

提额扩面 多地优化 公积金政策

3月30日,杭州住房公积金管理中心发布《关于优化住房公积金使用政策的通知》(以下简称《通知》),宣布自4月1日起实施一系列公积金使用优化政策,包括提高贷款最高额度、放宽提取条件、支持物业费提取等,进一步满足缴存职工刚性和多样化住房需求。

《通知》指出,杭州住房公积金贷款最高额度由130万元提高至180万元,职工个人可贷额度不超过90万元;职工个人可贷额度计算倍数由15倍调整为20倍。针对特定群体和房屋类型,政策还推出额度上浮优惠。新市民、青年人家家庭贷款额度可上浮20%;多子女家庭、高层次人才家庭贷款额度可上浮50%;购买绿色低碳建筑或“以旧换新”购买住房的家庭,贷款额度可上浮20%。同时符合多种情形的,可按不同类型最高叠加计算,最高叠加上浮比例达70%。

在提取政策方面,缴存职工购买自住住房的,本人及配偶可一次性提取公积金账户余额支付契税;缴存职工购买、建造、翻建、大修自住住房,或偿还住房贷款本息提取住房公积金账户余额不足的,其配偶、双方父母、子女及其配偶可申请提取各自的住房公积金。同时,可提取公积金用于支付杭州行政区域内自住住房的物业费,家庭当年合计提取金额不超过10000元。

值得一提的是,为支持改善性住房需求,政策还明确,截至今年年底,缴存职工家庭购买首套或第二套自住住房申请公积金贷款时,若原公积金贷款购买的住房已售出,可相应核减贷款次数。

“新政通过额度提升、规则优化与用途扩容,构建了覆盖刚需与改善的综合性支持框架,反映出当前阶段住房金融政策在稳市场、促流通方面的明确导向。”中指研究院华东大区常务副总经理高院生表示,杭州此次公积金新政是“稳楼市、促消费、优人口”的组合拳。

58安居客研究院院长张波指出,公积金政策的调整已成为各地支持刚需、降低购房成本、稳定市场预期最直接、有效的政策工具。在核心城市,公积金政策的落地对于修复市场预期、推动购房者从观望转向积极入市、带动市场活跃度提升将起到关键作用。

事实上,今年以来,多地已密集调整公积金相关政策。根据中指研究院不完全统计,各地已出台优化公积金贷款政策超50条,主要通过提高贷款额度、优化住房套数认定、扩大公积金提取适用范围等方式加大支持力度。例如,上海将公积金最高贷款额度提高至240万元,上浮后可达324万元,并将多子女家庭上浮政策适用范围扩大至二套住房;成都、沈阳阶段性取消公积金贷款次数限制;福建省内多地扩大公积金提取适用范围,支持住房装修、购买车位、城市更新等提取需求。

张波表示,本轮公积金政策优化,本质上是住房公积金制度系统性改革在房地产新周期下的开启。政策正加速向租购并举、全周期居住保障转型,提取场景拓宽、亲属互助、全国通办、灵活就业扩围等举措同步推进。未来,公积金制度预计还将探索与养老、保障等领域衔接,真正成为普惠型民生保障账户,更好服务房地产新模式与民生安居。

(新华)

置换需求成为核心动力

假期楼市释放“小阳春”信号

来自市场的信息显示,今年一季度楼市的“小阳春”态势,在清明假期得到有效延续。业内人士表示,一系列利好政策的持续发力,为4月份延续“小阳春”行情、推动市场平稳回暖奠定了坚实基础。



公积金等相关政策的不断优化,叠加置换需求释放,推动房地产市场平稳回暖。(CFP)

家庭的改善之路按下了“加速键”。

北京链家研究院院长高原表示,从3月数据来看,北京市二手房市场交易整体量升价稳的“小阳春”如期而至。链家研究院数据显示,3月,北京市二手住房网签规模达到19886套,同比增长3.4%,环比增长144.6%,网签规模达到近15个月以来最高水平。从更为领先的三方协议签约来看,3月主要经纪机构二手住房三方协议成交同比增长8.7%,单月实际成交量达到近17个月以来最高水平。

核心指标稳步运行

上海易居房地产研究院副院长严跃进指出,今年一季度楼市的“小阳春”态势,在清明假期得到有效延续。一方面,市场整体活跃度保持高位,开盘量等核心指标稳步运行,延续了一季度以来的回暖势头;另一方面,据上海等多地中介反馈,“卖旧买新”置换链条进一步打通,且打通程度显著超过以往。

“这不仅体现在二手房挂牌节奏加快、供应量持续增加上,新房市场也同步呈现积极活跃的良好态势。”严跃进表示,一系列利好政策的持续发力与叠加赋能,特别是公积金支持政策的落地实施,进一步稳定并提振了市场预期,为4月份延续“小阳春”行情、推动市场平稳回暖奠定了坚实基础。

