# 洛阳一季度房地产调研报告

来源：网络 作者：枫叶飘零 更新时间：2024-08-14

*第一篇：洛阳一季度房地产调研报告洛阳市一季度房地产调研报告为正确反映一季度我市房地产开发市场运行情况，及时监测房地产开发市场出现的新情况和新问题，准确把握2024年洛阳市房地产开发市场发展走势，从而为宏观决策提供可靠的依据，我们对5家房地...*

**第一篇：洛阳一季度房地产调研报告**

洛阳市一季度房地产调研报告

为正确反映一季度我市房地产开发市场运行情况，及时监测房地产开发市场出现的新情况和新问题，准确把握2024年洛阳市房地产开发市场发展走势，从而为宏观决策提供可靠的依据，我们对5家房地产开发企业进行了调研，洛阳一季度房地产调研报告。

一、房地产开发市场的新情况

今年一季度洛阳市房地产开发市场形势喜人，投资持续增长。从今年前两个月洛阳市房地产运行的情况来看，房地产市场呈良好的发展态势，投资增长强劲，商品房销售火热。调研的房地产企业下半年将会新开工3-5个项目，其中奥体花城项目已进入最后一期开发,今年准备开工17栋共25万平方米,目前一切进展顺利；泉舜公司房价呈稳步上升走势，1-3月已开盘的房源所剩无几，4月新开楼盘预约比较踊跃。

二、房地产大项目情况

1.已开工大项目情况

已开工建设的七个房地产大项目计划总投资达30.4亿元，目前已完成投资6.1亿元。建业壹号城邦项目总投资6.9亿元，已完成投资1.7亿元；奥体花城项目总投资4.1亿元，已完成投资1.3亿元；水木菁华项目总投资1.5亿元，已完成投资4596万元；美景新城项目总投资1.9亿元，已完成投资8267万元；君合园项目总投资3亿元，已完成投资7514万元；中电阳光新城项目总投资12亿元，已完成投资7957万元；亚威金尊小区总投资1亿元，已完成投资2743万元，调查报告《洛阳一季度房地产调研报告》。上述项目基本将在今年完成投资，带动全市房地产行业的发展。

2.拟开工大项目情况

拟开工建设的总投资将达20亿元的六个房地产大项目也都在紧锣密鼓的进行着，开工在即。物资宾馆改造项目现正在进行文物勘探；置隆花园三期项目手续办理阶段；紫金城三期商住楼项目正在进行规划审批；明珠花园三期商住楼项目图纸设计中；中泰世纪花城五期和东方家居二期项目土地平整阶段。

三、房地产开发投资增长的原因

1.经济好转，去年下半年房地产就开始回暖，大环境的推动使房地产市场活跃起来。

2.房屋销售回升，资金回笼快，有利于加大投资力度。

3.去年同期房地产市场低迷，突显今年初增速较高。上年有意向开发项目的房地产企业在市场形势较好的情况下，也纷纷着手上马新项目。

4.开发商投资空间有所扩大。随着洛阳市旧城改造力度的进一步加大，西工、涧西等较好地段的城中村改造也都相继开展起来，有的拆迁已基本结束。

四、房地产市场价格变动情况及其影响

2024年，就市场而言，我市房地产市场发展将处于健康平稳发展态势，且有较大发展空间。在近年年均新开工面积350万平方米基础上，以每年不低于10%的增速递增，预计到2024年房地产新开工面积500万平方米，能够满足不同层次的住房需求，供需基本平衡。就房价而言，尽管中央将“遏制部分城市房价过快上涨的势头”列为房地产调控的首要目标，但对2024年的洛阳楼市来说，房价仍将保持上涨势头！原因有三：一是近年来洛阳房价一直保持上涨势头，直接推动因素是土地价格的不断上涨、建筑成本的不断攀升以及配套费用的不断增加，这些因素在2024年依然存在，有些方面可能还会变本加厉。二是供不应求推动价格上涨。2024年洛阳商品房销售价格达到13.47%的涨幅（房管局数据），与区域市场的供应不足有很大关系。2024年虽然供应会大幅增加，但在局部市场的某个时期，仍会出现供不应求的局面，从而推动房价上涨。三是政府会通过增加土地供应、加大普通商品房和保障性住房的开发力度等措施来平抑房价，但要真正见效还需要一定的时间。

五、突出问题、措施及趋势判断

突出问题：随着经济好转，今年房子会供不应求，但房价过高跟市场活跃形成反差。房地产在开发过程中还存在很多问题直接或间接影响企业发展。比如：1.报批手续繁琐、费用大；2.周边环境基础设施尚未完善；3.商业发展有待政府的大力支持等。

措施建议：一是引导开发商加快房地产开发投资，扩大有效供给。二是对自住性购房需求和投资投机性购房需求区别对待，有保有压。三是政府应采取温和的措施遏制房价，开发企业也应保持相对平和的心理，让房价维持在相对合理的发展趋势中。四是加强信息体系建设，引导房地产理性开发和消费。

**第二篇：娄底市房地产市场2024年一季度调研报告**

娄底市房地产市场2024年一季度调研报告

本文由小编为您整理，导读：根据市委“学习宁乡经验，实施加速赶超”作风建设主题活动精神，我办组织开展了对全市房地产市场调研活动，重点深入中心城区53个在建项目实地调查，现将调研情况报告如下：

根据市委“学习宁乡经验，实施加速赶超”作风建设主题活动精神，我办组织开展了对全市房地产市场调研活动，重点深入中心城区53个在建项目实地调查，现将调研情况报告如下：

