交易和价格出现积极变化，一线城市回暖态势明显

房地产市场延续回稳态势

今年的《政府工作报告》提出“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。3、4月份，房地产市场进入“金三银四”的传统销售旺季，也被称为“小阳春”。各地区各部门因城施策、精准施策，大力支持居民刚性和改善性住房需求，推动房地产市场止跌回稳。

重点城市楼市量价改善 交易活跃度提升

近日，刚大学毕业不久的许女士，在单位附近看中一套一居室：“首付比例下降，购房门槛降低，再加上贷款利率下调，组合贷款每个月需还6000多元，对职场新人来说，能负担得起。”

某二手房公司员工表示，春节后市场比较活跃，他所在的门店以年轻人刚需为主，3月份成交15单，比上个月增加7单，成交节奏加快。

刚需之外，改善性需求也成为房地产市场的重要支撑。

“生了小宝后，我们一直想换套大房子改善居住条件，今年，政府部门推出购房补贴，终于下决心入手。”42岁的李女士家住浙江杭州余杭区，上个月她购置了一套三居室新房。

今年一季度，随着房地产市场政策优化调整，刚性和改善性住房需求逐步释放，楼市延续回稳态势，尤其是3月份以来新房、二手房成交量回升，多个城市迎来“小阳春”。

今年一季度，全国新建商品房和二手房成交总量同比正增长，其中二手房交易网签面积同比增速超过两位数。3月份，一线城市中，深圳二手房网签成交套数同比增长58%，北京、上海同比增幅均超30%；二线城市中，杭州同比增长68%，成都、厦门成交同比增幅均超30%。

从房价看，国家统计局数据显示，70个大中城市中，2月份一线城市新建商品住宅销售价格环比继续上涨，一、二、三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比降幅继续收窄，房价回稳态势继续显现。

不同城市及城市内部板块间 楼市行情存在分化

尽管房地产市场延续积极势头，但不同城市及城市内部板块之间分化行情依然存在。

一线及重点二线城市市场修复好于三、四线城市。

中指研究院常务副院长黄瑜介绍，一线及重点二线城市就业机会、收入水平、配套设施等对人口吸引力较强，购房需求较为旺盛。同时，去年9月一揽子增量政策出台落地以来，一线及重点二线城市相关政策进一步优化，政策效应驱动居民置业信心改善，带动市场恢复更加明显，整体好于三、四线城市。

三、四线城市之间的房地产市场也有差异。部分位于重点城市群、都市圈，以及具有独特产业优势、良好生态环境的城市，楼市需求有一定支撑。

二手房修复领先于新房市场。

58安居客研究院院长张波认为，当前房地产行业从增量刚需驱动转向存量置换驱动。今年二手房市场可选房源较多，凭借区位、性价比等优势，市场好于新房，率先回暖。

新房销售中，现房表现好于期房，占比持续提升。

国家统计局数据显示，今年1至2月，现房销售面积同比增长10%，占新房销售面积的35.4%，较2024年全年提升4.6个百分点。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬分析，受房地产市场供求关系发生重大变化影响，房地产市场将从期房销售为主转为现房销售占比稳步提升，现房所见即所得、入住周期更短、从源头上杜绝交房风险。她建议，转向现房销售，金融支持、降低土地成本等配套政策需同步跟进。

随着政策效应持续释放 修复态势有望延续

下一步，房地产市场走势如何？多位受访专家表示，短期来看，“银四”重点城市新房及二手房销售预计将延续修复态势。但也要看到，部分地区房地产市场仍处在调整之中，市场回稳还存在压力。须从促需求、优供给两端重点发力，坚持长短结合、标本兼治，推动政策效应持续释放。

需求侧，重点围绕巩固政策组合拳效果、加力实施城中村和危旧房改造等方面发力，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。

在浙江杭州萧山区的一处城中村改造项目中，村民王先生选择了货币化安置：“货币化安置有一定政策奖励，还能在其他区域选择心仪楼盘。”

