

利好政策密集落地 楼市触底趋稳？

进入2024年，房地产政策继续宽松的主基调不变。在政策不断呵护下，近期房地产板块有所异动。有机构认为，近期国常会等会议体现出中央对稳定房地产市场的高度重视，后续支持政策有望进一步加码，助力行业企稳发展。

市场表现 | 楼市利好政策不断 地产板块触底回升

3月26日，房地产开发板块盘中拉升，截至收盘，大龙地产、天保基建、京投发展等涨停，上实发展、深物业A、渝开发等跟涨。

就消息面而言，2024年3月25日，中国人民银行行长潘功胜出席中国发展高层论坛。潘功胜指出，中国金融体系运行稳健，金融机构总体健康，风险抵御能力较强。房地产市场已出现一些积极信号，长期健康稳定发展具有坚实的基础，房地产市场波动对金融体系影响有限。

3月22日召开的国务院常务会议对房地产着墨颇多，强调房地产业重要性的同时，明确要进一步优化房地产政策，系统谋划相关支持政策。

总结来看主要有以下几方面：

- 1.要进一步优化房地产政策；
- 2.进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效；

3.系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给；

4.要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系；

5.改革商品房相关基础性制度。

政策内容最终均指向两方面核心，一个是促进房地产市场平稳健康发展，另一个是着力构建房地产发展新模式。这也与《政府工作报告》中关于房地产的表述一脉相承。

2024年开年以来，在地方被充分给予调控自主权的背景下，一线城市与杭州等核心二线城市陆续放松限购政策，奠定了2024年政策宽松的基调，仅3月以来，便有多地出台了房地产宽松政策。

后市走势 | 一线城市房价 年内触底趋稳

目前正值传统楼市“小阳春”，记者近日走访11城，覆盖北京、上海、广州、深圳四大一线城市，以及杭州、苏州、合肥、成都、郑州、武汉、西安等二线城市，切身感受各地楼市温度。

走访中，记者发现，在政策优化带动下重点城市楼市环比升温，成交量、带看量环比均有明显提升，超高认购率、外地购房者出没、销售“挑灯夜战”、开发商花式推盘等热闹景象在部分“网红楼盘”中重现。但是，整体来看，这次“小阳春”的热度并不如往年般强烈，冷热不均的特点也分外鲜明。

“楼市当下热点城市还处于小阳春过程中，但市场明显出现了后劲见顶的现象，往年小阳春都是靠学区需求推动，今年这部分需求已经基本入市。下面就看政策的了，历史最高标准的会议专门探讨房地产政策，进一步优化房地产政策，不可能没有大动作。这次一线城市限购优化肯定会力度很大。希望快点出台给小阳春续一把火。”中原地产首席分析师张大伟表示。

3月24日，在中国发展高层论坛2024年年会间隙，针对社会公众关注的房价问题，清华大学中国经济思想与实践研究院院长李稻葵对媒体进行了回应，他认为，北上广深等一线城市，今年年内房价很可能就会触底，房价会稳定下来。但是三四线城市，还需要时间。此外，李稻葵认为，房价要继续调整，让市场机制来修复，减少对市场的干预。

东方金诚认为，2024年房地产工作将从以下两方面展开：

一是进一步引导住房成本下降释放合理性住房需求。当前房地产行业的症结仍在需求不振，而释放合理性住房需求的关键在于引导个人住房贷款利率的进一步下行，虽然当前个人住房贷款利率已显著低于2009年6月4.34%的历史低点，但从经济增速、物价水平的对比角度来看，房贷利率仍有较大下调空间；

二是持续推进保交楼工作维护市场稳定。今年以来，住建部联合金融监管总局大力推动各城市建立房地产融资协调机制，金融机构的参与将为保交楼工作的平稳推进形成强有力的资金支持，同时也为房企释放更多流动性，降低资金链断裂风险，有助于维护房地产市场的平稳。此外，国常会关于房地产工作的措辞亦有所深化，其中关于商品房相关基础性制度，措辞由政府工作报告中的“完善”变为“改革”，这意味着商品房预售制度、土地出让制度、房地产税收制度等相关基础性制度未来可能做出较大幅度的改变。

