

多地楼市新政落地 市场积极信号加速释放

广东建设报讯 近日，房地产市场迎来新一轮政策优化窗口期。珠海、济南、青岛等多地接连发布房地产新政，涵盖优化限购限贷政策、推进“以旧换新”模式、加大高品质住宅供给力度、调整公积金使用规则等多个维度。随着政策效应逐步显现，市场预期正稳步修复，成交量回升、看房热度攀升等积极信号持续释放，楼市企稳向好的基础进一步夯实。

作为粤港澳大湾区的重要节点城市，珠海近日正式发布《关于优化调整本市房地产政策措施的通知》，从八个方面出台一揽子优化措施，旨在促进房地产市场平稳健康发展。

具体来看，珠海将推进高品质“好房子”供给，增加改善型与刚需型住房供应；延长住房“以旧换新”补贴政策至今年年底，单套住房补贴金额最高不超过3万元；契税优惠方面，申报缴纳契税时，将不计入横琴粤澳深度合作区的住房套数。此外，珠海还提高了公积金贷款额度，加大对多子女家庭的购房支持力度。同时，鼓励市民购买绿色建筑，助力居住品质升级。

不仅是珠海，济南、青岛也相继出台了房地产新政，旨在激活当地购房需求。日前，济南发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》，从控增量、去库存、优供给、促消费、抓更新、强服务、建机制7个维度精准施策，制定了调控供地节奏、加大高品质住宅供给、优化公积金政策、支持多子女家



房地产市场迎来新一轮政策优化窗口期（图源：羊城晚报）

庭及高层次人才购房等19条惠民利企的务实举措，进一步激发楼市活力。青岛则从金融端发力，通过调整公积金贷款额度、套数认定、提取场景、住房消费支持等多个核心维度，打出一套支持刚性与改善性住房需求的“组合拳”。

“这可以视为继一线城市政策效果超预期体现后，二三线城市紧跟其后推出的举措。”58安居客研究院院长张波表示，这些政策主要围绕公积金政策优化、支持特定人群购房两大

方向展开，预计会对区域房地产市场产生不同的影响。

今年以来，多地房地产市场积极信号持续显现。国家统计局最新数据显示，3月，70个大中城市中，新建住宅价格环比上涨的城市有14个，比上月增加4个；二手住宅价格环比上涨的城市有13个，比上月增加11个，止跌企稳范围持续扩大。

“价格端的积极变化，与成交量的快速复苏形成共振。”上海易居研究院副院长严跃进指出，最新数据印证

了楼市“小阳春”的积极态势，四个一线城市均已止跌，全国房价指数环比跌幅持续收窄，一二线城市数据均现改善，为二季度市场稳中向好奠定了基础。

以青岛为例，根据青岛锐理数据统计，3月青岛楼市共计签约6034套，约82.43万平方米，销售总金额118.53亿元，签约套数、面积和金额分别环比大涨105%、120.1%和152.4%，市场复苏态势明确。价格方面，国家统计局70城房价数据也显示，3月青岛新建商品住宅价格环比上涨0.1%，正式告别前期下行态势，实现止跌回升。

值得关注的是，房地产库存数据也迎来关键性扭转。截至3月末，全国商品房待售面积为7.86亿平方米，同比下降0.1%；其中，待售3年以下的短期库存面积为5.9亿平方米，同比下降1.8%。这是自2021年7月以来，商品房待售库存存在连续51个月正增长后，首次转为同比下跌，标志着市场库存压力得到缓解。

“库存出清是判断市场走向的关键指标之一，不仅是市场真正转向的重要导向，也是供求关系发生扭转的核心体现。”严跃进表示，从全国政策走向来看，当前各地楼市调控已从前期的应急托底阶段，逐步转向长效提质阶段，政策发力点兼顾供给端升级与需求端激活。随着供需两端政策协同发力，叠加库存压力持续缓解，房地产市场有望在波动调整中逐步迈向平稳健康发展的新阶段。

（来源：经济参考报）

岭南论建

佛山推商品住房“以旧换新”：把卡住的链条转起来

□张健

不知从何时起，年轻人的新房心绪淡了。

据机构统计，佛山二手房成交占比连续突破60%、今年2月更是摸到了67%。一个再明白不过的事实摆在眼前：主流购房者的观念，已经变了。

看楼市不能只看房价涨跌，更要看普通人用真金白银投出的票。现在的年轻人，不是不喜欢大房子，是他们算过一笔最实在的账：通勤每天多花两小时，孩子上学要跨半个城，楼下连个像样的超市都没有，再大的房子，住起来也不舒服。

