

# 节后市场回暖 深圳楼市“小阳春”渐行渐近

春节长假期间，头部中介二手房签约量同比增长33%；节后首个周末，头部中介一二手房看房量快速回升；“网红盘”样板房开放首日，吸引超千人看房……中国证券报记者调研了解到，在前期房地产利好政策作用下，今年春节长假期间，深圳市民看房及购房意愿与去年同期相比有所提升。春节假期后，深圳房地产市场持续回暖，一二手房带看量及咨询量回升。多位受访业内人士认为，深圳楼市有望在今年3月—4月迎来“小阳春”行情。

●本报记者 黄灵灵



深圳市一在建新楼盘

本报记者 黄灵灵 摄



本报记者 黄灵灵 摄

深圳市一新楼盘售楼处

近期深圳楼市回暖明显，开发商趁机推盘。位于深圳市龙华区的一个“网红盘”，样板房开放当天即吸引超千人看房，给新房市场添了“一把火”。

2月12日，中国证券报记者来到前述“网红盘”营销中心，尽管当天为工作日，营销中心沙盘处仍挤满冒雨前来看房的市民。楼盘销售吴贤（化名）说，该盘2月9日开放样板房。开放样

板房当天来看房的客户特别多，看房要排长队。

“我们这个楼盘市场关注度比较高，工作日来看房的不少，我一天大概要接待20批客户。”吴贤说，截至2月12日上午，该楼盘登记来访客户已超过2000批。

据悉，该楼盘位于高铁站深圳北站附近，此次主要推售780套82—144平方米的住宅产品，得房率约90%，价格暂未明确，但前期出售的同楼

盘产品均价为6.3万元/平方米。“三期得房率更高，预计均价会比之前的产品高一点。”吴贤说。

业内人士分析称，该新楼盘热度高有多重原因：一是该新楼盘由于限价与周边二手房存在价格倒挂，据了解，周边二手房均价大多为7—8万元/平方米；二是此次推售户型得房率较高，较受购房者青睐；三是其地理位置佳，该楼盘毗邻深圳北站，周边有地铁、学校、医院、商业等较为完

善的配套。

从新房整体成交情况看，深圳市房地产中介协会数据显示，2025年1月深圳全市预售新房共成交4343套，环比下降41.1%，同比增长69.1%，其中住宅成交3969套，环比下降41.4%，同比增长122.0%。深圳市房地产中介协会指出，受春节期间影响，前述数据环比虽出现下降，但从同比数据看，相较去年同期增长明显。

二手房市场是观察深圳楼市变化的重要窗口。多位受访中介表示，目前所在门店带看量及线上咨询量已恢复至春节前一周水平，二手房市场呈现回暖态势。

“春节期间门店成交了2套二手房，比去年春节情况要好一些。”德佑地产龙光玖龙台店店主潘胜现说，其所在门店位于光明区，有20多位经纪人。

深圳贝壳研究院数据显示，今年春节长假期间，贝壳深圳合作门店二手房签约量同比增长33%。另外，二手房带看量也有所上升，且自大年初三开始呈现快速增长。从1月份成交数

据看，据深圳市房地产中介协会统计，2025年1月深圳全市二手房签约量为4675套，同比增长12.7%。

对于节后情况，潘胜现说，在刚刚过去的周末，门店带看量已经恢复至节前一周的水平，接待了7—8批买房客户，并成交了1套89平方米的三居室户型，成交价为318万元，价格与节前几乎没有明显变化。

核心区域节后带看量也有所回升。深圳链家城市山林店商圈经理贺青松表示：“目前门店带看量及线上咨询量与节前相比，明显多起来了，周末一天有7—8组带看。但这些客户多是新客

户，因此还没有反映到成交量上。”

深圳市房地产中介协会表示，随着春节假期结束，从近期每日二手房签约量数据看，深圳二手房市场呈现快速回暖态势，市场短期内会冲高并逐渐进入相对稳定期。经深圳市房地产中介协会统计，2025年第6周（2月3日—9日）全市二手房签约量为824套，环比增长3069.2%。

“节后首个周末，乐有家门店一二手房看房量快速回升，单日看房量已回升至去年10月—11月高位水平，门店成交量恢复至节前水平。”乐有家有关负责人表示，前端指标带看量的快速回

升，对于后期成交形成有力支撑，“小阳春”正加速到来。

价格方面，贺青松表示，节后业主报价与节前相比没有明显变化，但比去年9月份低点要高一些。去年“9·29”新政后，市场热度有所上升，片区二手房成交价微涨。如最近成交了一套总价520万元左右的住宅，去年9月相同户型住宅成交价大约为500万元。

