

广深“接力”稳市场 外资机构看多 一线城市楼市复苏

在4月28日中共中央政治局会议明确
提出“努力稳定房地产市场”后,多个一
线城市迅速打出政策组合拳。4月29日、30日,
深圳、广州“接力”出台房地产调控新政,从
放松限购、大幅提高公积金贷款额度、支持
“卖旧买新”等多维度发力,释放“稳楼市”
信号。

广东省住房政策研究中心副主任、首席
研究员李宇嘉指出,此番广州楼市新政既疏
通住房消费合理循环的堵点,如发放“卖旧
买新”专项补贴等,降低住房消费和置换成
本;还通过供给侧发力满足中长期住房消费
需求,促进行业和市场可持续发展,比如,调
整供地规模和节奏等。

中指研究院深圳分院高级分析师孙红
梅指出,此次新政是深圳房地产调控的重要
优化,通过核心区定向放宽限购和公积金贷
款额度大幅提升的组合拳,精准支持刚性和
改善性住房需求。4月深圳楼市成交稳步回
暖,市场活跃度持续修复,新政选择此时落
地,可以借助市场回暖势头继续提振楼市信
心,优化市场供需结构。

3月份以来,中国多个核心城市房地
产市场出现积极信号。当月,一线城市商品
住宅销售价格环比全面止跌转涨。4月重点
城市二手房交易活跃度保持较高水平,市场
“小阳春”行情初现。根据中指研究院数据,
4月以来(截至4月27日),北京二手房住
宅累计成交1.54万套,同比增长约15%;上
海二手房累计成交2.59万套,同比增长
22%。

近期,多家外资机构看多中国一
线城市房地产市场。高盛在近期发布的一份
报告中提出,上海和深圳楼市的复苏时间较
其他一线城市和二线城市提前6个月至24
个月。该行预计,上海和深圳的房价将在
2028年底期间上涨约15%。

摩根大通也表达了类似判断。据报
道,摩根大通驻新加坡策略师巴拉特近期表
示,香港房地产市场的复苏正逐步外溢至中
国内地主要城市,而中国股市反弹所带来
的延后财富效应也正在提振住房需求。巴
拉特认为,经历五年的调整后,3月中国楼
市已经出现初步复苏迹象。

分析认为,随着更多核心城市限购
门槛降低、公积金支持加码、换房链条逐
步打通,市场预期有望进一步修复。多位
专家提醒,楼市企稳仍需政策持续发力、
城市更新加速推进与市场信心逐步回归的
多重支撑。
(中新)

新政密集落地

小长假热点城市楼市升温



随着核心城市率先完成“政策底向市场底”的传导,将带动全国楼市步入理性修复期。(CFP)

“五一”假期
前后,广州、深圳、
武汉、天津、苏州
等国内城市密集
发布楼市新政,从
优化限购、提高公
积金贷款额度到
加大信贷支持、发
放购房补贴等,多
维度释放政策红
利,有效激活市场
需求,带动楼市热
度持续升温。

低降至15%,改善型住房的首付比例也
同步下调,并提供多项补贴,旨在激活市
场、促进住房消费。

苏州则提高公积金贷款最高限额,
个人公积金贷款最高贷款额度调整为150
万元,家庭公积金贷款最高贷款额度调整
为200万元。购买新建二星级及以上居
住类绿色建筑的,公积金贷款额度上浮
20%;购买新建“两智一全”等改善型住
宅的,公积金贷款额度上浮50%。购买
现房销售的新建商品住房项目的,公积
金贷款额度上浮50%。购买现房销售
的产公寓可申请公积金贷款。

58安居客研究院院长张波指出,近
期召开的中央政治局会议提出“努力稳
定房地产市场”,把楼市调控政策升级
为“稳进”,会议定调直接带动了节前
政策密集落地,为“五一”市场升温提
供了政策支撑,有效托住了市场信心。他
表示,近期多地出台包括公积金贷款额
度上调、购房补贴、限购优化、卖旧换
新税费减免等政策,有效降低了刚需和
改善性需求入市门槛,激活了被抑制的
置换需求。

上海易居房地产研究院副院长严跃
进指出,广州、深圳、天津、武汉、苏
州作为超大城市或核心城市,此次密集
出台的楼市政策,契合当前稳定房地
产市场的政策导向,凸显以重点一二
线城市引领市场稳定的基本路径,不
仅为其他城市提供了借鉴,也为全国
各地政策优化提供了参考。