安徽鼓励各市推出阶段性购房补贴、“以旧换新”等促销政策；江苏南京在全市范围内取消商品住房限售、加大青年人刚性购房政策支持；广东深圳调整住房公积金最高额度上浮情形和比例……今年以来，各地接连推出政策组合拳，从需求侧降低购房门槛、减轻购房压力、提振购房信心。

供给侧，重点围绕盘活存量用地和商办用房、推进收购存量商品房、推动建设好房子等方面发力，优化存量、提高质量。

“今年的《政府工作报告》提出，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。这有助于进一步加快去库存，促进房地产市场加快止跌回稳，也将增加保障性住房供给量，切实保障和改善民生。”虞晓芬说。

好房子建设加快推动，也在发挥以高质量供给创造有效需求的作用。

室外有架空层打造的茶室、书吧、健身房等公共空间，不计入容积率；室内有开敞式阳台、智能家居、高效收纳柜体……走进全国好房子设计大赛首个落地示范项目——北京龙湖观萃项目，即便是工作日，前来咨询的客户依然不少。

“大家对住房品质有了更高要求，希望能获得更好的服务。”项目销售负责人告诉记者，今年以来，项目周末日均到访量在150组左右，3月份成交82套，环比增加40套。

接下来，相关部门将持续巩固房地产政策组合拳效果，继续打好保交房攻坚战，加力实施城中村和危旧房改造、推进收购存量商品房、加快构建房地产发展新模式。同时，适应房地产市场供求关系变化，顺应人民群众高品质居住需要，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子，促进房地产市场平稳健康发展。

（据中国青年网消息）

地产资讯

部分银行提高线上提前还房贷门槛 系区域性局部收紧

近期，部分银行针对线上房贷提前还款规则实施区域性调整。

工行上海分行某支行个贷部门工作人员表示，该行对线上提前还贷业务设置明确限制：客户每年最多可申请两次线上提前还款，单笔金额上限20万元，审核周期约为两个月。相较之下，选择线下渠道办理提前还贷的客户则不受额度及次数限制。对于此次政策调整，该行表示，此举是基于业务实际情况的动态优化，旨在更好地平衡客户需求与金融服务效率。

值得注意的是，当前这类调整并非全国性统一行动，目前仅局限于部分区域。据北京、深圳、广州等一线城市多家银行网点工作人员透露，目前线上提前还贷渠道保持开放，尚未增设额外限制条款，提前还款的金额及次数均无限制，审核或办理周期普遍在1个月左右。

业内人士表示，对客户而言，可通过关注银行公告、咨询个贷经理等方式获取最新信息，合理规划还款安排。（据《证券日报》消息）

保障房再贷款“首笔”项目接连落地

今年以来，保障性住房再贷款稳步推进，“首笔”项目接连落地。

近日，邮储银行蚌埠市分行针对某重点保障房项目组建专项服务团队，实现从需求对接、方案设计到授信审批的全流程优化，实现快速放款。本笔保障性住房再贷款金额1.45亿元，用于收购403套存量商品房用作保障房。该笔业务作为邮储银行安徽省内首笔收购已建成存量商品房用作保障性住房贷款，具有示范效应。

稍早前，广东省首个保障性住房再贷款项目成功落地。今年3月，平安银行佛山分行为佛山市高明区花曼曦苑项目授信住房租赁团体购房贷款1.7亿元，并发放首笔贷款1000万元，期限30年，用于收购608套存量商品房改建为保障性租赁住房，后续将按合同进度有序放款。

国家开发银行大连市分行不久前也向大连市选定的收购主体发放辽宁省首笔符合保障性住房再贷款政策的贷款，授信金额2.4亿元，首笔到位贷款1.71亿元，支持其收购1126套、总建筑面积3.63万平方米商品房，作为重点面向青年人才的高品质保障性租赁用房。国家开发银行广西分行则发放了广西单笔金额最大的保障房收购贷款。据介绍，国家开发银行广西分行发放柳州市首笔保障性住房收购贷款3.14亿元，用于收购柳州21个小区总建筑面积近10万平方米的存量商品房作为配售型保障房和保障性租赁住房，预计将为柳州新增超千套保障性住房。（据《经济参考报》消息）