# 太原市房地产市场分析报告

来源：网络 作者：寂静之音 更新时间：2024-01-21

*内容 摘要：本 研究 报告在 分析 全国房地产市场的总体态势的基础上，进一步分析了山西太原市房地产市场在202\_年和202\_上半年的运行情况，并对存在的 问题 和原因进行了深层探究，初步预测了山西政府对房地产市场的调控政策，认为太原市房地...*

内容 摘要：本 研究 报告在 分析 全国房地产市场的总体态势的基础上，进一步分析了山西太原市房地产市场在202\_年和202\_上半年的运行情况，并对存在的 问题 和原因进行了深层探究，初步预测了山西政府对房地产市场的调控政策，认为太原市房地产市场在202\_年下半年和202\_年太原市房地产市场没有引起房价暴涨或暴跌的因素，房价总体稳中有升，但涨幅趋缓。同时房地产市场的竞争将进一步加剧，品牌竞争和资本竞争将主导太原房地产市场。

一、 中国 房地产市场的总体态势

202\_年“快速增长，供求两旺，形势大好，问题不少。”

202\_年“调控，规范，搞活；问题与 发展 同时存在。”

202\_年“政策年，稳中有升。”

202\_年“重新洗牌，品牌竞争、资本竞争。”

注：以上均有具体分析资料。

二、山西省房地产市场运行情况分析

(一)202\_年山西房地产市场基本情况

202\_年山西房地产市场的总体运行情况：房地产开发投资高速增长；一级商品房市场需求增幅大于供给增幅；商品房价格继续增长 ；新建商品房购买对象以个人为主；商品住宅空置面积逐步消化；土地开发投资强劲扩张。

（二）202\_上半年山西房地产市场分析

1、供给分析 然而，在供应结构中却有局部失衡现象，表现为：一是高价位、高档住房在市场供应中所占比例较高，而中低价位，普通商品房与 经济 适用房比例偏小，但市场需求总量却较高；二是大户型、大面积住房面积供应总量较大，而中、小户型和中、小面积住房供应不足，但需求量很大。据市场调查显示，目前根据太原市一般购房者的经济实力，可购买的住宅面积为70平方米，而市场主力房型为100至120平方米。

2、销售分析 从购房者组成来看，外地居民购买商品房占18％、本地 农村 人口购房占17％、本地居民占65％。

同时，由于高层、大户型房屋供应量过大，土地价格较高导致房价居高不下等原因，形成了一定数量的商品房空置。目前，全市商品房空置面积15．47万平方米，空置一年以上（含一年）面积为7．46万平方米，其中住宅空置3．61万平方米，办公楼空置3700平方米，商业营业用房空置3．33万平方米，其它用房空置1500平方米。

3、房价分析 上半年，太原市新建商品房销售均价为每平方米4872元，同比增长8．62％，其中住宅均价每平方米2948元，同比增长4．6％，每套商品住宅销售均价为40万元。相对于城镇居民收入而言，上半年太原市人均可支配收入为4620元，同比增长13．3％，新建商品住宅的价格涨幅低于居民可支配收入涨幅，且低于全国商品住宅价格涨幅。国际经验认为，房价增长速度超过GDP增长速度的两倍以上，就会产生严重泡沫。目前太原市房价远离警戒线，房地产市场发展空间很大，供销均呈现增长态势。

4、存量分析

5、拆迁分析

6、消费者分析

在太原市7月份举办的“住在龙城”房展会上，主办单位进行了一次房地产消费结构问卷调查，问卷的调查项目分10大类46个小项，涉及到购房者的职业、年龄、家庭年收入、购房用途、置业情况、购房首选、购房需求时间、欲购房区域、承受价位及户型要求等方方面面。经过主办单位整理、汇总、统计，本次调查共回收有效调查问卷5164份，被调查者详细地对调查表中各项内容进行了认真填写。

