

一揽子政策落地见效 房地产市场延续回稳态势

今年以来，受一系列楼市调整优化政策的影响，楼市回暖态势明显。特别是3、4月份以来，随着房地产市场进入“金三银四”的传统销售旺季，各地区各部门因城施策、精准施策，一线城市成交量同比激增，二线城市改善型需求爆发，市场“活跃度”不断提升。



3、4月份以来，房地产市场“活跃度”不断提升（图源：央视新闻）

一季度楼市成交活跃 一线城市集体“迎春”

3月份，一线城市楼市集体“迎春”：北京新房网签环比涨111%、同比涨36%，二手房网签环比涨62%、同比涨35%；深圳新房网签环比增长67.5%、同比增长47.2%，二手房网签环比增长65.3%、同比增长58.3%。

“签约室一直都有人在用，基本上没有空着的时候，工作日的签单量在25单左右，周末的签单量可能会更多一些。”北京某房地产中介签约服务中心签约经理侯姣姣告诉记者。

同样，在上海，一季度的二手住

宅成交套数同比增长了45%，广州的二手住宅交易登记面积同比增长了26.2%，各地都出现了“小阳春”行情。

“一季度店里的二手房成交套数，我们这块区域在200多套，整个带看量由去年第四季度的周人均2组带看，提升到如今的周人均3组带看。”上海某房地产中介门店负责人宋靖说。

一线城市领跑复苏的同时，其他城市受到利好政策的影响，新房和二手房的交易量也在明显增加。杭州二手房成交套数创8年新高，成都二手房成交面积同比增长32.9%，宁波、合肥、苏州的新房成交量同比增幅均

超过了50%。业内人士表示，这得益于一揽子政策如首付比例下调、房贷利率下降及“以旧换新”优惠等，降低了购房门槛和成本，促进了市场的止跌回稳。

武汉市洪山区某楼盘销售总监朱勇吉表示，每天来访客户超30组，环比3月周末来访量提升了40%。

南京市江宁区住房保障和房产局市场监管科科长周晓东表示，库存去化非常明显，从近半年来的最高峰的19.2个月，下降到3月底的13.56个月，整体压缩了近6个月，也体现了供需市场的一个良性改善。

对于下一步的房地产市场走势，专家表示，短期来看，“银四”重点

城市新房及二手房销售预计将延续修复态势。某地产研究机构预计，4月份仍为“银四”成交旺季，核心一、二线城市中北京、上海、深圳、成都、杭州等，或将延续高位震荡行情。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，今年第一季度，楼市出现了积极变化，重点城市新房二手房交易量连续两个季度出现同比增长，这种止跌回稳的趋势还是很明显的。也可以说，热点城市率先实现了止跌回稳，二手房表现要比新房更好一点，这个也为后续“卖旧买新”“卖一买一”的房地产良性循环，打下了很好的基础。

一季度土地市场升温 房企拿地信心增强

除了重点城市新房二手房市场回暖迹象明显，今年，土地交易市场的热度也在不断回升。今年一季度，土地市场在维持较高热度的同时，住宅用地成交楼面均价和土地出让金，均实现了同比大幅增长。

中指研究院最新数据显示，今年一季度，300个城市住宅用地出让金达0.4万亿元，同比增长26.5%；平均

溢价率达13.6%，较去年同期提升8.1个百分点。分城市来看，一季度土地出让金规模最大的三座城市依次为杭州、北京、上海。

“今年以来，300个城市的土地市场的成交土地出让金，同比是增长的，这些城市的土地市场应该是率先回暖了。”中指研究院常务副院长黄瑜说。

专家表示，今年一季度土地市场升温，是政策扶持和改善性住房需求增长共同作用下的结果。

一方面，各地陆续取消土地拍卖限价等政策限制，优化了地块规划设

计条件，放宽了计容规则，积极支持房企建设“好房子”，从而提升了房企拿地的积极性。

另一方面，改善性住房需求充分释放，好地段的改善型项目更容易受到市场的追捧，这也反过来推动房企更聚焦于拿下热点城市核心区域地块。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，一季度上海出让了几块土地，拿内环内出让的一些地块来说，在规划设计条件方面，政府给予了一些更好的支持，更加有利于房企在上海打造高品质的住宅项目。

“我们一季度的土地市场成交的土地面积、成交金额均较去年有较大幅度增长。这个充分体现了我们土地市场热度在持续回暖升温，也体现了我们整个土地市场持续健康向好的一个态势。”武汉市自然资源和城乡建设局土地利用处处长徐哲说。

记者注意到，4月份，北京、杭州、南京等热点一线、二线城市均有多场土地拍卖活动，郑州、沈阳等二线城市也在4月份有土地挂牌出让计划。多地优质地块的供应增加，有望带动核心城市楼市成交量继续修复。

一季度楼市新政频出 各地出台政策超170条

此外，记者在梳理了今年各地楼市调整优化政策后发现，目前全国已有110多个省市区县出台政策超过170条。各地政策发力点集中在调整公积金贷款、加大购房补贴力度等方面。

政策调整优化第一类是调整住房公积金贷款。今年以来，多地优化公积金贷款政策，优化方向主要包括降低首套、二套公积金贷款首付比例，提高公积金贷款最高额度，优化公积

金贷款住房套数认定标准，延长还款期限，支持提取公积金用于首付等。

政策调整优化第二类是加大购房补贴力度。这也成为各地降低居民购房成本的新着力点，例如，义乌实施“住有所居”首次置业购房补贴和多个家庭购房补贴。自3月1日起，在呼和浩特市四区购买新建商品住宅为首套住房的购房人，可享受购房合同总价款2%的补贴，单套最高不超过5万元。今年一季度，各地发布的关于发放购房补贴的政策约40条。

中指研究院常务副院长黄瑜表示，各个城市在因城施策方面，还是

有不少的举措。这些举措提升了普通购房者的购房能力，降低了其购房成本。

而在南京，3月31日出台七条政策，在全面取消商品住房转让限制的同时，也加大了青年人刚性购房政策支持。

政策调整优化第三类是探索多种创新购房模式，包括通过金融工具减轻购房者还款压力等。比如深圳建立房票制度，探索城市更新项目补偿安置多元化路径。苏州日前就推出了低首付、低利息、低月供、宽期限“三低一宽”特色化金融产品，创新设置

了低月供方案，缓解购房者初期资金压力。

业内人士表示，目前整体房地产市场处于存量政策应出尽出、增量政策还在不断落地的过程中，因此未来各地的政策重点，还将围绕加快推动各项政策落地见效。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，各地要进行既有的政策落地的大巡查，要尽快疏通堵点和痛点，让这些政策在降低购房的成本、降低购房的门槛、提升市场预期方面发挥更大的效率。

（来源：央视新闻）