楼市定调

稳住楼市 持续用力推动房地产市场止跌回稳

文/图 羊城晚报记者 陈玉鹏

2025年3月5日，政府工作报告发布。报告用了专门篇幅提及房地产各项举措，对于房地产，报告明确提出："稳住楼市""持续用力推动房地产市场止跌回稳"。

报告发布后，包括广东省住房政策研究中心、中指院、上海易居房地产研究院等在内的专业机构对相关内容进行了解读，认为此次政府工作报告从宏观、财政、货币政策到楼市政策等均释放了积极的信号，有助于2025年房地产行业的平稳健康发展。随着核心城市楼市交易及土地市场回暖，叠加政策支持及传统营销季推动，3月房地产市场有望延续回稳态势，核心城市或出现"小阳春"行情。

"稳住楼市"写入了今年的政府工作报告

关键词一 稳住楼市

报告原文："稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好""持续用力推动房地产市场止跌回稳。"

专业解读：上海易居研究院副院长严跃进认为，今年将"稳住楼市"写入政府工作报告，表明2025年楼市稳定的重要性，也表明中央要稳住楼市的决心。去年四季度的止跌回稳是起步阶段，经过去年四季度和今年前两月的健康发展，止跌回稳的基础更加牢固。今年要进一步坚持止跌回稳的工作方向，巩固好连续5个月向好的发展态势，促进今年小阳春行情提振和全年房地产市场的向好发展。

关键词二 释放需求潜力

报告原文："因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。"

专业解读：中指院认为，报告明确了多项促进购房需求释放的政策方向。2025年，结合房地产市场运行情况，核心城市有望继续调减限制性政策，如北京、上海放开郊区限购，"北上深"取消大面积段限购，让更多刚需和改善人群入市。城中村改造方面，今年年初，24个省市政府工作报告将城中村改造作为重点任务部署，预计2025年城中村改造项目将继续放量，结合货币化安置或房票安置，城中村改造加力实施或将带动更多购房需求入市。

关键词三 优化供应 收购存量房

报告原文："优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。""实施更加积极的财政政策。拟安排地方政府专项债券4.4万亿元、比上年增加5000亿元，重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等。"

专业解读：广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，报告明确合理控制新增供地，意味着短期内要控制供地，缓解供求矛盾，引导市场预期，稳定了再谋求未来发展。提出优化城市空间结构和用地方式，意味着城市空间要转向集约化、紧凑型、功能互补、产城融合发展。提高地方自主权推进收购存量房的提法，是重大的突破。此次明确，收购主体、用途、价格地方可以自主，意味着2025年存量房收购将加速，这对于解决库存去化、稳定房屋价格，进而稳定市场预期，实现止跌回稳具有重要的意义。

城市更新将会持续推进

关键词四 保交房防风险

报告原文："发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。"

专业解读：李宇嘉认为，房地产内容继续放在"有效防范化解重点领域风险"部分的第一部分，提出持续用力推动房地产市场止跌回稳，这意味着2025年重点领域风险中，防范房地产风险最重要。

严跃进认为，融资协调机制的推出，是去年非常重要的工作。各地要用足用好相关政策工具，将今年的白名单制度扎实有序推进下去。保交房工作和去年"930"以来一系列政策一样，都有助于促进房地产市场的止跌回稳。从这个角度看，各地要进一步做好保交房工作。楼盘交付预期增强，购房者信心和底气自然会增加。金融监管总局局长李云泽在"部长通道"采访时披露，截至目前，商业银行房地产"白名单"项目贷款金额超6万亿元，房地产融资协调机制已经支持了超1500万套住房建设交付。房地产融资协调机制对于保交房工作起到了关键作用。

关键词五 构建房地产发展新模式

报告原文："有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。"