正是这种观念的变化，与佛山城市发展的大转向撞在了一起，把整个楼市的置换链条给“卡住”了。

2026年4月推出的商品住房“以旧换新”，说到底就是冲着这个卡住的链条来的。这座务实的制造业城市，伸手给转得费劲的齿轮，上了点油。

楼市底色：从全域扩张到存量主导

靠着全国独一份的强镇域经济，佛山以前走的是“遍地开花”的路子。一个镇就能撑起一个产业，一个产业就能带火一片楼盘。土地一块一块开发出来，房子一栋一栋建起来，城市的骨架也跟着越拉越大。

这条路走得通，是彼时市场的特

性所决定的。只要有房子，就有人买；只要买了房，就等着升值。年轻人也愿意接受“先远郊上车，再中心置换”的逻辑，反正以后总会换的。土地价值的快速兑现，也给佛山带来了实实在在的好处。

现在的情况变了。据机构统计，2025年，佛山二手房卖了5.45万套，新房只卖了3.14万套。这说明，佛山楼市已经是二手房的天下了。外围区域新房去化周期普遍超过30个月，部分区域更是长达55个月。

这就是最真实的现状：不是房子不够多，是合心意的房子不够多；不是没人想换房，是手里的旧房子卖不掉，想换也换不动。

市场分化：年轻人用脚投票的结果

现在市场上的主力，是85后和95后。他们的买房逻辑，和上一辈完全不一样。

上一辈买房，先看面积，再看价格，最后才看配套。年轻人正好反过来：先看有没有地铁，再看有没有学区，然后看通勤时间，最后才看面积多大。他们宁愿住小一点，也要住得方便一点。

数据最能说明问题。有机构统计，今年1月，南海和顺德两区的二

手房成交量合计占全市70%以上，外围区域合计占比仅8%左右，主城区成交占比更是高达68%。这背后还有广佛同城的因素：支撑佛山楼市半壁江山的广州外溢客群，眼睛只盯着临广的几个板块。

一边是年轻人的需求，全部往核心区集中；一边是过去建的房子，大部分都在远郊。这个结不解开，楼市就转不起来。

政策逻辑：打通置换链条的堵点

看懂了这个结，再看“以旧换新”政策，就明白它到底在干什么了。它不是来拉房价的，也不是来给房企托底的，它就是来解这个结的。

政策设计了三条路，覆盖了不同情况的业主：一是不着急用钱的，可以委托机构帮你同步销售旧房和选购新房，两边不耽误；二是想要确定性的，可以直接把房子卖给国企，拿到钱再去买新房，不用再担心卖不掉；三是一些符合条件的旧房，会被收购后转为保障性住房，既消化了存量，也补充了城市的保障房供给。

配套的政策也都很实在：公积金贷款额度上浮20%，置换住房可享受个税退税，最关键的是设置了90天解约保护期。

与全国多数城市以房企为主体的“以旧换新”不同，佛山此次的核心突破，是让国企下场当收购主体。首批参与的，都是佛山安居、禅城安居、南海安居这样的本地国企，覆盖全市五区22个楼盘。

以前想换房，就像走钢丝，一边要卖旧房，一边要签新房合同，哪边出了问题，都会掉下去。现在有了国企兜底，有了90天的保护期，至少不用再走钢丝了。只要有一部分人能顺利完成置换，整个链条就能慢慢转起来。

未来展望：务实探索的价值与挑战

当然，这个政策的关键，还是看执行。比如旧房收购价怎么定才公平，国企收购的资金从哪里来，远郊存量房到底能盘活多少，这些都是需要在实践中解决的问题。

但佛山这次的尝试，没有回避问题，也没有喊出惊天动地的口号，只是拿出了一个个实实在在的方案，试着把卡住的链条给转起来。

政策效果有待市场检验，但佛山迈出的这一步，虽不惊天地，却足够扎实。在充满不确定性的转型期，直面问题、务实解决，本身就是最可贵的品质。

（来源：羊城派）