58安居客研究院院长张波表示,今年“小阳春”成色偏结构性,整体表现为二手房强于新房,而非全面普涨。他认为,随着二手房置换链条逐步打通,新房市场有望迎来改善需求接力。预计全国市场在4月、5月将延续结构性修复趋势。中指研究院认为,二季度优质项目集中入市与政策叠加,核心城市成交有支撑。

不过,广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,回暖基础仍需巩固,需持续优化政策、稳定预期。“稳中有进、分化前行”将是2026年楼市主基调,全面回暖仍待人口、产业、金融等多重因素支撑。(经参)

多地楼市悄然升温

清明小长假期间,春意渐浓,江西赣州楼市也悄然升温。在蓉江新区,定位为改善型住宅、赣州首个新规第四代住宅项目的云顶壹号,迎来不少市民参观咨询,现场人头攒动,工作人员忙碌的身影穿梭其间。

“清明假期每天看房的人比之前翻倍,日均40多组客户前来咨询,大家看房、购房热情高涨。”云顶壹号项目营销负责人黄进福说,去年年底至今,项目推出住宅246套,目前已售出165套,去化较为明显。

相关统计数据也印证了市场的复苏活力。来自赣州市住建局的显示,3月

赣州全市住宅备案面积同比增长19.9%,环比增长40.08%;中心城区更是分别增长59.4%和80.18%。

类似场景也出现在山东淄博。4月4日上午,在山东淄博新宏程·启元项目售楼处,市民房鑫赶在假期首日前来看房。作为“新晋奶爸”,房屋的隔音效果和装修过程是否省心是他买房的关注点。

“目前143平方米的三室两厅是项目销售的主力户型,全部在售项目整体去化率已达65%。”项目营销负责人何焯表示,4月1日至3日签单量达20套。整个清明假期,到访突破100组,成交额1300万元。

置换需求加速释放

在一线城市,置换需求成为推动市

场回暖的核心动力。王先生是北京市望京西园一名一居室的业主,为了满足家中孩子和老人的居住需求,希望置换一套望京片区品质更高的三居室。他最初的计划是“先卖后买”,稳妥地完成置换。然而,市场节奏的变化让他果断调整了策略。

“从今年1月开始,来看我房子的人明显多了起来,同时之前我相中的几套意向房源很快就成交了。”王先生坦言,这种“怕错过、买不着”的焦虑感,让他意识到不能再被动等待。4月3日,他来到北京链家望京某门店,经过两天带看,果断决定“先买后卖”。在与新业主充分沟通后,双方约定了长达5个月的交易周期,为他卖出现有住房留出了时间。最终,在4月5日,王先生顺利完成签约,为

政策显效需求回暖

楼市企稳回升预期增强

进入三四月,传统的楼市“小阳春”如期而至。在政策端持续发力、房贷利率维持低位、改善型产品定价亲民背景下,不少城市楼市迎来积压需求的释放。

日前,北京国贸府PARK迎来首次开盘,通过前期近5000组蓄客,开盘当日便售出467套;在四川成都,3月底刚刚开盘的越秀·天悦云萃Ⅲ项目,实现认购138套、认购金额约5.5亿元的热销,迅速成为主城区备受瞩目的热门楼盘;在山东济南,领秀

城樾项目也迎来签单量的大幅增长。

不仅仅是新房市场,二手房市场也迎来“春天”。上海链家研究院数据显示,上海3月二手住宅成交量达3.1万套,较今年1月大幅增长37%。深圳贝壳研究院数据显示,3月深圳一二手房共成交11851套,其中新房成交5081套,环比增长109%;二手房成交6770套,环比增长124%,市场活跃度显著回升。

成都方面,2026年一季度房地产市

场实现稳健“开门红”,3月以来,成都楼市活跃度持续攀升,新房成交环比上涨62.3%,二手房成交环比上涨94.4%,一二手房同步放量、稳步升温。

青岛链家门店经理孙鹏表示,3月以来,青岛房屋市场交易节奏明显加快,“我们店3月份半个月的客户接待量、签单量同比增长显著。”

北京链家研究院分析师冷会表示,3月份市场表现较好,一方面是季节性原

因,每年春节后这段时间都是一个市场快速回暖的黄金期,被称为“小阳春”。另一方面是政策加持,去年12月下旬出台的各类政策优化举措有效提振市场信心,撬动一部分购房需求,这些新增需求到3月份陆续转化成实际交易。

中指研究院高级分析师郑俊彤表示,2026年各地楼市政策将更加精细化,因城施策推进“控增量、去库存、优供给”,加快建设“好房子”,以供给端提质激发改善性需求释放。展望二季度,在优质项目集中入市与传统销售旺季叠加带动下,核心城市一二手房成交量有望获得支撑。

“4月市场修复的延续性尤为关键,若核心城市热度能够持续,将有助于进一步改善市场预期,为全年市场平稳运行奠定基础。”郑俊彤说。(经参)



构建“南高新、北石化、环湾崛起、县域做强”的新质生产力格局，加快建设新型工业化强市。