

政策暖风持续激发市场活力

——一线城市楼市观察

一线城市向来是楼市的“风向标”。记者近日走访北京、上海、广州、深圳楼市发现，在政策利好带动下，刚需和改善性需求积极入市，一线城市楼市持续活跃，止跌回稳态势正在显现。



1

需求积极入市 销量持续上涨

25日晚上7时许，记者来到北京团结湖链家签约服务中心，发现大厅灯火通明，11个签约室全部显示“正在使用”，准备签约的客户仍在陆续到来。

“10月份签约量明显增长，市场热度持续。在政策加持下，买卖双方的谈判速度和效率加快。以前签一单要5小时左右，现在1.5至3小时就能签约。”北京团结湖链家签约服务中心经理高尚告诉记者。

记者27日走访上海楼市发现，降低置业门槛的政策效应正在显现。在位于浦东新区三林板块的招商臻境项目，社保年限“3改1”的政策实施后，有些缴纳1年多社保的新市民提前实现购房计划。一些原来因首付不够选择观望的客户，在新政后实现了置业计划。

上海市房管局提供的统计数据表明，10月1日至25日，上海市新建商品住房成交3115套、37.1万平方米，环比分别增加36.7%、42.3%；全市二手住房成交16957套、140.3万平方米，环比分别增加53.1%、50.7%。

在深圳，10月13日、19日，龙华区深业上城学府、光明区中建观玥项目先后“日光”。深圳市住建局统计数据显示，10月1日至26日，深圳市新建商品住宅网签认购10030套，合计102.93万平方米，日均认购量约390套、近4万平方米，这是近年来深圳新房市场交易量的新高。

深圳市房地产业协会有关负责人表示，一系列房地产调控措施效果明显，降低了交易成本，改善了市场预期，极大释放了市场需求，增强了市场各方尤其是购房者对市场回稳的信心。

广州市全面取消住房限购，房地产市场成交量明显增加。根据广州市住建局提供的数据，9月30日至10月27日，全市新建商品房网签108.32万平方米，比去年同期增加33.3%，比9月全月增加45.5%。

2

市场信心正在恢复 止跌回稳态势显现

多位专家表示，在多方努力下，市场的整体观望情绪改善，市场信心有所恢复。

“一线城市不论是新房还是二手房，看房量、到访量大幅上升，成交周期明显缩短。”易居房地产研究院副院长严跃进说，“十一”黄金周全国1000余家房企的近2000个项目（楼盘）参加促销，营造了良好的市场氛围。

在10月27日结束的广州房博会上，近40家房企携120个楼盘参展。其中，最吸引人的是超过100套的“一口价”房源，涵盖高端改善盘、刚需盘，更不乏一些品牌房企的准现楼盘。

广东中原地产代理有限公司项目部总经理黄韬说，在今年最后一个季度，尤其是11月下旬和12月，预计开发商将继续推出促销计划，推动市场迎来一波成交回暖。

作为新市民和外来人口集中的城市，一线城市的刚需和改善性需求体量大。象屿集团沪浙区域副总经理韩润极说，新政不仅激发了购房者的购买意愿，也为房地产行业的未来调整方向提供了有力指导，尤其是针对刚需和改善型楼盘，市场反馈尤为明显。

顺应住宅消费升级的需求，外资迅速捕捉到上海楼市逐步回暖的信号。太古地产携手陆家嘴集团近日宣布其在中国内地首个代表性住宅项目即将预售。太古地产项目负责人介绍，中国房地产市场的改善性需求潜力很大，不少外资企业拟进一步挖掘一二线城市的改善性需求，适时推出高质量住宅项目。

市场供需再平衡成为二手房市场止跌回稳的重要因素。北京链家研究院分析师冷会说，10月份北京二手住房市场热度显著提升。买方数量大幅增加，卖方数量小幅下降。截至23日，新增客源量同比增长近五成，比9月同时段增长近三成，而新增房源量和库存房源量均较上月有所下降。

深圳市房地产中介协会监测数据显示，新房市场热销，二手房市场也印证了市场复苏步伐，预计10月二手房网签量将突破8000套。据乐有家监测，“十一”黄金周期间二手房议价率降至8%，尤其是500万至800万元房源的议价率收窄明显。

3

政策效应持续释放 促楼市巩固筑底

住房城乡建设部政策研究中心副主任浦湛说，房地产组合拳政策效果持续显现，一线城市房地产市场回暖。这将有助于引领二三线城市房地产市场，从整体上提升房地产市场的信心和活跃度。

楼市虽然活跃，但分化也仍然存在，如何更好地巩固企稳回暖态势？

上海链家交易管理中心签约分理三部负责人王远强表示，在楼市新政刺激下，一线城市住房成交量实现“脉冲”式增长，价格则处于相对稳定状态。部分前期降幅较大或品质较好的房源，价格有所回升；部分老旧小区的房源，“以价换量”成交明显。

广州地铁地产执行总经理韦明翀认为，市场存量下降表明市场流通性在改善，这是市场回稳的关键因素。“开发商应更专注于提升产品品质和整体运营服务。除了政策的支持，开发商还可以通过提供优惠、调整佣金等手段来促进成交。”韦明翀说。

深圳市房地产业协会相关负责人表示，将进一步倡导会员企业抢抓政策红利“窗口期”，提升市场活力，促进市场交易“量增价稳”。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说，政策持续发力，加之宏观经济基本面的支撑，未来楼市有望出现回升。目前楼市的积极变化需要多方持续协同加牢巩固，从严格增量、优化存量、提高质量发力，推动市场良性循环。

“中国的房地产在系列政策作用下，经过三年的调整，市场已经开始筑底。”在日前举行的国新办发布会上，住房城乡建设部部长倪虹说，接下来，要同心协力，把组合拳打好，狠抓落实，让政策效果充分显现，让人民群众能够享受政策红利。

（新华社北京10月29日电）