

內房加快去庫存「先租後買」助剛需客上車

專家：大量人士缺首期 租金抵房款緩解壓力

優化供求

在今年全國兩會上，政府工作報告提及着力穩定房地產市場，深入推進房地產發展新模式的基礎制度和配套政策建設。粵港澳大灣區投資分析師李海文告訴《大公報》，報告中「因城施策控增量、去庫存、優供給」是對上年政策的延續與優化，核心目標為穩定房地產市場、優化市場供求結構。他認為，當前不少有供樓能力的人士缺乏首付資金，協助他們上車有助緩解庫存壓力。

大公報記者 蔣去情



《政府工作報告》要點

- 因城施策控增量、去庫存、優供給，探索多管道盤活存量商品房，鼓勵收購存量商品房重點用於保障性住房等
- 深化住房公積金制度改革
- 優化保障性住房供給，加快危舊房改造
- 有序推動安全舒適綠色智慧的「好房子」建設，實施房屋品質提升工程和物業服務質量提升行動
- 進一步發揮「保交樓」的白名單制度作用，防範債務違約風險
- 深入推進房地產發展新模式的基礎制度和配套政策建設

◀ 內地着力穩定房地產市場，今年繼續因城施策及精準施策。

深圳珠海保障房申請門檻*

深圳

- 年齡**：年滿18周歲
- 戶籍**：主申請人持有深圳戶籍，投靠子女取得戶籍除外
- 社保**：參加深圳社保累計繳納三年以上，特殊家庭或三個以上子女家庭不受限
- 住房**：未在深擁有自用住房，申請受理前三年內未在深轉讓自有住房

財產

- 人均年可支配收入 ≤ 5.4 萬人民幣
- 3人及以下家庭財產 ≤ 66 萬元人民幣
- 4人及以上家庭財產 ≤ 87 萬元人民幣

珠海（以專業人才為例）

1. 具有中級以上專業技術職稱，或中級以上技師資格，或合資格企業的高級管理人員
2. 在珠海工作一年以上，與當地用人單位簽訂一年以上的勞動合同
3. 在珠海屬無房戶，申請受理日前5年內未有出售房產
4. 申請時未有享受珠海高層次人才住房保障辦法規定，或其他住房保障政策

*以公租房為例

資料來源：本地實

今年的政府工作報告提及加強重點領域風險防範化解和安全能力建設，細化至房地產市場，有「因城施策控增量、去庫存、優供給，探索多管道盤活存量商品房，鼓勵收購存量商品房重點用於保障性住房」等要點。

減少拍地 嚴控過度供應

李海文表示，「控增量」的核心是嚴格控制新增商品房供應，避免市場庫存進一步積壓，該政策是對過往「去庫存」政策的升級，減少拍地，從供給源頭遏止過度供應，從根源緩解庫存積壓問題。

「去庫存」核心則是打通保障房通道，落地「租售並舉」。李海文指出，在房地產「去庫存2.0」進程中，政府大量收集存量房作為公租房，為低收入家庭、人才或新市民、青年提供安居保障；明確公租房本質為保

障性住房，堅守公租房居住保障的核心功能，嚴禁轉為金融產品。

李海文續指，政府優化「租購並舉」結構，根據城市社會人口結構合理優化制定可租、可售、共有產權、先租後購，有助滿足社會低及中低收入水準階層需求。部分城市更提出「先租後買」方案，通過降低買入門檻，幫助剛需人士上車，該項方案以先租後擁有形式，租金不白交，租滿5年可申請購買，已交的租金可抵房款，讓其有儲蓄感。

據李海文觀察，目前有大量人士有置業需求，雖然有能力供按揭，卻未攬夠首付款，相信以去庫存為大前提，讓這部分人士先上樓，有助緩解保障房空置率。

加入金融支持 享低息貸款

他建議，「租售並舉」可加入金融支持政策，如為相關房屋申請30年房貸的人士首10年可享受低息貸款，為沒有住房公積金、沒有物業家庭、或目前只有一層樓希望改善居住面積的人士，提供利率優惠。他建議，

2026年可試點實施一年，再檢討優化完善當前激勵與銷售的措施。

「優供給」更多是提升住房品質，推動「好房子」建設。李海文指出，現階段「好房子」條例多聚焦園林、會所、智能家居等軟體配套設施，而商品房作為市場化產品，開發商已基於市場競爭主動更新軟體配套，相信政策重心應回歸住房基礎安全與硬性品質保障。

李海文建議，政策執行應聚焦樓宇建設硬性核心要求，重點把控建築品質、地基、隔音、防漏等住房安全與基礎硬體標準，推動國家建設標準與上述核心硬體標準要求深度融合。他認為，好房子建設需回歸核心、細化政策落地、制定具體細則，同時明確加強住房建設不達標對應的罰則，亦推動監管部門負責監督落實。

◀ 李海文認為，當前不少有供樓能力的人士缺乏首付資金，協助他們上車有助緩解庫存壓力。



保障房申請有法 須留意通勤效率

用好優惠

今年政府工作報告提及「探索多管道盤活存量商品房，鼓勵收購存量商品房重點用於保障性住房等」，大灣區市民應如何充分利用好政策優惠，積極申請保障性住房？李海文介紹，當地街道辦是申請保障性住房的受理及初審單位，市民可以前去查詢申請流程、申請資格及提交材料。