潘胜现坦言，客户选房逻辑已发生变化。“我们这边的客户以刚需为主，比起房价涨幅，客户更关注房子的居住属性，月供、首付能否负担得起，以及月供与租房的成本差异。”

展望后市，多位受访人士表示，3月—4月为房地产市场传统旺季，叠加前期房地产利好政策影响，未来一段时间深圳楼市有望迎来“小阳春”行情。

2024年，深圳出台了一系列利好房地产市场的政策，包括降低房贷利率、优化分区住房限购政策、取消商品住房和商务公寓转让限制、将个

人住房转让增值税征免年限由5年调整到2年、首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为15%、二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为20%、取消非普通住房标准等。

在一系列利好政策刺激下，深圳二手房市场成交量大幅上涨。据深圳市房地产中介协会统计，2024年全年，深圳二手房签约量为66880套，

同比大幅增长57.1%，从近年走势看，已实现连续两年大幅度回升，市场呈现明显企稳回升态势。

对于2025年的深圳楼市，中原地产华南区总裁兼深圳中原总经理郑叔伦表示：“在成交量支撑下，房价有机会企稳，再下跌的概率应该不大，春节后深圳楼市预计将迎来今年第一个购房高峰期。”贺青松认为，今年3月大概率有“小阳春”

行情。“尤其是家里有小孩要上小学需要学位的客户，很多在3月—4月就可以开始入手了。”

与此同时，深圳新房供应也在持续丰富。1月下旬，深圳市住房和建设局公布2025年一季度计划入市的商品房项目，全市将有24个新楼盘入市，预计供应房源面积为89.1万平方米/套数为8786套。

淡季不淡

## 核心城市房地产市场活跃度提升

●本报记者 齐金钊

近期，全国楼市整体平稳向好发展。来自中指研究院的统计数据显示，2025年春节期间，全国28个代表城市新房日均成交面积较上年春节假期增长8%。其中，广州新房网签量较去年春节假期期间增长47%，北京同比小幅增长5%，成都、南京、武汉等城市成交量同比均出现明显增长。

多地楼市稳中向好

今年春节期间，全国楼市延续了去年第四季度以来的止跌企稳势头。中指研究院统计数据显示，2024年第四季度以来，核心城市房地产市场活跃度明显提升，成交量持续改善，市场信心有所恢复。

从全国主要城市的表现来看，近期，广州多楼盘推出新春暖场活动，包括推出新春特价房、限时折扣优惠、家电礼包、物管费礼包等优惠措

施。得益于广州限购政策全面放开，以及开发商推出的各项优惠政策，春节期间部分项目网签氛围较好，吸引了较多客户到访，从项目销售人员反馈来看，客户心态出现积极变化。从网签数据来看，广州春节期间新房成交较去年春节假期增长47%。

据悉，广州去年9月29日出台楼市新政，全面取消限购。在一系列政策推动下，去年第四季度广州新房销售面积同比增幅超60%。二手房方面，去年第四季度广州二手住宅成交套数同比增长18%，其中2024年12月二手住宅成交超1.1万套，创近43个月新高（2021年6月以来）。进入2025年，广州市场延续较高活跃度，1月新房销售面积为55万平方米，同比增长57%。

去年第四季度以来，北京房地产市场同样持续回暖，去年第四季度新房、二手房成交量同比分别增长8%、6%。进入2025年1月，市场持续修复行情，二手房成交12480套，同比持平。

春节期间，北京大多数楼盘“不打烊”，利用假期窗口进行销售。从市场表现来看，受假期因

素影响，楼盘来访及认购较节前有所减少，价格未出现明显变化，整体市场表现相对平稳。从网签数据来看，春节期间，北京新房网签成交量较去年春节假期增长约5%。

上海房地产市场近期同样呈现持续改善状态，去年第四季度新房销售面积同比增长17%。二手房方面，2024年第四季度二手住宅成交套数同比增长73%，2024年12月二手住宅成交套数超2.5万套，创近42个月新高（2021年7月以来）。2025年1月，上海新房销售面积为72万平方米，受假期因素影响，同比下降15%，二手房成交1.8万套，同比增长12%。

