

## 合力促楼市“强筋壮骨”

中国经济网记者 李方

房地产市场形势一直是大家关注的焦点，房地产市场的平稳健康发展对稳定购房者预期、促进居住消费至关重要。5月17日，国家统计局发布的4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况引发关注，2023年楼市经历一季度“小阳春”后，出现冲高回落。今年楼市的走向到底如何？楼市能否冲出低迷？购房者和售房者又是怎样的感受？

经历持续一年的低迷后，楼市终于在今年一季度迎来“小阳春”，3月份房价上涨城市数量达到近4年来的最高峰。不过，5月17日刚刚发布的统计数据显示，在一季度市场冲高后，4月份70个城市新房、二手房价格环比上涨城市数量均较上月减少，新房、二手房价格环比涨幅双双收窄。“五一”假期，房地产销售市场整体表现平淡，机构数据显示，代表城市成交规模较去年“五一”假期增长约25%，其中多个城市受低基数影响，同比增幅较大，但整体较2019年同期降幅仍超两成。

记者近期走访调查发现，今年以来楼市整体恢复形势见好，购房者预期有所改善，但基础尚不牢固。进入二季度，随着前期积压的购房需求基本释放结束，楼市进入常态化节奏。促进居住消费健康发展，仍需持续优化相关调控政策，各方合力增强置业信心。

## “小阳春”传递暖意

“二三月忙忙，现在又稳了。这是因为着急购房的客户已经买完，现在也有客户，但需求不急迫。”5月4日，记者来到北京西四环外某房屋中介门店，门店经理正在给数十名店员开会，复盘“五一”假期工作情况。该经理告诉记者，“五一”假期，看房客户比平时工作日多，但比平时周末少。毕竟是春节后的首个小长假，很多人都出去旅游了。”

对于上半年门店的签单情况，该经理表示，“从去年11月至去年底，受新冠疫情影响搁置了一批购房需求。到今年二三月份，赶末班车入学的客户需求集中释放。每年都会出现这种现象，那个时段房源相对少，客户相对多，顶层、一层、一居室等平时不太好卖的房子，很多客户也会选择购买。”

北京楼市以二手房为主，二手房属于撮合成交，交易受到多方因素影响，房价与市场均价接近、买卖双方意愿一致颇为重要。即便市场行情见好，过高的定价依然会导致交易受阻。正如该经理所举的例子，之前北京西四环外、永定河路附近某小区有一套近120平方米的两居室，去年底上线时挂牌价920万元，年初市场行情好时，业主想卖得更高，后来市场回落业主降价不到位，最终在等待半年后，于今年5月3日以880万元价格成交。

房地产市场在调整优化疫情防控政策后迎来复苏，北京二手房市场恢复速度较快。北京链家研究院分析师冷会介绍，“网签数据稍滞后，从链家相对实时的数据能看出，今年1月上半月市场就已恢复，下半月受春节假期影响进程暂时中断。2月春节假期结束，前期因疫情和春节积压的需求集中释放，市场热度快速上升，并从城市中心区传导至昌平、顺义、大兴等外围区域。到3月份，随着需求陆续释放，交易节奏随之放缓，整个3月和4月上半月市场都处于缓慢回落过程，成交量逐周递减。到4月下旬，成交节奏基本回归至常态时期水平。”

在价格方面，一季度北京二手房成交均价较前期有小幅上涨。究其原因，冷会认为，“疫情防控措施调整后，中心城区成交占比提升引发结构性上涨；前期积压需求集中入市，导致局部地区供需失衡。不过，到4月份随着市场热度和预期回归，部分区域价格已有回落迹象。”

记者采访了解到，今年以来全国楼市节奏和北京表现相似。“去年以来，保交楼、保民生、保稳定等各项政策举措有力保障了购房人的合法权益，房企的合理性融资也得到改善，带来今年一季度市场全局性的修复。”贝壳研究院市场分析师刘丽杰说，“从全国楼市来看，2月以后需求释放，成交量明显恢复。3月在2月高点上略微回调。整体看，一季度同比去年修复态势明显。”

“确实感觉市场火爆了不少。”龙湖成都营销负责人介绍，“刚开始回暖的是刚需市场，以年轻客群居多，2月中下旬改善类客户密集入场，2月

4个项目的叠墅产品加起来卖了40套，超过去年四季度销售总数。”

