

# 房地产市场预期稳步向好 交易热度延续

## ——首季中国经济一线调研报告之六

新华社记者 齐中熙 王优玲 李倩薇

房地产产业链条长、涉及面广，事关人民群众切身利益。今年以来，各地积极调整优化房地产政策，从降低购房门槛到减少换购住房税费负担，从出台“好房子”规范标准到收购存量商品房，多措并举提升政策的精准性和有效性，推动房地产市场止跌回稳。

当前房地产市场呈现出哪些新变化？供需关系是否更趋合理？未来房地产市场发展空间如何？记者近期赴多地调研，采访地方房地产主管部门、行业协会、房地产企业及研究机构，深入了解市场动态。

### 市场回稳信号多维显现

4月12日，深圳龙华区恒壹·红山华府项目开盘销售现场人头攒动，购房人排队入场，开盘90分钟即告售罄。

购得一套66平方米两居室的周女士告诉记者，得益于深圳二套房首付比例从七成下调到两成、房贷利率下降等政策利好，她以较低成本购置了第二套住房。“现在楼市比较稳定，我觉得现在买房时机不错。”周女士说。

新房市场交易活跃，二手房成交显著放量，在传统楼市旺季“金三银四”期间，北上广深一线城市房地产市场持续回稳。

4月13日晚上，记者在北京链家大红门签约服务中心看到，11间签约室坐满了前来洽谈的客户。3月份以来，这个签约服务中心周末日均成交35单左右。一位来签约服务中心办理业务的经纪人告诉记者，目前他所在的门店以成交价200万元左右的刚需为主，成交节奏比之前加快。

国家统计局数据显示，一季度，一线城市整体表现较好，新建商品房销售面积增长0.6%。深圳市住建局数据显示，1月1日至4月16日，深圳新建商品住宅网签销售套数同比增长75.1%；二手住宅网签成交套数同比增长55.0%。根据北京市住建委数据，3月份，北京新房网签套数环比涨125.6%，二手房网签套数环比涨61.4%。上海、广州二手房交易也出现上行，截至4月21日，上海二手房网签量超过1.6万套。

部分二线城市的市场也持续回暖。记者在成都、南京、杭州等地调研发现，当地房地产市场展现出稳定

的市场需求，许多有实际居住需求的人群在经过一段时间观望后积极入市，楼市成交活跃度提升，不论是新房还是二手房市场，成交周期都明显缩短。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，今年以来，各地积极优化房地产相关政策。比如，多地提高公积金贷款最高额度，降低公积金贷款首付比例，推出特色金融产品，加大购房补贴、住房“以旧换新”等政策支持力度。在政策加持下，刚性和改善性住房需求被不断激发和释放。

房价是市场信心修复的重要信号。国家统计局数据显示，3月份，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨的城市有24个，比上月增加6个；二手住宅价格环比上涨城市有10个，比上月增加7个。一线城市商品住宅销售价格环比上涨，二三线城市销售价格环比总体降幅收窄。

作为观察楼市走势的先行指标，部分城市土地市场表现活跃。3月份，成都半月内连续两次刷新住宅用地楼面价天花板；一季度，京沪杭等地频现土地成交总价超50亿元、溢价率超100%的现象。克而瑞研究中心数据显示，全国月度土地溢价率时隔44个月重回10%以上。

“当前房地产市场出现的积极信号是多维度的，表明止跌回稳走势得到进一步巩固。”李宇嘉说，这既得益于政策红利的持续释放，也反映出市场信心的逐步修复。

### 多举措促供需更加平衡

总体上看，当前房地产市场仍在调整阶段，不同城市及城市内部板块之间分化明显，重点城市及城市核心区持续回暖，但三四线城市及城市远郊和外围去化速度相对较慢。

“房地产一揽子政策‘组合拳’的着力点在于不断改善房地产发展不平衡、不均衡、不充分的问题。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

长期以来，房地产市场面临的一大痛点是，一方面一些地方存量商品房规模大、消化慢；另一方面新市民和青年群体的住房需求亟待解决。针对这一供需结构性短缺矛盾，国家政策层面已明确提出，商品房库存较

