上海樓市迎小陽春
二手房成交5年最旺
限購鬆綁滿月剛需快速入市 租售比上升助房價企穩

剛剛過去的3月份，上海樓市迎來了一輪頗具分量的「小陽春」。新房市場人氣迅速回升，樣板房門口排起長隊；二手房成交明顯放量，部分房源甚至出現議價空間收窄、掛牌價小幅上調的現象，就連「老破小」都迎來一波搶購。有地產分析師在接受香港文匯報記者採訪時表示，當前或可視為上海樓市好轉的起點，也是一個較為關鍵的觀察節點。

●香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

上海歷來是內地樓市風向標，在樓市持續調整多年後，上海於今年2月底發布放鬆樓市限購的新政策（即「滬七條」），大幅放寬非上海戶籍購房者限購措施，此前受到壓制的剛需及改善型購房需求得到釋放，帶動樓市升溫。據上海房產交易中心官網「網上房地產」數據，3月份，上海二手房（含商業）累計網簽31,215套，一舉刷新自2021年3月以來近5年的最高紀錄，同比增長6.39%。更值得關注的是價格，中指研究院披露，上海3月二手住宅均價環比微增0.08%，結束了此前連續33個月的下跌態勢。新房方面，上海中原地產數據顯示，3月上海新建商品住宅成交面積56.3萬平方米，環比激增251.6%，反彈力度空前。

香港文匯報記者走訪市場發現，政策效應正在從「看房熱」逐步轉化為「成交熱」。在上海外環外一個剛需與改善兼具的樓盤「中建山水雅境」，現場人氣明顯回暖。記者到訪當日，售樓處門口車輛停滿，周邊臨時停車位一位難求，接待區更是排起了隊伍。銷售人員坦言：「去年年底，日均來訪客戶只有個位數字，現在穩定在50至60組，來訪量漲幅超過70%。」

不過，本輪回暖仍呈現「以價換量」的趨勢。上述樓盤在原本不到5萬元（人民幣，下同）/平方米的均價基礎上，推出約7折的促銷力度，成為吸引剛需客群的重要抓手。記者進一步了解，目前市場上多數剛需盤折扣區間在7折至8折之間，部分改善型項目也提供約9折優惠。在價格讓利與政策鬆動的雙重刺激下，觀望已久的購房需求開始加速入場。

購房資格擴容增需求

值得關注的是，「滬七條」新政允許持上海居住證滿5年及以上的非滬籍居民家庭或成年單身人士購房，顯著擴大了潛在購房人群。「這類人群以在滬穩定就業的中青年為主，購房意願較強，但此前受限於資格問題無法入市。政策鬆動後，這部分需求正在逐步轉化為實際成交。」一位代理中介透露，目前新政新增支持群體的預定成交佔比約為7%。

一位互聯網從業者張先生便是典型案例。其在上海工作已超過6年，此前一直租房。「之前一直想買，但資格卡住了，只能等等看。」新政出台後，他迅速啟動看房計劃，在短短兩周內看了十餘套房源，最終在寶山一處總價約280萬元的兩房簽約。「現在價格還在合理區間，再晚可能會漲，乾脆就定了。」張先生表示。

類似的「快速決策型」購房者明顯增多。另一位在徐匯工作的白領李女士，則選擇了改善型新房產品。此次借助政策與市場窗口，置換至外環內一套約90平方米的三房。「價格有折扣，加上貸款利率也比較友好，現在換房成本比過去低。」她坦言，這一輪並非衝動入市，而是「算過賬之後的理性選擇」。

當前或為樓市好轉起點

上海中原地產資深分析師盧文曦向香港文匯報記者表示，當前或可視為上海樓市好轉的起點，也是一個較為關鍵的觀察節點。市場情緒和預期已有明顯改善，政策層面正持續圍繞止跌回穩展開，購房者信心較過去有顯著修復。即便後續成交從高位自然回落，市場亦難言轉弱，更可能是回歸到一個相對合理、平穩的交易區間。後續如果成交量能夠保持穩定並持續釋放，市場依然有較大的修復希望。

