

文图
羊城晚报记者
陈玉霞
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,包括广东省住房和城乡建设厅、省发展改革委、省自然资源厅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。

楼市定调

稳住楼市 持续用力推动房地产市场止跌回稳

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

副部长严跃进认为,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。



“稳住楼市”写入了今年的政府工作报告

关键词二

释放需求潜力

报告原文:“因城施策调整限制性措施,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

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”采访时表示,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,推进收购房存量商品房,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44万亿元、比上年增加5000亿元,重点用于投资建设、土地收储和收购房存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等。”

专业解读:广东省住房和城乡建设厅厅长王中丙表示,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房存量房的提法,是重大的突破。此次明确,收购房主体、用途、价格等方面可以自主,意味着2025年存量房收购房将加速,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

报告原文:“有序搭建相关基础设施制度,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,

说明搭建相关基础设施制度的重要性。这将会在各地的政策中有体现,尤其是在好房子的基本制度、预售资金的基本制度、银行贷款的基本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、预售制度改革、土地制度改革、房产税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、专项借款在收购房存量房用

作保障房、收储土地、城中村等方面的应用规模会提高,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,对于要收购房的房源类

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房的范畴。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,近几年政策加快推进。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。

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

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商家选购了众多享受“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。

“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。”严怡家装负责人介绍,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“以旧换新”,相信今后会有更多的家居企业从中受益。

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用地的广钢地块一期地块以及兼容商业商务设施用地的鹤园村地块以外,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宗地因等侍控规调整暂未公布容积率外,剩余15宗地中,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。