根据调查结果分析，目前太原市80％的购房者年龄在40岁以下；高达75％的购房者家庭年收入在3万元以下；在一年内有购房愿望的家庭占总数的65％；79％的家庭能够承受的商品房价位在每平方米1800元以下；求购户型为二室一厅的购房者占被调查总人数的41％，短期内购房意愿强烈。

此次调查问卷发放数量大，调查内容丰富，涵盖了购房者购房需求的方方面面，具有相当的代表性，反映的情况与太原市目前房地产市场的实际情况相吻合，为太原市房地产业的发展指出了方向，对房地产开发企业具有一定的 参考 价值。

从调查结果来看目前太原市房地产市场最大的问题是住宅供应的结构性失衡问题，主要体现在两个方面，一是房价过高，二是面积过大。太原市房地局的统计数字表明，上半年太原市的住宅平均价格已达到2900多元，远高于调查显示的1800元以下的水平，导致工薪阶层望房兴叹；开发商为吸引高收入阶层买房，争相盖大房子，相应提高了购房总价，适合工薪阶层购买的面积在80平方米左右的中小户型非常少，更是把一些急需购房的老百姓堵在房地产市场的门外。这个调查结果和太原市目前房地产市场的供给情况比较吻合。

因此加大中低价位商品房和经济适用房的建设力度，确定合理的房价，把工薪阶层作为房地产市场购买的主力人群，这对房地产开发企业的长远发展是很有利的。

7、竞争态势分析

太原房地产市场面临变局 ，最近几年，外地开发商已经通过各种渠道渗入山西房地产市场，目前比较知名的外地开发商就有好几家，比如山西大唐房地产开发公司是由海南第一投资公司投资组建；太重大唐房地产开发公司是由厦门大唐房地产开发公司和太重房地产公司合资组建；正在柳巷进行大规模商业地产开发的山西宝地房地产开发公司来自东北；另外两家国内知名的开发商广东振鹏投资集团和天津顺驰公司也已经落户晋中市。有业内人士称，晋中只是他们进入太原房地产市场的跳板，一旦机会成熟，他们随时会进入太原市。 北京房地产传奇人物、今典集团董事长张宝全表示，他想拿到一块500～1000亩的土地在太原开发房地产。预计，一两年之内，外地开发商将一窝蜂涌进太原，本地开发商面临生死考验。

近几年来随着国内发达城市房地产市场竞争日趋激烈，北京待发达城市土地资源的稀缺和涨价，国内房地产市场已经开始向二级市场转移，而太原这样的省会城市正是国内大型开发商关注的重点目标。

和全国比较发达的地区相比太原市的房地产市场还比较落后，从供应角度看，虽说这几年太原市的房地产市场有了很大发展，但没有创新，房子好像是一个模子里刻出来似的，要盖高层全是高层，要造水景全是水景，没有一点儿个性。太原房地产还处于功能产品 时代 ，也就是说房地产开发还停留在只能满足一般居住需求。一个城市的房地产，从房价上就可以看出它处在一个什么样的产品状态。在平均房价不超过3000元的时候，房地产肯定是处于功能产品时代，房价只是地价和房屋基本造价的总和，购房者要求的是房屋质量和功能，房子也只能满足人们的基本居住需求。功能性产品经过一段时间的发展后就应该细分市场，产品档次有所提升，从功能产品向建筑产品过渡。也就是说，房子要具有两个功能：商品性和文化性。房地产市场既要有满足低收入阶层的功能性产品，也要有满足高收入阶层的带有体验价值和文化品位的产品，这样的房子绝不是简单的水泥和钢筋，也不是开发商种几棵树、植一块草坪、造一处景观。正是因为太原房地产还处于功能性产品时代，还没有真正的高端产品，因此就有很好的发展机遇，很多外地的房地产开发企业就是这一点。太原房地产目前还处于初级阶段，市场没有划分，竞争不激烈，房子好卖，发展空间很大。太原的开发商，房子好卖，基本上没有什么大的竞争，不用作秀，广告做的很少。作为房地产广告中效果最好的户外广告的发展和利用情况就可以看出太原市的房地产市场的竞争还不是很激烈。