“当前买房人更看重房屋品质、户型设计、开发商实力和项目区位。”龙湖北京某项目负责人说，“‘五一’假期北京市场热度不减，日均接待客户逾百组，较4月日均到访增长40%以上，期间成交金额超1.5亿元。”

“年后市场回暖修复，感知比较明显。”万科杭州营销负责人表示，“我们在杭州余杭区的项目在二三月份连续加推，改善类项目销售增长更明显，3月以来的改善类项目两次开盘中签率均在20%以上，开盘即售罄。”此外，绍兴市场今年以来去化也不错，“五一”期间，万科在绍兴的两个在售项目认购转化同比上涨20%至30%。

刘丽杰认为，成都、西安、杭州、长沙、合肥等省会城市市场修复较强，是受益于经济、产业、人口等基本面较好，住房需求相对充足，住房政策优化等原因。“更具意义的是，一季度哈尔滨、长春、沈阳等东北区域城市，太原、兰州等中西部省会城市，以及多数三四线城市的二手房市场量价均有不同程度的修复。不过，相较强二线城市，非热点城市及三四线城市修复力度相对较弱。”

从数据来看，上海易居房地产研究院报告显示，今年1月至3月，31个省份中有19个商品房销售面积同比增速为正，有12个省份增速为负。其中天津增速最高，为85%；安徽增速最低，为-23%。在13个经济大省份里，北京、河北和广东表现最好，同比增速分别为14%、10%和10%。值得注意的是，天津在去年全年该指标为-32%，当前该指标明显转正。这说明在购房政策刺激下，市场依然有复苏动力。

销售价格方面也普遍走出下跌空间。报告显示，2023年1月至3月，全国31个省份中有27个省份商品房销售价格同比涨幅为正，有4个省份涨幅为负。其中四川涨幅最高，为13%；西藏涨幅最低，为-12%。13个经济大省份中，有12个省份房价涨幅已回正，而湖北微跌。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进表示，一季度全国31个省份房地产数据呈现出几个重要特征：供给端复苏节奏较慢，而销售端复苏节奏较快，后续应关注“供需缺口扩大”矛盾问题；市场复苏过程中，一些北方省份明显崛起，包括天津、河北等北方重点城市也有回暖可能，市场信心进一步增强，全国房地产市场均衡性也进一步增强。

“一季度市场修复，一定程度上得益于前期积压需求的集中释放。随着这波需求逐步释放，短期内市场会自然调整，预计二季度交易量较一季度回落，价格将保持平稳。”刘丽杰说，“这也是市场向合理中枢修复过程中的正常震荡。预计全年市场整体将呈现温和修复态势。”

## 当前楼市回归常态

进入二季度以来，百城房价走势承压，核心一二线城市价格相对稳健，多个三四线城市房价延续跌势。多数业内人士仍然认为，楼市复苏的大趋势不会改变，市场信心总体处于恢复状态。

“相比二月份的快速反弹，4月楼市复苏节奏有所放缓，进一步验证了今年市场复苏会呈现波折性上扬的格局。4月部分城市找房热度环比出现小幅回落，其中三四线城市找房热度回落幅度相对明显，预计市场分化格局还将存在。”58安居客研究院院长张波介绍，4月一二线城市楼市的新增挂牌房源量环比减少，这在一定程度上体现出一季度市场二手房成交量上升明显，大量二手房源得到去化。

业内人士认为，4月以来楼市回归常态，既有长期因素，也有短期因素。长期

图为黑龙江齐齐哈尔市某小区。（视觉中国）

来看，一季度较快市场节奏使得价格预期有所抬高，但市场当前支付能力和接受程度依然维持稳定，因此对有所提升的市场价格还是以观望态度为主，进而导致节奏放缓。短期来看，“五一”假期前，许多人早早计划出游行程，对地产销售必然有挤压。此外还有天气影响，以北京为例，4月经历了数次强沙尘天气，对客户看房造成一定影响。

“到四五月份，北京楼市转入常态化时期水平。从4月开始，购房者在心态上多了观望成分。据我们分析，目前的购房群体中，七成属于置换群体，包括改善置换、入学置换、养老置换等。”冷会说。