一、我市房地产业发展现状

在市委市政府的正确领导下，我市房地产业快速发展，房地产业在国民经济中的支柱地位日益凸显。近五年来，全市完成房地产开发投资168.1亿，年均增长31.3%，占全社会固定资产投资12.3%；住房消费累计达137.6亿，占全市地方税收的12.7%；住房保障体系初步形成，保障性住房覆盖面不断扩大，居民居住条件显著改善，2024年城镇居民人均住房面积达到了30.43m²；房地产业从旧城改造、新城拓展、增加就业等方面直接促进了新型城镇化进程，为我市经济发展做出了重大贡献。我市房地产市场虽然总体上呈现平稳发展，但也存在一些问题，主要表现在以下几个方面：

（一）房地产开发企业数量多，实力弱。近几年来，我市房地产开发企业发展迅速，截止2024年3月底，全市共有房地产开发企业226家，其中共有具有二级开发资质的企业6家，占3%，具有三级开发资质的企业60家，占26%，具有四级或暂定级开发资质的企业160家，占71%。中心城区共有房地产开发企业154家，其中具有二级开发资质的企业4家，占3%，具有三级开发资质的企业34家，占23%，具有四级或暂定级开发资质的企业116家，占74%。我市房地产开发的特点：一是房地产开发企业资质等级低。全市没有一家具有一级开发资质的企业，大多数开发企业只有四级和暂定级开发资质。二是企业资本实力不雄厚。全市226家开发企业平均注册资本金1827万元，其中大多数企业的注册资本金还包括了土地资本，除去这个因素货币资本就更少了，房地产行业是一个资本密集型行业，资本不雄厚，直接影响到房地产的开发实力，同时从这次调查的中心城区53个在建项目看，企业自有资金只占到了总投资的32.8%，也反映了企业的资金实力不雄厚。三是从业人员整体素质不高。在开发商企业高管人员中缺乏从事房地产开发经营的专业人才，职业经理很少，在开发商企业专业技术人员中，主要是从建筑行业专任过来，缺乏房地产开发经营的专业知识，因此在我市房地产开发企业中缺少龙头企业和品牌企业。

（二）房地产业集中度不高，规模不大。一是房地产开发投资总规模不大。2024年全市完成房地产开发投资52.3亿元，虽然与同期相比增长了27.8%，但仅占全省完成总投资的3%。房地产开发项目单体规模小。中心城区53个在建项目中，单体建筑面积5万m²以下的21个，占40%，5—10万m²的19个，占36%，10—20万m²的8个，占15%，20—30万m²的3个，占5%，30万m²以上的2个。仅占4%。三是房地产项目品质不高。主要表现在开发产品单一，功能小区和城市综合开发体较少，科技含量低，规划设计水平不高。

（三）建设资金缺口较大，隐形风险不容忽视。中心城区53个在建项目总投资1127259万元，资金到位754535万元，缺口372724万元，在到位资金中，企业自有资金369768万元，占总投资的32.8%，银行贷款110660万元，占总投资的9.8%，预售款243537万元，占总投资的54.7%，其他资金30569万元，占总投资的2.71%。根据以上情况分析，一是企业自有资金不足，开发企业基本上拿了土地就没有开发资金了；二是隐形风险大。因为资金

缺口大，银行贷款比较难，因此开发企业违规预售现象比较普遍，一般在基础施工时就发放VIP卡筹措开发资金，去年双峰县一个开发项目因违规预售导致售楼部被砸，2024年，市住建局查处房地产违规预售案7起。同时，到位的其他资金30569万元也存在非法集资嫌疑，缺口资金中也存在非法集资可能。如缺口资金不能按时筹措到位，有可能出现因资金断裂导致开发商“跑路”，去年新化就发生了一起开发商“跑路”事件。

（四）房地产开发用地持续上涨，开发商拿地趋于谨慎。2024年扣除长青西街北侧一宗357.75平方米的土地成交价格非常高外，出让土地平均成交价格151万元/亩。2024年，中心城区出让土地成交41宗，土地面积1331亩，同比增长21%，成交金额17.8%亿万，同比增长20%，出让均价166万元/亩，同比增长10%。根据湖南省住房和城乡建设厅和湖南省统计局关于2024年湖南省房地产市场形势的通报（湘建房函【2024】31号），2024年全省房地产用地平均出让单位价为89.9万元/亩，我市中心城区房地产用地出让价格明显高于全省平均出让价格。2024年四季度，有四宗挂牌土地出现流拍，2024年以来还未挂牌出让土地，反映出开发企业拿地趋于谨慎。

（五）商品房销售压力较大。中心城区53个在建项目总建筑面积419.78万m²，其中住宅面积358.97万m²、27662套，已销售203.98万m²、15548套，待销售154.99万m²、12114套；商业用房60.81万m²、已销售11.04万m²，待销售49.76万m²。2024年中心城区商品房销售面积93.35万m²，现在待售面积已达到204.75万m²，按去年的销售业绩，现有库存需要2年2个月才能完成，特别是商业用房库存面积大。受宏观调控的影响，投资投机需求基本得到遏制，刚性需求持币观望心态比较浓厚，因此今年商品房销售压力角大。