吸引外来房地产开发企业的另一大因素是：山西有一大批潜在的高档商品房消费群体，这是许多开发商梦寐以求的最宝贵的资源。山西拥有一大批有钱人，可这批人都到北京买房子去了。山西人在北京买房子出手大方是出了名的，背着整麻袋钱买房。与此同时，太原有些楼盘销售情况不好，还有许多空置房，这是为什么？许多专家认为原因还在开发商身上，产品太单一，商品房的个性没有充分体现出来。购房者对住宅的需求与现实供应有很大差距，供应与需求脱节。如果太原有真正好的楼盘，完全可以吸引全省有钱人来太原置业，好房子不愁卖不出去。

正因为以上两大原因，吸引了越来越多的外地房地产开发企业进入山西太原，山西的房地产企业面临洗牌，太原市现有房地产开发企业300余家，但真正成规模的几乎没有。在经过年检的公司中，只有不到1/3的公司有项目运转，1/3正在四处寻找项目，还有1/3处于休眠状态；房地产企业年平均开发量不到1000万元，山西房地产开发企业平均注册资本金不到800万元，这对资金密集型的行业来说如同小孩做游戏，那么少的资本金只能在太原买三四亩地，更不用说搞开发了。现在银行又提高了房地产行业信贷门槛，对于靠银行资金买地开发的房地产公司来说更难生存。外地有实力公司的介入，可以有效地提高山西房地产行业的资金水平，提高竞争力。同时也有利于成片开发、规模开发，还可以带来新的开发理念和开发模式，这对太原房地产行业将是一个很大的提升。

目前山西的政府也认为，外来开发商的介入将有助于提高太原房地产开发商的竞争力，淘汰一批开发企业，对抑制房价上涨，制止开发商违规开发、欺诈销售，提升产品档次都有很大的促进作用。但由于太原房地产市场有其特殊的一面，外来开发商能否服水土还是一个未知数，目前市场上最担心的问题还是外来开发商的大量介入会导致太原土地价格大幅攀升，房价上涨，让本来就买不起房的工薪阶层更加买不起房。

外地房地产公司渗入太原房地产市场，最担心的还是本地中小开发公司。首先表现在产品的品牌效应上。对于目前还没有形成品牌的本地开发商，知名房地产品牌的介入会吸引大部分消费者的眼球；其次，中小开发商将被挤得没有市场空间。由于外来投资者具有资金实力和城市运营商能力，可以进行城市大规模成片开发，本地中小开发商肯定在土地拍卖中处于劣势，或者根本得不到土地，最后被迫退出市场；再次，由于本地开发商的开发理念滞后，宣传包装不到位，产品单一，建筑呆板，开发出来的楼盘将无力和外来开发商抗衡，可能会增加现房存量，开发风险加大。

三、当前全省房地产市场 发展 存在的突出 问题

1、我省房地产投资势头趋缓

根据全省房地产市场 分析 暨中低价位住宅建设工作汇报会上了解到，在国家加大对房地产业宏观调控的背景下， 目前 全省房地产开发投资明显趋缓，增幅比去年同期回落19个百分点。

全省房地产开发投资增幅逐月回落。202\_年全省房地产开发投资3至12月份逐月增幅分别为80．4％、85．8％、63．1％、53．8％、50．8％、49．9％、48．0％、48．3％、49．7％、41．3％，增幅趋缓。 为了完成投资开发项目，在银根紧缩的情况下，开发商纷纷自找门路，寻找资金来源。据了解，目前开发商的项目资金中，自筹资金占到了近四成，贷款比例下降到了14％，比全国21.9％的平均水平低了近8个百分点。