严跃进表示,本轮政策逻辑已从
过去的“大水漫灌式松绑”转向“精
准滴灌、多维协同”。公积金提额、
定向补贴、品质住宅激励等工具的
组合发力,不仅精准对接刚性与改善
需求,更在悄然引导市场向“好房
子”时代过渡。短期来看,政策红利
已有效撬动着存量与成交预期,市
场情绪迎来阶段性修复;但中长期
企稳的基石,仍在于居民收入预期
的实质改善、二手房置换链条的顺
畅运转。可以预见,核心城市将先
完成“政策底向市场底”的传导,
并以结构分化、品质驱动的姿态
带动全国楼市步入理性修复期。
(经参)

多地新政点燃市场热情

4月30日,广州发布《关于进一步
促进房地产市场平稳健康发展的实施
意见》,被市场称作“穗八条”。其中,
住房公积金贷款最高提升至360万
元,以及“卖旧买新”最高3万元的
专项补贴,成为点燃市场热情的关键
引擎。

5月3日,广州保利·海韵售楼处
热闹非凡。项目销售人员介绍,项目
尚未正式开盘,但“五一”期间每
天都有大量市民来看房,作为中心
城区带有大园林、大型商业体的
新晋楼盘,深受周边有改善置换
需求的“老广”青睐。

“客户对‘穗八条’的关注度很高。”
广州珠江·天河都荟销售总监杨一帆
说,

许多客户会主动咨询项目是否符合
“绿色建筑”或“好房子”认定,以
争取更高的公积金贷款额度。

深圳的政策暖风同样强劲。“五
一”前夕,《关于进一步优化调整本
市房地产相关政策的通知》正式发
布,进一步放宽限购并提升公积金
贷款额度。

深圳乐有家研究院监测数据显
示,“五一”小长假首日,深圳乐
有家新房带看同比上涨31%,二
手房带看同比上涨58%;门店二
手房签约量同比上涨114%。

在热点城市武汉,节前发布的“汉
七条”,打破了区域壁垒。新政规
定,购房人所在区无成套住房即可
享受首套房首付与利率优惠,并全
面松绑公积金异地贷款限制。此
外,5月至6月购买八大新城区
新建商品住房可享首套1.5%、二
套1%

的购房补贴,5月至12月购买商
办房源按总价1%给予补助,全方
位激活刚性与改善型住房需求。

“‘五一’前三天,我们接待了
2200多组客户,诚意登记量翻了
三倍。”武汉洪山区一置业顾问
难掩兴奋。低门槛和高补贴,让
大量刚需群体、改善群体涌入
售楼部,样板间外排起了长队。

政策红利激活置换需求

除广州、深圳、武汉外,天津和
苏州楼市政策也迎来调整。天津
发布《关于优化本市房地产供给
促进住房消费的通知》,明确全
面取消全市住房限购政策,并
取消二手房限售年限,购房不再
受户籍和套数限制。同时,首套
房首付比例最

“五一”假期

广州一二手住宅市场同步向好

4月30日起实施的广州市房地
产新政(简称“穗八条”)红利在
“五一”假期得到释放,广州房地
产市场活跃度显著回升,一二手
住宅市场同步向好,楼市回暖
态势明朗。

本次新政提高住房公积金贷款
额度,个人最高可贷100万元(人
民币,下同),两人及以上最高可
贷200万元;育儿家庭

购买好房子等还可叠加额度,最
高可达360万元。同时放宽商业
贷款转公积金贷款条件,允许转
为组合贷款。在促进卖旧买新
方面,发放总额2亿元专项补贴
等。

新政叠加假期,广州市荔湾
区、海珠区多地假期出现看房热
潮。海珠区有楼盘销售人员表
示:“如果达到条件,公积金最
高能做到300多万元的额度,对
很多改善

型客户吸引力非常高。”

据广州市住房和城乡建设局5月
6日提供的数据,“五一”期间,
广州一手住宅市场热度显著提
升。5月1日至5日,全市11区
一手楼盘日均到访量8692组次,
同比增长30.8%,日均认购量
634套,同比增长50.1%。其
中海珠区、荔湾区等多个优质
改善楼盘热度领跑,多个核心项
目出现

看房热潮。

二手住宅市场方面也保持平
稳增长。假期日均带看人次、日
均认购量较4月分别同比增长
15.6%、5.2%,认购量同比大
幅增长63.4%。同时,二手新
增挂牌量有所回落,业主预期
更趋理性。

市场分析认为,本次楼市新政
通过提升购房能力、降低置换
成本、优化供应结构,有效激
活了刚需和改善型需求。随
着政策效应持续释放,广州房
地产市场有望延续稳中向好
态势。克而瑞广州区域首席
市场分析师肖文晓表示,本
次新政是一个“组合拳”,使
得广州市房地产市场供求关
系进入健康轨道。
(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”!

宗元中国·海丝泉州
QUANZHOU
CHINA

世遗之城

涨海声中万国商

泉州晚报社 宣

泉州晚报 / 东南早报 / 泉州晚报·海外版 / 泉州商报 / 泉州网·泉州通