

政策发力成交回暖价格企稳 上半年北上广深楼市展现新活力



北京楼市成交上涨 “好房子”促市场分化

证券时报记者 张达

6月底的北京骄阳似火，仍抵不住看房人的热情。记者日前来到位于北京昌平区北七家镇某新房项目售楼处，虽然是工作日，仍有不少人前来看房。

“我们工作日一天能卖七八套，周六周日看房需要排队，因为一天来访问量有100多组。”售楼处一位销售人员对记者说。

据上述销售人员介绍，该项目4月首次开盘，5月成为北京的网签销冠。项目为6—9层的低密洋房，均价在每平方米5.5万—6.1万元，总价从400多万元到1500多万元，得房率、户型格局等满足国家“好房子”政策标准，客群以海淀区、朝阳区置换改善为主。

不过，记者多方采访了解到，不同区域不同项目的关注度差别较大，如海淀区的新房项目热度较高，去化效果较好，但房山区有项目看房人数不多，为控制成本，售楼处周一至周五不开门，只能周六周日集中约看。

对于上半年北京新房整体成交情况，合硕机构首席分析师郭毅接受记者采访时表示，今年3月新房成交达到近5000套的高峰后，随着政策效应逐渐减弱，4月至6月逐渐趋向平稳，恢复到3000多套的水平，但较去年同期市场低谷期有明显拉升。从成交套均总价来看，今年上半年是780万元，比去年上半年和下半年都有明显上涨。

据郭毅统计，截至6月28日，北京上半年新建商品住宅成交套数为18085套，同比上涨20.7%。

不仅新房成交同比上涨，二手房上半年成交同样上涨明显。中原地产研究院的统计数据示，截至6月28日，北京上半年合计二手房住宅网签86964套，其中6月网签13529套。

在中原地产首席分析师张大伟看来，上半年北京二手房住宅网签在8.8万套左右，同比上涨17.7%。

从今年北京楼市成交情况来看，无论是新房还是二手房，区域分化特征明显。郭毅告诉记者，从套均成交面积来看，今年上半年是127平方米，和去年差别不大。今年新房成交热度拉升的原因，更多是一些地段位置较好、品质更佳的高端项目热销，对市场形成了更强的拉动效应。今年北京新房成交排名前五的项目中，海淀区有4个，单价都在每平方米10万元以上。

张大伟也表示，新房成交分化更明显，“好房子”的供应预期影响了新房的价格，成交量集中在少数热点项目，部分郊区房源在春节后出现了明显的价格调整。目前全市新房去化周期为28.5个月，主要受远郊高库存板块拖累，但核心区库存紧张。如海淀区上半年供应超4000套，但仍供不应求。库存高企区域如房山、密云或通过降价等方式去化，价格承压。

“高得房率的‘好房子’对二手房的影响逐渐明显，部分区域二手房价格出现了明显调整。”张大伟进一步指出，二季度区域分化现象尤为突出，如海淀、西城等核心城区，尽管部分房源楼龄超过30年，但凭借学区属性，小户型备受刚需家庭青睐，成交活跃，价格也较为坚挺。与之形成鲜明对比的是，房山、通州等区域挂牌价下跌明显，对整体均价形成下拉之势。

北京东城区、丰台区等多家中介门店的工作人员对记者表示，现在整体二手房市场仍是“以价换量”。

展望后市，张大伟表示，随着“小阳春”的过去，市场预期更多政策出台来稳定预期。若后续如信贷放松、购房补贴等刺激政策出台，可能会激发购房需求，带动二手房价格和成交量回升，使市场逐渐恢复活力。

郭毅也表示，随着新房成交趋稳，新的政策工具也在筹备中，将为市场持续向好释放政策信号。下半年北京楼市企稳后可能会出现阶段性成交小高峰，整体市场成交呈现稳中有进的状态。

从减少购房限制措施到减轻房贷利息负担，从出台“好房子”规范标准到加快消化存量商品房……今年以来，多部门联合推出房地产政策“组合拳”，各地积极调整优化房地产政策，多措并举促进房地产市场止跌回稳。一线城市向来是楼市的“风向标”，证券时报记者近日走访北京、上海、广州、深圳楼市发现，在政策利好带动下，今年上半年一线城市楼市整体保持活跃，展现出新活力。

刚需托底豪宅惊艳 上海楼市运行稳健

证券时报记者 陈雨康

2025年上半年，上海楼市稳健运行，呈现出新房强势复苏、二手房承压企稳、区域分化加剧等特征，在成交量回升的同时，成交价格止跌回稳。上海市房管局数据显示，今年前5个月，上海一、二手房合计成交1094万平方米，同比增加30%。

