

/// 透过房价看市场

上半年二手房交易量占比过半 盘活存量成稳楼市重要抓手

■中国城市报记者 邢 灿 张阿婧

7月30日召开的中共中央政治局会议强调“稳定房地产市场”，这是年内再次释放稳定房地产市场的积极信号。此前，4月28日召开的中央政治局会议提出，“努力稳定房地产市场，扎实推进城市更新”。

当前，传统以新房销售为主的增量交易格局正加快向新房和二手房并举转变，我国房地产市场正加速从增量时代转入存量时代。在受访专家看来，盘活存量住房资源将成为未来稳楼市的重要抓手。

全国二手房 交易量超新房

今年上半年，广州市民张彩洁以总价230万元的价格在广东省广州市白云区购置了一套2003年建成的二手房。看过近百套房源后，她对这套房子的采光、空间和小区环境都很满意。

谈及为何没有选择新房，张彩洁表示：“在同等预算条件下，这类二手房在地段、得房率、楼间距等方面，往往优于远郊新房。一进小区就像逛公园，绿树成荫，夏天不怕太阳晒。而且小区楼间距很宽，容积率才1.2。”

越来越多的购房者在选择房产时倾向于购买二手房。住房和城乡建设部政策研究中心副主任浦湛在撰文中提到，今年上半年，二手房在新房和二手房交易总量中的占比达到50.4%，首次在全国范围和半年度尺度上超过一半；其中，北京、上海、江苏、广东等18个省（区、市）二手住宅交易面积超过新建商品住宅。

二手房占比过半并非偶发现象。2025年全年二手房交易占比就已达46%，今年4月以来则持续处于50%以上高位，今年上半年二手房交易整体过半是这一趋势逐步确立的结果。

国家统计局副局长毛盛勇在7月15日国新办新闻发布会上表示，随着我国房地产市场持续调整，房地产交易结构和规模总量正在发生深刻变化，传统以新房销售为主的

增量交易格局正加快向新房和二手房并举转变，二手房交易已成为住宅交易的一个重要组成部分。今年上半年，二手房网签面积同比增长10.2%，增速比1至5月加快2.5个百分点。

浦湛认为，在存量时代，通过二手房的充分交易实现存量住房在不同群体间的有效匹配，同时积蓄了改善性需求的潜力，配合“好房子”供给的牵引，有望进一步释放“卖旧买新”“以小换大”的购房需求，增强需求持续释放的韧性，促进整个置换购房链条进一步激活。

近年来，各地区按照党中央决策部署因城施策，持续优化调整房地产的政策，控增量、去库存、优供给，有序放宽购房限制，深化住房公积金制度改革，加大保障房住房供给，推动实施城市更新改造，从供需两端双向发力，出台了一套政策“组合拳”。

以公积金制度改革为例，今年以来，各地加快探索住房公积金用于支付物业费、房屋更新改造、加装电梯等住房消费支出。据不完全统计，已有超过60个城市调整优化了住房公积金政策，从贷款额度、首付比例、提取范围、覆盖群体、服务创新等方面发力，进一步释放住房消费潜力，保障民生福祉。

理性看待 房地产开发投资下降

国家统计局数据显示，今年上半年，全国房地产开发投资同比下降18.0%，房屋新开工面积下降23.4%。

为何新房投资、开工面积在下降？在业内人士看来，这种下降是落实“严控增量”、促进市场供求尽快实现再平衡的要求，也是房企“以销定产”，自发去库存、去产能，不再追求规模扩展，而是聚焦于建造市场需求“好房子”等经营战略调整的必然结果。

2025年12月召开的中央经济工作会议提出“因城施策控增量、去库存、优供给”，此后召开的全国住房城乡建设

工作会明确将这一任务作为2026年的重点工作推动实施。在此政策背景下，房企主动告别粗放式规模扩张模式，践行“以销定产”经营思路，主动推进去库存、去产能，聚焦居民真实居住需求，深耕品质住宅建设。