2、经济适用住房建设规模明显下降。

3、完成开发土地面积出现负增长。

4、融资成为山西地产业当务之急 据估算80％左右的土地购置和房地产开发资金都直接或间接来自商业银行信贷，房地产市场的各个环节都有与银行有直接关系。限制房贷政策的出台，使房地产开发企业普遍感到资金压力加大，希望能通过多种渠道获取房地产投资资金。 我省房地产商大多属于二三线的中小企业，实力较弱，资金腾挪余地较小，因此对央行的政策反应比较强烈。普遍认为，这将限制房地产企业的资金来源，有碍全省地产业的发展。由于我省房地产金融市场发展滞后，除银行信贷外，没有更多的金融工具，而房地产开发项目的全部流程都有离不开信贷资金的支持。这样一来，可能造成资金链断裂，致使已开工项目不能按时竣工，新项目不能接手，使开发商陷入困境。

省房产咨询中心的专业人士指出，我国房地产业融资渠道比较狭窄，主要是依靠银行贷款。另外，企业上市、资产证券化抵押、发行债券、基金、信托等也是获取资金的重要方式。但是，由于国情的不同、各地房地产市场发展阶段的不同，以及企业自身条件的限制，这些方式并不能真正 应用 到房产融资中。就我省的现状而言，房产商不能惟一指望银行信贷，应当根据自身的特点，积极寻求多元化的金融工具，最终把“121号文件”演化成市场创新的动力。

资金来源一：本地资金 一些矿主说出了他们外迁的原因，我省的投资环境比较差，政府职能部门权力意识浓厚、服务意识淡薄，转变职能仅仅停留于表面，缺乏实质性进展，无论从软硬环境上都无法与沿海城市及其它大城市相比。

这么大的资金外流量，对于外省市是很好的资金来源，而对于我们的山西经济却是不利的。客观上形成的“外面进不来，自己留不住”的被动局面目前，对于这些社会上有大量资金聚集，已经引起了山西省政府有关部门的注意，政府可能采取会一定的政策，同时房地产开发企业也应该采取一定的策略获取这些本地的投资资金。

资金来源二：外地资金

建立融资平台进行招商引资，同外地发展较好的房地产行业建立合作关系，了解外资银行新的金融产品。但是他们与外地企业和金融机构都有遇到一个难题：缺少适合沟通的平台。大多数业内人士认为，为了提高山西房地产企业的融资能力，加强与省内及国内外先进企业的交流与合作，建立这样一个平台是可行的。最近省内有关部门举办了房地产融资方面的论坛，将邀请国内一些业内知名的人士、国外金融机构、房地产企业的融资专家来山西，阐述他们的融资理念、融资渠道，并与我们的房地产企业接触，洽谈更多的合作项目。今后每年都将不定期地举办这种论坛，为我省的房地产企业提供一个为省内外、海内外沟通、交流、引进资金及各种先进技术的平台。

5、房地产管理上的“三个不顺”

近年来，山西省房地产业发展迅猛，但房地产业的发展与市场需求不相吻合。房地产“梗阻”的主要原因是房地产管理的“三个不顺”。

管理体制不顺：据介绍，目前山西省涉及到房地产管理的部门有计划、房地产、建设、规划、土地等部门。这些部门各自为政，各管一摊，缺乏强有力的协调和统一。

管理程序不顺：由于管理体制的不顺导致房地产开发管理程序不顺，没有形成计划、规划、土地供应、开发的有序管理过程。

政策落实不顺：据袁纶华介绍，无论是欧美发达国家，还是国内发达城市，住宅开发都是房地产业最重要的组成部分，衡量一个城市房地产发展状况、人均住房面积及其发展速度是很重要的一个标志，各国政府在解决普通居民住宅方面都有各种优惠政策。

为促进住宅产业的发展，解决中低收入家庭住房问题，国家、省里出台了一系列经济适用住宅开发的配套优惠政策，但许多政策在各地执行时往往执行不下去或执行时变味。各项优惠政策落实不到位造成普通商品住宅和经济适用住房开发成本大幅增加，进而转嫁到购房者头上。政策落实不顺挫伤了开发商的积极性，导致山西省普通住宅价格增长过快，开发速度缓慢。