新房方面，上半年上海呈现出“量价齐升”的态势。上海市房管局数据显示，1月至5月上海一手住房成交266万平方米，同比增加9%。从价格上看，国家统计局数据显示，5月份，上海新房价格同比上涨5.9%。

中指研究院上海数据总经理张文静对证券时报记者表示，受益于优质项目的持续入市，上半年上海新房成交均价同比上涨。各项目认购情况呈明显分化特征，认购率高的项目拥有所处板块市场热度高、区位条件优越、产品力较强等共性。

上半年上海新房市场中，豪宅项目“开盘即告罄”的现象频频出现。例如，5月21日，上海壹号院三批次64套房源，套均总价约6200万元，线下开盘当日全部售罄。仅5月份，就有绿城·潮鸣东方、康定壹玖玖、保利·海玥外滩等多个豪宅项目实现“日光”。

上海中原地产资深分析师卢文曦表示，上海楼市的优异表现主要在于改善型需求持续释放，优质房源成交活跃，带动价格上涨。

二手房方面，上海市房地产交易中心数据显示，5月二手房成交161万平方米，同比增加14%，为2022年以来同期最高值。记者发现，今年春节后，上海二手房工作日成交量总体保持在500套至800套区间内，周末则大多突破1000套。自去年10月份以来，上海二手房成交量连续8个月超过1.5万套的荣枯线，单月成交同比连续8个月保持正增长。

张文静告诉记者，上海一季度二手房成交量同比大幅上升，中心城区地铁房、学区房维持一定热度，对新房形成较为明显的替代效应。“金三银四”需求释放后，5月成交量进一步回落，对新房的替代效应有所减弱。

二手房价格也有所回升。Wind数据显示，截至6月16日当周，上海二手房出售挂牌价指数为191.35，较2025年第一周微涨1.4%。

从成交结构来看，城市资管服务云平台数据显示，5月上海330万元以下二手住宅成交份额为67%；70平方米至120平方米户型成交占比为45%。由此可见，中低总价的刚需型住宅仍是二手房市场的中坚力量。

上海浦东周康地区的资深中介唐经理对证券时报记者表示，今年端午假期日均带看量超20组，与“五一”假期基本持平。总体上看，“90后”小夫妻、刚需家庭仍是二手房的主力客群。

“总体上看，浦东外环外二手房市场仍是买方主导，但买卖双方已进入‘价格拉锯战’，客户议价幅度往往能达到5%至10%，一些房东因价格未达到预期撤牌。”唐经理说，目前刚需型二手房的流动性尚可，300万元左右的低总价房型仍是托底主力。

展望后市，卢文曦认为，上海楼市二季度成交量出现季节性回落。伴随量的小幅回调，价格会进入新一轮拉锯。上海房地产产市场量、价维持较好，短期不太可能推出新的政策举措。上海楼市交易更多依靠自身节奏，在稳定的交易量背后，价格继续保持相对稳定走势。

广州楼市量增价稳 刚需入场还需加力

证券时报记者 吴家明

作为首个全面取消“限购限售限价”的一线城市，今年上半年广州楼市的表现如何？

近日，证券时报记者走访了广州天河、越秀、海珠等片区，发现多个中心城区的新房项目都取得不错的销售成绩。以越秀地产在越秀区和海珠区的两个项目为例，越秀东山云起在近日开盘，推出68套房源，单价为每平方米8.7万元至11.3万元，去化率100%；位于海珠区的越秀桂悦东晓，则稳居今年前5个月海珠区改善型新房成交榜首。

记者发现，开发商今年“卷”起了“面积”，89平方米的建筑面积可以做到四房两卫的户型，遵循“新户型规范”的高得房率房源特别受到购房者的关注。有销售人员告诉记者，这些高得房率项目的交房时间至少还有两年。而一些刚性需求购房者会选择二手房或者外围片区的新房。广州中心城区之外的片区新房供应量很大，价格也相对较低。

“取消限购后，广州楼市成交量回升，量增价稳是最大的特征。”广州东山口片区的一家大型中介机构门店店长告诉记者，“价格回升会是一个缓慢的过程，但成交量回升是一个好的开始，一些外地客户对广州楼市产生了兴趣。”

据广州市房地产中介协会发布的数据，截至6月25日，6月广州市二手住宅网签套数和面积环比分别增长7.18%和8.03%，达到9891套、99.64万平方米。今年1月至6月，广州市二手住宅网签56613套和569.08万平方米，同比分别增长12.98%和13.31%。

