

# 北上广深等多地二手房成交回暖 楼市小阳春冒头

几乎不约而同，北上广深等多地二手房市场出现“异动”。有数据显示，进入三月份后，多地尤其是四大一线城市的二手房成交均出现回升趋势。

业内人士认为，在叠加传统3月份“小阳春”的势能下，对于今年房市“小阳春”的行情其实并不用过多焦虑。尤其是在当前政策较为密集出台的背景下，市场已基本形成了一定时期内政策还将持续放宽的预期，至少在成交量的走势上，当前市场确实已筑底并开始进入修复期。

## 二手楼市活跃度上升明显

“北京小阳春，房子卖掉啦。”近日，不少业主在社交平台晒出自己的卖房经历。

有人去年便开始着手卖房，经历几次市场起伏后，终于趁着今年春节后的行情顺利卖出，虽然价格较去年小阳春高点有所折让。现实冷暖不一，有业主顺利出手，也有业主无奈表示“小区同户型30多套，根本卖不动，只能走降价路线。”

购房者也在政策松绑之际纠结，是趁市场盘整“杀价”入场，还是考虑到高企的二手房存量，等待价格继续下滑？这并没有一个标准答案。去年以来，北京二手房市场已然经历多次“以价换量”，房源要想顺利成交，降价几乎是难逃之路。

一个个业主卖房故事背后，二手房市场到底怎么了？“小阳春”能否到来？从业内数据及分析来看，一线城市有望迎来“小阳春”。

以北京为例，年初便有业内分析认为，北京二手房火热的基础线是住宅单月成交1.5万套，但市场推动主要依赖学区区房需求，过了4月需求就会下降。2023年“小阳春”很大程度上是学区房和前期积压的需求释放，2024年市场成交高点也可能出现在3~4月。

据中原地产统计，3月2日~3日周末两日，北京二手房合计成交量约在1700套，相比上个周末1100套明显上涨，较春节前的周末成交量也普遍多了200~300套。而在刚刚过去的9日、10日周末两日，北京二手房成交合计达到2100套，10日接近1200套。

“一线城市限购松绑效应继续释放，从中原报价指数看，一线城市继续普遍回升，整体来说，2024年的小阳春真的在路上了，虽然比往年晚一点，热度低一点，但只要有政策，最近市场会有一波行情。”中原地产首席分析师张大伟认为。

他表示，每年3月“楼市小阳春”出现的原因有三点，一是上年冬季不便外出，春节假期购房需求被压抑，节后释放了出来；二是各种金融或楼市调控政策影响；三是学区房交易热，一般5月前落户当年就可在相关学区就学，由此拉动了市场成交。

业内对今年“小阳春”的力度并不抱太大希望。“小阳春大概率是会有，但可能是最弱的一次小阳春，往年3月市场成交量会是1月份的翻倍，2024年出现的可能性不大。”张大伟认为。

其他一线城市的情况也是如此。今年2月份，上海二手房成交均价为每平方米38633元，较上月下降了9%；受春节假期因素影响，成交量为6800套，较上月减少59%。但进入3月以来，市场情况有所好

转。上海房地产交易中心交易数据显示，3月1日~3月8日上海每日二手房成交量在478套至676套之间，日均成交量为571.5套，是2月同期日均成交量(250套)的2倍以上。

每年3月和4月，都是上海楼市的传统旺季，“金三银四”甚少在上海楼市缺席，加上如今政策不断刺激加码，今年会再次出现回温走势吗？

“成交的确在回升，但是速度比以往慢一点。”上海中原地产市场分析师卢文曦表示，以往春节两周后可以回到正常水平甚至更高，现在是节后三周才达到较高水平。“小阳春行情肯定会出来，但是不一定能达到以往水平，升温迟了一周，说明市场还是挺犹豫的。”

## 业内期待政策空间打开

不仅是北上广深，多地二手房成交正在环比回温。

诸葛数据研究中心监测数据显示，上周，重点10城二手住宅成交量为14463套，环比上涨11.23%，同比下降35.9%。相较新房而言，二手房成交更具稳健特征，成交量已现环比“三连升”，同比降幅连续小幅收窄。