（六）房地产开发企业反映的几个主要问题。一是房地产开发项目报建报批环节多、时间长；二是爆破施工、商品混凝土实行垄断经营，价格偏高且存在质量隐患；三是施工环境不优，“三强”问题仍然存在，机关行政效能有待进一步提高；四是开发成本上涨压力大，去年以来土地价格升高，部分行政事业性收费上涨及新增行政事业性收费项目，加上材料人工工资上涨等因素，开发成本上涨幅度大，据初步测算，目前，房地产平均开发成本已达到2600元/ m²左右；五是“团购房”现象较为普遍，存在不公平竞争，对房地产市场冲击较大。

二、建议和意见

针对我市房地产业现状，结合国家对房地产的宏观调控政策，为促进我市房地产业持续健康发展，提出以下几点建议：

1、加大培育。一是营造促进房地产业发展的良好氛围。我市房地产对经济社会发展、城市化建设、居民安居乐业做出了重大贡献。目前，房地产业总量不大，商品房价格处于全省偏下水平，随着新型城市化的深入推进，我市房地产业发展空间较大。国家对房地产的调控在于保持健康发展，促进房价合理回归。因此，我市房地产业总体发展思路应是加大培育力度，规范市场管理，促进健康发展，而不是打压。全市上下统一思想，形成共识，加强正面宣传，营造促进发展的良好氛围，形成促进发展的强大合力。二是培育发展房地产的龙头企业，提高产业集中度。鼓励房地产企业抓住市场调整的契机，通过兼并、重组等方式做大做强，中心城区和每个县市重点扶持1至2家龙头企业；积极引进国内知名品牌企业，充分发挥品牌企业和龙头企业的示范带动效应。三是出台支持城市综合体开发、城中村改造的政策措施，鼓励规模开发，提升产品品质。四是进一步完善和落实支持住房合理消费的政策措施，支持首次购房和改善性购房、扩大合理住房消费。

2、加强引导。一是进一步完善房地产发展规划和住房建设规划，正确引导投资和消费预期。二是进一步发挥土地对房地产发展的引导和调控作用。完善土地供应计划，科学把握土地供应节奏；实施规模供地，严禁零星分散供地，引导规模开发，提高产业集中度。三是引导房地产开发企业建设中低价位、中小套型的普通商品房，鼓励房地产开发企业参与保障性住房建设。四是房地产开发用地出让限定购买对象为资质等级的房地产开发企业。

3、加强监管。一是建立房地产市场监管联动机制，形成监管合力。市政府组织房地产管理部门成立房地产市场联合监管领导小组，定期召开会议，分析市场形势，发布运行报告，提供预警预报；部门之间加强沟通，及时通报情况，实现信息共享、监管联动；联合处理房地产领域信访问题。二是进一步加强房地产开发企业资质管理。新设立的房地产开发企业在申请开发资质时，应当以项目存在为原则，以货币形式实缴的注册资本、管理和技术人员等条件应当与所承担的开发项目规模相适应；应当提供经人力资源和社会保障部门备案的《劳动合同书》和为员工缴纳的各项社会保险费凭证。临时聘用或者兼职的管理、技术人员不得计入企业管理、技术人员总数。房地产开发企业应当在规定的资质等级业务范围内从事房地产开发经营，不得超过资质承担业务。三是建立商品房预售资金管理制度。房地产开发企业在申请办理《商品房预售许可证》前，应当按项目在银行分别设立商品房预售款专户。房地产开发主管部门、开户银行、房地产开发企业共同签订三方监管协议。商品房预售款一律存入专户，专项用于本项目的建设。四是加强房地产领域信访问题预防。各房地产开发管理部门应当切实履行职责，加强日常监管，着重从源头上预防信访问题的发生。房地产开发企业在办理项目资本金监管手续时，应当与房地产开发主管部门签订房地产开发项目信访维稳责任书。因房地产开发企业的原因造成信访问题且处理不到位的，项目资本金用于处理信访问题。五是加强房地产领域非法集资风险排查，建立健全预警报机制，有效防范风险。六是加强房地产企业信用体系建设，加大对失信行为的惩戒力度，营造诚实、自律、守信、互信的信用环境。七是规范“团购房”行为。第一、单位闲置的原有行政划拔地一律由政府收回，依法依规出让。土地出让时，不应事先指定为特定对象的团购房项目，不应设置影响公平、公正交易的其他条件；第二、在取得商品房预售许可证前，开发商不得以任何名义向单位或个人收取任何性质的款项，在没有取得土地使用权之前以团购房等名义收取资金的，按非法集资查处。第三、政府要根据房屋开发建设的成本和市场行情，创立房屋交易指导价，团购房价格原则上不能低于交易指导价。第四，严肃查处私下交易、转让团购房指标的行为。第五、依法依规缴纳所有税费，团购房价格明显低于交易指导价的，按交易指导价缴纳税费。

4、优化环境。简化审批程序，提高办事效率；规范收费项目和标准，杜绝乱收费、搭车收费等行为；加大打击“三强”行为，净化经济发展环境。

5、加快转型。房地产企业应主动适应市场调整和政策调控的新形势，加快转型发展。要加强精细化管理，节约开发经营成本、提升企业核心竞争力；要依靠提升产品品质、加强售后服务来开拓市场、促进发展；要依靠诚信经营，打造和谐地产、责任地产来树立品牌形象；要根据自身特色，走多元差异化、品牌化开发之路，朝着“宜居、诚信、低碳、和谐”发展。

