

/// 透过房价看市场

多维政策协同发力 一线城市楼市率先企稳

■中国城市报记者 张阿婧 邢 灿

开栏语

推动房地产高质量发展既是满足人民美好生活向往的客观需要,也是推进中国式现代化建设的客观需要。“十五五”规划纲要明确提出,“推动房地产高质量发展”。今年4月28日,中共中央政治局召开会议分析研究当前经济形势和经济工作,针对房地产领域明确提出“努力稳定房地产市场”。

从本期起,《中国城市报》开设“透过房价看市场”栏目,以房地产真实数据为核心分析对象,透过房价数据挖掘市场热点、政策影响与区域趋势,深入剖析楼市回暖的核心逻辑与发展趋势,全方位展现楼市稳增长、优供给的发展新格局。

一线城市楼市活跃度迎来显著提升。今年4月,北京二手房市场成交1.79万套,成交规模创5年同期新高;上海二手房网签2.87万套,更是创下近10年上海4月单月成交最高值。

在一个月前的“五一”假期,深圳一二手住宅签约量均同比增长50%;广州一手住宅认购量也同比增长了50%以上。

中国城市报记者注意到,政策托底效果显现,随着利好因素不断积累,市场信心也在加速回归。

一线城市 新开楼盘销售活跃

国家统计局发布的2026年4月份70个大中城市商品住宅销售价格数据显示,在70个大中城市中,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%。

分城市来看,上海、广州、深圳新建商品住宅价格环比有所抬升,尽管北京大盘整体保持平稳,稀缺核心热门新盘依然收获了购房群体的高度青睐,局部热度突出。

4月17日,单价18.18万元/平方米的上海陆家嘴太古源·源邸四次开盘,首日至去化率高达82%;5月10日,广州保利海韵首推房源,仅用时两分半钟即售罄;5月16日,北京城建龙樾海序开盘,6天内网签507套;5月23日,深圳两大豪宅项目——中信城开信悦湾以及观潮府加推产品同日开盘,双双“日光”。

真正下场的购房者,往往先捕捉到最新市场风向。合硕机构首席分析师郭毅以北京楼市为例对记者分析,新盘依托“好房子”政策及宽松的规划尺度,持续优化产品设计。同时,开发商持续加大成本投入,对室内装修以及社区大门、园林景观、会所所在社区公区进行品质升级,有效激活并释放了市场需求。

郭毅认为,首先,刚需新盘更加务实。比如不少楼盘推出

了70余平方米的三居户型,精准适配刚需置业需求。此类户型的实现,既得益于“好房子”政策支持,也依赖优质地块供给。若地块容积率过高、地块形态不佳,则很难实现此类户型排布。

其次,改善型项目呈现高端化趋势,让购房者能以低总价获得高品质居住体验。从室内精装看,不少改善型新盘开始采用岩板等高端材质,同时优化装修审美、升级木饰面用料,雀眼木饰面这类过去多见于单价10万元以上的顶级豪宅,如今已经出现在不少新盘里。

此外,豪宅新盘热度同样可观。自去年以来北京酒仙桥、黄杉木店等片区的豪宅市场表现亮眼,开发商在产品打造上精益求精,除设计高颜值外立面、打造立体化园林景观外,还升级会所功能,引入室内高尔夫、壁球、高端私宴厅等北京豪宅市场少见的特色配套;户型设计上,多采用客餐厨一体化设计,搭配大面宽横厅,空间开阔通透;卧室则采用多功能套间设计,提升居住舒适度等。

郭毅认为,整体而言,近几年北京全新入市的新盘,与存量新房、二手房之间已经形成质的差距。

上海二手房涨幅领跑 购房者加速置换

一线城市的二手房市场同样可圈可点。国家统计局数据显示,一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.4%。其中,上海以0.7%涨幅领跑一线城市,北京、广州和深圳分别上涨0.4%、0.2%和0.3%。

来自贝壳方面的交易数据显示,今年1—4月,上海二手房市场暖意持续,整体呈量升价稳态势。受“沪七条”新政带动,市场购房信心显著提振。3月上海二手房成交约3.1万套,4月成交2.8万套,其中4月同比涨幅超两成,创下近10年同期成交新高。

链家上海派店总周帅告诉中国城市报记者,同比去年4—5月,今年同期门店的客户咨询量稳步攀升,其中链家网咨询客户增长约25%;每周平均带看量同比增长20%。

“我们门店有客户仅用2天就顺利完成了置换需求。”周帅表示,新“沪七条”和个人住房房产税暂免征收等政策落地,精准释放了部分群体的置换需求,置换交易门槛进一步降低、流程提速。据了解,该门店还有多位客户借此契机完成了置换。

从一手房到二手房,一线城市楼市升温的背后原因有哪些?58安居客研究院院长张波分析,一方面是二手房成交量持续高位,议价空间收窄,量稳带动价稳;另一方面是全国层面政策托底效应显现,信贷宽松、置换支持、限购优化叠加,市场预期修复,一线城市率先受益。

进入5月,楼市热度不减。贝壳研究院高级分析师陶琦表示,不仅是一线城市,贝壳平台监测数据显示,今年5月1—12日,全国重点50城二手房交易量同比增长超过三成。其中,广州、深圳,苏州、武汉、宁波、厦门、福州、东莞、佛山、合肥、银川、贵州等城市二手房交易量增长显著,交易量增速明显高于咨询带看量。当前客户入市意愿较去年更为积极,市场信心明显改善。

