅价格走势

2024年1月至2024年4月成都住宅价格指数走势图

2024年1月至2024年4月成都住宅价格指数一览表

1月

2月

3月

4月

5月

6月

7月

8月

9月

10月

11月

12月

2024年

998 992 983 986 992 993 990 987 986 986 985 983

2024年

981 986 988 992 993 991 991 992 993 995 995 996

2024年

995 992 993 995

（资料来源于成都市房地产信息中心《成都房地产市场报告》）从以上图表可以看出：

成都市住宅价格从2024年1月至2024年4月的28个月内，价格指数浮动不大，为17点，其中最高为998点（2024年1月），最低为981点（2024年1月）。近12个月内价格指数浮动范围仅在5点之内，说明成都住宅的价格是稳定的。后市住宅价格指数应该继续保持稳定。从沿海住宅发达城市的经验看，成都的住宅价格应该在现有价格平台上反复整理，蓄势待发，在国民经济和房地产行业发展到更高水平的条件下，价格将寻求新的突破。随着国民经济的不断发展，人民经济能力的提高，对住宅物业的要求会进一步提高。开发商为了适应居民的要求，会加大投入成本，从而会促使住宅价格进一步走高；

同时，市场供应量的不断放大，导致市场竞争加剧，价格大战一触即发。上述两方面决定了成都市住宅价格将会保持平稳态势，不会出现价格大起大落的现象。

**第四篇：晋城市成品油市场调查报告**

晋城市成品油市场调查报告

许德民

随着我市经济的持续快速发展，工业化、城镇化进程加快，对成品油的依存度不断提高。为了深入了解我市成品油市场运行情况及存在问题，我们对全市成品油市场进行了专题调研，并对今后如何发展提出一些建议。

一、我市成品油市场的基本现状

（一）成品油市场供应和需求情况。我市经济社会发展进入快速增长期，成品油消费需求也日趋升高。从成品油购进总量看，今年1-10月份全市累计购进成品油总量32万吨，其中柴油21万吨，汽油11万吨，与去年同期相比增加5.8%。中石化晋城分公司、中石油晋城销售分公司占购进总量的92%。

从成品油销售总量看，今年1-10月份全市累计销售成品油总量35万吨，销售总额达36亿元。按销售品种分：其中柴油23万吨，汽油12万吨，分别比去年同期增长6.5%。按照行业分，中石化晋城分公司销售22.6万吨，中石油晋城分销售分公司销售9.4万吨，社会加油站销售3万吨。全市成品油市场供需基本平衡。

从成品油销售价格看，“十一五”期间，受国际原油价格波动及国内费改税政策实施等因素影响，国家有关部门 14次调整成品油价格。截止目前，成品油批发价格为：0号柴油7190元/吨,-10号柴油7639元/吨；90号汽油7945元/吨，93号汽油8440元/吨，97号汽油8943元/吨。成品油零售价格为：0号柴油6.49元/升,-10号柴油6.88元/升；90号汽油6.13元/升，93号汽油6.55元/升，97号汽油7.07元/升。

从成品油库容能力看，我市成品油总库容设计能力为4.1万立方米，（不包括国家储备库、部队油库、企业自备油库），其中汽油库容能力1.7万立方米，柴油库容能力2.3万立方米，煤油库容能力0.1万立方米。总库容能力仅占全省的4.６%，从商业周转角度测算，理论上我市正常的库存量，在外部供应脱节的情况下，仅可以维持不到20天的市场供应。

（二）成品油市场经营主体情况。全市现有2个成品油批发经营企业，即中石化晋城分公司、中石油晋城销售分公司，1个成品油仓储经营企业，即裕丰实业有限公司霍秀油库。全市现有加油站286座，按行政区域分：其中中心城区30座、泽州县境内92座、高平市境内46座、阳城县境内57座、陵川县境内31座、沁水县境内30座。按隶属关系分：其中中石化晋城分公司128座、中石油晋城销售分公司30座、社会加油站128座。按道路情况分：其中高速路服务区加油站4座、国省道126座、县乡路92座、市区及县城道路64座。按经营状况分：正常经营的239座，停业、歇业的47座。

二、我市成品油市场运行特点

建市二十五年来，我市成品油行业无论是市场规模、销售总量、网点布局还是硬件设施和企业管理水平等方面都有了很大提高，市场运行主要呈现四个特点。一是市场竞争激烈。形成了以中石化、中石油两