**第三篇：洛阳调研学习报告（模版）**

洛阳调研学习报告

2024年8月12日，为了公司苗圃基地更快更好的发展，刘同凯厅长、闫国杰总经理、肖磊经理等相关领导，带领大家到龙门珍奇植物观光园调研学习。

首先，我们受到了程总的热情招待。程总提出要打造立体园林，利用现有科学技术创办牡丹盆栽研究中心，打造特色牡丹品种。之后程总带着大家观看了一些园中的珍奇植物，例如榛子、珙桐、红豆杉、美国核桃、黑桃木，并热情介绍了一些他们多年来的栽培经验。例如：红豆杉种植时，在土坑里埋入草炭，不仅可以提高红豆杉的成活率，而且可以使其后期长势更好；在河滩地种植榛子可起到事半功倍的效果，在此，程总还介绍了榛子扦插嫁接技术，可以大大缩短榛子的生长周期。之后，程总又为我们介绍了他们的主打品种——牡丹。他们培育的牡丹，不仅花的冠幅大，冠状美观，而且可以同时开放数种花色。其中最令人震惊的是他们培育出的一颗牡丹树，名曰“大中华”，它可以同时开放56种花色，象征着中华56个民族，56个花色，56个民族，竞放异彩，象征着中华民族的欣欣向荣，团结奋进。

参观结束后，程总向我们介绍了他们公司的未来发展规划。他的演说热情洋溢，从国家政策到企业收益，句句真知灼见，洞若观火。

**第四篇：洛阳文化产业调研报告**

洛阳文化产业调研报告

2024年1月11号，本人应付跃龙老师的要求来到洛阳进行文化产业调研，走访了市政府文化产业科，宣传部文产办等几家单位。对洛阳市的文化产业进行了一次摸底式调查。洛阳市近几年来文化产业发展迅猛，但是定位并不准确，发展方向过于发散。2024年文化产业占洛阳市总GDP不到2%，与周边的文化产业大市比如开封，安阳还存在着一定的差距。

一、洛阳市文化文化产业发展情况

（一）产业总量增加，发展速度不断加快

2024年，全市生产总值2024.0亿元，同比增长13.0%；其中第三产业增加值661.2亿元，增长14.1%。全市文化及相关产业增加值34.12亿元，同比增长17.2%，比2024年加快了8个百分点，分别比同期GDP、第三产业增速高出4.2个和3.1个百分点；全市文化产业实现增加值占GDP的比重为1.64％，提高了0.07个百分点。

（二）从业人员增加，带动就业作用突出

截止2024年底，全市从事文化及相关产业从业人员7.04万人，同比增长33.3%，占全部从业人员比重为1.69%，比2024年提高了0.38个百分点。

（三）构成有所变化，产业结构逐步改善

从文化产业的三大层次来看：2024年核心层、外围层和相关层分别实现增加值8.5亿元、10.2亿元和15.4亿元，占全部文化产业增加值的比重分别为24.9%、30%和45.1%，核心层和外 1

