



內地連環出招穩樓市 明年勢加速復甦

重振市場信心 交投活躍 成功止跌回穩

已深度調整三年有餘的內地樓市在2024年下半年迎來了關鍵的政策拐點，9·26中央政治局會議明確提出「要促進房地產市場止跌回穩」，釋放了迄今最強維穩信號，政策目標直指扭轉行業基本面，為市場注入信心。經過2個月新政「組合拳」的落地推進和持續發酵，四季度以來樓市交易活躍、預期改善，特別是核心城市市場明顯回溫。業內專家普遍認為，12月的政治局會議提出「穩住樓市」、中央經濟工作會議強調「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，為2025年定下更加堅定的挺樓市基調，在適度寬鬆的貨幣政策背景下，加之止跌回穩各項新舉措的落地，2025年樓市有望繼續改善。

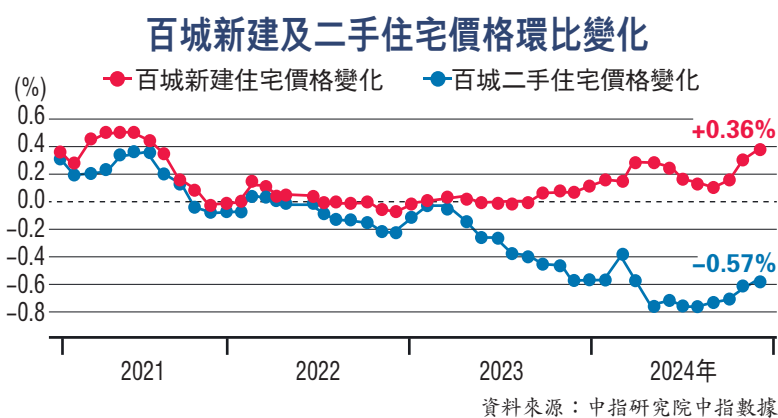
●香港文匯報記者 王珏 北京報道

今年前三季度，內地樓市整體仍呈現調整態勢，商品房交易熱度低於去年。5月17日，央行和國家金融監督管理總局聯合發布了降首付、降利率等一系列重大房地產行業提振政策，加之地方限制性政策鬆綁帶動，市場進入穩步改善的區間，銷售降幅逐漸收窄。9月26日，中央政治局會議首提「促進房地產市場止跌回穩」，釋放最強穩地產信號，市場迎來真正的政策拐點。隨後中央多部委相繼推出一系列利好新政：「四個取消、四個降低、兩個增加」形成房地產調控政策組合拳，包括取消或調減限購、限售、限價、普通住宅和非普通住宅標準，降低住房公積金貸款利率、住房貸款首付比例、存量貸款利率、住房交易環節稅費等，大大降低了購房成本；此外，通過貨幣化安置等方式新增實施100萬套城中村改造和危舊房改造，年底前將「白名單」項目信貸規模增加到4萬億元、收儲存量商品房、盤活存量閒置土地等多項政策舉措，穩定了市場預期，釋放出大量潛在購房需求；而保交房攻堅戰的加快推進，更給購房人吃下「定心丸」，大大提振了市場信心。

新盤成交增 一線城市二手樓價漲

在一攬子利好刺激下，四季度以來樓市呈現止跌回穩態勢。國家統計局和住建部最新數據顯示，10月、11月全國新房交易網籤面積連續兩個月同比環比雙增長，11月70城中新房銷售價格環比上漲的城市17個，比10月增加10個；二手房方面，一線城市銷售價格也環比保持上漲的態勢，漲幅為0.4%。

