

小长假涌动看房热 核心城市引领结构性复苏

■中国城市报记者 郑新钰文图

今年“五一”假期，不少人选择避开出游高峰，将时间用于看房置业。多地售楼处悄然迎来客流回升，形成了一波置业小高潮。

连日来，中国城市报记者在走访调研中发现，在政策托底效应持续释放和购房预期逐步修复的共同作用下，楼市“小阳春”行情在多城得以延续，呈现出核心城市领涨、局部板块复苏、优质房源领跑的结构性特征。与此同时，市场分化加剧、修复节奏不均，也成为当前房地产市场最真实的底色。

楼市成交回暖 热点城市政策撬动行情

褪去假期喧嚣的表象，楼市真实的回暖成色，藏在成交数据之中。

5月6日，中指研究院发布数据显示，今年“五一”假期（5月1日至5日），重点26城新建商品住宅网签面积51.8万平方米，同比增长12.5%。

从成交结构来看，本轮楼市回暖并非全域普涨，而是由重点城市强势拉动。中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示，从网签数据看，“五一”期间，广东省深圳市新房销售面积同比增长59%，湖北省武汉市同比增长122%。

市场热度走高的背后，离不开地方前置政策的加持。“今年‘五一’前夕，广东省广州市和深圳市相继出台楼市优化新政。其中，广州市将公积金贷款最高贷款额度提至360万元，居全国首位，同时推出卖旧买新专项补贴；深圳市适度松绑中心城区限购政策，有效提振外地购房者对一线核心房产的置业预期，并将公积金贷款最高贷款额度上调至351万元，位列全国第二。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受中国城市报记者采访时表示，一系列政策组合拳的实施，对“五一”假期楼市回暖形成明显拉动作用。

热点城市行情向外传导，北京市、上海市、浙江省杭州市、陕西省西安市等一线及强二线城市，延续前期温和复苏走势，成交稳步攀升，其中上海市“五一”期间新房网签成交量同比增长45%。

二手房市场同样暖意融融。“从安居客平台数据来看，全国二手房咨询量同比‘五一’期间上涨了14%。”58安居客研究院院长张波在接受中国城市

报记者采访时表示，用户从观望转向主动入场，这和去年同期普遍偏冷、用户观望情绪浓厚的状态形成了鲜明对比。

分城市来看，北京市、上海市、深圳市二手房持续延续“小阳春”以来的复苏态势，二手住宅网签成交量同比分别增长76%、16%、81%。

在业内人士看来，当前楼市呈现明显“点状回暖”特征，行情集中在核心城市、优质板块，并非全面普涨，区域分化成为当前市场最显著的特征。

“新房市场更多还是依赖优质供应和政策托底，像北京市、上海市的新房成交同比虽然也有明显增长，但更多是个别热门项目带动的结构性行情，整体需求修复的节奏仍慢于二手房。”张波坦言道。

产品分化趋势加剧 高性价比“好房子”备受青睐

当前，楼市消费逻辑正加速转向“价值择优”。即便假期出游分流了部分客流，硬核改善盘、高性价比刚需楼盘依旧人气坚挺，成为置业人群的优先选择。

5月3日下午，北京市海淀区某四代住宅售楼处内人气火爆，沙盘、户型展区、样板间挤满看房市民。该项目主打108平方米至140平方米改善户型，契合城市居民品质置换的核心需求。

“该楼盘均价8.3万元/平

方米，低于海淀区同区域其他新盘，且临近地铁，周边还有已明确规划待建的学校。”一位看房市民向中国城市报记者坦言，海淀区核心板块房产保值属性突出，当前政策环境友好、市场逐步企稳，或是入手改善型房源的合适窗口期。

“这个‘五一’假期，我们推出交定金享9.2折专属优惠，有效拉动了购房需求释放。”现场置业顾问向中国城市报记者介绍，假期，项目日均成交可达5套，到访客户以刚需置换、品质改善人群为主，整体置业入市意愿不断增长。