因此，特别重视和政府各个部门的协调关系对太原市的房地产开发企业生存和发展具有一定的决定性意义。

6、首先是地价可能上升。

随着国务院《关于继续开展经营性用地使用权及招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》规定时限的到来，太原市所有的经营性用地都必须到土地市场公开拿地，标志着房地产开发商拿地的方式必须是“公开出让”。其次，国家有关房屋拆迁一系列政策和实施规程的相继出台，对惯于通过土地划拨或强行拆迁获得低成本土地的房地产企业来讲无疑是“釜底抽薪”。另外，太原市还有半年的农用地禁止转建设用地审批的“冷冻期”，也限制了土地供应。下半年国土资源部仍将保持对土地市场整顿的高压态势，牢牢把紧土地供应关口。这些政策极可能使地价继续走高，从而加大房地产开发的成本。

7、清欠力度加大、用工工资提高、原材料价格的上涨使房地产开发企业负担加重。

过去开发商习惯依靠建设施工单位垫支来搞开发项目，国家清欠力度的加大消弱了开发商对垫支的依赖，1～7月，太原市房地产企业应付款的增幅由去年的增长67.8％到下降0.8％。上半年钢材、水泥、玻璃等建材价格上涨，公路限制超载，提高用工工资标准使成本增加，将会造成开发企业的新一轮“洗牌”。

8、房价上涨 影响 企业利润的增长。

1～7月份，太原市商品房平均售价上涨19.5％，这样会抑制居民的住房消费，加之信贷收紧，以投资为目的的购房需求受到限制，将影响开发企业的收入及利润增长，进而影响开发企业运营资金的周转。

四、原因分析

1、城市房屋拆迁行为规范，成本增加，1日城改造步伐减缓。《城市房屋拆迁管理条例》和《山西省城市房屋拆迁条例》中均规定拆迁补偿安置资金必须专款专用，全部用于拆迁补偿安置，不得挪做他用，并要求县级以上地方人民政府房屋拆迁管理部门对拆迁补偿安置资金的使用加强监管。这种制度的建立规范了拆迁行为， 由此增加了房地产开发企业的资金一次性投入量，致使开发商不愿开发涉及拆迁的建设项目旧城改造步伐减缓。

2、国家对土地政策进行调整。国务院发出《关于坚决制止占用基本农田进行植树等行为的紧急通知》，强调实行最严格的耕地保护制度，确定了“五个不准”。我省去年宣布暂停经济适用住房供地，致使开发商很难取得增量土地进行开发建设。

3、国家控制投资过快增长效应。温家宝总理在今年4月9日召开的国务院常务会议上指出“要进一步采取有力措施，有效遏制投资过快增长势头，保持经济平稳较快发展，防止经济大起大落。”房地产开发投资也受此影响，投资额递减。

5、清理农民工工资和工程拖欠款。房地产开发商拖欠工程款也是清欠工作的主要部分。原来那种仅靠银行贷一点，施工单位垫一点， 自己筹一点，便可进行的房地产开发的这种方式已经行不通了。这样减少了开发商资金来源渠道，降低了开发商的开发投资能力。

另外，我省经济不发达，底子薄，房地产业市场不够活跃，人们的住房消费观念相对落后等因素，也是造成房地产开发投资增幅减缓的重要原因。

五、政府拟采取的政策措施

中国 房地产市场的发展其实还是有政府来主导的，在山西尤其如此，因此对政府已经和将要出台的政策要多加重视，根据山西政府的有关文件，可知今后全省房地产业工作的总体思路是：以邓小平 理论 和“三个代表”重要思想为指导，全面贯彻十六大及十六届三中全会精神，紧紧围绕全面建设小康社会这一主题，认真落实国务院《通知》和省政府《决定》、《通知》精神，调整产业结构，扩大住房消费，强化政策引导，创新发展环境，整顿市场秩序，规范市场行为，培育合格主体，建设精品小区，推动房地产业持续健康发展。

1、以结构调整为主线，创新房地产业发展环境

总量增长， 需求转型，生产方式变革和政策完善，标志着房地产业已经进入持续健康发展的快车道，202\_年要按照省委和省政，府调整经济结构的总体部署，坚持在发展中推进结构调整，在结构调整中保持持续健康发展。

