

多项重磅政策出台 一线城市楼市活跃度提升

房地产行业多项重磅政策日前出台，建立长效机制，加快存量商品房去化，从多个层面推进市场平稳健康发展。为此，中国证券报记者在新政发布后首个周末实地探访北京、上海、广州、深圳四个一线城市房地产市场，了解楼市真实情况以及发展新动向、新特点。总体而言，在政策的推动下，一线城市楼市活跃度得到提升，“以旧换新”需求得到一定程度激发。



视觉中国图片

北京：咨询量增加

● 本报记者 董添

一系列重磅政策发布后，北京楼市成交情况受到各界关注。5月19日，中国证券报记者实地调研北京地区新房、二手房市场发现，楼市成交量未见明显放大，但从中介反馈看，咨询量出现增加，市场“寻底”迹象明显。

二手房挂牌量处于高位

“作为五环外的超大型成熟社区，小区2018年至2019年成交高峰期一个月能卖掉15至20套房子，现在一个月能卖掉8至10套，恢复到高峰时的一半。成交量有所上升，但小区所在片区相比一季度价格普遍下降5%到10%。”位于南五环外一家链家门店负责人王海（化名）对记者表示。

据王海介绍，最近一周小区成交了3套房子。“基本上都是前期观望的客户。目前，政策密集出台，而价格降到了这些客户的预期。”

记者调研了解到，核心区二手房降价趋势明显。“我们片区降价百万的房源比比皆是。最近一段时间成交有所放大，但不是很明显。”位于西城区西四片区某学区房销售人员李力（化名）对记者表示，购置学区房的大多是换房客户。

“前期，价格处于下行通道。随着政策密集出台，新房、二手房市场都在寻底。不少前期看好房子的客户最近出手了，北京二手房市场‘以价换量’趋势较为明显。”李力说。

从二手房挂牌量看，记者从贝壳找房系统看到，目前北京地区二

手房挂牌量为166595套，整体处于高位，相比月初变化不大。

另据安居客线上二手房在架房源数据，4月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降1.1%，降幅比上月扩大0.4个百分点。58安居客研究院院长张波认为，房价下行趋势仍在持续，新房市场供应节奏有所放缓，而需求侧情绪偏向于谨慎。

有链家资深人士告诉中国证券报记者，商住两用房价格已普遍下跌50%至70%，预计进一步降价空间不大。

改善型房源关注度高

从新房市场看，北京地区新房成交分化较为明显。“虽然政策密集出台，但来访量和成交量都没有太大变化。”多个楼盘项目负责人对中国证券报记者坦言。

一些项目临近尾盘，降价趋势较为明显。以大兴星光城为例，据贝壳找房工作人员介绍，该楼盘通过特价房等方式对尾盘房源进行降价。“为了加速清盘，三居室比前期购买的客户低了70多万。降价后房子卖得很快，但降价房源有限。”贝壳找房工作人员告诉中国证券报记者。

相比刚需楼盘，改善型房源关注度更高。

“项目处于登记意向阶段，还没有到认购环节，来咨询的人较多。项目位于五环外，新政出台后，五环外的房源普遍受到高净值家庭关注，且改善型房源更受青睐。”位于通州区的某新房楼盘售楼处销售人员告诉中国证券报记者。

公积金贷款利率下调

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示，购房者信心需要慢慢恢复。目前，个人住房公积金贷款利率已下调，但其他环节的政策完全落地仍需时间。

5月18日，微信公众号“北京公积金”发文称，下调个人住房公积金贷款利率。对于5月18日前已经发放的个人住房公积金贷款，仍执行原个人住房公积金贷款利率标准，自2025年1月1日起执行调整后的个人住房公积金贷款利率标准。对于5月18日前已受理未放款的和5月18日（含）后受理的个人住房公积金贷款，执行调整后的个人住房公积金贷款利率标准。以贷款金额100万元、贷款年限30年的首套房为例，如采用自由还款方式，执行调整后利率每月少还154元。

另外，中国证券报记者此前获悉，只要在北京市住建委查询符合条件，北京家庭购买第三套住房，可以按照二套房贷款利率执行。目前，北京地区首套房贷款利率为4.05%，二套房贷款利率为4.55%。

