

多地楼市新政密集落地 房地产市场积极信号加速释放

近日,房地产市场迎来新一轮政策优化窗口期。珠海、济南、青岛等多地接连发布房地产新政,涵盖优化限购限贷政策、推进“以旧换新”模式、加大高品质住宅供给力度、调整公积金使用规则等多个维度。随着政策效应逐步显现,市场预期正稳步修复,成交量回升、看房热度攀升等积极信号持续释放,楼市企稳向好的基础进一步夯实。

多地发布楼市新政

作为粤港澳大湾区的重要节点城市,珠海近日正式发布《关于优化调整本市房地产政策措施的通知》,从八个方面出台一揽子优化措施,旨在促进房地产市场平稳健康发展。

具体来看,珠海将推进高品质“好房子”供给,增加改善型与刚需型住房供应;延长住房“以旧换新”补贴政策至今年年底,单套住房补贴金额最高不超过3万元;契税优惠方面,申报缴纳契税时,将不计入横琴粤澳深度合作区的住房套数。此外,珠海还提高公积金贷款额度,扩大对多子女家庭的购房支持力度。同时,鼓励市民购买绿色建筑,助力居住品质升级。

不仅是珠海,济南、青岛也相继出台房地产新政,旨在激活当地购房需求。日前,济南发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》,从控增量、去库存、优供给、促消费、抓更新、强服务、建机制7个维度精准施策,制定了调控供地节奏、加大高品质住宅供给、优化公积金政策、支持多子女家庭及高层次人才购房等19条惠民利企的务实举措,进一步激发楼市活力。青岛则从金融端发力,通过调整公积金贷款额度、套数认定、提取场景、住房消费支持等多个核心维度,打出一套支持刚性与改善性住房需求的“组合拳”。



建立房地产发展新模式,推动住房消费潜力持续释放。(CFP)

“这可以视为继一线城市政策效果超预期体现后,二三线城市紧跟其后推出的举措。”58安居客研究院院长张波表示,这些政策主要围绕公积金政策优化、支持特定人群购房两大方向展开,预计会对区域房地产市场产生不同的影响。

积极信号持续显现

今年以来,多地房地产市场积极信号持续显现。国家统计局最新数据显示,3月,70个大中城市中,新建住宅价格环比上涨的城市有14个,比上月增加4个;二手住宅价格环比上涨的城市有13个,比上月增加11个,止跌企稳范围持续扩大。

“价格端的积极变化,与成交量的快速复苏形成共振。”上海易居研究院副院长严跃进指出,最新数据印证了楼市“小阳春”的积极态势,四个一线城市均已止跌,全国房价指数环比跌幅持续收窄,一

二线城市数据均现改善,为二季度市场稳中向好奠定了基础。

以青岛为例,根据青岛锐理数据统计,3月青岛楼市共签约6034套,约82.43万平方米,销售总金额118.53亿元,签约套数、面积和金额分别环比大涨105%、120.1%和152.4%,市场复苏态势明确。价格方面,国家统计局70城房价数据也显示,3月青岛新建商品住宅价格环比上涨0.1%,正式告别前期下行态势,实现止跌回升。

待售面积同比下降

值得关注的是,房地产库存数据也迎来关键性扭转。截至3月末,全国商品房待售面积为7.86亿平方米,同比下降0.1%;其中,待售3年以下的短期库存面积为5.9亿平方米,同比下降1.8%。这是自2021年7月以来,商品房待售库存存

连续51个月正增长后,首次转为同比下降,标志着市场库存压力得到缓解。

“库存出清是判断市场走向的关键指标之一,不仅是市场真正转向的重要导向,也是供求关系发生扭转的核心体现。”严跃进表示,从全国政策走向来看,当前各地楼市调控已从前期的应急托底阶段,逐步转向长效提质阶段,政策发力点兼顾供给端升级与需求端激活。随着供需两端政策协同发力,叠加库存压力持续缓解,房地产市场有望在波动调整中逐步迈向平稳健康发展的新阶段。

不过,市场复苏仍需持续发力。张波表示,虽然部分政策短期内能有效激活局部住房需求,但整体来看,二三线城市房地产市场的复苏基础还不够牢固。未来,楼市要实现持续向好,还需以改善居民收入预期、实质性修复房价预期为双轮驱动,推动住房消费潜力持续释放。(经参)

加大创新力度

建材上市公司一季度业绩频报喜

随着建材上市公司一季度业绩报告及业绩预告陆续披露,行业回暖态势逐渐清晰。在业界看来,此轮建材行业业绩修复呈现出显著特征,一方面,以玻纤、电子布为代表的赛道景气度持续提升;另一方面,越来越多企业通过“出海”打开增量空间。建材行业正降低对传统地产的依赖,迈向新发展阶段。