大集团和社会民营企业三分天下的市场竞争格局，促使行业内部结构进一步优化，服务水准大为改善，便利店、洗车、加水等非油品经营业务也成为行业之间竞争的砝码。二是布局趋于合理。成品油零售网络从一开始的无序建设、盲目建设、恶性竞争逐步走上了规划审批、市场调节、合理布局的良性发展轨道，基本形成了规范合理的成品油销售体系。三是市场需求多样。成品油消费市场车辆用油占据主导地位，大型工矿企业非车辆用油消费比重也逐年上升，约占全市成品油消费总量的6%。四是油源供应渠道单一。成品油供应完全依赖外省、市调运，加之运输周期长、仓储能力小，都无形中加大了成品油经营企业的运营成本。五是成品油市场价格变动机制逐步形成。从2024年11月28日开始，成品油市场定价调整机制是国家发改委根据新加坡、纽约和鹿特丹等三地以22个工作日为周期对国际油价进行评估，当三地成品油加权平均价格变动幅度超过4%时，即调整国内成品油的价格并向社会发布相关价格信息。

三、石油替代能源发展情况

我市作为国家重要的煤化工基地，煤炭和煤层气资源储量丰富，发展石油替代能源有非常广阔的前景和利用空间。煤层气开发利用在我市已具备相当的规模，CNG汽车保有量近9000台。目前，煤层气开采企业有5个，年最大抽采能力达25亿万立方米。市区已建成加气站8个，日平均销售煤层气5-6万立方米，煤层气已成为我市出租车、公交车、私家车及载重车的重要替代能源。从煤合成油开发利用情况来看，晋煤集团天溪煤制油有限公司每年从劣质煤中可以提炼出10万吨煤合成油，产量达到全市成品油需求总量的30%。如何引导我市煤层气及煤合成油产业健康发展，与成品油行业协调发展，是今后一段时期内值得研究的课题。

四、成品油市场运行中存在的主要问题

我市成品油市场运行情况总体上是好的，但也存在一些问题。一是成品油油源供应时紧时松。我省一无油田二无炼油厂，成品油消费全部依赖外调。受油价波动、季节更迭、铁路运力等因素的制约，每年都会出现几次油源供应紧张的局面，特别是三夏期间、秋冬交替、批零倒挂的时候，柴油供求矛盾尤为突出。二是违法违规经营行为屡屡出现。如零售企业搞批发经营，大型工矿企业内部加油站擅自对外销售，还有流动加油车、油罐车、散装瓶装销售成品油的行为等。三是假冒伪劣、以次充好、缺斤少两、偷税漏税等现象时有发生。四是农村加油站点建设滞后，因为农村加油站收益较低，投资者一般不愿意投向农村，尤其是偏远乡镇，给这些地区的农机、小型机动车加油带来许多不便。

五、进一步做好成品油市场管理工作的几点建议

（一）科学制定规划，合理调配资源。根据全市“十二五”时期经济、道路、机动车数量等指标，结合“十一五”期间成品油市场供求情况，考虑到替代能源发展情况，预计“十二五”期间成品油的销量将保持5%左右的增幅，届时成品油的销量将达到50万吨左右。依据晋城市城市总体规划和全市国民经济发展第十二个五年规划的要求，按照总量控制、合理布局的原则，积极协调有关部门，力争“十二五”期间建设完成高平河西５万吨油库仓储项目，通过大力发展煤层气及煤合成油等替代能源产业，弥补我市仓储能力和资源供应不足的短板，确保全市成品油市场供需平衡。

（二）建立健全成品油市场应急预警机制。加强对成品油市场监测和协调工作，建立健全成品油市场应急预警机制，及时跟踪监测成品油市场供求情况，掌握市场动态，时刻把握市场供求情况，科学制定《成品油市场供应应急预案》。严密关注因受国际原油价格波动、国内资源供应及自然灾害等诸多因素影响，出现成品油库存不足和市场供应脱销的异常情况，做到早预警早处理。

（三）强化成品油市场监管，严厉打击扰乱成品油市场秩序的行为。政府有关职能部门要加强沟通协作，各司其职，齐抓共管，严格按照《成品油市场管理办法》，切实加强对成品油市场的监督管理，坚决打击无证经营、以次充好、囤积居奇、倒买倒卖等违法违纪经营行为。严厉惩处掺杂使假、缺斤短两、偷逃税款等违法违规经营行为，严格查处不具备经营资格的企业和个人从事成品油经营业务。中石化晋城分公司和中石油晋城销售分公司要切实发挥成品油供应主渠道作用，根据市场需求，做好油源调运工作，确保产运销衔接畅通，保障市场供应充足。要积极主动投资农村加油站点建设，完善城乡销售网络，服务农村经济发展。