5月17日，人民银行网站消息，人民银行发布通知称，取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限。同日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布关于调整个人住房贷款最低首付比例的通知。该通知明确，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于15%，二套房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%。

上海：“以旧换新”激活置换需求

● 本报记者 乔翔 李梦扬

“下午又卖了一套（指锁定房源）。”上海松江某新盘项目销售人员告诉中国证券报记者。

5月18日，记者实地走访上海多个楼盘项目发现，楼市新政出台后，叠加“以旧换新”活动助力，上海不少新盘售楼处人头攒动，现场咨询量明显增加，活跃度有所提升。

交易便捷激活需求

5月3日，上海市房地产业协会、上海市房地产经纪行业协会联合倡议在本市发起商品住房“以旧换新”活动，主要面向计划出售二手住房并购买新房的居民。

首批参加倡议的房地产开发企业共20余家，房地产经纪机构近10家。目前，在本次活动官方通道支付宝“乐居焕新购”小程序上，首批参与活动的10个新盘信息已经公开。据悉，接下来预计还会有20多个新盘项目参加该活动。

“除了大量线上和线下咨询，陆续有客户交付定金锁定房源。”作为此次“以旧换新”活动参与方之一，位于上海浦东新场板块的某新盘项目售楼处销售人员对记者表示，“意向客户先挑选新房，再跟开发商签合同，同时支付5万元至20万元不等的定金‘锁房’。合作的房产中介会全力为客户提供旧房出售服务。旧房在一定期限内出售后，新房定金即转为新房首付款。”如果旧房未在限期内卖出，可以无条件“退房退款”。

“我去年刚结婚，房子有点小，想置换大一点的三居室。”在某新盘项目售楼处，有市民告诉记者，这次活动为他

这样的群体提供了很大便利。

“活动的推出，为置换客户提供了两方面的便捷性，一是用较小一笔资金锁定心仪的新房源；二是通过合作中介代售旧房，进一步提升交易便利性。”位于上海浦西中环区域某新盘项目销售人员认为，“以旧换新”政策可以激活置换需求。

不少客户前来咨询

记者在多个参与“以旧换新”活动的新盘售楼处了解到，该政策起到一定效果，吸引了一定数量的置换客户进行“以旧换新”。

5月18日10时，记者来到位于上海松江的某新盘项目售楼处发现，现场咨询的客户不少。“来咨询的客户很多，以改善型客户为主，我这里已经签了两个客户，锁定了两套房源。”销售人员说，“房价方面没有优惠，专享福利主要根据客户付款周期给予一定的车位优惠、物业费优惠等。”

该销售人员展示的成交图显示，在5月3日“以旧换新”活动推出当天，该项目16套在售房源中有3套已售（锁房源）。上述位于上海浦东新场板块的新盘项目同样吸引了不少置换客户前来咨询。“‘以旧换新’活动的兜底属性叠加优惠政策，整体来看确实很有吸引力。”该项目销售人员向记者介绍，“优惠包括与二手房交易的联动，即给予置换客户二手房出售总价1%的减免优惠。例如，客户二手房卖了300万元，在新房签约时可享受3万元优惠，上限为6万元。”

落地效果仍需观察

在置换过程中，作为不可或缺的一

环，房产中介对于促成最终的“以旧换新”十分关键。

“如果有客户在我们这里进行购房，其二手房房源会同步在合作中介平台进行挂牌，中介会提供一定的特别优惠，包括咨询服务、中介费折免等。”上海奉贤某新盘项目总经理告诉记者。

据悉，参加此次活动的中介机构会对置换客户的旧房“全城推、优先卖”，并且在二手房交易过程中给予一定的专属佣金优惠。

“按照过往交易流程，为促进快速成交，很多客户会额外购买‘好赞’服务以获得推荐，价格从6800元到9800元不等。”位于上海普陀桃浦路的一家中介门店业务员告诉记者，在本次“以旧换新”活动中，合作中介可为置换客户提供不同程度的推流优惠。

