

## 量升价稳 释放回暖信号

“这次不再等了！”上海市民王先生在“沪七条”新政策2月底落地后终于下了换房决心。他和家人此前到访“金茂棠前”项目超过10次，却因顾虑旧房卖不掉、首付压力较大而迟迟不敢出手。

新政策出台后，自家挂牌的老房子看房人骤然增多，这让他既增强了置换信心，又担心看中的新房被人抢先，便果断交了定金。

王先生的经历近来并不少见。记者走访京沪等多地楼市发现，3月份以来，无论新房还是二手房，咨询量、来访量和成交量都出现了明显提升。

国家统计局数据显示，3月份，北上广深一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨0.2%，二手住宅销售价格环比由上月下降0.1%转为上涨0.4%。70个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨城市有14个，比2月份增加4个；二手住宅销售价格环比上涨城市有13个，比2月份增加11个。

具体到重点城市，成交量回升尤为明显。据北京市住建委数据，3月份，北京市二手住房网签规模达19886套，网签规模达到近15个月以来新高；据上海市房地产交易中心官网数据，4月11日，上海二手房（含商业）网签成交量达1632套，创下5年来上海二手房单日网签成交量新高。

这背后，是房地产政策的持续精准发力：

——北京去年12月底放宽非京籍家庭购房条件，并支持多子女家庭住房需求，二孩及以上的多子女家庭，可在五环内多购买一套商品住房；

——上海2月26日起正式施行的“沪七条”，出台缩短非户籍购房社保年限、提高公积金贷款额度等措施；

——宁波2月28日第三期商品住房“以旧换新”活动全域推广，覆盖全市11个区县，创新“1+N”政策激励，满足多样化需求；

——济南、青岛4月20日双双出台房地产新政策，在贷款额度、认定标准、提取范围等方面打出公积金惠民安居“组合拳”。

据中指研究院监测，2026年一季度，全国已有超过100个市（县）出台房地产相关政策约160条。

“新一轮政策优化，房地产限制性政策有序松绑，信贷支持不断加强，有效改善了市场预期，持续释放刚性和改善性住房需求。”贝壳研究院高级分析师陶琦说，3月份，西安、武汉、合肥、宁波、厦门、无锡、东莞、佛山等城市二手房成交量同比均增长。

记者观察到，本轮房地产调控释放的购买力主要分为两类：一是“新入场者”，即此前因社保、居住证年限等门槛无法购房的客户；二是“置换提速者”，即已有资格但卡在置换环节的客户，随着二手房流转加快，他们的决策周期大幅缩短。

“房地产市场正逐步摆脱单边下行态势，这是政策持续发力、经济亮点纷呈、市场调整已比较充分等综合因素

## 首席记者谈首季经济·楼市篇

房地产市场呈现积极变化  
量升价稳

新华社记者赵晓辉 王伏玲

房地产业链条长、涉及面广，既牵动经济发展大局，又关系千家万户安居。“十五五”规划纲要提出“实现更高水平住有所居”，今年的政府工作报告明确“着力稳定房地产市场”，一系列顶层设计为房地产高质量发展明确了战略方向。

近日，记者赴多地调研发现，虽然冷热分化依旧，但房地产市场暖意初显。3月份，部分城市成交量有所回升，价格环比上涨城市数量增加，库存去化周期出现久违的下降……一系列信号显示，房地产市场稳的态势在增强，行业信心进入持续修复通道。

作用的结果。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说，当前

房地产市场回稳的基础不断夯实，如果一线和热点城市房地产成交持续“量增价稳”，有望带动基本面好的其他能级城市市场进一步活跃。但也要看到，不同城市之间分化依然明显，从全市场来看，回稳基础尚需进一步巩固。

## 多点发力 促进供需平衡

3月1日，山东青岛城阳区和达智慧生态城配售型保障性住房项目完成公开选房，累计309户符合条件的家庭踊跃认购。

这是山东省首个存量住房转配售型保障性住房项目，实现了“收购—改造—配售—管理”全链条闭环。

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。

今年以来，作为化解房地产库存的重要举措之一，收购存量商品房用作配售型保障性住房已从政策探索阶段逐步进入落地实施阶段。

记者调研了解到，郑州、兰州、济南等城市已实现项目落地或房源征集，重点城市存量商品房收购规模持续扩大。

“在收储、减量等系列去库存政策的持续作用下，去库存取得标志性进展。”重庆大学副校长刘贵文说。

根据国家统计局数据，3月末全国商品房待售面积同比下降0.1%，为连续52个月以来首次同比下降；特别是待售3年以下的新建商品住房面积同比降幅达1.8%，表明近3年新形成的库存正在被市场有效消化，市场调节机制效用逐步增强。