陶琦认为,5月以来二手房市场交易活跃,是今年春季以来市场修复趋势的延续。众多城市近期陆续出台稳定楼市的新政,通过进一步放宽限购、优化公积金政策、推进住房以旧换新、提供购房补贴等有力措施,精准针对刚需与改善群体,有效激活市场需求。总体来看,目前市场处于相对良性状态,有望进入企稳阶段。

广州、上海等“国家队” 下场收购“老破小”

“国家队”的出手,也为市场注入了强心针。

5月26日,广州市宣布启动“卖旧买新”试点,即日起至2026年12月31日,试点收购对象为总价在300万元人民币以内,建筑面积在70平方米以下,位于广州环城高速以内的二手住宅,楼龄不限。收购主体为广州市属国企广州安居集团。

居民需在二手住宅交易完成后180个自然日内,在广州市行政区域内购买新建商品住宅。收购后的旧房将优先用于

保障性住房、人才公寓等用途,重点服务新市民、青年人等群体的住房需求,以及城市自主更新项目的居民腾迁。

在此之前,上海是全国首个在特大城市核心区,大规模收购个人二手住房用作租赁住房探索的城市。

据上海市房屋管理局官方公众号“房可圆”发布,2月2日,上海正式启动收购存量二手住房用作保障性租赁住房试点工作,浦东、徐汇、静安三区先行先试。截至5月20日,三区已累计完成房源收购523套。今年二季度,试点范围进一步扩大,覆盖黄浦、长宁、虹口、普陀、杨浦等多个中心城区。

“当前,部分保障房存在空置率偏高、区位配套与需求错位等结构性矛盾。”上海易居房地产研究院副院长严跃进告诉记者,地方通过“以旧换新”可将居民手中位置分散、户型偏旧但地段尚可的存量房,转化为保障房。这既能盘活社会闲置房源,也能快速补齐中心城区的保障房供给短板。他分析,当前市场的主要堵点是置换需求链条卡在“旧房无法变现”环节。大量有改善型需求的群体持有中心城区的“老破小”,难以在合理周期内以预期价格成交,从而无法释放购买新房的支付能力。国资平台收购旧房,相当于为市场注入强心针,将潜在改善需求转化为有效新房购买力。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉同样看好这一模式的政策效果——为改善型需求开辟了新通道。相较于传统置换模式交易周期长、报价不透明等痛点,新模式由国企兜底收购,流程公开透明、操作高效便捷,大幅提升居民置换的安全感与便利性。

此外,该模式还有利于推动片区改造。李宇嘉告诉记者,上海等城市的老城区有一些年代久远、户型差的公房,产权复杂。由于城区建筑密度高、老龄人口占比高,拆除式旧改难以推进,导致成片改造比较滞后。但这些房屋区位好,部分有学位、容积率低,若对片区统一改造,旧房价值将得到充分释放,租金收益可观。

房企“拿地”热情升高

土拍一直被视为房地产市场的晴雨表。每一次土拍的结果,不仅反映了房企对核心城市房地产市场的信心,也预示着未来房地产市场的发展方向。

今年以来,土地市场热度持续回升,房地产企业聚焦核心城市积极拿地,上海、北京、深圳等一线城市相继拍出高溢价地块。

5月28日,上海出让虹口、闵行、青浦3宗宅地,其中,闵行区地块经过136轮竞价,最终由大华集团以总价36.55亿元竞得,成交楼面价43623元/平方米,溢价率为40.72%,刷新今年上海土地出让溢价率纪录。

5月26日,北京出让丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目F1T00-0506-0017地块。经过158轮举牌后,最终该地块由河北民企河北鑫界以10.476亿元竞得,住宅部分楼面价约6.22万元/平方米,溢价率16.4%,刷新今年北京土地出让溢价率纪录。

4月27日,深圳市龙华区民治地块出让,挂牌起始价9.83亿元,吸引了天健、深业、建安、中建壹品等多家房企参拍。历经线上、线下60轮竞价后,该地块花落深圳天健地产,成交价约13.78亿元,综合楼面价约30994元/平方米,溢价率40.18%。

广州则更早在今年2月迎来开门红。2月25日,经过长达9个小时、共计243轮的激烈竞价,越秀地产以约236亿元的总价成功竞得广州马场地块(一期)。该地块成交楼面价达8.54万元/平方米,刷新广州宅地单价纪录,地块总价也跻身广州土拍历史总价第二位。

对开发企业来说,一个显著变化是信心开始集聚。

“目前深圳是‘冰火两重天’。豪宅项目卖得好一点,普通刚需、改善项目还在保持普通流速。”一位TOP10上市房企的高管向中国城市报记者透露。

此外,头部交易平台企业的财务数据稳健,也进一步印证了市场回暖趋势。

贝壳发布的最新财报显示,2026年一季度贝壳平台二手交易单量同比提升12%,3月单月交易量创历史新高,同比增长21%。存量房业务实现收入61亿元,环比提升12.7%。一季度贝壳实现净收入189亿元,净利润12.55亿元,同比增长46.7%;经调整经营利润率为8.8%,同比提升3.9个百分点,均创过去7个季度新高。

郭毅分析,贝壳作为国内头部房地产交易平台,在一、二线城市的成交提升较为明显,印证了春节以来楼市“小阳春”的局面,对其盈利提升起到了至关重要的作用。