假期楼市的火热并非偶然现象。从月度维度来看，北京楼市展现出持续且稳健的修复势头。

中国城市报记者从北京链家研究院了解到，4月北京市新房成交近4000套，成交规模同比、环比分别提升20%、17%。

在北京链家研究院院长高原看来，目前市场处于较为良性状态。“由于新房品质、价格均相对更高，在一季度刚需为主的节奏中相对有所‘踏空’，同时受供给约束较为显著，新开项目表现良好但绝对规模偏小。”高原在接受中国城市报记者采访时表示，3月底以后，从供给侧角度看，新开盘项目数量增加，有利于潜在购房者选择与市场热度提振；而从需求角度看，改善群体开始入市，此类群体对新房产品的倾向性高于刚需群体。上述因素

叠加，使得新房市场销量显著提振。

放眼全国市场，与北京楼市逻辑相似，具备地段、配套、性价比优势的品质楼盘，普遍保持更高到访率与去化率，“好房子”价值认可度持续走高。

李宇嘉分析，从客群结构来看，当下楼市置业主力仍集中在刚需、刚改群体。这类购房者价格敏感度高，更看重实际居住性价比。

“热销楼盘集中具备两大特质：一是中心城区与近郊‘点状回暖’特征鲜明，学铁商配套齐全、户型得房率高、价格合理的楼盘最受青睐；二是热门红盘拥有差异化产品优势，在地段、配套、社区品质、户型设计等方面，具备周边项目无法比拟的稀缺性。”李宇嘉说。

政策托底力度强劲 楼市稳步筑底静待修复

开年以来，楼市借着政策暖风与季节性需求释放，走出一轮持续修复行情，假期看房热、成交回暖接连上演，也让市场关于“楼市是否已迎来周期拐点”的讨论渐起。

真实的楼市走向，仍需在权威宏观数据与重点城市成交表现中寻找答案。

国家统计局数据显示，今年一季度全国新建商品房销售面积19525万平方米，同比下降10.4%，销售额17262亿元，同比下降16.7%，降幅较1—2

月明显收窄。

重点城市二手房复苏态势更为稳固。数据显示，4月以来北京市、上海市二手房保持高活跃度，截至4月27日，北京市二手商品住宅累计成交1.54万套，同比增长约15%；上海市成交2.59万套，同比增长22%。

业内普遍认为，从宏观数据看，楼市正处在边际修复通道。“由于二手房市场的流通链条已经被激活，叠加城市更新等长期利好，核心城市的楼市预计仍会延续这种分化修复的态势。以上海市为例，5月二手房很有可能再创造近3—4年的月度成交纪录。后续市场表现仍将以分化修复为主，尤其是外环低总价二手房成交还将维持一定高位。”张波研判道。

政策端保持高频落地节奏，为楼市平稳运行筑牢支撑。据中指研究院监测，截至4月27日，各地已出台稳定楼市相关政策超300条，远超去年同期。需求端聚焦公积金优化、购房补贴、贷款贴息、以旧换新等；供给端侧重“好房子”建设、收购存量商品房、盘活闲置土地等。

值得关注的是，4月28日，中央政治局会议时隔一年再提房地产，继续将房地产纳入防范化解重点领域风险框架，对房地产市场的表述，由“着力稳定”调整为“努力稳定”。

“‘努力’更多体现的是政策持续坚守的态度，从侧面说明当前房地产市场复苏苗头已经显现，前期各项纾困、托底政策已经见到实效，行业最困难的阶段已经过去。”张波分析认为，楼市复苏基础还不稳固，市场总体预期仍偏弱，后续政策预计不会松动，还要持续多措并举巩固企稳态势。

“从调控思路来看，后续肯定还是坚持因城施策的大方向，中央层面不会出台全局性强力刺激政策，整体坚持以稳为主、重点防范市场风险。各地会结合今年《政府工作报告》中重点提到的城市更新、盘活存量、公积金制度改革做文章，推动房地产市场平稳健康发展。”张波表示，预计上半年核心城市将保持复苏的趋势。强二线城市走势明显分化，基本面扎实、节前出台限购及公积金优化、卖旧换新政策的城市，热度能够延续。楼市利好政策集中释放于核心大城市，对中小城市带动作用十分有限。中小城市后续可能以以价换量、消化库存为主，仍将在底部徘徊。



“五一”假期，北京市海淀区某第四代住宅售楼处，前来看房者络绎不绝。