围层占比首次超过50%，达54.9%，比2024年提升了9.2个百分

点，产业结构逐步趋向合理。

二、洛阳文化产业发展纲要

（一）进行了整体策划。著名城市战略策划机构——王志纲

工作室编制了《洛阳市国际文化旅游名城战略策划方案》：1.提出洛阳应打造世界级古都文化休闲目的地。形象诉求为“中国

洛阳，一个国色天香的地方”。功能定位为“东方锦绣神都，华

夏文明原点”。全域旅游格局概况为“一心两翼”。一心——国

际文化旅游名城中心，即洛阳主城区，主要由帝都文化核（隋唐

故城）、皇家风情体验轴、洛河文化体验带和伊河生态休闲带构

成。两翼——黄河文化旅游区和伏牛山山水度假区。2.大力落实

6项工作：培育运营主体，确定古都色调，营造水都风貌，理清

开发次序，完善旅游服务，占据舆论高地。

（二）特色文化产业园区建设扎实推进

以文化产业十大示范项目为基础，整合部分项目，突出重点，提升标准。1.推进了龙门石窟、关林、白马寺整体开发项目建

设。将龙门石窟文化园区建设成功能完善、设施齐全、特色明显的文化旅游度假目的地；对关林及其周边区域进行整体改造提

升，打造特色鲜明的关圣文化园区；对白马寺景区进行整体开发，建设国际佛教文化园区。2.推进了大遗址保护和主题公园开发

项目建设。建设隋唐城文化旅游产业园区；保护开发汉魏故城宫

城核心区；建设周文化主题广场和主题公园等。3.推进了历史

文化街区项目建设。对老城区历史文化遗产进行系统保护开发，形成功能齐全、富有特色的历史文化街区；以涧西区工业遗产街

入围“中国历史文化名街”为契机，保护工业遗产，开发工业旅

游项目。4.推进了牡丹文化旅游开发项目。5.打造精品演艺及

影视动漫剧目。6.完善文化旅游服务配套设施，提升城市建设

管理水平。

（三）科学布局，加快打造以信息服务为载体的现代文化产

业集聚高地

目前，我市已初步建立了信息服务示范园，太平洋门户网站

和部分动漫企业已登陆入驻；以信息技术为载体的本地电子商

务、文化外包发展方兴未艾，在现代文化产业发展中将起到龙头

作用；腾讯、阿里巴巴等国内知名IT业巨头正处于加快发展和

全国布局的关键时期，这些公司已与我市直接或间接联系，我市

也拿出了1000万元作为信息产业发展基金。因此，加快发展以

信息服务为载体的现代文化产业集聚高地的时机已经成熟。

（四）重点文化产业项目有效实施

我市以重点文化产业项目为龙头，整合优势资源，不断培育、衍生产业发展链条。目前，在建和拟建的文化项目有洛阳红太阳

田汉剧场、大型舞台百戏剧《洛神》、3D动漫电影《牡丹》等。

同时，抓住洛阳片区大遗址保护工作被列为国家大遗址保护重大

项目的机遇，加快实施偃师商城城墙、汉魏古城阊阖门和隋唐洛

阳城宫城核心区等重要遗址的恢复展示工程。依托洛阳新区开发

建设平台，开工建设洛阳广电中心、洛阳市图书馆新馆等项目。

大力发展数字电视、影视制作、网络动漫等新兴文化创意产业。

（五）理顺关系，加强文化产业的统计管理

发展文化产业，必须首先摸清家底，但当前的文化产业统计

渠道不畅，关系不顺，加强文化产业统计保障体系建设十分必要。

一是增加必要的人员与经费，将文化产业统计经费纳入各级财政

预算管理。二是建立文化产业发展评价考核机制。建立文化产业

例会制度，及时警示文化产业发展与产业统计中存在的问题；由

市文产办牵头研究全市文化产业考核的指标、范围与方案、方法，及早研究对各县区和各相关部门文化产业发展的量化考核指标

体系和定期督导考核检查机制，以促进各县（市、区）、各部门

对文化事业和文化产业的高度重视与共同协调发展；三是加强对

文化产业统计的组织领导，各相关部门要明确文化产业统计人员

及其岗位职责，做好本部门全行业文化产业统计工作，做到应统

尽统。四是建立文化产业发展备案制度和《文化产业调查证》制

度，以利于及时全面调查掌握文化产业发展进度与状况，做到各

县区、各部门全行业统计。

三、洛阳市文化产业定位分析

我们认为洛阳城市的总体定位应当是“华夏文明原点，河洛

文化之都”，其形象表述语应当为“中国洛阳，河洛文化之都，一个国色天香的地方”，理由主要有三条。

（一）争取中原经济区建设更大担当的需要。去年出台的《国

务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》，开篇便

赋予了中原经济区“华夏历史文明传承创新区”的战略定位，第八部分“弘扬中原大文化，增强文化软实力”中，更是两度点到

洛阳。中原文化的实质内核即“河洛文化”，我们要紧紧抓住这

一机遇，加快建设国际文化旅游名城。

（二）彰显城市文化品牌的需要。中国城市竞争力研究会公

布的《2024中国十大文化品牌城市排行榜》，洛阳以“河洛文

化”品牌名列第七。同时上榜的同类型城市还有西安，以“古都

文化”品牌名列第六；北京，以“古今文化”品牌名列第三。这

个排行榜反映了洛阳的文化特色，反映了“河洛文化” 之于洛

阳的唯一性。

（三）扩大城市影响力、辐射力的需要。“河洛文化”的地

域范围要大于我们通常说的洛阳平原。河洛地区是指黄河和洛水

交汇处的这一广大地区，具体范围可以界定为：以洛阳为中心，西到潼关、华阴，东到郑州、开封，南到汝州、禹州，北到济源、晋南。开放辐射性的地域概念，再加上遍布全球的约1亿客家人

——“河洛郎”，“河洛文化”品牌的影响力、辐射力不言而喻。

河洛文化作为洛阳市文化品牌中的精髓，为推广洛阳市的文

化产业应起到足够的作用。为此我们要改变以往的因文化而文化的营销策略，取而代之的应建立发展营销“一体化”管理体系。

成立全市旅游产业发展管理委员会，统筹全市旅游产业规划、发

展、营销工作。1.推出城市代表形象。我们认为有两个形象最

能体现洛阳的历史沧桑与浪漫情怀。一个是“河洛郎”。河洛郎，又称客家人，先世居黄河流域，后因战乱大批南下，现散布世界

各地，人数或超一亿。再一个是“洛神”。传说伏羲的女儿溺死

于洛水，化为洛神。三国时，曹植临洛水有感而作《洛神赋》。

后东晋大画家顾恺之据此画《洛神赋图》，更加丰富了“洛神”

文化。这两个形象一个展示了洛阳血浓于水的亲和力，一个展示

了洛阳高贵优雅的万种风情。2.创新营销模式。借助学术交流

搞营销，努力提高“河洛文化”研究水平，加强与相关地区及人

群的联系，扩大影响，推销城市。如依托“古雅言”（古华夏共

同语，洛阳为正音，现广东等方言多有保留）研究，建立“雅言

文化圈”，拉近与广东、福建及海外华人的距离。借助民间交流

搞营销。通过民间互访、寻根问祖等形式，把洛阳推向全国、推

向世界。

四、洛阳市文化产业发展思考

一个产业想做大做强，离不开市场中参与者的经营。市场中的参与者有政府，企业，消费者。怎么样构建完善的市场制度，保障文化产业正常运作，经营。成为做大做强文化产业的重中之