“虽然二手房整体复苏速度相对较慢，但具备持续性回升的趋势及潜能。”上述机构表示，对于二手房后续走势维持稳步回升的预判，下周二手房成交量有望恢复至节前水平。

二手房市场微幅回暖，新房市场是否值得期待？

据克而瑞调研报告，3月28个重点城市预计新增商品住宅供应面积748万平方米，环比上涨124%，同比下降60%。基于供应放量，成交有望修复，预期环比持增，但是考虑到去年高基数原因，同比或将延续降势，部分城市或将出现局部“小阳春”。

克而瑞认为，不同城市分化行情预期还将延续，北京、上海、成都、西安、深圳、厦门等核心一二线城市，因政策利好、叠加适销对路改善产品入市，成交预期会迎来一波放量。

住房和城乡建设部部长倪虹日前也表示：“现在已经充分赋予城市调控的自主权，城市政府就要扛起责任，根据人口的情况，供需的情况以及保障的需求编制好、实施好住房的发展规划，因城施策，优化房地产的政策，稳定房地产的市场。”

中指研究院表示，2024年，预计更多城市将结合自身情况及时优化调整相关政策，一线城市或继续优化限购政策，二线城市有望全面取消限制性政策，核心城市降低首付比例、降低房贷利率等政策依然具备空间；同时在供给端，对项目价格端的限制亦有望优化，以满足居民多样化改善性住房需求。

## 相关

### 新房成交好于二手房

多地新房成交量受春节假期影响，全国多地2月份房地产成交数据明显下滑，不少地区单月成交量创出近3年新低，受到市场广泛关注。但近日，多地新房成交量加速回升，不少地区成交情况已回升至春节前水平。

诸葛研究院2024年第9周(2月26日至3月3日)监测重点城市数据显示，新房成交环比上周(2月19日至2月25日)上涨61.44%，二手住宅成交环比上周上涨28.79%。尽管春节后二手房总体成交量亦在稳步修复回升，但复苏速度略慢于新房。

### 杭州放开二手房限购

3月14日，浙江省杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化房地产市场调控措施的通知》。

《通知》要求加大规划建设保障性住房力度，加快房源筹建，2024年开工建设配售型保障性住房不少于6000套，着力解决工薪收入群体住房困难。明确优化二手住房限购政策，在杭州市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格。同时明确优化增值税征免年限，杭州市范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为2年。

## 纵深

### 头部房企释放利好

房地产行业预期和信心正在逐步修复。近期，房地产行业利好消息频传。

3月8日，万科的一则公告引起了市场的广泛关注。公告显示，万科已按票面尚未偿还本金金额连同累计至到期日的利息资金合计6.47亿美元存入代理行指定银行账户，全数偿付到期票据本息。2018年12月11日，万科之全资子公司万科地产(香港)有限公司在香港联合交易所披露了关于发行于2024年到期6.3亿美元的5.35%中期票据的公告。此票据将于2024年3月11日到期。

同一天，龙湖集团提前兑付商业资产支持专项计划(CMBS)的消息也在地产圈引起了热议。据了解，此次提前兑付的CMBS总规模为46.1亿元，证券代码为“20天祥优”“20天祥次”，提前9个月完成兑付。一位接近龙湖的人士透露，龙湖此次提前兑付的资金来自经营性物业贷款，即通过新增经营性物业贷款置换将于2024年底行权到期的CMBS，以此实现债务结构的优化，拉长债务久期，增厚自身“安全垫”。龙湖集团称，已经完全兑付2024年一季度到期境内公司债，且已全额备妥5月到期公司债兑付资金。此外，至2026年底前，龙湖境外无到期公开债券。

3月8日晚间，融创中国也公布了最新的复工情况，并在官微发文称，公司最新复工项目已达到268个，包括上海融创未来金融城、成都融创文旅城、广州御溪世家、重庆融创城在内的多个项目都在复工行列。

易居研究院研究总监严跃进表示，在修复预期和信心的过程中，房企们仍需面临诸多挑战，如市场需求的稳定、资金压力大等，但随着头部房企的积极行动和政策的逐步放宽，房地产行业有望迎来新的增长期。

综合第一财经、北京商报、证券日报