其中，刚需置业者成为广州楼市的“基石”。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，不管是新房还是二手房市场，广州楼市的成交量同比均实现增长。“究其原因，从成交的结构来看，广州、深圳与北京、上海相比，最大的区别就是刚需占比比较高，两座城市的住房自有率仍比较低，年轻群体是购房主力，需求比较稳定。另外，广州已放开了限购，此前房价下跌明显，特别是中心区外的片区跌幅较大，让年轻购房者达到‘上车门槛’，再加上首付比例和贷款利率下调，提高了购房者的支付能力，所以300万元以下的房源成为成交主体，这是广州楼市的一个特色。此外，不管是广州还是深圳，人口持续净流入，基于教育的购房需求也形成了一定的支撑，这是楼市成交的‘基石’与‘活力’所在。”

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示：“广州是首个全面取消‘三限’的一线城市，在释放购房需求的同时，也有助于促进供求关系再平衡。”

对于下半年的楼市政策，李宇嘉认为，增量政策落地仍有难度。对于广州市场，下一步还是要着力推进新房和二手房的循环，推动更多的刚性需求进场，二手房以旧换新、带押过户、公积金政策等还有施展空间。

深圳楼市表现不俗 成交活跃度有望提升

证券时报记者 吴家明

“在楼市政策相对稳定的状态下，今年上半年深圳楼市表现不俗，特别是成交量同比实现增长，而且接近三分之二的购房者是首次置业。年轻购房者依旧认可深圳市场，这是深圳楼市活力的展现，也是楼市发展的动力。”深圳贝壳研究院院长肖小平对记者表示。

深圳贝壳研究院公布的数据显示，截至6月25日，今年深圳新房和二手房成交约6.4万套，同比增长49.6%，其中住宅成交接近5万套，同比增长38.3%。

近日，证券时报记者走访了深圳南山、龙华、罗湖等片区，多位新房项目的营销负责人表示，今年上半年深圳新房市场整体表现不错，但供需两端的交易情绪开始有所变化，一些高得房率的新规房源得到市场认可，出现“日光盘”。户型和地段一般的新房去化明显滞后，推动项目加大促销力度。开发商申请预售的数量有所减少，在观察市场的同时，集中精力去化在售项目。对于限购放松的片区，有新房营销经理表示，自己接待了一些来自杭州、重庆等地的外地投资者。

越来越多主打“好房子”的高得房率项目成为楼市热点，吸引了不少购房者。有业内人士认为，购房选择多样化，二手房交易或面临挑战，刚需谨慎出手，新房和二手房供应端形成了直接的竞争关系。

对于二手房市场，多位资深房产中介经理对记者表示，目前深圳市场还是延续“以价换量”的态势，在部分区域放松限购、公积金政策放宽以及降息等因素推动下，房价出现止跌企稳的势头。购房者、业主与房产中介从业人员的楼市体感有所不同，特别是房产中介从业人员在今年上半年感受到较大的压力，或与楼市政策放松，房产中介人员“回流”，导致行业竞争压力加大有关。

记者在采访中发现，在限购、公积金政策调整的刺激下，刚需入市的热情有所回升。据深圳贝壳研究院监测，今年上半年，二手房成交结构中，低单价、低总价房源占据市场主流地位，其中单价4万元以下的房源成交占比达40.8%，同比扩大9个百分点；总价300万元以下房源成交占比41.5%，同比扩大6.1个百分点。此外，购房者对“好房子”等仍充满期待，希望更多的政策“组合拳”在下半年出台，助力楼市延续热度。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，新兴产业的发展成就了一批高收入人群，深圳楼市的刚性需求和改善需求同样旺盛。在一线城市中，未来深圳楼市成交量的回升幅度可能会更大。

在肖小平看来，今年上半年深圳二手房市场的意向挂牌量有所减少，在一定程度上说明多数业主对深圳楼市仍有信心。深圳贝壳研究院预计，下半年深圳楼市政策将保持宽松，叠加“金九银十”传统销售旺季及年底冲刺节点的双重驱动，市场成交活跃度有望较上半年提升。

中指研究院政策研究总监陈文静表示，北上深楼市的限制性政策仍有优化空间，优化公积金贷款、推进住房“以旧换新”、加大购房补贴力度等措施仍存在预期。此外，为稳定中长期市场，城市更新相关政策也有望加快落实。

本版摄影:张达 陈雨康 吴家明 图虫创意/供图