重。有以下几条建议：

（一）市财政设立文化产业发展专项扶持资金，用于推进文

化体制改革、支持文化产业项目建设和文化企业发展，扶持发展

前景好、市场竞争力强的文化产业项目和优秀文化企业。各县

（市、区）也要结合本地实际，设立一定规模的文化产业发展专

项基金，用于支持文化产业发展。

（二）组建市文化产业发展投资有限公司，市财政先期注入

一定的启动资金。积极吸收社会资本，多渠道融资，重点投资有

前瞻性的文化产业项目，在全市文化产业发展中发挥引导作用。

（三）国有经营性文化事业单位转企后，财政继续给予扶持。

转制后，原有的事业费仍按原渠道继续拨付，保持5年不减，以

增强转企文化单位的市场竞争力，推动文化体制改革的深化；5

年后视情况另定。原事业编制内职工的住房公积金、住房补贴中

由财政负担部分，转制后继续由财政部门在预算中拨付。为确保

转制工作顺利进行，同级财政可一次性拨付一定数额的资金，主

要用于资产评估、审计、政策法律咨询等。

（四）为扶持专业艺术表演团体发展，活跃和丰富广大人民

群众文化生活，市、县两级财政采取补贴方式，保障重点艺术表

演团体的演出服务。按照我市政府购买文化服务的相关管理办

法，市级艺术表演团体每年为全市城乡群众和驻洛部队提供非营利性演出，市财政给予一定补贴，并做到补贴额度逐年增加。各县（市、区）要出台相应政策，支持本级艺术表演团体下乡入村为群众演出，本级财政补贴视各县（市、区）人口多少，每万人每年政府购买补贴场次不得少于2场，并列入考核指标。

（五）在符合土地利用总体规划的基础上，优先安排重点文化产业项目用地计划指标，保障文化产业项目用地。对文化产业用地提前介入，跟踪服务，提高办事效率。

（六）将社区文化中心、社区活动室等纳入社区服务用房，列为规划控制的重要内容。做好社区文化中心、社区活动室的规划、建设、使用和管理工作。

**第五篇：房地产调研报告**

房地产调研报告范文

我县房地产市场现状及发展趋势

房管处课题调研组

当前，随着我国经济的高速增长，居民生活水平日益提高，教育、住宅、汽车、通信已成为新的消费热点，尤其是住宅消费更为民众首选。近年来，以住宅为主的房地产业，在住宅商品化新体制基本确立，房地产市场体系逐步建立，群众消费热情高涨的环境下，保持了持续快速的发展势头，已经成为国民经济的支柱产业。\*\*年，全国房地产开发投资7736.4亿元，占固定资产投资的17.9，占gdp的7.6。房地产业关联度高，对几十个相关产业都有带动作用，与建筑业发展以及扩大社会就业更为紧密相关。房地产业作为一种重要的经济杠杆，在城市建设、改善人民生活、增进经济发展等方面施展了巨大作用。

我县的房地产业从\*\*年开始，受住房体制改革的刺激，市场消费得到实质性的启动。\*\*年以来，房地产开发投资保持旺盛的势头，200３年全县房地产投资2.0376亿元，比上年增长162.7，占当年固定资产投资的24.7。房地产业已成为推动我县经济增长和发展的重要力量。

为进一步增进我县房地产市场持续健康地发展，现对我县房地产市场现状、发展前景、存在的问题及相关建议分析如下：

一、房地产市场现状

(一)房地产市场供给状况

1、房地产开发企业蓬勃发展，民营企业迅速崛起。

由于我县的房地产市场启动较晚，发展较慢，加之房地产行业的平均利润较其它行业高，因此吸引了民营经济和股份制经济的大举进入。\*\*年，全县只有6家房地产开发企业，其中国有企业2家，民营企业4家。到了\*\*年底已发展成有17家开发企业，其中拥有三级开发资质企业2家，三级资质以下的企业15家；国有企业仅有1家，民营企业16家。\*\*年，民营房地产开发企业的开发投资额占开发总投资额的96。民营企业发展迅速，成为我县房地产投资增长的主要动力。

2、房地产投资高速增长，成为拉动投资增长的主要力量。

作为一个新兴行业，我县的房地产业发展十分迅速，投资规模日益扩大，尤其从\*\*年开始，受城建规模扩大，基础设施投资加快，旧城改造力度加大及房改房政策的刺激，市场容量大幅增长，房地产业取得了跳跃式发展。\*\*年完成房地产开发投资额7757万元，是上年投资额的5倍，比同期全社会固定资产投资增速高4.5倍；\*\*年完成房地产开发投资额20376万元，同比增长1.6倍，高于同期全社会固定资产投资增速1.2倍。房地产开发投资占全社会投资的比重也越来越大，\*\*年为3.32,2024猛增至13.25，\*\*年再创新高达为24.71，成为拉动投资增长的主要力量。应该说，这几年的投资扩张是市场释放性的增长，不存在投资过热引起的“泡沫”问题。

3、商业营业用房建设投资增幅较大，商品住宅建设投资主体地位凸显。

“九五”末期，在国家把住宅建设培育成新的经济增长点的政策指引下，我县的房地产企业加大了普通住宅为主的开发建设力度，并获得了长足的发展。据统计部门数据显示，\*\*年---\*\*年，住宅建设投资占当年房地产开发总投资的70、67.6、64.9；商业营业用房3年来的投资分别占当年房地产开发总投资额的15.86、29.2、33.86。从比重上看，商业营业用房建设投资增幅呈递增趋势，住宅建设投资呈下降趋势，但其主体地位依然凸显。

4、土地投放量逐年上升，开发规模越来越大。

近三年来，我县的房地产市场发展势头迅猛，房地产交易异常火爆，房地产开发项目用地投放量逐年上升。\*\*年全县总投放为16亩；\*\*年总投放为98亩，是上年的6倍；\*\*年总投放达236亩，同比增长2.2倍。同时，土地投放由原来的单体地块出让逐渐向小区化、规模化、整体化出让转变。\*\*年平均每宗房地产开发出让土地面积为1.36亩，\*\*年为10.59亩，\*\*年为21.83亩，房地产开发规模越来越大。