2、以贯彻202\_年22号和202\_年重2号文件为重点，建立健全住房供应体系

认真贯彻22号和12号文件精神；针对目前存在的“三失控”现象，切实加强经济适用住房的建设、销售等诸多环节的管理。要根据市场需求情况，加快中低价位、中小户型住宅建设，建立和完善城镇廉租住房制度。

3、以整顿和规范市场秩序为手段，营造良好房地产市场环境

一是要建立以销售价格、建设标准、小区环境为主要 内容 的经济适用住房建设项目法人招标投标制度，择优选择房地产开发企业。，二是要坚决贯彻《山西省城市房地产交易管，理条例》，进一步加强商品房销(预)售市场监管。三是要本着优化环境，搞活流通的原则，整顿中介服务机构资质，规范中介服务。四是对房地产开发企业资质实行动态管理，坚决打击开发经营中出现的违法违规开发、合同欺诈、面积缺斤短两、虚，假广告等行为。五是认真贯彻落实《国务院办公厅关于解决建设领域拖欠工程款问题的通知》(国办发[202\_]94号)精神，对房地产开发企业拖欠工程款的问题进行彻底清理。六是坚持以德治业，建设诚信行业。

4、以贯彻落实《山西省城市房屋拆迁条例》为契机，进一步规范城市房屋拆迁行为

城市房屋拆迁工作以《条例》实施为契机厂以规范城市房屋拆迁行为，维护各方主体权益为目标，认真贯彻《条例》的各项制度，做到办事权限合法，办事程序合法，依法做好拆迁工作，完善补偿安置政策，坚决杜绝野蛮拆迁和恶意拆迁，切实推进城市房屋拆迁工作跃上一个新的台阶。

5、以培育新型产业为目标，加快物业管理业的规范发展

要把物业管理作为新型产业加以培育， 以“扩面提质”为中心，全面提高物业管理质量和水平。一是以增量物业管理带动存量物业管理，促进存量物业与增量物业共同发展，提高物业管理覆盖率。二是积极推进房地产开发、销售’和物业管理分业经营，从体制上解决建管不分的弊端。三是大力推行物业管理项目招投标， 引入公平竞争、优胜劣汰的机制，提高物业管理服务整体水平。四是以创示范项目为手段，提升服务品质。五是加强住宅共用部位和公共设施设备维修基金的管理监督指导，确保维修基金的合理利用，维护业主的合法权益。

在以上采取的政策同时，政府会进一步加强宏观调空；加快预警预报体系建设，加强房地产市场监测；进一步调动居民住房消费积极性，促进经济的发展；加快研究防范投机性购房的政策措施，使房地产市场健康发展。

六、对202\_下半年的房地产市场 发展 趋势预测

(一) 目前 房地产市场发展的有利因素

1、省委、省政府高度重视产业发展

山西省委、省政府高度重视房地产业的发展，202\_年，省人民政府下发了《关于加快住宅与房地产业发展若干 问题 的决定》；202\_年，为贯彻落实《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》精神， 又及时下发了《山西省人民政府关于加强 经济 适用住房建设管理的通知》；202\_年，为保障城镇最低收入家庭的基本住房需要，下发了《山西省人民政府关于建立和完善城镇廉租住房制度的通知》。这些政策为促进我省的房地产业持续健康发展，进一步发挥房地产业在经济发展和 社会 进步中的支柱作用，创造了良好的政策环境。

山西省十届人大二次会议《政府工作报告》中提出：“加强经济适用住房建设，增加中低价位商品房的供应，建立廉租住房制度”、“新建中低价位、中小户型住房450万平方米，缓解中低收入家庭的住房困难”，指明了全省房地产工作方向和要求，为房地产的持续健康发展，创造了良好的机遇。

2、房地产法制建设不断完善

3、城镇居民的可支配收入在不断增加

202\_年，我省城镇居民可支配收入为7005元，同比增长12．4％，城镇居民可支配收入的快速增加，预示着我省人民生活水平的不断改善，人们将拥有更多的资金来投入到改善住房条件上。