在消化存量的同时，各地也在增量端发力。记者在调研中发现，保障性租赁住房建设正在提速，精准面向新市民、青年群体，进一步促进供需平衡。

江西景德镇，青年创客集聚区域里，小户型、低租金保障性租赁住房项目正在集中建设。仅大学城保障性租赁住房一个项目，便能提供2372套房源。

在杭州，一季度已累计推出保障性租赁住房项目5个，共2190套房源；在重庆，全年将新筹集保障性租赁住房1.2万套，打造16个青年公寓……

“住有所居”，正从这些细节里一点点夯实。

从土地源头调控供应节奏，同样是实现供需平衡的关键一环。记者了解到，2026年一季度，全国土地市场呈现持续“控量提质”的特征。

根据去化周期情况，明显超过合理周期的城市暂停新增住宅用地供应。合理周期内的城市，坚持“盘供平衡”，即盘活多少存量才能新供应多少住宅用地……背后的调控逻辑十分清晰：各地政府将商品住宅去化周期作为供地节奏的“红绿灯”，从而将供地规模与市场实际消化能力精准挂钩。

通过“控增量、优结构、强盘活”，土地供应正从过去“地方财政驱动”转向“以需定供、存量精耕”。

一名地方住建部门负责人对记者说：“现在推地，先看房子卖得动卖不动。”

项目资金能否跟上，直接影响供

需平衡的落地。住房城乡建设部相关负责人介绍，目前全国31个省份和新疆生产建设兵团均已建立省级房地产融资协调机制，所有地级及以上城市已建立城市房地产融资协调机制，推动商业银行对符合“白名单”条件的项目“应进尽进”“应贷尽贷”，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，支持项目建设交付。

有关数据显示，截至3月31日，各地推送的“白名单”项目中，有约1000个项目共获得银行授信超3000亿元。

## 健全机制 夯实发展根基

灵活的空间布局，得房率较高，完善的教育、医疗、交通配套，全龄段社区空间及智慧社区配置……地处江西省赣州市蓉江新区核心地段的新建楼盘“云顶壹号”以更加优质的居住品质，吸引市民李先生下决心换房。

“好房子”不仅是居住空间的改善，更代表生活方式的改变。在一二线城市引领下，三四线城市正在逐步跟上“好房子”建设趋势。住宅品质提升正成为激发房地产市场需求、推动行业转型升级的重要引擎。

从支撑城市扩张转向参与城市更新，从增量拉动转为增量存量联动……房地产发展正在逐步摆脱“投资驱动”逻辑，转而锚定老百姓在新发展阶段的多样化住房需求，从户外环境、适老化、绿色低碳等方面着力，推动住房建设品质全面升级。

“产城人房”联动的发展模式，用产业发展留住人，用政策优化激活需求，用产品升级改善生活，三者形成合力，可以为房地产发展提供源源不断的支撑力。

记者走访了解到，近年来，各地紧盯人口流动与产业布局动态调整土地供应，优先推出区位优、配套全的优质地块，精准激活改善性需求。

赣州市住建部门相关负责人介绍，家具、有色金属、纺织服装、电子信息等四大产业集群的发展为当地房地产市场提供稳定支撑。

在赣州市南康区，仅家具一个产业，2025年产业集群总产值就突破2900亿元，规上企业达525家，直接带动50万人就业。

“产业起来了，人来了，居住需求自然水涨船高。”这位负责人说，产业布局到哪里、人口流向哪里，优质的居住配套和土地供给就应当跟到哪里，购房政策也相应倾斜。

当前，新型城镇化不断推进，人口向优势区域集聚，产业结构也在优化升级，这为房地产市场当前的积极变化提供了深层支撑，也为房地产未来的高质量发展提供了空间和机遇。

住房城乡建设部有关负责人表示，下一步，要牢牢抓住让人民群众安居这个基点，坚持政策支持和改革创新并举，推动建立“人、房、地、钱”要素联动机制，确保新旧模式转换平稳有序。

随着市场预期稳步修复、长效机制持续健全，房地产高质量发展的根基不断夯实，一个更健康、更可持续、更惠及民生的房地产市场正蓄力前行。

新华社北京4月27日电