多的城市，政府可按需订购，收购存量商品房用作保障性住房。

在河南郑州，租住在二七区嵩山美寓人才公寓的王晓东告诉记者，虽然他住的一居室只有40平方米，但室内家具家电齐全，公共区域配有健身房、乒乓球室、瑜伽室等设施，居住舒适且性价比高。

郑州城发安居有限公司相关负责人介绍，通过市场化收购方式将存量房改造为人才公寓，公司已在郑州累计投运37个人才公寓项目，提供5.6万套（间）住房，服务超过6万名青年人才。按照规划，到2026年底这一数字将提升至10万套（间）。

盘活存量房产资源，同时解决新市民和青年人的住房困难，目前已有10多个城市落地收购商品房项目。

在土地端，供需调节也向“缩量提质”方向发展。虞晓芬说，大部分城市主动调整供给结构，压缩供地规模、聚焦优质地块，推出很多“小而美”的土地，推动土地资源集约化利用。以杭州为例，今年已出让的40宗商品住宅土地中，90%的单宗土地规划建筑面积没有超过9万平方米，这些土地配套齐全，容积率适中，更适合开发高品质住宅。

根据克而瑞研究中心数据，2025年一季度，全国预供地总建筑面积同比下降47%，用地面积减少38%。三四线城市“主动出清”，部分城市在年初暂停宅地供应。

重塑供需均衡，城中村和危旧房改造是重要一环。今年，我国继续加大实施城中村和危旧房改造，推进货币化安置，计划在新增100万套城中村改造和危旧房改造的基础上继续扩大改造规模。

中国城市规划学会常务理事叶裕民说，随着以房票为代表的货币化安置方式和“以购代建”的安置房筹措方式广泛推开，城中村改造将带动更多购房需求释放和商品房存量消化。

### 加快构建房地产发展新模式

我国未来房地产发展空间如何？国家统计局副局长盛来运表示，从发展的空间来看，中国的消费结构总体上还处在升级过程中，城镇化并没有完成，房地产市场成长空间巨大，居民对绿色、宽敞、舒服的“好房

子”市场需求较大。

城市化与房地产发展需要形成良性互动。“城市化进程持续为房地产发展提供强劲动力，而房地产的健康发展又反过来推动城市功能完善和品质提升。”睿合泰产城发展研究院总经理何昕宇说，城市发展中，伴随人口不断聚集和产业结构优化升级，房地产迎来巨大发展空间和机会。

以四川成都锦江区的林家坝—白鹭湾市场片区为例，2021年12月7日至8日，片区成交4块地，最高溢价率为3.9%，有两块地为底价成交；随着锦江区对外发布片区产业规划，陆续引入产业项目和优质教育、医疗配套资源，片区近三年土地市场活跃，最近三宗土地成交溢价率超30%，并出现不少高品质热销住宅项目。

虞晓芬说，构建房地产发展新模式，需要根据城市发展的新阶段和新特点，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，从要素资源科学配置入手，以人定房，以房定地、以房定钱，防止市场大起大落。

满足人们对美好居住生活的向往，是未来房地产发展的应有之义。

在北京昌平区沙河镇生命科学园附近，全国“好房子”设计大赛的首个落地示范项目“龙湖·观萃”正在建设中。刚刚购买该楼盘一套117平方米四居室住宅的陈先生表示：“项目不仅设计了1000平方米的共享空间，有健身房、儿童娱乐区、老人休闲区、共享办公等设施，室内更采用灵活可变户型，完美契合我们二孩家庭的居住需求。”

随着新版《住宅项目规范》于今年5月1日起施行和各地配套政策落地，住房品质提升进入快车道。项目规范对层高、电梯配置、隔音性能等作出更高要求，为“好房子”建设提供了标准支撑。

构建房地产发展新模式，“好房子”建设要统筹增量与存量。成都市城市建设发展研究院副院长冯波说，在增量建设上，要通过好设计、好材料、好建造和好服务，提供户型更好、功能更全、配套更齐、服务更优的高品质住房；在存量优化上，要通过城市更新、旧城改造，完善住宅功能和配套，补齐基本公共服务设施短板，实现好房子、好小区、好社区、好城区全面提升。

新华社北京4月22日电