

# 內地組合拳相繼落地 助樓市止跌回穩

## 分析：房企流動性改善 市場供需逐步趨於平衡

多管齊下

人行9月29日推出地產金融政策組合拳，財政部也在10月12日推出助力房地產市場止跌回穩的措施。隨著政策效果顯現，10月以來內地新房市場出現改善，二手房交易量明顯增加。分析稱，穩樓市政策組合拳的接續推出，有利房地產銷售量價向好，有助房企流動性改善，預計市場最快或於2025年晚些時候邁入止跌回穩期，並在2026年上半年迎來企穩。

大公報記者 倪巍晨

以上海為例，翠湖天地六期9月推出的108套房源開盤「日光」，攬金119.79億元（人民幣，下同），創中國億元級住宅開盤「日光」銷售紀錄。類似案例並不少見，10月27日地處外灘董家渡板塊的融創外灘壹號院二期三批開盤，158套房源再現「日光」，收金58.82億元，該項目已實現「三開三罄」，總銷售額215億元，是今年上海第二個單盤銷售超200億元的項目。

至11月市場熱情仍延續，有地產經紀透露，11月18日至24日當周，滬新房市場成交榜前10項目中，有4個單價超10萬元的改善型項目，且其中有2個項目佔據成交榜冠軍，受此影響，新房單周成交均價環比增長27.33%至每平方米87531元。此外，11月前24天，上海二手房市場成交量也升穿2萬套，延續了10月以來的交易熱度，「二手房市場的交投熱情，對新房市場有積極推動作用」。

### 一線城市成交量反彈

瑞銀亞洲經濟研究主管及首席中國經濟學家汪濤認為，房地產市場調整是影響中國經濟增長的關鍵，9月末以來出的一攬子政策，主要聚焦提振需求、減少庫存。一系列政策有助於促進中國房地產市場銷售和價格端的逐步企穩。上海中原地產市場分析師盧文曦補充說，特別是一線城市樓市成交量已現止跌回升，北上廣深整體二手房價格也有止跌跡象。

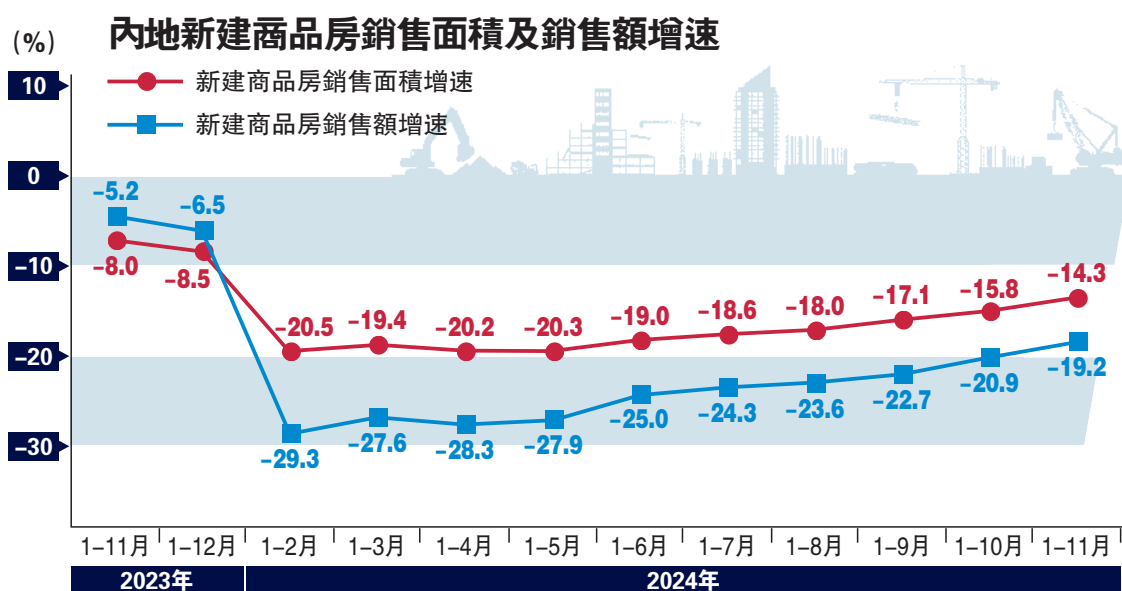
廣開首席產業研究院首席不動產研究員馬泓從房企角度分析，得益於銀行表內信貸增加、樓市銷售回暖帶動個人按揭貸款回升，以及銀行繼續推動「白名單」落地範圍，房企短期流動性狀況已略改善，且在REITs發行提速、ABS融資邊際改善背景下，房企整體融資成本有所下降，馬泓坦言，「當前房地產市場恢復形勢，是過去兩年多以來連續性最好的階段」。