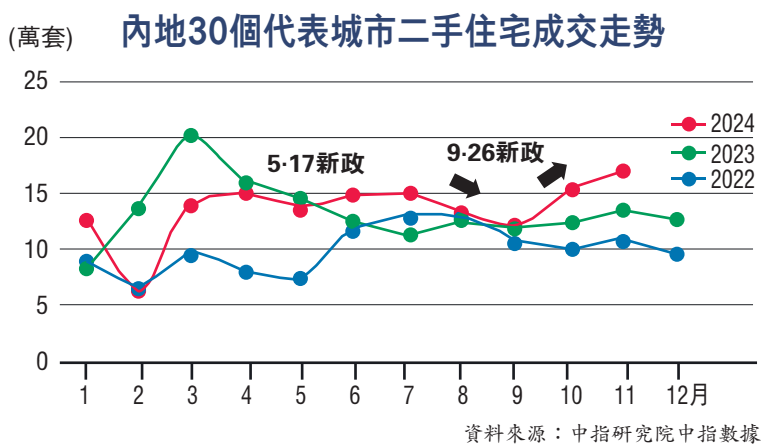
積極態勢也在多個機構監測數據中得到顯示。中指研究院



稱，10月至11月一線城市新房銷售面積同比增長40%，由於廣深政策力度強於京滬，市場恢復也相對更好，深圳、廣州10月至11月新房銷售面積同比分別增長124%、70%，北京、上海同比分別增長10%和16%；重點30城10月二手房成交套數同比增長23%；11月二手房成交繼續衝高，突破16萬套，創近20個月新高，價格也持續企穩，深圳、成都、烏魯木齊及東營共4城二手住宅價格環比上漲，打破了百城連續7個月全跌局面，釋放積極信號。中原地產統計顯示，四季度一線城市二手房交易全面放量，其中，11月份上海二手房成交逾2.7萬套，創近44個月新高；深圳和北京當月二手房成交量分別創4年多和20個月新高。

核心城市量價有望築底企穩

多位受訪專家對後市表示樂觀。中指研究院政策研究總監陳文靜表示，整體來看，9·26中央政治局會議定調「要促進房地產市場止跌回穩」，12·9中央政治局會議定調「穩住樓市」，12·12經濟工作會議再次強調「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，政策目標和方向明確。當前政策環境已處於歷史最寬鬆階段，除個別核心城市仍保留了一定限制性政策外，全國大多數城市調控政策已經全面放開，若政策持續加力，預計明年上半年部分核心城市房價將逐步「止跌」。58安居客研究院院長張波也認為，今年年底樓市將出現「翹尾」行情，而展望2025年，各項逆周期政策力度將進一步加大，推動經濟持續回升向好，同時更加積極有為的宏觀政策也有利於實現樓市止跌回穩，核心城市市場量價有望築底企穩，從而對全國市場築底提供重要支撐。



2025 聚焦促需求 優供給

專家咁睇

有房地產專家接受香港文匯報採訪時表示，展望2025年，樓市政策寬鬆基調或將延續，下階段政策有望繼續圍繞「促進需求」和「優化供給」展開。

加快城中村和危舊房改造

中指研究院政策研究總監陳文靜指出，促進需求方面，包括加力推進貨幣化安置城中村改造和危舊房改造，釋放增量住房需求；核心城市限制性政策有望繼續優化，除一線城市繼續優化限購等政策，降低房貸利率、降低交易稅費等亦具備空間；加大購房補貼力度等鼓勵性政策或將在更多城市落地，帶動市場活躍度提升。優化供給方面，她認為，重點或在於去庫

存政策的加快落地推進，專項債收購存量閒置土地的配套政策、3,000億元人民幣保障性住房再貸款收儲政策有望繼續完善，同時多措並舉盤活商辦用房，將存量商辦用房轉為租賃住房或是重要方向。此外，預計項目融資「白名單」、保交房等也將是2025年供給端政策持續落位的聚焦點，改善企業資金環境，繼續修復企業和購房者市場預期。

對於貨幣化安置城中村改造和危舊房改造，中指研究院測算，若按套均100平方米計算，貨幣化安置100萬套城中村和危舊房改造可帶動約1億平方米住宅銷售，這部分需求進入市場，有利於提升市場交易活躍度。58安居客研究院院長張波認為，城中村改造，在平穩樓市的同時，可

以切實回應民眾住新房、住好房的迫切需求。而通過貨幣化安置還可以帶動新房庫存的去化，並直接帶動建築、建材等行業的投資。

全面復甦需經濟就業配合

廣東省城規院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉認為，樓市全面復甦仍依賴於需求的回穩和預期的回穩，根本還在於經濟、就業和收入的前景。2025年樓市紓困，不僅是傳統政策在儲備新的抓手，還要著眼於解決制約樓市需求端的基本面因素，比如就業、收入和生活成本等。持續推進新型城鎮化，比如新市民、農民工落戶，教育醫療均等化，支持生育養育，支持低收入人群等方面提供支持，這將給樓市帶來源頭活水。

購房者加速入市 一手「日光盤」增

特稿

「昨晚12號樓1601賣了1,190萬。」冬日一早，朝陽區李女士接到中介小哥電話後心情低落，她屬意的太陽公元小區是北京熱門二手樓盤，這個85平米兩居室同戶型今年曾成交過983萬元（人民幣，下同）的低價。儘管樓層、房況有所區別，但近兩月來熱度上漲，價格也隨之攀升已是不爭的事實。中介告訴她，如果想在太陽公元置業得抓緊下手，因為「好房基本搶完，上架的房源一套比一套高，而且不好砍價了」。