（四）创造条件，促进成品油与替代能源协调发展。积极创造条件，在做好成品油市场管理工作的同时，要注重煤层气、甲醇、煤合成油等新型能源的开发和利用，实现能源供应多元化，相互促进，共同发展。商务部门要特别做好煤层气、甲醇、煤合成油的市场流通工作，确保新兴能源产业市场流通渠道畅通。

（五）做好加油站的升级改造工作。加油站既是加油场所，也是城市形象窗口，有关企业和社会民营加油站要做好加油站升级改造工作。提升加油站安全、服务等方面的等级标准，拓展便利店、餐饮服务、汽车服务等非油品经营业务，有条件的加油站要积极探索自助加油服务模式。通过升级改造，使加油站安全更有保障，功能更加完善，服务更加人性化，环境更加舒适。

（作者系市商务局副局长）

**第五篇：2024年绵阳房地产市场运行情况**

2024年绵阳房地产市场运行情况

2024年，国家通过金融、税收、调整土地供应和住房供应结构等政策‚组合拳‛，直接综合作用于房地产市场的多方面。在这一宏观调控政策背景下，绵阳房地产开发投资呈逐月增长态势，商品房施工面积基本上与去年持平；房地产市场总体供需两旺，商品房销售总量创历史新高。其主要特点有以下几个方面:

1、房地产开发已形成规模。2024年城区共新开工项目62个，建设总规模103万平方米，总投资11亿元；竣工房地产开发项目92个，竣工面积138万平方米。目前，城区房地产开发项目施工面积约220万平方米。

2、商业营业用房基本持平，住宅投资仍占主导地位。全年商业营业用房完成投资3亿元，施工面积10万平方米, 同比持平；住宅投资完成28亿元, 占全部投资的90%，施工面积230多万平方米。

3、销售量增长快于上市量，全年商品房供应趋于紧缺。去年, 绵阳城区共批准上市商品房建筑面积124.24万平方米(其中:住宅10155套共112.28万平方米)；全年共销售和预售了各类商品房189万多平方米(其中:住宅15357套共178.55万平方米)，与2024年销售的142.47万平方米(其中:住宅销售130.44万平方米)相比增长了33%(住宅增长了37%)，销售量创下了历史新高;不仅把当年批准上市的商品房基本上销售完，而且还逐步销售了历年接转下来的空臵商品房63.76万平方米, 商品房空臵率已由过去的29%下降到现在的5%, 除写字楼和部分商业营业用房外, 住宅销售基本上不存在空臵。

4、商品房销售价格上扬明显，普通住宅涨幅较大。由于受销售量增长快于上市量等因素的影响，2024年绵阳城区的商品房销售价格基本上处在上升通道之中，其中住宅价格呈现逐月连续攀升态势。截止年底，绵阳城区范围内的商品房综合平均价已由年初的每平方米2800元涨到每平方米3550元, 住宅综合平均价由每平方米1480元涨到每平方米2024元，其中多层住宅每平方米平均售价1983元；高层电梯住宅每平方米平均售价2930元；商业营业用房每平方米平均售价9894元。

5、房地产市场供需的持续活跃，推动了二手房交易的升温。受税收政策影响，去年7-9月城区二手住房市场成交量明显下降。从10月份开始，由于市场逐渐适应了新的政策环境，被抑制的需求开始释放，二手房市场明显回暖，年末开始升温，全年二手房成交面积达到65.79万平方米(其中住宅50.29万平方米)，与2024年相比增长了43%(住宅增长了32%), 二手房成交面积也创下了历史新高。

6、城市品牌的打造和宜居城市形象的提升, 吸引了大批外地消费者到绵阳购房安居乐业。去年, 绵阳城区每月销售的商品房有45%以上都是被外地人购买, 与2024年37％相比增长了8个百分点，主要购买人群为周边城市和西藏、新疆、青海等西部城市，也包括北京、上海等大城市的消费者。