除一线城市外，春节期间，成都在二线城市中楼市活跃度较高，网签成交量较去年春节假期大幅增长，南京、武汉等城市增长同样明显。

### 专家看好后市表现

展望房地产后市，广东省城规院住房政策研

究中心首席研究员李宇嘉认为，今年2月份房地产市场表现会优于1月份，一方面是节后返城、复工带来的需求，另一方面是学位房、婚房等驱动的需求。

中指研究院研究副总监李益峰认为，短期来看，随着春节假期结束，居民工作、购房置业逐渐进入正轨，预计春节后市场网签量将出现一定回升。对于今年第一季度，由于去年第一季度新房成交规模为近年较低水平，在低基数影响下，预计整体成交量同比将保持平稳；二手房受部分小区价格逐渐调整到位及核心城市业主预期改善影响，成交量有望保持一定规模，价格跌幅有望继续收窄，但市场持续回暖仍需政策加力支持。

易居研究院副院长严跃进认为，得益于市场情绪积极调整和宽松政策，春节期间房地产市场延续了去年第四季度以来的止跌回稳态势，房地产交易总体积极。接下来，房地产市场交易信心会进一步提升，也将带动交易数据进一步向好。

## 多地优化房地产政策

●本报记者 黄灵灵

2025年以来，多地发布房地产优化政策，并明确将多措并举推动房地产市场“止跌回稳”。据上海易居房地产研究院统计，截至2025年1月底，全国31个省份召开地方两会并发布了政府工作报告，其中，广东、浙江、福建等十多个省份明确提出推动房地产市场止跌回稳的目标。

### 政策持续发力

春节期间后，重庆全面取消住房限售政策，引发市场关注。重庆市住房和城乡建设委员会8日发布通知，从2月8日起全面取消重庆中心城区原已纳入两年限售范围住房的再交易管理。

重庆市自2017年9月起施行新购住房限售政策，中心城区范围内新购新建商品住房和二手住房须取得不动产权证满两年后才能上市交易。为促进房地产行业企稳回升，重庆市自2024年9月1日起调整相关政策，凡2024年9月1日起在中心城区新购住房的，取得不动产权证后即可上市交易。此次全面取消限售意味着无论何时购买的房子，只要有房产证都可上市交易。

今年1月，云南省昆明市印发《关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》，通过严控增量、优化存量、提高质量，更好满足居民刚性住房需求和改善性住房需求。《措施》提出，合理调控商品住宅用地供应，商品住宅库存去化周期超36个月的县（市）区，暂停新增商品住宅用地供应；商品住宅库存去化周期在18个月（不含）到36个月之间的县（市）区，按“盘活多少、供应多少”原则，确定新增商品住宅用地供应面积；妥善处置闲置存量土地，对2024年3月31日之前供应、目前尚未开发或已开工、未竣工的房地产用地，通过鼓励企业优化开发、促进市场流通转让、支持政府收回收购等方式妥善处置。

有的地方则从优化住房领域消费政策入手。1月，山东省印发《关于促进住房领域消费的行动计划》，提出20条具体政策措施，包括大力推行“房票”安置、有效促进房屋“以旧换新”、有序提高住房公积金使用额度等。《行动计划》明确，大力推行“房票”安置。在城市更新、城中村改造等涉及房屋征收工作中，提高货币化安置比例，推行“房票”安置模式，房屋被征收群众可持“房票”购房。进一步加大“房票”优惠力度和覆盖范围，允许“房票”在更大区域内转让、拆分、组合使用，适当延长使用有效期，适度提高持票购房补贴比例，打通跨区使用堵点。

### “回稳”成关键词

记者注意到，多地将推动房地产市场“回稳向好”写入2025年政府工作报告，并明确具体举措，但具体表述有所不同。

如北京市政府工作报告提出，2025年将不断优化房地产政策，持续推进房地产市场回稳向好。完善“保障+市场”住房供应体系，优先向轨道交通站点周边和就业密集地区供应住宅用地，建设筹集保障性租赁住房5万套、竣工各类保障房8万套。加大新开发居住区配套设施补短板力度，建设适应群众高品质生活的“好房子”，构建房地产发展新模式。

2025年广东省政府工作报告明确，持续用力推动房地产市场止跌回稳。因城施策优化房地产政策，合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作，健全回购并举的住房制度，充分释放刚性和改善性住房需求潜力，推动构建房地产发展新模式。大力实施城市更新，新开工改造一批老旧小区。发展绿色建筑，推广智能建造、模块化建筑、装配式建筑等，引导企业提高住房建设标准、优化物业服务，建设更多好房子、好小区、好社区、好城区。

中泰证券分析称，随着“止跌回稳”的政策定调，以及住房政策优化调整，未来行业相关数据有望随着政策持续推出探底企稳，继续看好房地产板块的投资机会，在核心城市政策放松以及“去库存”的推动下，建议关注布局一二线城市且业绩稳健、安全度较高的房企。