自九月底降準、降息、降首付等政策發布以來，一大波樓市利好政策紛至沓來，直接刺激了市場情緒，尤以一線城市最為顯著。以北京為代表的多個核心城市，部分熱點板塊、頭部學區所在小區量價齊

升，業主在掛牌房源時信心明顯增強，議價空間也在縮小。鏈家地產數據顯示，目前北京二手房掛牌量為147,326套，較前期17萬套以上明顯下降，而且創下了最近幾年新低。

「我們的簽約中心都得排隊，陪客戶談判到半夜是經常的事。」鏈家望京商團的一名地產經紀人告訴記者，11月以來門店附近一小區基本每天都有成交，熱門成交房源多為總價500萬元以下的小戶型，連帶改善型大戶型的熱度也上來了，整體單價也有上浮，「夏天那會，客戶上來就砍個五六十萬，現在降二十萬都有點難」。

北京新盤開售2.5小時即售罄

新房方面，據多家代理介紹，十月以來，到訪量、簽約量大幅上升。位於北京

長安街西沿線的長安華曦府12月15日開盤，因緊鄰北京首條磁懸浮地鐵S1線上岸站，且周邊配套成熟，2.5小時全部首推房源售罄，銷售額達16億元，參與「搶購」者感嘆：「紅紅火火恍惚惚惚，這場景真的久違了。」

一線城市頻現「日光盤」

其他一線城市，「日光盤」也再現。深圳龍華區的中建鵬宸雲築12月14日開盤，推出368套房，完成意向登記保證金凍結的客戶有1,587批。樂有家研究中心消息顯示，項目開盤3.5小時後售罄，成為深圳市「9·29」樓市新政後的第4個「日光盤」；廣州越秀雲悅本月初首次開盤，105套房源在開盤後2個小時被搶光；上海浦東的陸家嘴太古源源邸開盤，50套單套金額均超過



●內地年內推出一系列重大房地產行業提振政策，成功令一二手住宅市場止跌回穩。 資料圖片



●北京朝陽區望京商團的一家中介門店深夜仍燈火通明。 記者王珏 攝

今年以來中央樓市定調及各部委主要樓市新政策

3月5日 全國兩會政府工作報告提到，優化房地產政策，促進房地產市場平穩健康發展。

5月17日 央行發布：首、二套房商業性個人住房貸款最低首付比例調整為不低於15%、25%；取消全國層面首、二套房商業性個人住房貸款利率政策下限；下調個人住房公積金貸款利率0.25個百分點。上海、廣州、深圳、北京先後發布一攬子優化政策。

9月24日 央行、金監總局、證監會推出多項重磅政策，包括降低存量房貸利率，統一首、二套房房貸最低首付比例，將二套房首付比例下調至15%等。

9月26日 中央政治局會議首次提出，促進房地產市場止跌回穩。

9月29日 央行落地多項金融支持房地產政策，包括優化個人住房貸款首付比例，統一下調存量房貸利率、完善商業性個人住房貸款利率定價機制、延長部分房地產金融政策期限等。

9月底 一線城市紛紛出台優化房地產市場政策，包括優化限購政策、降低存量房貸利率、下調個人房貸最低首付比例、調減非本市戶籍家庭購房社保或個稅繳納年限等。其中廣州直接宣布取消住房限購措施。

10月17日 住建部、財政部、金監總局、央行、自然資源部新聞發布會上宣布，年底前將「白名單」項目的信貸規模增至4萬億元人民幣。

11月13日 財政部、稅務總局、住建部公告，降低住房交易契稅、明確與取消非普通住宅標準相銜的增值稅、土地增值稅優惠政策。

12月9日 中央政治局會議提出穩住樓市。

12月12日 中央經濟工作會議提出，持續用力推動房地產市場止跌回穩，加力實施城中村和危舊房改造，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力。



●北京長安街西沿線的某新盤本月中開盤，2.5小時全部首推房源售罄。 記者王珏 攝

5,000萬元的豪宅，去化率達到94%。

另據安居客線上數據顯示，一線城市二手房掛牌時長大幅縮短，反映市場成交加速。隨著成交周期不斷縮短，房地產整體而趨於穩定的概率大大增強。在一線城市龍頭帶動作用下，熱點二線城市也表現積極，11月，杭州、寧波、廈門、重慶、成都等地一二手房價格均出現環比上漲。

●記者王珏 北京報道