

# 楼市重磅调整： 从增量到存量，京沪津引领市场新风向

4月30日召开的中共中央政治局会议关于房地产市场的政策指引引发了业界的广泛关注，会议强调要结合市场供求新变化及人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产与优化增量住房的政策措施。这标志着中国房地产市场正迎来从“增量时代”向“存量时代”转变的重要节点，尤其是北京、上海、天津、成都等一线城市，作为全国楼市的领头羊，近期接连放出大招，其政策调整与市场变化无疑将对全国房地产市场产生深远影响。

## 多地迎来楼市调控新纪元

成都作为西部重要的城市，其楼市新政尤为引人注目。从4月29日起，成都市商品住房项目不再实施公证摇号选房，而是由企业自主销售，这一举措无疑将提高市场效率，同时也为购房者提供了更多的选择空间。同时，不再审核购房资格，也进一步简化了购房流程，提高了市场的便捷性。

天津市的楼市新政同样具有积极意义。4月30日，天津市发文，天津市户籍居民在市内六区购买单套120平方米以上新建商品住房的，不再核验购房资格，这一政策有助于激发市场需求，同时也为购房者提供了更多的便利。此外，北京市、河北省户籍居民和在北京市、河北省就业人员在津购买住房的，享受本市户籍居民购房政策。

4月30日，北京市住建委发布的《关于优化调整本市住房限购政策的通知》提出，在执行现有住房限购政策的基础上，允许已拥有住房达到限购套数的居民家庭，到五环外新购一套住房。这标志着北京自2011年起执行了13年的住房限购政策迎来了首次调整。这一政策调整，既满足了部分家庭的改善性住房需求，也体现了政府对市场变化的敏锐洞察和灵活应对。

5月3日，上海市房地产行业协会、上海市房地产经纪行业协会联合发出倡议，在上海全市发起商品住房“以旧换新”活动，通过“以旧换新”模式，方便居民置换住房，更好地支持居民合理的梯度置业需求。这一活动不仅为购房者提供了更便捷、高效的换房渠道，还有助于优化房地产市场供应结构，促进市场健康发展。

诸多新政的出台，不仅体现了各地政府对房地产市场的精准调控，也反映出当前楼市发展的新趋势。

## 从“增量”到“存量”转变

近年来，随着中国城市化进程的加速和人口结构的变化，房地产市场逐渐从以新房开发为主的“增量时代”进入以存量房交易为主的“存量时代”。这一转变的背后，是人均住房面积的增加、人口年龄结构老龄化等长期变量的影响。在此背景下，如何有效消化存量房产、优化增量住房供给，成为当前房地产市场面临的重要课题。

北京、上海作为一线城市，其房地产市场一直是全国的风向标。近年来，随着城市规模的不断扩大和人口的不断增长，这两个城市的二手房市场日益活跃，成交量占比逐年上升。据统计，北京、上海的二手房成交量占当地住房市场总成交的比重已超80%，显示出存量房交易已成为市场主体。这一变化要求市场参与者重新定位存量和增量住房市场的优先级，推动市场向更加健康、稳定的方向发展。

## 二手房去库存与新房优供应并重

在存量房市场日益活跃的背景下，如何有效去库存成为当前房地产市场面临的重要问题。针对这一问题，多地推出了“以旧换新”等政策措施，通过政府或开发商收购旧房、提供置换补贴等方式，鼓励居民将手中的二手房挂牌出售，从而加快市场流通、稳定市场价格。

同时，在新房市场方面，各地也加大了优质地块和高品质住房的供给力度。通过取消住宅户型比例限制、推出“定制化”住宅地块等措施，满足市场多元化需求、提升居住品质。这一政策导向不仅有助于提升新房市场的吸引

力，也有助于促进二手房市场的健康发展。

## 保交房工作成为重中之重

在楼市调控的大背景下，“保交房”工作成为政策的重要一环。会议提出继续坚持因城施策、压实各方责任的要求，旨在确保商品房按期交付、保障购房人合法权益。这一政策导向有助于提升市场信心、稳定市场预期，从而推动房地产市场的健康发展。

从“保交楼”到“保交房”，政策表述的变化也反映出政策制定的更加务实和精准。通过加大保交房支持力度、优化审批流程等措施，有效解决部分地区纾困资金审批流程长、覆盖面有限等问题。这一政策导向有助于缓解市场焦虑情绪、稳定市场运行。