值得一提的是，记者采访了解到，相比普通二手房交易，中介业务人员促成“连环单”会有额外的业绩加成。

某房产中介业务员告诉记者，对于置换客户，一方面会全力助其“卖旧”，另一方面会主动推荐合作新盘“以旧换新”，并且帮助客户在换新过程中争取额外优惠。“帮客户卖出一套旧房会有提成，顺利推荐新房并成交后，还会在开发商那里拿到额外的提成。”

部分销售人员表示，“以旧换新”是以旧房卖出为前提，目前走完全套置换流程的客户不多，“代售”模式的最终落地效果还需进一步观察。

在克而瑞集团董事长丁祖昱看来，“以旧换新”可以帮助置换客户快速卖房，同时降低购房者购房成本，提高购房意愿。在当前的置换链条中，核心仍是如何快速“卖旧”，想要以点带面取得明显成效，仍需调动多方资源配合。

广州：开发商连夜推盘促销争抢客户

● 本报记者 武卫红

日前，中国证券报记者实地探访广州多个楼盘了解到，此次重磅政策发布后，广州开发商积极推盘促销，不少项目连夜发布最新促销优惠政策，打响客户争夺战。业内人士预测，随着相关政策细则逐步出台并实施，市场信心有望进一步得到提振。与此同时，广州房地产市场表现将进一步分化。

开展优惠促销

在广州白云区某一楼盘现场，记者看到一面巨大的展板。据了解，此次政策发布后，销售部门连夜赶制最新宣传物料，详细介绍相关政策亮点和最新优惠。现场工作人员介绍，政策刚发布，项目立即宣布执行最新首付比例等政策，并精心挑选出部分房源进行促销，在现有价格水平上给予99折优惠，认购签约还可以赠送物业费。

记者现场看到，虽然周末下雨影响出行，但销售中心和样板间仍有客户陆续到访。“这波支持政策力度很大，项目也加大了促销力度，吸引了不少人前来看盘，人气旺了不少。”一位现场销售人员表示，随着具体实施细则出台，预计市场人气

将进一步复苏。

记者实地走访了解到，为抓住政策红利争抢客户，各大楼盘之间的竞争持续升温。有的项目专门升级装修了营销中心，有的项目推出一口价房源等优惠措施。

提振市场信心

有房地产中介人士告诉记者，此前广州出台了不止支持政策，但购房者观望情绪较为浓厚。这次国家出台多个重磅利好政策，大大超出预期，预计将对提振市场信心有积极影响。尤其是降低首付比例和贷款利率，预计将激发部分潜在购房需求。

记者了解到，除了人们普遍关心的贷款比例和贷款成本，楼盘能否按时交付仍然是购房者关注的焦点。业内人士向记者表示，此次政策出台后，国家对于保交房支持力度明显加大，进一步降低了烂尾风险，有望稳定并提振购房者信心。

今年以来，广州连续出台房地产融资支持政策，不断加大保交房支持力度。2月8日，广州市发布首批融资“白名单”项目，共涉及47个项目。一个月之后，第二批融资“白名单”发布，共有116个项目入选。今年一季度，国家金融监督管理总局广东监管

局辖内银行机构已为两批次房地产融资“白名单”项目提供授信约377亿元，已发放184亿元。据了解，在融资政策支持下，一些遇到困难的项目获得资金及时支持，保障顺利建成并交付，为增强居民购房信心、稳定房地产市场发挥了积极作用。

分化较为明显

去年下半年，广州在一线城市中率先宣布放松部分区域限购。今年1月，广州再次率先放开120平方米以上住宅限购。记者实地探访了解到，这些政策“组合拳”对促进房地产市场平稳发展起到了积极作用。当前，广州房地产市场整体表现平稳，但市场分化较为明显。

据中指研究院数据，4月份，广州新建住宅价格环比下跌0.06%，跌幅较上月收窄0.04个百分点，同比上涨0.29%。新房市场量稳价跌，市场热度分化明显，中心区域受部分优质楼盘入市影响，表现出一定活跃度，外围区域楼盘成交较为乏力。