开发投资收缩促供求再平衡。国家统计局数据显示，截至6月末，商品房待售面积约7.63亿平方米，同比下降0.9%。其中，待售3年以下面积约5.62亿平方米，下降3.5%。这是自今年3月以来，待售面积连续第4个月减少，而且下降的幅度在加大，意味着在售库存持续减少。

此外，二手房对新建房源的替代作用，也在一定程度上拉低了房地产开发投资。在广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来，房地产市场正加速从增量时代转入存量时代，新房和二手房都可以解决住房需求。基于总价可控、马上入住、配套成熟、很多房源无需装修等考虑，年轻人和新市民等更青睐购置二手房。

长期来看，二手房交易占比上升是今后一个时期的趋势。对照国际经验，进入城镇化后期，存量交易主导市场已成为普遍规律，如英国等发达国家二手房交易占比普遍在70%以上，美国超过80%。

业内专家普遍认为，进入存量房时代，判断房地产市场运行情况，需要更加关注新房和二手房住房交易总量的变化。

住房和城乡建设部网签数据显示，6月，北京、上海、广州、深圳4个一线城市和杭州、成都、南京、武汉等12个区域中心城市新房和二手房交易总量同比增长21.7%。同时，全国有207个城市新房和二手房交易总量实现同比增长。

继续因城施策 控增量、去库存、优供给

在李宇嘉看来，市场结构的变化，使房地产在价格形成机制、定位和对经济的贡献模

式等方面发生了明显变化。首先，二手房对价格形成和稳定的作用不断增强，定价主导力量不再是房企，而是分散的买家和业主。因此，稳定居民的就业、收入，稳定市场的预期，对于房地产市场稳定至关重要。其次，房地产的定位从发动机转为稳定器，不能再过度依靠房地产拉动经济增长，要客观看待开发投资、新开工面积、新房销售面积等指标的下降。最后，房地产对经济的贡献模式从过去的投资拉动为主转向租赁、存量房交易、存量房运营、城市更新等存量带动。

制度改革同步配套，为盘活存量消费提供支撑。7月31日，国务院常务会议，会议审议通过《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定（草案）》。会议指出，要更好发挥住房公积金功能作用，拓宽提取和使用范围，扩大制度覆盖面，提升管理服务效能，更好满足居民多样化住房消费需求。

李宇嘉分析认为，《住房公积金管理条例（修订征求意见稿）》明确的9类提取情形，覆盖了全生命周期的住房消费。住房公积金制度改革的方向，从过去单一的“购房融资工具”，加速转型为覆盖居民“购、租、修、养”全居住生命周期的综合性住房保障与消费支持平台；特别是，顺应我

国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，人民群众住房需求总体上从“有没有”转向“好不好”，缴存人在住房装修、更新改造、维修养护、适老化和适幼化改造等方面需求大幅增长，住房消费支出从过去的“购房”“租房”为主向“修房”“养房”拓展。

7月30日召开的中共中央政治局会议强调，宏观政策要发力提效，加快财政支出和债券资金使用进度，有力推进“两重”建设和“两新”工作。

李宇嘉预计，今年下半年特别国债、财政奖补、专项债将全面发力，老旧小区、城中村改造、危旧房改造、地下管网等领域的旧改项目将全面落地，一方面将对冲供给端过快下行，另一方面将给新房市场带来部分新增购买力。比如，今年上半年广州新房市场表现活跃，很大程度上与旧改发力有关。

“政策方向清晰明确，各地应继续将稳定房地产市场作为重点工作。”上海易居房地产研究院副院长严跃进建议，下一阶段，要加快打通“卖旧买新”链条，激活二手房置换需求，进而带动新房市场。当前制约新房市场修复的关键在于置换链条不畅，各地可考虑在税费减免、带押过户、按揭贷款等方面进一步优化政策细节。



日前，广东省广州市规划和自然资源局南沙区分局发布一则国有建设用地使用权网上挂牌出让公告。该地块为广州市首个将“现房销售承诺制”纳入出让条件的住宅项目，旨在回应购房者对于“能否按时交房”的信任问题。图为广州市某住宅楼盘项目销售中心内，消费者正在咨询购房事宜。 人民视觉