在北京工作的安先生就属于持币观望群体。他告诉记者，自己在世纪城的房子装修已略显老旧，去年本想“卖一买一”置换一个更大的房子，后因疫情影响搁置。“今年想法变了，孩子已经上高中，为日后考虑，还是先买套小的留给孩子用，旧房不卖了。”安先生认为房价特别是新房价格有下降的可能，自己的购房意愿又不急迫，可以多观望。

“孩子今年上学，这两天正是报名期。”同样有换房需求的王女士这样打算，“等报名成功后我就把老房子卖掉，买个舒适度高的房子。”

不少人认为，相较于二三月份，四五月份其实是回归到了正常、平稳的节奏，买卖双方都有时间静下心来做选择，价格也有博弈空间。

北京本地人高女士，因为父母有房子，对住房的关注点更多放在了居住体验上。“我觉得房子首先是要自己住着舒服，其次周边配套要好，生活圈要方便。我并不重视区位、升值空间等因素。”

国家统计局最新数据显示，从新房看，4月，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月略扩0.1个百分点，其中，北京、上海、广州和深圳环比分别上涨0.6%、0.4%、0.2%和0.3%；二线城市新建商品住宅销售价格环比分别上涨0.4%和0.2%，涨幅比上月分别回落0.2个和0.1个百分点。从二手房看，环比整体涨幅回落更为明显。4月份，一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.3个百分点，其中，北京、广州和深圳环比分别上涨0.1%、0.3%和0.5%，上海由上月上涨0.7%转为下降0.2%；二线城市二手住宅销售价格环比均由上月上涨转为持平。

从城市角度看，上海易居房地产研究院一项对4月全国50个重点城市新建商品住宅成交面积环比增速排序的结果显示，全国仅有6个城市成交行情没有下滑，即西安、北京、东营、成都、合肥和深圳。“4月偏强势的

城市，普遍为基本面不错的大城市。从下降的城市来看，徐州、丽水、南宁3个城市增速超50%，市场调整程度较大。”严跃进这样解读。

1月至4月，全国50城新房成交面积同比增速排序结果显示，长春、杭州、南宁、惠州、淄博、济南、德阳、肇庆、东营和东莞排进前十名，同比增速均接近或超过50%。严跃进表示，“此类城市中，部分属于购房政策明显宽松的城市，部分属于压抑需求持续释放的城市。”

值得关注的是，10强城市中，山东有3个城市入围，即淄博、济南和东营。这并非偶然，3年疫情期间，江苏、浙江等沿海省份有一波交易高峰，但山东不明显，潜在购房需求在今年才明显释放。济南市场的一波持续行情带动了周边地级市楼市复苏。

“淄博烧烤”火出圈虽然和山东楼市复苏的直接关系不强，但提升了城市形象和置业优势，对后续山东各城市的楼市复苏或将带来间接正面影响。”严跃进说。

## 因城施策叠加显效

纵观去年全年，在多重超预期因素影响下，交易数据出现明显拐点。“2022年房地产市场呈现出市场销售回落、多家房企债务违约、土地市场流标持续等特点。”中原地产首席分析师张大伟说。

面对市场震荡，一系列楼市调控政策陆续出台，促进房地产市场修复。去年3月以来，楼市调控政策密集发布，各地因城施策，从优化限购政策、降低首付比例和房贷利率、提高公积金贷款额度、发放购房补贴、降低交易税费、推进“带押过户”等各方面发力。据中指研究院监测，2022年有超300个省市（县）出台政策超千条，政策优化频次达到近年峰值。

2022年3月，郑州成为第一个取消“认房又认贷”的城市，明确“对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策”。此后，苏州、南京、青岛、天津等重点城市均优化“认房又认贷”。“郑州取消认房认贷的举措对国内其他重点城市有示范意义，实质性降低了购房成本，释放改善换房需求，促进市场修复。”刘丽杰说。

