

政策发力 刚需入市 成交放量 北上广深楼市迎来“小阳春”

刚刚过去的3月,楼市的真实温度到底如何?

四大一线城市用实实在在的交易数据,勾勒出楼市“小阳春”回暖的清晰轮廓。作为中国房地产市场的“风向标”,一线城市的楼市成交率先企稳,不仅源于其坚实的产业基础、庞大的人口流入和旺盛的居住需求,也得益于一系列精准调控政策的持续发力。

在业内人士看来,目前房地产市场仍处于供给侧调整的大周期中,4月乃至整个二季度的市场热度能否延续显得尤为关键。



从左到右图为记者现场拍摄的北京东城区某学区房、上海市浦东新区房地产交易中心、广州房产中介门店、深圳某楼盘。

本版摄影:张达 陈雨康 李映泉 吴家明 图虫创意/供图

北京

成交回暖 价格微涨 300万以下成交超六成

证券时报记者 张达

刚刚过去的3月,北京二手房成交量明显增长。中原地产研究院统计数据显示,3月北京二手住宅网签量达19886套,环比增长144.6%,同比增长3.4%,是近15个月以来的最高水平。

多位受访的房产中介人士向证券时报记者表示,近期北京二手房成交量回暖,成交周期明显缩短,价格微微上涨。“最近全北京都回暖了,成交量高了很多,现在很多小区都处在缺房源的状态。”某大型房产中介北京通州区门店的工作人员对证券时报记者说,“之前那些便宜的好房子都卖完了,现在新登记一套正常户型的房子,只要不是楼层特别矮、户型特别差的,价格比之前成交价稍微加十几二十万都能很快卖出去。”

某大型房产中介北京东城区门店的工作人员对证券时报记者表示,最近学区房成交比较多。

“我们店3月份签了十七八单,比之前都翻倍了。”另一家房产中介丰台区门店的工作人员告诉证券时报记者,最近客户多了,成交量回暖了,每套房总价微涨差不多十几万。

对于3月的北京二手房市场的表现,北京链家研究院分析师冷会接受证券时报记者采访时认为“非常不错”,成交量上是近15个月以来的最高水平,价格方面则总体保持平稳,跟年前一段时间相比略有上涨,止跌回稳态势延续良好。

我爱我家研究院指出,3月31日,北京楼市单日网签量达1422套,创下2023年4月以来近三年单日成交量新高,直观展现出北京二手房市场的复苏。更为关键的是,此轮回暖不仅实现了量的稳步增长,价格表现亦同步向好。国家统计局数据显示,2月北京二手住宅价格指数环比上涨0.3%,率先实现止跌回稳;从我爱我家成交数据来看,3月北京二手住宅成交均价延续了2月份的稳定趋势,形成“量涨价稳”的良性复苏格局。

对于3月北京楼市回暖的原因,冷会认为主要有两方面:一方面是季节性原因,每年春节后这段时间都是一个市场快速回暖的黄金期,也就是俗称的“小阳春”。另一方面是政策加持,去年12月下旬出台的各类政策优化举措(例如放宽限购、优化二套房贷款条件、降低增值税率等)有效提振了市场信心,同时也撬动了一部分购房需求,这些新增的需求到3月份也陆续地转化成了实际交易。

刚需群体的集中入市,成为此次“小阳春”行情的重要支撑。我爱我家数据显示,3月,北京300万元以下二手房成交量占同期二手房总量的66.3%,同比上升19.1%,低总价房源成为成交主力。

对于北京二手房市场的“小阳春”能否持续,中原地产首席分析师张大伟认为,从未来趋势看,经过3月份“小阳春”后,成交会在4—5月有惯性的回落,后续市场走势依然要看政策趋势。

展望未来,我爱我家研究院认为,房地产市场已经经历了近几年的深度调整,在中央“着力稳定房地产市场”的部署下,已经开始迈向新的阶段。北京作为一线城市,城市基本面较好,“止跌回稳”行情有望延续,推动北京楼市实现平稳健康发展。

上海

多项指标亮眼 “沪七条”激活楼市

证券时报记者 陈雨康

在2月25日发布的“沪七条”政策和传统旺季效应的提振下,上海楼市已进入“筑底企稳”阶段,并迎来3月楼市“小阳春”。刚刚过去的3月,上海二手房挂牌价实现了止跌回升,二手房阶段性成交量创下了数新高。