展望未來，光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華認為，市場供需關係的變化及結構性失衡等，使得本輪房地產復甦周期相對偏長，隨着供需兩端的發力，及「穩樓市」政策力度的持續加大，房地產供需將逐步趨於平衡，並重返健康發展軌道。

### 經濟平穩 增加置業意欲

盧文曦強調，「房地產市場『短期止跌』能夠確保，但『回穩』或仍有賴市場情緒的進一步烘托」。「從更長時間維度看，宏觀經濟的平穩增長，消費信心的持續穩固，有利於催谷更強的買房動力，房地產市場也能真正實現止跌回穩」。

汪濤預期，2025年房地產銷售跌幅或進一步收窄至「5%到10%」，並有望在2026年上半年企穩。馬泓也判斷，若以量價指標作為評判依據，市場最快或於明年晚些時候邁入止跌回穩階段。



▲房地產稅政策優化，可為購房者減少6%至7%左右的交易流通成本。

### 財政部10·12房地產領域政策要點

允許專項債用於土地儲備	支持地方政府使用專項債券回收符合條件的閒置存量土地，確有需要的地區也可以用於新增的土地儲備項目
支持收購存量房，優化保障房供給	一是用專項債收購存量商品房用作各地保障房；二是用保障性安居工程補助資金，適當減少新建規模，支持地方更多通過消化存量房方式籌集保障房房源
優化完善稅收政策	按中央決策部署，取消普通和非普通住宅標準相銜的增值稅、土地增值稅政策。北上廣深此後相繼宣布，從12月1日起取消與普通和非普通住宅標準相銜的增值稅等政策

大公報記者倪巍晨整理

### 人行9·29房地產政策要點

側重點	政策要點
房貸利率	市場利率定價自律機制將發布倡議，引導商業銀行於10月底前開展一次存量房貸利率批量調整 允許變更房貸利率在LPR基礎上的加點幅度，借貸雙方可通過協商變更合同等方式調整加點幅度 對加點幅度高於-30個點的存量房貸利率，將統一調整到不低於-30個點，且不低於所在城市目前執行的新發放房貸加點下限（如有） 取消房貸利率重定價周期最短為1年的限制。自今年11月1日起，新簽訂合同的浮動利率房貸，與除房貸之外的其餘浮動利率貸款保持一致，可由借貸雙方自主協商，確定重定價周期
首付比例	對於貸款購買住房的居民家庭，商業性個人住房貸款不再區分首套、二套房，最低首付款比例統一為不低於15%
保障房再貸款	對保障房再貸款有關事項進行調整優化，對金融機構發放的符合要求的貸款，人行向金融機構發放再貸款的比例從貸款本金的60%提升到100%
政策展期	支持開發貸款、信託貸款等存量融資合理展期政策的適用期限延長至2026年12月31日

大公報記者倪巍晨整理



▲上海翠湖天地六期9月推出108套房源，開盤「日光」。

## 二手房價最快明年中修復

有序復甦

11月首24天，上海二手房市場成交量升穿2萬套，延續了10月以來的交易熱度。上海中原地產市場分析師盧文曦提醒，受一攬子利好政策推動，今年全國二手房成交量逐漸活躍，特別是一、二線城市成交仍有很大彈性，明年二手房成交量料勝今年，且二手房整體成交表現會略優於新房。他排除明年中後期，全國二手房價格走出一波修復行情。

廣開首席產業研究院首席不動產研究員馬泓指出，2025年全國二手房價格同比或下跌3.5%左右。其中，二、三線城市二手房價格同比或分別下跌3.5%和4%，跌幅均較今年末收窄；一線城市二手房市場有望在明年率先止跌回穩，同比或上漲1%。

其實，二手房市場的交投熱情，對新房市場有積極推動作用，開發商也加速推盤。太古地產住宅業務董事杜偉業向《大公報》表示，公司與陸家嘴集團攜手打造的「陸家嘴太古源·源邸」項目11月未已啟動預售，「這是在內地的首個住宅項目，公司持有項目