## 打通商品房与保障房市场

在房地产市场调控中，打通商品房与保障房市场也是一项重要举措。通过政府平台回购二手房作为保障性租赁住房、回购房企未售新房作为保障房等措施，既有助于化解市场风险、稳定市场价格，也有助于实现房地产供应结构的优化。

此外，盘活存量低效非住宅物业改为保障性租赁住房也是一项值得推广的举措。这一措施不仅可以提高土地利用效率、增加保障性住房供给量，还可以促进城市更新和产业升级。通过这一政策的实施，可以实现房地产市场的多元化发展、满足民众多样化的居住需求。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 齐鹏 钟言

重点城市新建商品住宅周度成交情况(套)						
城市	第14周	第15周	第16周	第17周	环比	近一个月成交走势
北京	599	648	711	807	13.50%	
深圳	392	640	576	615	6.77%	
上海	1265	2221	2019	3085	52.80%	
杭州	502	871	690	931	34.93%	
南京	438	339	722	563	-22.02%	
苏州	417	421	452	573	26.77%	
成都	1469	1870	1934	3016	55.95%	
武汉	993	1259	1205	1365	13.28%	
无锡	784	379	400	479	19.75%	
佛山	1279	2376	2180	2239	2.71%	
宁波	541	478	450	537	19.33%	
青岛	918	1496	971	1388	42.95%	
济南	514	646	681	917	34.65%	
东莞	229	287	313	330	5.43%	
温州	470	469	380	1228	222.16%	
郑州	1489	1363	1330	1226	-7.82%	

数据来源：各地住建委、房管局，诸葛数据研究中心整理

重点城市二手住宅周度成交情况(套)						
城市	第14周	第15周	第16周	第17周	环比	近一个月成交走势
北京	1902	3092	3253	3642	11.96%	
深圳	766	1106	1053	1040	-1.23%	
上海	3235	4249	4407	4338	-1.57%	
杭州	789	2009	1764	1711	-3.00%	
南京	1583	2352	2081	2833	50.14%	
苏州	1041	1361	1512	1889	24.93%	
成都	3662	4698	4916	5591	13.73%	
东莞	364	517	584	662	13.36%	
佛山	997	1570	1516	1665	9.83%	
青岛	1518	1697	1573	1626	3.37%	
厦门	300	516	515	515	0.00%	
郑州	1503	1998	2331	2436	4.50%	

数据来源：各地住建委、房管局，诸葛数据研究中心整理

## 相关链接

## 我市房地产市场稳步向前

青岛作为重要的沿海城市和经济中心，房地产市场也面临着从“增量时代”向“存量时代”转变的问题。2023年9月，青岛市发布了全面取消限购、限售的政策，将市南区、市北区（原四方区域除外）移出限购区域，全域取消限购、限售。这一政策为购房者提供了更多的选择空间，促进了房地产市场的活跃度。

2024年，青岛市再度出台9条新政，包括推行“房票”制度、上浮公积金贷款额度、支持高品质住宅开发等，旨在促进房地产市场平稳健康发展，加大保障性住房建设和供给，提升居民居住体验。

实施“房票”制度：青岛推行了“房票”制度，在城市更新、城中村改造等涉及房屋征收工作中，完善货币化、“房票”安置模式。房屋被征收群众可持“房票”购房，房企也可持“房票”兑付现金。这一政策刺激了楼市的活跃度，同时增强了市场流动性。

上浮公积金贷款额度：对于使用公积金贷款购买首套房和二套房的购房者，贷款额度上限保持一致。此外，对于在青岛缴存住房公积金的多子女家庭购买首套

或第二套自住住房申请住房公积金贷款的，可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮20%确定。

支持高品质住宅开发建设：将高品质住宅项目纳入金融支持范围，鼓励银行等金融机构对符合条件的企业、项目通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。山东去年已经发文要求推动高品质住宅开发建设，此次青岛将在金融方面大力支持，高品质住宅是未来的新方向。

从推出“房票”制度到上调公积金贷款额度，一系列楼市新政策的出台，为青岛的房地产市场注入了新能量。可以预见，未来青岛市的房地产市场将逐渐步入稳定发展的轨道。同时，为多子女家庭和绿色建筑住宅提供的贷款优惠，以及对高品质住宅项目的金融支持，都是在向市场传递一个明确信号：提升住房质量，满足人民对美好生活的向往，是政府工作的重要方向。展望未来，随着政策的深入实施和市场的自我调整，中国房地产市场将呈现出更加多元化、个性化的发展趋势，在保障购房者合法权益的同时，也将推动房地产市场的持续健康发展。