上海易居研究院副院長嚴躍進表示，隨着後續優質房源有序入市、區域配套不斷兌現，加之政策效能的持續發揮，上海房地產市場將進一步夯實企穩基礎。

●香港文匯報記者走訪市場發現，上海政策效應正在從「看房熱」逐步轉化為「成交熱」。圖為一處改善型住宅的沙盤。 香港文匯報記者孔雯瓊 攝

●有分析師認為，上海樓市或迎好轉趨勢。 資料圖片

●上海一處新盤看房者及簽約者人頭湧湧。 香港文匯報記者孔雯瓊 攝

3月內地新房成交表現

新房	成交面積	環比
北京	28.2	+92%
上海	59.0	+324%
廣州	69.7	+228%
深圳	27.5	+53%
一線城市合計	184.4	+172%
二線城市合計	692.5	+111%
三四線城市合計	337.4	+66%
總計（約）	**1,214.4**	**+103%**

數據來源：克而瑞中國房地產決策諮詢系統
單位：萬平方米

3月內地二手房成交表現

二手房	成交面積	環比
北京	164.3	+126%
上海	227.7	+104%
廣州	97.0	+88%
深圳	49.8	+107%
一線城市合計	538.8	+130%
二三線城市合計	1,257.6	+112%
總計（約）	**1,796.5**	**+117%**

數據來源：克而瑞中國房地產決策諮詢系統
單位：萬平方米

單日成交最高達1585套「老破小」也有人爭

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）本輪樓市回暖中，二手房作為「市場溫度計」，其成交放量明顯領先於價格修復，釋放出更為真實的需求信號。

上海房產交易中心數據顯示，3月上海二手房成交一舉突破3.1萬套，全月共有13天二手房單日網簽量突破千套大關，其中有7天單日成交突破1,300套，3月28日更是錄得單日成交1,585套的近5年峰值。

市況回暖 房東「賣舊換新」

市場前線亦感知到明顯升溫。多位中介向香港文匯報記者表示，進入3月後，周末帶看量普遍達到十餘套，諮詢電話持續增加。「部分房東開始調高預期，甚至出現惜售情緒。我維護的一套老房子，原掛牌價2.98萬元/平方米，屬於虧損掛牌，目前房東已選擇撤牌。」不過，也有更多房東選擇趁成交放量窗口「賣舊換新」，在新房促銷背景下，二手房價格策略也更趨靈活，市場呈現明顯聯動特徵。

從成交結構來看，剛需仍是市場主導力量。據上海中原地產統計，「滬七條」落地一個月以來，上海二手房成交中，300萬元以內房源佔比達72%。

剛需入市 低價房源受捧

二手房的火爆，一方面源於前期房價持續調整，使更多房源進入低總價區間，性價比逐步顯現；另一方面，隨着政策利好持續釋放，觀望已久的剛需群體開始集中入市。58安居客研究院院長張波表示，剛需依然是當前市場的核心支撐，政策對外環外區域的刺激尤為明顯，寶山、松江、閔行等近郊板塊中，90平方米及以下房源正承接大量需求。

值得注意的是，本輪成交中，「老破小」出現階段性「翻紅」。不少購房者選擇抄底地段優越的老舊小區，其背後邏輯在於，這類房源此前價格已大幅回調，部分較高點跌幅達50%至60%，但租金表現相對穩定，租售比持續抬升。

據上海易居房地產研究院測算，上海「老破小」租售比約為2.45%。上海易居房地產研究院副院長嚴躍進表示，整體來看，租售比已跑贏存款利率，明顯高於1.9%的5年期定存利率、1.8%的10年期國債收益率以及2.0%的3年期大額存單利率；也逐漸接近房貸利率。目前新增房貸平均利率為3.06%，部分城市房貸利率甚至低於3%，這意味着在按揭貸款的情況下，租金收入已基本能夠覆蓋月供。對於偏好人民幣資產、看重區位價值的投資者而言，老破小已具備一定的類固收屬性。

●在小紅書等社交媒體，上海買樓成了熱點。 網上圖片

一線樓市趨回暖 整體市場築底仍需時

特稿

內地房地產市場持續調整超過五年，自今年年初開始，部分核心城市的二手房交易趨向活躍，但其熱度似乎尚未傳導至新房市場，總體看，內地樓市整體仍呈現冷熱交織的複雜局面。市場人士普遍認為，這輪「小陽春」背後或是階段性的需求釋放，依然呈現以價換量、二手房強於新房、核心城市率先回暖、剛需房成交佔比高等分化特徵，市場整體仍處築底階段，遠未進入上行周期。