专业解读：严跃进认为，报告原文表述和去年底中央经济工作会议内容相比，有两个重要变化。一是前后两句顺序互换了，说明搭建相关基础性制度的重要性。这将会在各地的政策中有体现，尤其是在好房子的基础制度、预售资金的基础制度、银行贷款的基础制度等方面会形成数量较多的政策和文件出台。二是由原来的"推动构建"变成现在的"加快构建"，体现的是对该项工作的持续用力和发展导向。从行业角度看，构建房地产发展新模式可能包括建立租购并举住房制度、完善"市场+保障"住房供应体系、预售制改革、土地制度改革、房地产税收制度改革等多个方面。

关键词六 保障房再贷款

报告原文："拓宽保障性住房再贷款使用范围。"

专业解读：李宇嘉认为，报告的表述，意味着2025年专项债、再贷款、专项借款在收购存量房用作保障房、收储土地、城中村等方面的使用规模会提高，严格界定资金在单个项目上的平衡，将转向更大范围的统筹平衡。严跃进分析认为，对于要收购的房源类型，过去限制在住宅库存领域，而后续对于库存商业和办公用房等，也有望会纳入到被收购的范畴。同时，对于后续的房源筹集，也将会拓宽用途。

关键词七 城市更新

报告原文："深入实施新型城镇化战略行动""持续推进城市更新和城镇老旧小区改造。"

专业解读：中指院认为，"城市更新"自2021年被写入政府工作报告后，近几年政策加快完善。2024年以来，全国层面的城市更新相关表态/政策频次维持较高水平。报告继续提及"持续推进城市更新和城镇老旧小区改造"，体现出中央对于城市更新的重视及支持。预计2025年将有更多城市更新项目落地，各地也将加速构建符合当地实际的可持续发展新模式。

关键词八 好房子

报告原文："适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的'好房子'。"

专业解读：严跃进认为，这是政府工作报告首次把"好房子"写进去，说明这项工作非常重要，也是今年要持续开展的工作，其对于促进房地产市场止跌回稳等都有非常好的支撑。此次对于好房子的要求，明确要"完善标准规范"。该表述的意义在于，说明各地在既有的实践基础上，要在制度保障方面持续发力。预计未来将有更多城市因地制宜出台细化政策。

文/羊城晚报记者 范晗越
图源/《2025年度广州经营性用地供地蓝皮书》

广州拟出让宅地131宗 中心城区供应提质增量

2月28日，广州市规划和自然资源局发布了《2025年度广州经营性用地供地蓝皮书》（以下简称《蓝皮书》）。《蓝皮书》显示，2025年广州市拟出让131宗住宅用地，与2024年的103宗（实际挂牌69宗）相比增长27%，同时也是近5年里，供地蓝皮书收录宅地最多的一年。尽管参考往年情况，《蓝皮书》的宅地收录情况与当年实际的挂牌仍会有些许出入，但结合2024年广州土拍收入锐减400亿元的实际情况来看，广州希望借助2024年四季度楼市回暖迹象，扭转土拍颓势的期待不言而喻。

中心城区供应占比过半 天河海珠优质地频出

从区域来看，2025年，越秀区（1宗）、海珠区（14宗）、荔湾区（16宗）、天河区（17宗）宅地供应宗数与占比均显著上升，供应宗数从2024年的13宗增至46宗，同比增长253.8%，占比从12.6%增至35.1%，增加22.5个百分点；白云区（26宗）、黄埔区（3宗）、番禺区（19宗）合计供应48宗，较2024年增加10宗，占比基本持平；南沙区（3宗）、增城区（8宗）、花都区（10宗）、从化区（17宗）从2024年的47宗降至37宗，同比下降21.3%，占比从45.6%降至28.2%，下降17.4个百分点。

参照2024年11月印发的《广州市国土空间总体规划》，白云区北二环高速公路以南地区，黄埔区除九佛街道、龙湖街道、新龙镇以外地区均属于广州市中心城区，据上述标准，白云区、黄埔区供应的29宗地块中，除知识城一宗地块位于龙湖街道外，剩余28宗宅地均属中心城区，中心城区合计供应地块76宗，占比过半。