2022年5月，长沙成为第一

个提出“以租换购”的城市，将存量盘活作租赁住房，盘活作租赁住房后不纳入家庭住房套数计算，在履约期内可交易。此后，成都、重庆、西安等地也有“以租换购”政策出台。

“‘以租换购’政策的创新之处在于，打通了新房、二手房和租房市场通道，为其他城市提供了新的政策调整样本。”刘丽杰表示，存量房源作为租赁住房，一方面切实增加租赁房源供给；另一方面10年及以上的锁定期限，为市场提供了一批长期稳定租赁房源，有效缓解当下租赁市场“不稳定”的痛点。

去年以来，佛山、东莞、廊坊等核心城市周边城市全面取消限购。杭州、南京、武汉等二线城市放松多孩家庭购房政策，多孩家庭可新购一套房，同时降低二套房首付比例。

今年以来，我国经济呈现恢复向好态势，房地产市场的稳定性尤为重要，“稳增长”“促需求”“防风险”成为2023年房地产行业的政策主题。一季度，中央和相关监管部门多次强调，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求。据中指研究院监测，一季度全国有超百个省市（县）出台政策超180条，各地政策多聚焦在提高公积金贷款额度、发放购房补贴等内容，部分城市政策涉及优化限购政策、降低首付比例及房贷利率、优化预售资金监管等方面。

4月28日，中共中央政治局召开会议，“结合会议释放的相关信号，防范房地产风险仍是重点，在当前的市场环境下，房地产政策环境整体仍处于宽松状态。”中指研究院市场研究总监陈文静表示，“整体来看，今年以来房地产市场运行的好转更多为恢复性好转，市场内生动力仍偏弱。短期来看，稳定购房者置业信心和预期仍是促进房地产市场恢复的关键。”

陈文静认为，二季度，前期已出台的保交楼、加大“三支箭”支持房企融资等政策有望继续落实到位。各地楼市政策或继续优化，如重点一二线城市库存较高的郊区，或按照一区一策原则，优化限购条件和认房认贷政策；结合生育政策，对二孩以上家庭的限购套数、首付比例、房贷利率等给予支持；降低房屋交易税费等。

“随着经济恢复和城市发展的核心一二线城市将继续发挥经济、人口、产业等基本面优势，房地产市场具有较大发展空间。经济发展较弱、人口流出城市，预计市场将基本修复到疫情前的平稳状态。”刘丽杰说。

## 点评

## 政策落地是关键

李宇嘉

经历一季度企稳回升后，4月份以来全国商品房市场销售明显回落，且回落幅度较大。中短期内，稳定商品房市场的政策选择，一方面，要在商品房交易环节降低体制性成本，让刚性和换房需求能更顺畅地循环起来；另一方面，针对需求端预期较弱的现状，要在开发环节降低供给端成本，从而让供应能适应和匹配需求。

近期国家及多地重点强调的全面落实“带押过户”、规范房地产经纪服务、银行推广和优化组合贷（公积金加商业按揭贷款）等政策，目的就是降低商品房交易成本，是能进一步满足刚性需求、促进换房需求的好政策。一方面，这些政策能降低刚需买房或换房的成本，比如“带押过户”免掉了二手房交易中卖家赎楼费用，规范经纪服务能降低中介代理费用等，组合贷合并办理能最大程度降低融资成本，降低月供负担；另一方面，还能缩短交易周期，提高流通效率，更好匹配供需。

让这些政策充分发挥作用，关键要做好政策

的具体实施和落地。在实施这些政策过程中，各地政府的主体责任要进一步细化和落实，在政策实施过程中做好统筹，特别是上述政策涉及住建、产权登记、金融等多部门合作，要做好各方协调工作，驱动形成共赢的合作局面；对政策实施效果影响显著的金融管理部门要从顶层政策设计、风控系统升级等制度和技术层面全方位推进，驱动辖区内金融机构同步落实新政策；不动产登记部门要加强登记系统升级完善，加强与金融部门信息系统内部共享，打通已有政策在微观层面执行上的技术障碍，推动部分业务环节合并办理；几家龙头企业企业要发挥带头作用，以做大蛋糕的格局让行业认识到各种新规的好处。

另外，还可对现有在售新房项目、老旧小区等启动配套“补短板”行动，特别是道路、交通、教育、养老、托育等购房者密切关注的公共服务，降低居住成本，促进存量（含在售）有效供应，合理匹配需求。

（作者系广东省住房政策研究中心首席研究员）