

上半年全国新房和二手房交易总量同比增长

政策利好促房地产市场活跃度提升

广东建设报讯

北京放开五环外住房限购，从四个方面调整住房公积金政策；多地出台举措激活住房消费潜力，大力推进“好房子”建设；部分城市扩大住房公积金使用范围，支持购房者使用公积金账户支付购房首付款……近期，政策利好不断，房地产市场活跃度有所提升，出现一系列积极变化。

各地政策持续显效

8月8日，北京市宣布，符合条件的家庭在北京市五环外不再限制购房套数，并从四方面加大住房公积金支持力度，包括优化首套房认定标准、提高二套房贷款额度、降低二套房贷款首付比例、提高年度缴存公积金可贷额度等，降低购房者置业成本和购房门槛。

政策出台不到一周，北京市五环外多个楼盘迎来购房高峰。业内人士分析，此次政策调整有利于提振市场预期，进一步推动房地产市场止跌回稳。

今年以来，随着国家和地方层面的各项工作政策加快落实，各线城市房地产市场出现积极变化。上半年，全国新房和二手房交易总量同比增长，房地产市场总体保持稳定态势。

一线城市中，深圳市上半年二手房市场月均成交量超过5000套，整体保持较好运行状态；广州市二手住宅网签套数和面积同比分别增长12.98%和13.31%。部分重点二线城市如杭州、合肥、长沙、成都等新房价格环比走势持续向好，房价连续

环比上涨。

部分城市同时调整优化住房公积金政策、扩大住房公积金使用范围。例如，陕西西安、广东深圳、浙江杭州等地出台政策，提出支持购房者使用公积金账户支付购房首付款，进一步活跃楼市。

市场交易量有所改善

从市场统计数据看，促进房地产止跌回稳相关政策措施成效明显。国家统计局相关负责人在分析上半年经济形势时表示，上半年房地产虽然有所波动，但总体上朝着止跌回稳的方向迈进。

市场交易量有所改善，商品房销售降幅同比收窄。上半年，全国新建商品房销售面积同比下降3.5%，比去年同期收窄15.5个百分点，比去年全年收窄9.4个百分点；商品房销售额下降5.5%，比去年同期收窄19.5个百分点，比去年全年收窄11.6个百分点。商品房交易比较活跃，二手房交易量实现同比增长。

市场价格降幅整体收窄，部分城市有所上涨。6月份，一、二、三线城市新建商品住宅销售价格虽然有所波动，但同比降幅都比去年同期收窄。数据显示，一线、二线、三线城市新建商品住宅销售价格同比降幅分别比上月收窄0.3、0.5和0.3个百分点。

房地产市场资金来源有所改善。在“白名单”政策以及房地产市场销售回暖的带动下，房地产企业化债工作有序推进。上半年，房地产开发企

业到位资金降幅比去年同期收窄16.4个百分点，比去年全年收窄10.8个百分点，其中国内贷款同比增长0.6%，去库存取得了积极成效。6月末，全国商品房待售面积比5月末减少479万平方米，连续四个月减少。

巩固市场稳定态势

如何进一步提升稳楼市政策的精准性？

“因城施策”仍是关键词。不久前，住房城乡建设部调研组赴广东、浙江两省调研，要求各地充分用好房地产调控政策自主权，因城施策、精准施策，提升政策实施的系统性有效性，持续巩固房地产市场稳定态势；要加快建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。

调研组指出，面对错综复杂的国内外经济形势，各地区、各有关部门持续落实房地产政策“组合拳”，保交房攻坚战推进有力，切实维护了购房人合法权益。二手房交易占比逐步提高，多个省份二手房交易量超过新房，房地产市场呈现新的特点。

城市更新行动的实施，也将为房地产市场健康发展注入新活力。

上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰认为，城市更新已成为城市发展的重要转折点。开展城市更新，有助于存量提质增效、激活内需新动能，持续巩固房地产市场稳定态势，推动房地产行业转型升级。

（来源：人民日报海外版）

岭南论建

“保价购房”是定心丸还是营销套路？

□赵文霞

“上个月看中的房子，这个月就降价了，现在下手总怕买亏。”这是当下许多购房者的共同心态。近期，广州多家房企陆续推出“保价购房”政策，试图让购房者吃下一颗“定心丸”。

从事件本身来看，保价购房的兴起有其现实逻辑。当市场进入调整周期，价格波动让购房者决策周期不断拉长，而房企面临的资金压力又倒逼其加快去化。

保价政策的出现，相当于在买卖双方之间搭建了一座“缓冲桥”，房企试图用承诺稳定客源，购房者则希望通过条款规避降价风险。

但深入观察发现，当前保价政策仍存在诸多待解的“信任考题”。部分房企的条款中，“降价”的定义模糊不清，例如同样的房源，昨天送家电、今天送装修，算不算降价？优质楼层以过去较差楼层的价格出售，是否属于价格下调？

这些细节的缺失，容易让“保价”在实际执行过程中沦为“纸上承诺”。更值得警惕的是，假如房企将保价与短期促销绑定，看似给出“价格保障”，实则通过限制房源、缩短期限等方式降低兑现成本，这种“伪保价”不仅无法安抚购房者，反而会加剧市场信任危机。

对购房者而言，面对保价政策更需擦亮眼睛、做好功课——

看清“保价边界”：逐条核对合同条款，明确保价的房源范围、时间期限和价格基准。比如“差价补偿”是现金返还、物业费抵扣还是其他形式？

留存“价格证据”：购房前可通过截图、录像等多种方式，保存楼盘实时价格、销售承诺。

警惕“附加条件”：部分保价政策可能与全款支付、绑定装修等条款挂钩，购房者需计算综合成本，避免为了“保价”而接受不合理的附加要求，陷入看似保价实则花费更多的陷阱。

保价购房的核心价值，在于用规则稳定预期。对房企而言，与其在宣传话术上做文章，不如在条款细则上显诚意，用清晰的降价认定标准、公开的价格监督机制、兜底的纠纷解决途径，让政策从“营销话术”变为“刚性承诺”。

而对于普通购房者而言，保价可以作为决策参考，但不应成为唯一依据。毕竟，房子的地段、品质、配套等核心价值，才是抵御市场波动的保障。

东莞首批配售型保障房启动轮候登记

售价不超过11000元/m²



项目效果图（图源：东莞市住建局）

订，订金为5万元。销售方将根据轮候次序等因素确定具体预订选房顺序，以短信、电话等方式告知购房人，并组织集中选房。

房源正式销售后，预订购房人按照选房次序进行选房，签订《选房确认书》。现场放弃选房的，视为放弃本次预订选房资格，所缴纳的订金将按原缴交路径全额无息退还。值得

提的是，在签订买卖合同前，购房人可提出一次换房申请，也可无理由申请全额无息退还已缴纳的订金。

据悉，东莞市配售型保障性住房以家庭为单位申请，每个家庭只能购买一套，家庭成员包括购房人本人、配偶及其直接抚养的未成年子女。未婚、离异、丧偶等单身人员申请购买配售型保障性住房的，应当年满35周岁。