中信证券指出，国常会大篇幅提及房地产内容，明确房地产行业的重要性，并提出进一步优化房地产政策，体现出中央对稳定房地产市场的高度重视，后续支持政策有望进一步加码，助力行业企稳发展，建材相关行业需求有望同步改善，期待后续政策端持续呵护。

德邦证券表示，近期，一线城市及杭州、武汉、南京、苏州等城市新房二手房周度成交整体改善。上周国常会提出进一步推动房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有助于改善市场预期，后期关注地产相关调控政策的落地，以及政策落地后对市场销售的拉动。

中金发布研报称，本轮周期以来，尽管房地产板块整体呈现长期受基本面拖拽向下、短期受政策作用波动的特征，但年初以来政策频率提高、波段渐短、波幅渐窄的特点也渐趋明显，在实体市场风险能够得到一定控制（表现为新房销量阶段性平稳、头部城市价格环比跌幅不显著走阔、重点房企信用风险相对可控）的前提下，板块可能在“小步快跑”的政策作用下呈现阶段性盘整、交易性机会频现的特征。

相关

多地出台新一轮楼市新政

近期，多地出台新一轮楼市新政。就发布内容看，住房公积金仍是重要调控手段。另外，一些地区出台契税补贴政策，并发放购房优惠券，推动楼市销售。

公积金仍是重头戏

3月20日，山东省烟台市住房公积金管理中心发布的《关于优化调整住房公积金相关政策的通知》提出，适度上调住房公积金贷款额度，对购买高品质住宅和多孩家庭予以政策倾斜。住房公积金个人住房贷款最高额度由60万元调整为80万元。符合国家生育政策的二孩和三孩家庭，住房公积金个人住房贷款最高额度调整为100万元。高层次人才购买家庭首套住房的，住房公积金个人住房贷款最高额度调整为100万元；申请商业贷款转住房公积金贷款的，最高额度统一为80万元。购买新建装配式住宅、被动式超低能耗自住住宅（二星级及以上绿色建筑标准）等高品质住宅的，住房公积金个人住房贷款最高额度调整为90万元。

河南省新乡市住房公积金管理中心发布通知，优化住房公积金使用政策。缴存公积金的多子女职工家庭，购买首套自住住房且符合住房公积金贷款条件的，在本市公积金贷款最高额度的基础上，再提高不超过15万元的贷款额度，单方正常缴存最高可贷款额度不超过60万元，夫妻双方正常缴存最高可贷款额度不超过80万元。

积极开展促销活动

近期，一些地区出台契税补贴政策，并发放购房优惠券，开展促销活动。

部分地区给予契税补贴。河南省三门峡市发布《关于市区商品房契税缴纳补贴办法的通告》，凡在2024年3月20日至2024年5月31日期间缴纳商品房契税且符合补贴范围的，按缴纳契税总额的20%给予补贴（以契税实际缴纳日期为准）。按照通告，此次补贴范围为在三门峡市区内已购买商品房的（不含二手房）但尚未缴纳契税的购房者。

辽宁省丹东市2024年春季房交会于3月21日至29日举行。丹东市区所有在售项目楼盘全部参与活动，参展开发企业达63家，展示项目70个、商品住房1.2万余套、面积超130万平方米。开发企业将开展打折让利、特价房源、赠送装修礼包等活动，预计将推出打折房源6156套、面积约73万平方米，特价房源908套、面积约10万平方米。房交会期间，个人在丹东市区范围内购买新建商品住房的，将按交易的建筑面积给予补贴。其中，建筑面积在90平方米（含）以下的住房，给予交易面积每平方米70元补贴；建筑面积在90平方米以上的住房，给予交易面积每平方米100元补贴。

贵州瓮安县计划发放购房消费券，对三孩及以上多子女和各类人才家庭发放购房消费券，购房消费券有效期内购买本县新建商品住房的，可抵扣购房价款（不得用于抵扣首付款），抵扣部分由县财政向房地产企业补贴。多子女家庭购买120平方米以下新建商品住房的，发放10000元购房消费券；购买120平方米及以上的，发放20000元购房消费券。经县委人才工作领导小组及以上部门认定的人才家庭，购买120平方米以下新建商品住房的，发放10000元购房消费券；购买120平方米及以上的，发放20000元购房消费券。

据财联社、中证报、证券时报