從整個一季度房企業績來看，新房市場仍然低迷。中指研究院近日發布的數據顯示，一季度TOP100房企實現銷售總額6,209億元（人民幣，下同），同比下降約23%，僅相當於2021年同期的20%。

一名頭部房企營銷負責人分析稱，一方面，受2024年四季度樓市政策影響，2025年初新房銷售基數相對較高；另一方面，春節錯位也對數據形成擾動。2025年春節在1月，而今年在2月且假期延長至9天。由於網簽需在工作日完成，部分2月成交延後至3月體現，進而推高3月數據，形成「小陽春」特徵。

當前「小陽春」主要集中在一線城市的二手房市場。有資深中介表示，一線城市的二手房市場確實已經逐步回暖。過去幾年裏，一線城市的二手房價大幅下跌，跌幅遠大於新房，性價比開始凸顯。今年初以來，剛需客陸續入市。這意味着一着城市二手房交易轉暖更多是源於市場自身修復。

另外，租金變化值得關注。中指研究院數據顯示，今年一季度，50城住宅平均租金累計下跌0.47%，但3月環比轉漲0.09%。3月，50城平均租金房價比為2.26%，同比提升0.12個百分點，較2023年初的低點提高0.29個百分點。而2025年末居民購房的綜合資金成本大約在2.4%至2.7%之間。這意味着，當前租金房價比和居民購房的綜合資金成本的差值越來越小。

根據最近香港樓市回暖經驗，當購房的租金回報率超過按揭成本，住宅資產重新具備「正收益」屬性，成交就會隨之放量，房價逐步企穩。

收入與房價預期修復最為關鍵

中指研究院預計，在「好房子」項目入市及傳統銷售旺季帶動下，二季度核心城市的房地產行情有望獲得支撐，其中4月的市場表現尤為關鍵。核心城市若能延續熱度，將有助於穩定市場預期。從全年看，市場仍處築底階段。受2025年成交逐季回落的基數影響，2026年新房成交同比降幅或將逐步收窄，但分化格局還將延續。二手房方面，掛牌量日漸趨穩，價格跌幅有望進一步收窄。但樓市要實現真正「止跌」，仍有賴於收入預期與房價預期的同步修復。

●香港文匯報記者 孔雯瓊

國際局勢不穩 部分資本回流置業

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）近期上海樓市的看房客中，還有一群海外買家。位於上海徐匯濱江的高端住宅項目安瀾上海，近期接到不少海外諮詢客，其中相當一部分是曾長期居住迪拜等中東地區，目前仍具上海購房資格的華人，關注的多是5,000萬元（人民幣，下同）起步的高端住宅；這些買家受國際局勢變化影響，購房目的已不只是投資，更偏向回國置業與生活。

從社交媒體來看，不少海外華人甚至外籍人士均有來上海置業的想法。

名為張穎的網友表示：「我阿姨長期住在意大利，現在想回上海買套房，但不知道手續和流程。」還有名為Kaylee的網友稱：「我有個外國朋友，一直說他想來上海買房。」

上海在全球競爭力突出

近日，英國知名城市文化雜誌《Time Out》發布2026年全球50座最佳城市排行榜，上海位列全球第二，同時成為亞洲排名最高的城市，該榜單引發市場廣泛關注。

對此，上海中原地產資深分析師盧文曦認為，這一排名不僅體現了「面子」，更彰顯了城市發展的「裏子」，反映出上海在全球城市競爭中的地位。

盧文曦指出，從全球主要城市的發展態勢來看，東京、倫敦等國際大都市已進入相對飽和階段，而上海則仍是一座兼具稀缺性與成長性的城市，未來發展空間巨大。尤其從相關評價指標來看，上海在綠色出行、宜居環境等方面表現突出，展現出鮮明的生活化、信息化特徵，也說明這座城市不僅有國際化高度，更有濃厚的生活氣息。

他進一步分析稱，從房地產市場的供需關係來看，上海仍有較大的需求挖掘空間。這意味着，上海不僅能夠持續吸引全國範圍內的人才來此發展、居住和生活，也有望進一步吸納全球高端資源和人才前來定居。