今后一段时期绵阳房地产市场的趋势预测

一、从国家大的经济环境方面来看，房地产作为我国新发展阶段的一个重要支柱产业的定位没有变。宏观调控政策一方面要加强,另一方面也要有利于房地产业的发展，因此，房地产在我市仍然是极具活力的一个新兴产业，房地产市场前景广阔。

二、从我市房地产市场的发展趋势来看，持续稳定健康发展仍然是绵阳房地产市场今后一个时期的主旋律。

第一，我市商品房的市场需求仍然会非常旺盛。近年来，随着城市化进程和旧城改造步伐的加快，由于有效需求带动，我市房地产市场保持了健康发展的运行态势。首先，新增城镇人口、拆迁回迁户和周边及省外来绵臵业引领住房需求。尤其是据零点研究咨询集团和《商务周刊》近日发布的国内首个城市宜居指数《中国城市宜居指数2024报告》显示，2024年中国城市宜居指数为65.7分。该报告的出炉是基于今年对全国31个城市的3434名普通居民的入户问卷调查和对15个城市的1607名投资者的电话调查。宜居指数排在前10名的城市依次是大连、厦门、绵阳、成都、武汉、杭州、上海、南京、青岛和重庆。作为大城市的深圳、北京、广州，分别排在了13、15和16位。其次，城镇居民居住条件的改善带动住房需求。特别是市委决定建设百万人口大城市，使绵阳城市形象进一步提升，加之，随着绵阳城经济的快速发展，人民生活水平的不断提高，很多市民不再满足于避风遮雨的基本需求，开始朝旧换新、小换大、追求功能全、质量好、品位高的方向发展。从发达国家的经验来看，人均住房面积在30平方米以下时，现有城镇居住条件改善将产生大的需求，目前绵阳城市区人均住房面积为28平方米。第三、城乡居民购买力增强将支撑住房消费。绵阳城市是一个快速发展的区域性中心城市，经济的持续快速增长使得人们的可支配收入不断增加，收入的提高将进一步带动对住房的有效需求。第四，绵阳城和其他城市一样市民储蓄率非常高，在没有有效投资渠道的情况下，房地产投资不失为当前最好的投资方式，不小的社会闲散资金投向房地产市场也增加了社会对房地产的有效需求。

第二，土地供应一级市场逐步规范。近年来，我市城区凡需盘活的开发用地，已实现了政府统一收购、统一储备、统一供应。2024年政府通过招牌挂向市场供应土地1600多亩，今年供应量还将增加，供应方向主要是中低档商品房，将有效地保证房地产开发建设。

第三，我市房价基本属于正常水平。炒作和投机是目前国内房地产价格飙升的主要原因，在不同地区、不同城市表现程度不同。但就我市来看，炒作和投机的现象不明显，市民购房大多以满足自住需求为主。决定房地产价格的因素包括土地成本、建安成本、利息、开发税费、开发商利润等，最主要的影响因素还是市场供求关系。从2024年的市场来看，我市的房价涨幅可能趋缓，不会出现大起大落。

三、从需求、结构和价格等方面来看。由于受到土地管理、供应结构、市场监管、税收政策、利率调整等多方面的组合调控。2024年这些政策的效果显现将会更加明显，房地产市场态势将进一步向调控目标靠近。将具体突现在以下几个方面：

1.购房者将逐渐趋于理性，重点以自住需求为主流。由于国内房地产市场的发展模式发生了根本性的变化，中央政府更多地关注的是绝大多数民众住房条件的改善、住房福利水平的提高。因此，房地产市场在今后比较长的时期内都将是一个以居民居住消费为主的市场。

2.市场供给结构多元化，中小户型住房供应将大幅增加。2024年房地产调控中对住房供应结构提出了具体的‚90平方米以下占到70%‛的政策标准，‚国六条‛和‚国十五条‛的导向也是重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房，继续抑制房地产的投资和投机性需求。同时，随着房地产市场秩序的整顿，住房供应结构将继续调整；普通住房和经济适用房供应将增多；别墅等高端住房的投资和供给将受到限制；中小户型供应将成为今后几年的市场供应主流。

3.房价将平稳过渡，区域价格进一步分化。从当前的各类调控政策来看，改善住房供应结构和稳定房价是核心要点。在房地产价格走势方面，从绵阳的城市建设和社会经济发展政策方向来看，房地产价格增幅将会稳中有升。