5、房地产开发水平存在明显地区差异，住宅商品化程度逐渐提高。

受城乡二元格局的影响，一直以来，房地产开发投资主要以县城为主，县城区与各乡镇间的房地产开发水平差距十分明显。\*\*年，县城房地产开发投资额约占总投资额的72，华埠镇约占总开发投资额的22，其他乡镇约占6。

因受近几年规划控制的影响，城镇和矿区私人建房投资额年逐年减少。\*\*年比2024下降69.06，\*\*年比\*\*年下降22.55。私人建房投资的减少，有利于增进住宅商品化程度的逐渐提高。

6、房地产开发建设资金到位情况理想，定金、预付款占投资资金的比重上升。

近几年，一方面由于房地产销售市场状况比较理想，房地产资金回笼较快，另 \*区城镇社区基础设施建设现状特点问题和建议

城镇社区是社会经济生活的基本单位，是党和政府城市工作的基础。社区基础设施建设是城镇社区建设中的物质基础和承载体。

今年8月以来，区政协根据国家、省、市“把社区建设纳入经济和社会发展规划和计划,及时研究解决城市社区建设中的重大问题”的要求，按照民政部全国社区建设示范城验收确认工作意见中关于社区基础设施建设的项目内容要求，对全区社区基础设施建设情况调研。整个调研过程历时1个多月，采取实地调研的形式，调查内容涉及社区基础设施建设项目、规模、建设资金和结构、建设安排、规划以及社区基础设施建设中存在的困苦、问题及采取的措施、办法、建议等。

一、我区社区基础设施建设的现状

（一）整合社区，打好基础。城镇社区一般是随着城镇的发展而逐步建立起来的，上世纪90年代中期，黄陂区相继完成撤县建区、撤镇设街、撤村设居工作，我区大部分社区始建于最近几年，有5个社区是新建的，有11个社区是村改居。近几年来，我区根据中办发［2024］23号文转发的《民政部关于在全国推进城市社区建设的意见》和《市委、市政府关于进一步增强社区建设的意见》（武发［2024］15号）文件精神，至今年9月份，全区居委会改社区的整合工作，在依据历史习惯、文化风俗、自然界限、资源配置等不同情况，结合小区、单位、板块等因素，已全部整合到位，新型的社区居委会架构和管理体制基本确立。全区现有社区居委会43个，总户数55684户,总人口178968人。

（二）构建平台，建立和完善社区管理体制和工作运行机制。\*\*年底，根据市里的统一部署，我区先后进行了社区划分、组织重构、建章建制等方面的工作。乡镇规模调整后，为了增强社区对撤并乡镇所在地集镇的管理和建设，对社区的管辖范围、服务对象进行界定的基础上，又重新设立了党总支；利用社区居委会换届选举，由乡镇体制改革分流干部中充实一部分干部到社区党支部和居委会，增选了社区居委会成员，选准建设了一支素质较高的社区工作者队伍；进一步完善了社区成员代表会议制度；建立了社区协商议事委员会，负责协调联络驻社区站所、企事业单位参与集镇管理和建设。同时，明确了社区发展经济一系列优惠政策，鼓励社区领办经济实体，发展社区经济。通过这些探索和实践，不仅进一步增强了城镇社区的组织建设，制度建设和基础设施建设，而且探索出了一条撤并乡镇集镇新型管理模式；不仅使被撤乡镇国有集体资产得到了保值增值；而且继续保持了集镇的繁荣与稳定。

（三）狠抓创建达标，提升社区建设整体水平。社区基础设施建设是社区建设的硬件和物质平台，是居委会改社区工作的切入点。我区社区居委会的基础设施，办公、服务、活动用房等建设，在以各级政府投入为主的前提下，充足施展区位及社区居民、单位结构等优势，采取灵活多样的形式，积极拓展社会各界的投融资合作、捐助，在新建、扩建社区基础设施的同时，主要利用原街道居委会办公、活动、服务等设施，进行整合、调剂、改建以及置换、租赁等，基本上解决并保证了社区居委会的办公、服务、活动场所的要求。

经调查，至\*\*年9月份，全区城区镇在居委会改社区的整合过程中，共已投入基础设施建设资金5500多万元，其中，前川地区已投入3500多万元；滠口已投入400多万元；横店已投入300多万元；武湖已投入400多万元；六指已投入270万元。经过多方面的努力，科学配置、合理利用社区办公服务设施，全区已建成并投入使用的社区居委会的各种办公、服务、活动室(站、所)等室内基础设施建设总量为3723平方米，平均每个社区达86.6平方米。其中，100平方米以上的社区16个。建筑面积最小的40平方米，最大的280平方米。并相应配齐“五室”（两委会办公室、警务室、书画阅览室、文体活动室、多功能会议室）、“四机”（电视机、dvd机、计算机、打印机）、“三站”（社区服务站、卫生服务站、劳动就业服务站）、“两校”（市民学校、老年学校）、“一场所”（室外健身活动场所）等硬件设施。

全区城镇各类基础设施建设投入较大，按照“量力而行，尽力而为”的原则，从区到部门到街乡镇场到辖区单位到社区都全力以赴，致力于为居民营造环境，改变面貌。近年来，滠口投资300万建水厂投资20多万元建小游园；武湖投入近千万使社区面貌大变样，六指今年来投入到甘棠社区资金30多万元；特别是今年前川街6个社区凭借社区建设“883行动计划”的东风，总投入资金达1500万元，建设项目98个。项目涉及泥巴路改造，道路硬化，新建、维修厕所，垃圾箱、地下排水沟建设，安装路灯等。使6个社区呈现出洁、绿、亮、美的新面貌。