数量大幅增长以外，不少被摆上货架的中心城区地块也有着过硬的质量。例如天河区首批已经挂牌的两宗地块，分别是位于金融城板块的天河区黄埔大道以南AT091007地块和容积率下调后，降价重新挂牌的世界大观四期地块。以世界大观四期地块为例，该宗地曾于2024年流拍，经过调整后，各项素质已与初次出让时大不相同，容积率由1.8降至1.1，总建筑面积也由原来的3.72万平方米降至约2.27万平方米，起拍总价也减少5.85亿元，由此前的16.33亿元降至10.47亿元，从出让条件看，该项目未来极有可能打造叠墅产品，克而瑞数据监测显示，这是近十年来天河区挂牌的首宗容积率低于2的涉宅用地。

2024年行情火热的海珠区也一口气将14宗地块摆上货架。去年海珠区出现多个热销项目，持续多年热销的琶洲南TOD、新中轴新秀中海大境、海珠西改善代表保利燕语堂悦等，均凭一己之力带动板块热度。下半年，海珠客运站地块、三滘立交地块、琶洲南地块也相继出让，为惨淡的土地市场注入了不少活力。而今年拟出让的地块则明显能看出受市场影响显著，14宗地块中，8宗位于工业大道、宝岗大道周边，3宗位于琶洲南区。海珠西的8宗地块中，机研所地块等6宗地块目前均在等待调整规划，以机研所地块为例，该地块距热门项目保利燕语堂悦仅一街之隔，剩余的广纸地块、大干围地块等，周边也均有2024年入市或即将入市的新项目。

增量也提质 地块供应现小而精趋势

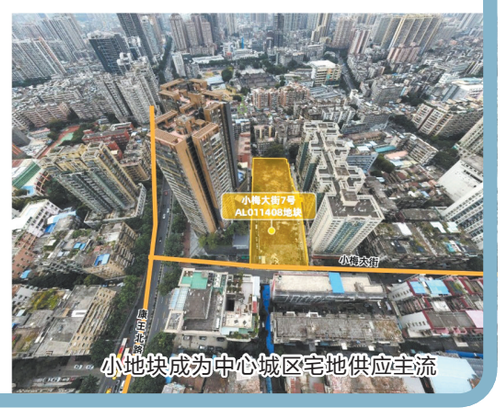
2024年下半年，中心城区多宗小体量地块凭投入低、周转快的优势，在转化为项目后取得了较好的市场表现，如荔湾区的保利雅郡、越秀珑悦西关等。这也使得下半年此类小地块在土拍中与大体量地块相比更少出现流拍情况，海珠区海珠客运站地块、东晓路东侧地块、广纸地块均在此列。

在此次的《蓝皮书》中，小地块成为了中心城区的供应主流：荔湾区除兼容公共交通场地用地的广钢车辆段一期地块以及兼容商业商务设施用地的鹅公村地块以外，其余13宗地块用地面积均在5万平方米以内；天河区17宗地中，14宗地用地面积不足5万平方米，占比82%；海珠区除两宗等待调规，未公布用地面积的地块以外，剩余12宗地用地面积全部低于5万平方米，平均用地面积约2.6万平方米；越秀区供应的火车站片区广州客运站地块也同属小地块，用地面积仅约1万平方米。可以看出，在2024年土拍成交额大幅下滑后，广州也针对开发商的拿地意愿和趋势做了针对性调整。

不仅仅是地块面积减小，拟供应宅地的容积率也呈降低趋势，除前文已提到的大幅下调容积率后重新挂牌的天河区世界大观四期地块以外，以中心区域之一的荔湾区为例，2025年荔湾区拟供应涉宅地16宗，除1宗地因等待控规调整暂未公布容积率外，剩余15宗地块中，有8宗容积率在3以内，占比过半。

研究机构克而瑞认为，与2024年相比，《蓝皮书》供应地块总体出现了容积率下降、单宗土地面积减小的趋势。据克而瑞数据，2025年拟供应土地中，容积率2至3的土地用地面积占比同比增加21%，单宗土地平均用地面积从7万平方米缩小至6.3万平方米，克而瑞认为这是综合考虑开发商资金压力和市场需求的结果。