克而瑞数据显示,上海3月二手房成交量突破3万套,堪称“金三月”。截至3月29日,二手房成交量连续三周刷新纪录,当周网签量达7732套,为近五年最高的单周成交量。其中,3月28日(周六)网签1585套,刷新近五年最高周六及单日成交量纪录;3月29日(周日)网签1442套,刷新近五年最高周日成交量纪录。

除了成交量大幅增加外,上海楼市价格也止跌反弹,出现了量价齐升的重要信号。中指研究院提供的数据显示,3月上海二手住宅挂牌均价环比上涨,结束了此前连续33个月的下跌态势。

4月1日下午,证券时报记者来到上海市浦东新区房地产交易中心。虽然当天是工作日,3楼的不动产登记交易大厅依旧人声鼎沸,购房者、房产中介、房东等往来如梭。大屏幕显示,当天发号量和业务受理数皆超过900。

陪同客户办理手续的房产中介刘经理对证券时报记者表示:“3月中旬以来,交易中心经常是这样熙熙攘攘的状态。”“沪七条”新政落地后,不少之前卡在资格或贷款上的客户都动起来了。”

随后,证券时报记者来到了北蔡镇。该镇位于上海浦东内环和中环之间,片区内包含刚需、改善、中高端等各种类型的住宅,一直是浦东新区人气较高的板块之一。“我们这里的客流跟内环一些热门板块比,总体还算平稳。下午带看完一组客户,是来看一套400万左右的两房,客户觉得价格还是偏高,想再观望一下。”一位驻扎北蔡8年的二手房销售经理对证券时报记者表示,北蔡片区的客群以周边上班族和改善客群为主,新政之后咨询量有增加,但实际成交速度未显著变快。“房东报价坚定,议价空间不像年前那么大,但买家也普遍存在观望情绪。从数据看全市成交量确实上来了,但我们板块感觉还在慢慢传导,可能要到4月份才能更明显感受到热度。”他说。

在此轮上海楼市“小阳春”行情中,刚需群体是购房的中坚力量。多家第三方机构测算的数据显示,3月上海总价300万元以下的二手房成交占比超过六成。在前半个月,总价300万元以下的二手房成交占比超过七成。

中指研究院上海分析师张翔对证券时报记者表示,“沪七条”精准释放购房需求,叠加2月初三区二手房收购试点,为“老破小”资产提供了明确的退出渠道与价格锚,有效稳定了市场预期。

展望后市,上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,刚需的活跃将为改善型需求“卖旧换新”创造前提。预计未来几个月市场热度将有所扩围和传导,中高端改善型需求和豪宅市场的成交将得到提振。总体上看,二手房市场将呈现“成交量先行、价格温和跟进、后续量升价稳”的积极态势。

广州

刚需客入市活跃 目前还在“消化存量”

证券时报记者 李映泉

一季度,广州二手房市场迎来回暖态势。3月31日,广州市房地产中介协会发布的统计数据,2025年3月(统计周期为2月26日至3月25日),广州市二手住宅共网签10866套,108.47万平方米,分别环比增长73.08%和74.34%。一季度,广州市二手住宅共网签27182套,271.90万平方米,同比分别增长19.80%和19.57%。

分区域来看,3月,广州全部行政区网签套数环比均有不同程度的增长。其中,白云区、增城区和从化区环比增长幅度分别达到93.82%、86.59%和85.60%,排名居前;即便是增长幅度最小的南沙区,也环比增长了41.24%。

4月1日,证券时报记者实地探访了广州天河区的多家地产中介门店。由于是工作日的缘故,门店看房源的客户并不多,大多只是零星客源来访。多位中介人士告诉证券时报记者,在上周末,他们带看房的工作量都比较大,成交量对比前两个月也有显著增加。

广州中介平台裕丰地产一位资深中介人士向证券时报记者提供了一组数据,以天河区长兴路片区为例,3月份的二手房成交量几乎是1—2月的总和。

“3月是2月春节假期过后的首月,‘小阳春’效应比较明显,刚需客入场活跃度提升。”上述中介人士表示,在价格方面,整体成交价格趋稳,没有太明显的涨幅或跌幅。“过去两年广州房价下跌幅度不小,累计挂盘量还比较高,贸然提价可能会导致买家流失,目前还处于消化(二手房)存量的阶段。”