### 房地產投資跌幅改善至單位數

展望其他房地產相關經濟數據的表現，光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華預期，2025年房地產投資同比降幅將逐步收窄並逐漸改善。盧文曦不排除2025年下半年房地產投資同比恢復正增長的可能性。馬泓稱，隨着2025年房企償債壓力的進一步減輕，房企資金來源跌幅或收窄50%，房企面臨的風險總體可控，2025年房地產投資增速同比跌幅或收窄至6%；明年土地購置費跌幅或收窄至2%以內。瑞銀亞洲經濟研究主管及首席中國經濟學家汪濤估計，2025年房地產新開工跌幅有望收窄至「10%到15%」，並可能在2026年的年中迎來企穩。

## LPR貸息明年料再下調

房貸利率

12月舉行的政治局會議首次提出「穩住樓市」。分析師相信，「止跌回穩」已是當前房地產調控的主要目標。

「推動全國房價盡早企穩，是當前中央政策的一大短期目標。」廣開首席產業研究院首席不動產研究員馬泓解釋，房地產市場持續低迷已成為拖累經濟增長的最主要因素，無論出於「穩增長」抑或保護行業中長期可持續發展的考量，房地產市場「止跌回穩」都非常重要。促進市場回穩將直接減少房地產行業對GDP增速的大幅拖累，緩解金融風險的暴露和外溢效應。

### 專家倡進一步取消限購

馬泓建議，明年LPR（貸款市場報價利率）和公積金貸款利率可繼續適度下行，有條件的城市應進一步取消限制性購房措施。至於供給端，建議加大力度推進「白名單」項目貸款落地，同時創設「房地產穩定基金」，用於中長期房企存量債務的處置，保障房地產工程建設，提升房企「保交樓」能力，進而改善房企現金流壓力。

光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華建議，繼續透過降低政策利率，引導LPR進一步下行，通過「房地產專項再貸款」工具，支持符合資質的地方國企收購部分存量商品房，盤活存量房。此外，在風險可控情況

下，應鼓勵銀行加大房企融資支持，紓解部分聚焦主業、合規經營、財務規範、有潛力的房企融資壓力，並繼續優化房貸條件、適度降低門檻，更好滿足剛需與改善型需求。

通過降息、調低首付比例等降低置業門檻。上海中原地產市場分析師盧文曦直言，當前仍有不少城市的房貸利率在3.1%至3.2%區間，「一般商業房貸利率若能降至3%左右，可進一步推動購房者的入市意願，且公積金貸款利率也可以適度調低」。他說，從海外市場經驗看，歐盟一些國家的房貸利率普遍在3%左右，美國平均房貸利率在本輪加息前也約3%，「適度調降房貸利率是未來可以繼續努力的方向，有利於降低購房負擔」。



▲業界建議創設「房地產穩定基金」，保障房地產工程建設，提升房企「保交樓」能力。

## 北上廣深撤住宅增值稅 減交易成本

優化稅制

財政部於今年10月12日宣布，將取消普通和非普通住宅標準相銜的增值稅等政策。政策定調下，北上廣深先後宣布，取消與普通和非普通住宅標準相銜的增值稅等政策。上海中原地產市場分析師盧文曦以二手房交易為例，交易流通一次的成本約佔房價的10%，此次房屋交易增值稅優化，以及普通和非普通住宅標準取消後，2年以上二手房無需繳納增值稅，等於直接節省5%，而契稅端的調整，也為購房者省去一

定的房產交易成本，「總體看，房地產稅收政策優化，可為購房者減少6%至7%左右的交易流通成本」。

以一套150平方米，買入總價800萬元（人民幣，下同），賣出總價1000萬元，且已持有三年的房產為例。增值稅新政出台前，須按200萬元的房產增值價乘以5%，繳納10萬元增值稅，但新政後可直接免除10萬元的增值稅。個稅方面，上述二手房在新政前需要繳納2%，即20萬元個稅，但新政後個稅僅1%，相當於減少了10萬

### 用好專項債 收購存量房

財政部還明確，支持地方政府使用專項債券回收符合條件的閒置存量土地，還要求「用好專項債券來收購存量商品房用作各地保障房」，支持地方更多通過消化存量房方式籌集保障房的房源。

「當前政策顯著改變了市場預期，政策累積效應料在後市逐步顯現」。光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華表

示，出台收購存量房、支持土地購買等針對性強且力度空前的政策，這些政策有助於優化房地產供給、加快房地產恢復平衡，並在盤活存量的同時，優化房地產市場資源配置。房地產契稅的調整疊加金融支持政策力度的加大，有利於降低購房者負擔，刺激購房需求。

廣開首席產業研究院首席不動產研究員馬泓強調，房地產市場回歸平穩發展仍需全方位政策呵護，未來在房地產交易環節，尤其是增值稅方面仍有發力空間，建議適度調降或減半徵收。