世界大观四期地块容积率降至1.1



小地块成为中心城区宅地供应主流

2025年广州家装厨卫"焕新"活动再掀消费热潮——

惠民利企！"国补"上线六天就有家居企业突破千万业绩

文/图 羊城晚报记者 黄士

近日，广州市住房和城乡建设局发布《关于开展2025年旧房装修、厨卫等局部改造所需产品"焕新"活动的公告》（以下简称《公告》），每人累计最高补贴2万元，补贴资金有限，实行总量控制，先到先得，补贴活动将持续至2025年12月31日。

羊城晚报记者了解到，自27日下午相关平台上线"国补"资格领取后，惠民利企的家居领域"以旧换新"活动再次掀起了消费热潮。知名家装企业介绍，"国补"上线六天，旗下门店业绩已突破千万元。业内人士表示，政企联动共促家居消费，不仅能提升市场信心，也让家居企业拥有更好的发展契机。

家装"焕新"补贴宣传被挂在显眼处

国补+企补多优惠，消费立省"成千上万"

得知家装厨卫"焕新"补贴推出后，春节刚收房的广州市民钟先生上周末便去宜家选购了众多享受"国补"的家居产品。他告诉记者，店内部分产品除了有"国补"优惠，还能叠加享受店内更低价格优惠，经双重优惠后，他共计节省将近4500元。而在整装公司的消费，总额为六七万元的订单，叠加"国补"和企业补贴后，消费者则能轻松省下过万元。

3月5日，记者走访广州宜家相关商场发现，"以旧换新"补贴15%广告牌随处可见。相关工作人员介绍，今年宜家参与家装厨卫"焕新"补贴的品类数量大幅增加，数千款产品可以享受国补，部分精选好物能享受加码优惠。此外，宜家近期还上线了回购和再售服务，让市民以更实惠的方式实现"以旧换新"。

作为首批广州市家装厨卫"以旧换新"政府补贴指定单位，广州本土企业轩怡家装升级部署了"以旧换新"促消费举措。轩怡家装总经理周志威介绍，广州家装厨卫"焕新"的受众群体以35-50岁的刚需消费者为主。今年除了全力配合"国补"外，还会推出材料升级和产品让利优惠，"比如，装修合同达1万元便送价值1000元的抵用券，上不封顶，可用于购买家具、家电、定制柜、门窗、窗帘等配套家居产品。"

"焕新"活动快速拉升家居企业业绩

实实在在的优惠，吸引了不少消费者积极行动，不少整装公司门店人气旺盛。例如家装"国补"出台后的首个周末，圣都整装白云和番禺店的洽谈区均被坐满，相关负责人告诉记者："国补上线后首个周末（3月1日-2日）装修委托客户突破500组，上门量房及到店均破100组。国补上线六天（2月27日-3月4日）门店业绩已突破1000万元，国补优惠160多万元。"轩怡家装负责人介绍，公司自2月27日下午启动"焕新"相关工作，截至3月6日上午，该公司成交额已累计达到约753万元，业绩增长迅速。

为何广州家装厨卫"以旧换新"一经上线便如此吸睛？广东省家具协会会长王克认为，政企联动是今年广州家装厨卫"以旧换新"的一大特色，在"国补"之外，通过头部企业的加码实现"折上折"，进而唤起消费者"以旧换新"的愿望和行动。

此外，广东省定制家居协会秘书长曾勇告诉记者，"以旧换新"在提振消费的同时，也有效地带动了家居行业的业绩增长。"去年第一波国补政策对定制家居企业业绩有10%至20%不等的增长，部分地区的国补政策比例甚至达到了30%。"

曾勇强调，在家居行业步入存量市场的当下，"以旧换新"对推动行业高质量发展意义重大。总的来说，"国补"不仅起到了提升市场信心的作用，也让家居企业拥有更好的发展契机。随着2025年全国加力扩围实施消费品"以旧换新"，相信今后会有更多的家居企业从中受益。