证券时报记者在贝壳二手房平台看到,截至目前,该平台广州二手房挂牌量还在14万套出头。价格方面,据房天下研究院数据显示,3月,广州二手房挂牌均价为30162元/平方米,环比下跌0.60%。

恒瑞地产经纪人叶贵强表示,当前市场上的购房者观望情绪持续,部分客户存在“淘笋”心态,导致入市节奏放缓。随着政策走向进一步明朗,叠加市场环境逐渐改善,客户信心有望逐步修复。

德晟地产经纪人刘特义表示,3月,准备结婚、入学等刚性购房需求的客户群体入市步伐加快;同时,部分业主由于放盘时间较长,心态有所变化,愿意提供一定的让价空间以促手中房源尽快成交。

贝壳二手房上展示的今年3月广州部分成交数据,多数房源的成交周期在200—300天,乃至更高。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向证券时报记者表示,二手房市场经历前期大幅度降价后,有回稳的诉求。“很多房源价格达到2017年前后的水平,达到了新市民、年轻人的可支付价位,于是促成了3月份二手房交易的高峰。”

对于本轮“小阳春”的持续性,广州市房地产中介协会市场调研认为,由于市场即将迎来4月传统淡季,叠加此前所积压的刚性和改善性购房需求已部分得以集中释放,当前市场上的准购房者普遍认为选择房源时存在较大的比较空间,决策周期拉长,入市步伐有所放缓,使得交易增长后劲略显不足,预计4月二手住宅市场交投将有所回落。

深圳

行情近3年来最“旺” 热度能否延续看4月

证券时报记者 吴家明

“今天,我要给3对客户办理房产过户手续。上个月,我和工作团队经常加班。在我看来,今年的楼市‘小阳春’行情是近3年来最‘旺’的一次。”4月1日,深圳市罗湖区不动产登记中心刚刚开门,证券时报记者就见到正在帮客户填写资料的小黎,他这样表示。小黎是深圳一家大型房产中介机构的工作人员,专门负责办理房产过户等相关手续。

刚刚过去的3月“小阳春”,深圳楼市交出了一份不错的答卷。乐有家研究中心的数据统计显示,3月深圳一二手住宅总网签量7898套,环比上涨117%,创下近11个月的最高值。其中,全市一手住宅预售和现房合计网签2827套,环比上涨118%;二手住宅网签5071套,环比上涨117%。从更贴近实时市场的看房和签约数据来看,乐有家门店二手看房量创近5年的新高,较2024年10月的高峰还高出17%。二手签约量环比上涨244%,同样处于历史高位。

在罗湖区一处在售新房项目,证券时报记者见到一位刚刚签约的购房者,在连续看中的两套意向二手房被迅速成交以后,她也果断采取措施,很快定下了一套新房。在她看来,价格深度调整,叠加持续的低利率环境,使得房产的持有成本和长期价值正被重视。

在罗湖区一处在售新房项目,证券时报记者发现,豪宅和改善型房源成为新房市场的热点,而低总价房源则成为二手房成交主力。乐有家研究中心的数据显示,300万元以下的二手房成交占比从去年3月的21.8%上升至今年3月的31.5%。深圳贝壳研究院院长肖小平指出,购买低总价房的群体主要分为两类:自住刚需客和稳健型小额投资者。

“二手住宅方面,300万元以下的房源咨询量和成交量最高。”福田梅林片区的一位资深房产中介经理对证券时报记者表示,“深圳二手房的火热还依靠价格推动,以价换量依然是二手房交易回暖的前提,刚需客户的价格接受程度依旧不高,业主和购房者的预期还需要进一步提振。”

多位业内人士认为,深圳楼市已经在春节前走出了一波淡季不淡的行情,4月市场热度的延续性尤为关键。如果深圳乃至其他核心城市热度能够保持,将有助于改善市场预期。

“自2025年底以来,深圳几个豪宅项目的热销及近期核心区域二手价格的企稳,给市场带来积极信号,表明核心区域已经完成筑底。如果这种状态可以持续下去,整个深圳市场有望在2026年完成筑底。”深圳中原研究中心高级研究员邹少伟在接受采访时指出。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,后续房价能否维持企稳的态势,一是取决于二手房交易量能否维持,特别是低价房源消耗掉以后,中高价的房子交易能否被激活;二是低价二手房交易能否带动卖旧买新、卖小买大的置换需求,即消费的良性循环;三是新房能否在产品端实现综合高品质,驱动客户基于消费升级的购房需求。