以深圳公租房為例，李海文稱，合資格申請人需要走完三個步驟：登錄深圳市住建局官網，預約戶籍區住建局窗口以提交紙質材料，包括身份證、戶口本、婚姻證明、社保明細、收入財產授權書、無房證明等，隨後進入3至6個月的審核流程，通過後公示15天，若無異議便可入庫候候。

3年租期 覆核資格可續租

進入輪候庫後，申請人需留意市/區住建局公告，在規定時間線上提交認租申請，按輪候排序確定選房資格；獲分配房源後，即可簽署租賃合同、辦理入住事項，租期一般為3年，期滿覆核資格可續租。

不過，核心區保障房申請率高、空置低，而郊區及偏遠地段保障房空置率偏高。李海文認為，主要是交通配套不足，通勤不便令市民卻步。

他提到，申請保障房的群體多為工薪階層與新市民，對通勤效率極為看重，建議政府優先完善偏遠保障房周邊公共交通，加密通勤線路、優化接駁，同步配套生活設施，從而降低空置率，讓保障房真正發揮民生保障作用。



▲ 李海文建議，政府優先完善偏遠保障房周邊公共交通，讓保障房真正發揮民生保障作用。



◀ 據中國指數研究院報告，2025年來各地發布購房補貼政策超過140條。

政策發力釋放需求 大城市去庫存效果佳

多管齊下

近年內地政府連續出台利好措施，支持內房市場恢復穩定。李海文預計，今年房地產政策將持續鬆綁與優化，重點發力方向包括：持續放寬限購政策、降低落戶門檻、適度調降利率並優化限貸標準、加大保障性住房供應、探索「長期持有、租售並舉」的可持續機制、深化稅費改革等，直言政府可動用的政策工具箱仍較豐富。

可動用工具仍充足

回顧過往政策，李海文提到，政府在內房危機爆發後，推出多項措施穩定市場、化解內房系統性風險，包括：推行「保交樓」白名單制度，鎖定具可行性項目並提供融資支持；收購存量商品房用於保障性住房，盤活閒置資產；推動住房公積金改革，擴大覆蓋面、提高貸款額度，進一步釋放剛性購房需求；對房企實施信貸、債券、股權融資「三箭齊發」，修復企業資金鏈，緩解行業流動性壓力。

據中國指數研究院報告，2025年來各地發布購房補貼政策超過140

條。李海文相信，這些政策短期有效刺激了剛性及改善型購房需求釋放，部分城市庫存壓力得到緩解，其中一線及重點二線大城市效果更為明顯，不過政策整體效果與持續性仍需時間待市場驗證。

在李海文看來，目前政府仍有充足的政策工具箱，以支持內房市場復甦。貨幣政策主要是下調LPR、降低首付比例、放寬貸款年限；財政政策主要是發放購房補貼、減免契稅、優化公積金貸款條件；供給政策主要是支持房企併購重組、盤活存量資產。

內地商品房銷售概況

年份	銷售額 (人民幣)	按年變幅
2025年	8.39 萬億	↓ 12.6%
2024年	9.67 萬億	↓ 17.1%
2023年	11.66 萬億	↓ 6.5%
2022年	13.33 萬億	↓ 26.7%
2021年	18.19 萬億	↑ 4.8%
2020年	17.36 萬億	↑ 8.7%

資料來源：國家統計局

市場趨穩

內房市場進入深度調整的第五個年頭。李海文表示，當前房地產市場銷售規模仍未完全恢復至疫情前水準，部分城市庫存仍存在壓力，開發商整體融資難度依然偏高。不過在「保交樓」政策持續推動下，過去較為突出的爛尾樓風險，已經得到一定程度緩解。

自2021年內房債務危機爆發後，市場持續向下。參考國家統計局數據，2022年市場跌幅最大，2023年跌幅明顯收窄，2024至2025年各項數據進一步趨向穩定，數據未再出現大幅下滑。

行業進入轉型優化階段

李海文分析，市場正從風險集中爆發轉向平穩處置，惟個別房企尚未完全化解風險，仍處於重組協商或司法重整及債務重組階段。他提到，當前在售房企在交付過程中強調交付保障、品質管控與物業服務升級，試圖重建市場信心，但效果仍需時間驗證。

在李海文看來，當前樓市最核心的痛點，在於居民購房信心仍然不足，市民對樓市預期偏謹慎，置業意願偏弱。此外，部分城市及區域庫存高企、供應過剩，市場去化壓力持續存在，進一步制約着樓市復甦節奏。

李海文指出，部分城市存在剛需支撐不足、人口結構失衡、供需差距較大等問題，庫存高度依賴外來購房者消化，而外來買家最關注的痛點在於市場能否恢復過往的上升預期。當前行業亦同步進入轉型優化與制度建設階段，相關政策需要結合市場實際逐步細化、調整與落地，市場完全修復仍需時間。

「保交樓」續推動 爛尾風險降



▲ 當前房地產市場銷售規模仍未完全恢復至疫情前水準。