4、房地产市场供求环境的发展

从202\_年及，202\_年一季度房地产市场的供求情况和空置房屋面积的消化形势来 分析 ，房地产需求和供应基本持平，有些月份出现需求大于供应的情形，说明我省市场销售旺盛，有着良好市场前景。

5、宏观政策 影响

当前，规范城市房屋拆迁行为、清理拖欠工程款、整顿土地市场等重大举措的推进，总体上也有利于房地产市场健康发展。规范房屋拆迁行为，有利于保护拆迁当事人和相关人的合法权益，形成公平透明、竞争有序的房地产开发市场环境。全面清理拖欠工程款，有利于维护社会信用秩序，形成诚实守信的社会氛围；有利于建筑 企业 公平竞争，改进管理，提高效率，从而降低房地产商品生产的社会平均成本；更利于保护广大建筑施工企业员工的利益，使进城务工农民的收入预期稳定化，从而提高其消费(包括住房消费)能力。清理整顿土地市场秩序，有利于发挥市场机制在土地资源配置中的作用，促进建设用地的合理利用，从源头上规范房地产市场秩序。

(二)存在的不利因素

①经济发展相对落后 ②城镇居民收入水平偏低 ③消费观念亟待转变

受“无债一身轻”的传统消费观念的影响，居民的消费方式仍是“量入为出，略有节余”，购物总是攒足了钱再买。多数人购房采用家庭积蓄资金和不足部分向亲友借款的方式，贷款消费、贷款购房的新型消费理念尚未形成。

(三)市场供求预测及价格分析

1、房地产供求预测 据省城调队调查，我省78．5％的城镇居民通过房改拥有了自主产权的房屋， 即使按所有的房屋均为成套住房 计算 ，我省城镇户均住房成套率仅为0．785，小于1，说明我省尚未解决最基本的家庭住房需求，仍处于以住房消费需求为主的住房短缺阶段。

目前，居民住房消费的升级换代需求、外来人员购房总体上呈加速增长趋势。受租赁市场日趋活跃的影响，投资，哇需求 (购房后用于出租)有所增力口。未采几年，城镇建设和房屋拆迁的任务依然较重，拆迁带采的需求仍将是住房市场需求的重要来源之一。但随着拆迁程序的规范化、补偿水平的合理化，拆迁的进度会有所减缓，成本可能会有所力口大，带来的住房需求有可能缩减，特别是今年将较为明显。因此，预计总体上202\_下半年住房需求总量仍将保持增长。

2、价格走势分析

202\_年的我省房价将继续保持稳中有升的态势。第一，土地作为不可再生资源已经日益稀缺。大中城市土地供应矛盾尤为突出，随着城市空间的纵向发展，土地成本继续增加将直接影响商品房价格的上升；第二，钢筋等建材价格的上涨，也使得商品房价保持上升趋势。

3、拆迁规模预测 从以上情况分析，近两年来，太原市房地产开发大幅增长，商品住房的供应会在今年下半年和明年有较大增加，但是随着新增供地和城市房屋拆迁量的减少，以及银行房贷的收紧，新开工的商品住房增幅会有明显回落。因此，全年商品住房销售量会维持在20％至30％的增幅，到202\_年供给总量约为130至140万平方米。

据统计，目前太原市人均GDP为15206元、恩格尔系数为32．2％、人均住房建筑面积为22平方米，这3项指标同房地产快速发展的要求相吻合。此外，随着居民住房观念发生转变，二次置业、梯次消费的观念已基本形成；随着太原城市化进程加速，城市人口的增加带动住房消费需求的增加。到202\_年商品房需求量约为130至160万平方米，加之二手房供应的增长，供需将大体平衡。因此，预测202\_年下半年和202\_年，太原市房地产市场没有引起房价暴涨或暴跌的因素，房价总体稳中有升，但涨幅趋缓。随着外地大型房地产开发企业的进入，太原市的房地产的竞争会越来越激烈，品牌竞争、资本竞争将是太原市房地产市场竞争的主题。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！