二手房市场方面，4月份，广州二手房市场成交量较上月有所下滑，挂牌量持续上升。价格方面，广州二手住宅价格环比下跌0.73%，跌幅较上月扩大0.38个百分点，同比下跌3.50%。

深圳：带看量跃升

● 本报记者 黄灵灵

“深圳再现日光盘”“新盘连夜涨价”……这些文案刷屏朋友圈，深圳楼市“躁动”起来。5月17日，央行连发三个地产相关调控政策，被业内解读为“史诗级”利好。

中国证券报记者调研发现，新政发布后，深圳新盘及二手房咨询及成交热度有所提升。然而，有从业人员反映，个别新盘打出“涨价”或“收回优惠折扣”的宣传海报，或是为了营销，实际上并无涨价。

多个新盘成交报喜

新政发布后，深圳火速跟进。5月18日，深圳宣布下调住房公积金贷款利率。具体来看，深圳市住建局明确，5月18日之前深圳已经发放的个人住房公积金贷款，自2024年7月1日起开始执行调整后的利率；5月18日之前申请且未发放的个人住房公积金贷款，以及2024年5月18日（含）之后申请的个人住房公积金贷款，均执行调整后的利率。

部分开发商“趁热打铁”，项目纷纷入市。5月18日，即新政发布后首日，位于深圳宝安中心区一个住宅新盘开盘。该新盘共推出129套房源，当天销售126套，仅剩3套房源待售，去化率高达98%，接近“日光”。开发商当天“收金”14.9亿元。据悉，该盘主推122-189平方米的

4-5居室，备案均价约855万元/平方米。项目去化较好，主要得益于商业配套佳、毗邻地铁站等配套优势以及前期蓄客等因素。

此外，深圳还有多个新盘成交报喜。如位于福田区一新盘新政后首日销售额达1.1亿元，龙华区一新盘新政后首日成交28套。

“客户关注度上来了，看房的的人明显增多。”深圳罗湖区一位地产中介门店店长告诉记者，龙华区一新盘凌晨1点多还有顾客在看房。

该店长表示，新政后首个周末，门店每天接待20多批看房客户，而新政前每日看房客户仅5-6批。

价格无明显变化

值得注意的是，此次新政出台后，深圳楼市“躁动”起来。“新盘连夜涨价”“有楼盘收回优惠折扣”等传闻刷屏朋友圈，引发市场热议。

如光明区一新盘海报显示，5月20日将涨价1%。但记者向传言涨价楼盘求证发现，该楼盘未有涨价情况，仍维持原有折扣。

据了解，该楼盘于2023年9月开盘，推售约500套住宅，户型建筑面积83-120平方米。该楼盘销售人员告诉记者，目前该楼盘还剩100多套房源，价格为备案价85折，折后单价为3.3万-4万元/平方米。“如果确实有意向，价格可

以做到81折左右。”

再如龙华区某新盘传出：“新政后热销喜报不断，很多户型跟楼层都没有了，折扣会收回，具体等通知。”但记者了解到，目前该楼盘并未收回折扣，仍为备案价85折。

“目前没有听说哪个楼盘真要涨价，可能营销成分居多。”前述罗湖区地产中介门店店长告诉记者，二手房挂牌价上涨也没听说，相反一些着急卖房的二手房业主，在成交时愿意有所让价（降价）。

此外，有市场传闻称，深圳有新盘已经执行首套首付1.5成，二套首付2.5成。对此，多个新盘销售人员表示：“可以按照首套首付1.5成，二套首付2.5成走审批流程，但具体要看银行能否批下来，审批时间3-4周，如果到时无法批下来，可以退房。”

对于新政影响，广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，此次新政下调公积金贷款利率，特别是不限制商贷利率下限，月供可能大幅降低。这对于年轻人、新市民买房具有极大的激励效应。从去年以来的数据看，购房者以刚需为主，主要购置二手房源，这对于促进新房和二手房源循环，活跃交易情绪，稳定价格体系具有重要意义。

“此次政策力度超过2008年，对市场信心有很大的提振作用，而信心是扭转房地产颓势的关键。”中原地产华南区总裁郑叔伦说。