二、我区社区基础设施建设的特点

（一）政策支持。区委、区政府结合我区的实际情况，在贯彻中办［2024 县房地产管理局关于房地产市场的调研报告范文

根据县政府近期调研工作的安排，我局对目前我县的房地产市场情况作了详细调研，现将情况汇报范文如下：

一、我县房地产市场发展的现状

（一）房地产市场发展形势分析

近年来，在县委、县政府“奋力跨越争进位，富民强县快发展”等一系列方针政策的贯彻落实下，全县城镇建设步伐不断加大，房地产业由小到大，从弱到强，不断发展壮大。在保持市场供需总量平衡、供求结构基本合理，房地产价格基本稳定的态势下，全县房地产市场呈现快速运行的良好态势，房地产开发投资，开发项目施工、竣工面积，商品房销售面积等主要指标快速增长。房地产投资和消费为拉动我县经济增长和社会发展做出了重要的奉献。截至目前，我县具有房地产开发资质的企业已有17家，“十五”期间房地产开发投资累计完成6.3亿元，建设花园、锦华苑、公园、城南、金都、金明寓、栗园、金星等成规模小区8处，开发商品住宅6200套、56万平方米。房地产业的迅速发展，大大提高了居民的居住生活水平，为我县经济增长注入了新的活力。

目前我县房地产业处于相对平稳的发展时期，各类型楼盘销售情况良好。建筑类型方面，已建和待建楼房以砖混结构为主，框架结构楼房所占比重逐渐上升；楼盘品质不断提升，居住环境日益改善。\*\*年以来，在房地产市场供需两旺的同时，我县房地产开发楼盘的品质得到了不断提升，购房户的居住环境日益改善。住宅小区的环境和品位不断提高的同时也加大了居民对住房消费的吸引力。消费结构方面，主要以100平方米以上的大面积楼房为主，90－100平方米的小户型销售情况良好但数量较少，仅占开发量的25％左右。

总体看，\*\*年我县房地产需求增长速度将低于\*\*年，房地产供求形势进一步改善，房地产价格涨势将趋向相对稳定。今年以来，随着国家抑制房地产非合理需求的力度增强，增加中低价位普通商品住房等调控措施的实现以及二级市场的扩大，我县房地产市场供求形势和房地产市场结构将进一步得到改善。主要消费需求是外来经商务工人员、乡镇机关工作者及刚参加工作岗位的大中专毕业生，他们成为购房的主力军；同时，个体从业者、私企老板及企业中的中高级管理人员对高档住宅的需求也将有所增加。商品房购买对象以个人购买为主，投资商尚未大量出现。房地产市场是否健康，一个重要标志是看市场化程度如何（特别是个人购房比例）以及投资性购房的比例。\*\*年，从购房者购房的动机来看，我县城区购房者中，购房用于自己居住的比例达到93，以投资为目的占7，而纯属投机炒作购房的比例尚不到2，说明我县整个房地产市场并未出现大量投机者，整个销售市场处于自然销售状态。

预计房屋价格在较旺的实际需求的支撑下将继续上涨，涨幅经历了\*\*年爆发性增长之后，将趋向平稳，全年增长速度预计将小于\*\*年水平。\*\*年全县普通商品住宅平均销售价格为1280元/m2，同比上涨6.5。受土地价格、建筑“三材”价格上涨和小高层商品房投放量的增加，以及商品房配套设施，环境建设档次提高等因素的影响，\*\*年全县商品房平均售价涨幅与上年基本持平，但市场供给与需求同步增长，商品房价格与商品住房价值基本相符，价格与价值之间并未形成较大的炒作空间。我县目前的房地产市场总体上没有呈现“泡沫”，并且还具有相当的发展空间。

\*\*年全县房地产开发完成投资2.05亿元，比上年增长19.8。房地产开发投资占全县全社会固定资产投资比重达到5.17，拉动全县固定资产投资增长4.5个百分点；对gdp增长的奉献率达到8.7，拉动全县gdp增长1.2个百分点。房地产业已经逐步发展成为我县国民经济的重要支柱产业。同时房地产业为地点政府开辟了财源，每年对地点财政收入的奉献率超过了6。拉动了社会总体消费的增长。\*\*年，房地产销售收入1.3亿元，按拉动消费系数1.4计算，拉动其他消费额1.82亿元，两项累计达到3.12亿元。同时为社会增加就业岗位5000余个。

（二）房地产市场发展存在的主要问题

1、住房供应结构不够合理。中高档住房供应量过大，中低价位的普通商品房供应偏少。90平方米左右的普通商品房供应量不足三成，严重供不应求。由于近年来我县商品房价格上涨较快，而居民的实际收入增幅远赶不上房价的涨幅，广大低收入群体只能望楼兴叹，希望能多推出经济适用房以及小户型楼房，以满足部分弱势群体的购房需求。

2、房地产市场监管力度不够。房地产市场信息系统，包括商品房预售和销售、二手房转让、房屋权属登记、房屋租赁备案、开发项目立项、土地出让、开发经营许可、规划许可、建设许可、开发建设条件与施工许可、房地产信贷等。房地产业涉及的十多个税种，由国税、地税、财政分别征收，计税方式复杂，征管难度大。建立房地

县房地产市场的调研报告

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