“建材行业这一轮复苏,不是简单的周期性回暖,而是一种以创新和结构调整为特征的复苏。”中国建筑材料流通协会会长秦占学表示。

据悉,AI算力浪潮下,高端电子玻璃纤维需求持续爆发,带动相关企业业绩增长。例如,4月15日,中国巨石股份有限公司(以下简称“中国巨石”)发布业绩预增公告,预计公司2026年第一季度实现

归属于上市公司股东的净利润为11.69亿元至13.15亿元,同比增长60%至80%。

宏和电子材料科技股份有限公司发布的一季度业绩报告显示,公司2026年一季度实现营业收入4.42亿元,同比增长79.72%;归属于上市公司股东的净利润1.4亿元,同比增长354.22%。该公司表示,业绩增长主要是因为期内普通E玻璃纤维电子布销售数量和单价上升以及特种电子布销售数量增加。

“随着房地产市场调整,传统水泥等建材需求有所下降,但存量房再装修市场正在扩大,绿色环保、高性能材料需求明显增长。”秦占学表示,同时,包括算力、电网、新能源等在内的新基建领域对高性能材料的需求快速提升,成为行业新的增长引擎。

在新材料驱动内生增长的同时,“出海”正成为建材企业打开外部空间的关键路径。为降低企业“出海”门槛,行业也在

探索配套支持体系。例如,中国建筑材料流通协会正在东南亚、中东、欧洲、北美、南美以及非洲布局建材家居海外仓建设,为企业“出海”铺路搭桥。

有业内人士表示,本轮回暖并非需求端“普涨式”反弹,更多体现为供给侧优化、高景气赛道支撑以及企业加快全球化布局所驱动的结构修复。在此过程中,市场份额正加速向具备技术优势与规模能力的龙头企业集中。(中新)

今年一季度 土地储备专项债 发行超900亿元

据中指研究院不完全统计,2025年二季度以来,在新增地方政府专项债中,投向房地产相关领域的专项债券季度发行均超2000亿元,其中投向土地储备、保障性安居工程的专项债券规模增加较为明显。2026年一季度,房地产相关专项债券发行2250亿元,同比增长42%,在同期新增专项债券中占比19.4%,保持在较高水平。

2025年二季度至四季度,土地储备专项债券季度发行规模均超1400亿元,其中四季度发行1982亿元,在房地产相关债券中占比达71.3%,在当期新增专项债券中占比超20%;2026年一季度土地储备专项债券发行节奏小幅放缓,累计发行约918亿元,在房地产相关债券中占比回落至40.8%。(钟欣)

首批商业不动产信托基金 拟发行规模 超600亿元

戴德梁行北京估价及顾问服务部主管、资产证券化业务负责人杨枝日前表示,自2025年12月31日商业不动产投资信托基金相关政策正式落地以来,市场反响热烈,短短三个月内已有17个项目完成申报,拟发行规模超600亿元人民币。

商业不动产投资信托基金(REITs)是指通过持有商业不动产以获取稳定现金流并向基金份额持有人分配收益的封闭式公募基金。中国商业不动产存量规模庞大,具有通过REITs进行盘活并拓宽权益融资渠道的内在需求。

杨枝说,这一进展标志着中国公募REITs市场正式从基础设施单一赛道,迈入“商业不动产+基础设施”双轮驱动的全新发展阶段,是盘活存量资产、构建房地产发展新模式的重要举措。作为连接实体经济与资本市场的桥梁,商业不动产REITs既为持有企业提供了市场化的退出与再融资渠道,也为广大投资者带来具备稳定分红、抗通胀属性的优质资产。

为推动REITs市场高质量发展,丰富资本市场投融资工具,支持构建房地产发展新模式,持续增强多层次资本市场服务实体经济质效,中国证监会制定了《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》,自2025年12月31日起实施。

2021年6月,首批9只公募REITs上市,标志着中国基础设施公募REITs试点正式落地。历经近5年发展,中国REITs市场已成长为亚洲第一、全球第二大REITs市场。(中新)



15万+泉州
买房者共同关注!
新鲜资讯、深度测评、政策解读……泉州买房,就看“泉晚楼市”!

锻炼身体 强健体质 科学饮食 规律作息

社会主义核心价值观

富强 民主 文明 和谐 自由 平等 公正 法治 爱国 敬业 诚信 友善



绘画:洪志雄