四、‚十一五‛期内绵阳城区住房需求因素分析和实际需求预测

首先,从‚十一五‛期内绵阳城区住房需求具体因素方面来看:

1、构筑百万人口大城市框架和建成四川省副中心的城市发展战略。

2、中国宜居城市--西部水城主体城市品牌的打造,包括绵江快道的建成,特别是正在实施和打造的‚三江会客厅‛。不仅会进一步提升绵阳城市的品味, 增加绵阳城市的魅力,而且也为改善居住环境提供了大量的土地资源。

3、绵—成—峨城际铁路客运专线和成绵第二条高速公路以及绵—遂高速公路的规划建设,将吸引更多的人到绵阳投资兴业。

4、购买力的增加将带动购买需求的增长。到2024年，全市国内生产总值在2024年基础上翻一番，突破850亿元，年均增长12%以上，城镇居民人均可支配收入达到12000元以上, 城市化率提高到42%以上。

5、未来五年城市人口增加居住需求预测:（1）人口净增长每年2024人;（2）随着‚工业强市和培育三支集团军, 着力打造百亿企业‛目标的实施；城镇化进程的加快；农村人口转移城市从事二、三产业, 每年将新增城市人口4.5万人;（3）外地人来绵阳臵业定居大约每年在8000人左右。

因此,平均每年将有1.8万个家庭需要购买住房,五年内将有9万个家庭需要安家臵业。并且，随着居民消费观念的变化，改善性住房需求比例还将不断提高，今后五年人均住房建筑面积将由现在的25.45平方米/人提高到28平方米/人。

对绵阳城区‚十一五‛期内住宅建设和实际需求的预测,依照绵阳市人民政府2024年10月制定并向全社会公布的‚绵阳城市规划区住房建设‘十一五’规划‛具体指标来看:

1、绵阳城市规划区‚十一五‛期间住房建设总量

绵阳城市规划区‚十一五‛期间共规划建设各种套型住房90000套，建筑面积约900万平方米, 用地7000亩。

⑴五年内共面向市民提供的90平方米以下的住宅630万平方米70000套。其中: 面向社会供应的普通商品住房576.5万平方米约64000套;面向中低收入家庭供应的经济适用房(包括企业集资建房在内)50万平方米5500套;面向低收入家庭提供的廉租房3.5万平方米500套，并落实实物配租每年100套。

⑵面向高收入家庭供应的90平方米以上的商品房270万平方米20000套。

2、绵阳城区每年商品住房建设的具体实施指标

见附表《绵阳城市规划区‚十一五‛住宅供应结构实施计划》

3、绵阳城区五年内住房建设的具体布局及结构情况

市政府根据绵阳土地的储备情况，一是在城区的东、南、西、北四个方位，一次性规划5处共占地370亩、可开发建设50万平方米，并分三年开发完成的经济适用房住宅和廉租住房小区，主要解决中低收入家庭的住房问题；二是结合市中心危旧房改造，规划建设供中等收入家庭购买的高层电梯公寓和普通商品住房，以缓解市中心土地紧张和建筑密度大等压力。三是结合中国宜居城市建设和打造‚三江会客厅‛，在‚三江六岸‛集中规划了5处约2500亩、开发建设270万平方米的非普通住房。

政府在住宅建设结构控制方面，依据资源节约型和环境友好型城镇建设的总体原则，首先，强调五桥以内90平方米以下的中小套型普通商品住房，要尽可能保证在整个住房开发建设的50％左右。为确保这个目标的实现，在具体的规划控制当中，要求五桥以内所有住宅项目90平方米以下的中小套型普通商品住房面积占项目住宅总面积的比例不低于85％，以充分提高中心城市土地利用率，最大限度地满足市民的居住习惯和方便居民的工作及生活，保证城市的繁华和活跃城市商气；其次，是规划20％作为城区四周的经济适用房开发和廉租住房建设，以减少土地的成本来保证提供中低价位的住房和达到商品住房城市总量控制和均衡发展的目标。其余的30％以建设高档绿色生态景观社区为主，主要规划在五桥以外、‚三江六岸‛沿江地块第一界面、科创园区坡地等地段，建设90平方米以上的非普通住宅（具体结构布局规划见附图）。从而建立起绵阳城区住房供应的梯次结构体系，避免在2至3年后，因强行调控导致大面积户型供应紧缺，中小套型的普通住房过剩，并由此产生新的价格失衡等现象，以确保房地产市场健康持续稳定发展。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找