



## 第三方数据显示国庆市场回暖，一线表现相对突出

### ——房地产市场高频跟踪①

9月26日中央政治局会议明确传达楼市“止跌回稳”目标。随后，为了提振市场信心，一线城市迅速响应，推出了包括放宽购房限制和降低首付比例在内的多项政策措施。因此，国庆假期期间的房产销售情况成为了市场广泛关注的焦点。然而，由于房屋从认购到网签通常还需一至两周的时间，目前官方发布的网签数据尚未完全反映国庆假期的实际交易状况。为此，首篇我们综合了来自第三方研究机构、中介公司的认购与客户来访数据，并参考了网络媒体的报道，以及时全面评估国庆假期期间房地产市场的实际表现。更真实的市场情况需等待官方数据的发布，我们也会进一步持续跟踪。通过整合第三方数据信息，较为一致的结论认为，受行业支持政策及情绪带动，国庆期间房地产市场热度边际提升，尤其是一线城市，而深圳的表现尤为抢眼。国庆期间地产景气度边际提升，这是否预示着房地产市场即将“止跌回稳”？

#### 一、政策：首提房地产“止跌回稳”，一线城市多举措支持居民购房需求

9月末，一系列旨在提振房地产市场的利好政策密集出台，体现了政府对市场稳定的支持态度。9月24日，在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上，房地产政策成为讨论的重点，会上宣布了针对供需两端的五项金融支持措施。紧接着，9月26日的中央政治局会议首次提出了“促进房地产市场止跌回稳”的新表述，这是继2023年7月中央政治局会议指出我国房地产市场供需关系发生了显著变化，以及2024年4月中央政治局会议提出研究化解存量房产问题后的又一重要政策信号。这些政策举措为各地政府“因城施策”提供了坚实的决策依据。同时，政策明确了“严格控制新



增商品房数量、优化现有库存、提升建筑质量”的方针，强调了从“量”的增长转向“质”的提升，即从满足基本需求向追求更高质量的生活转变，逐步解决房地产市场的供需不平衡问题。

随后的9月29日，一线城市北上广深陆续公布松绑政策，其中广州的政策力度最大，成为首个完全放开限购的一线城市。北京、上海、深圳针对性优化调整住房限购、首付比例等政策，其中深圳调整力度更强，北京、上海调整幅度略低，保留了进一步放松的政策空间。深圳对非核心区域购房进行了放松，同时调整首付比例、限售、税费政策；北京的限购放松集中在非京户籍、高层次和急需人才上，此外在公积金、限贷政策上也有一定松绑；上海对三类情况进行了限购放松，增加了外地非本市户籍家庭、临港片区的购买套数、调整了非本市户籍家庭的社保年限，此外也调整了首付比例、增值税免征年限。

一系列政策的密集出台提振了市场情绪，释放了政府对市场的呵护信号，使得国庆期间的房地产销售情况备受关注。

## 二、销售：国庆期间的市场热度明显高于“517新政”实施前后，但市场分化依然显著

新房国庆假期重点城市销售表现环比显著走强，优于去年同期、年内其他假期及5.17新政前后。根据克而瑞监测，22个重点城市十一期间（9月29日-10月6日）日均认购面积环比提升12%，同比提升26%。客户到访量环比均有不同程度回升，热点楼盘甚至“到访客流环比节前翻倍”，到访转化率亦有提升。

不过，城市间、板块间分化依旧明显。热度较高的主要是政策松绑的一线城市及少部分二线城市，其余多数城市表现相对平淡，较前期变动不大或有所下滑。一线城市深圳表现尤为突出，十一期间深圳日均认购量环比增长345%，同比增长242%。深圳、广州的回升幅度高于北京、上海。除个别城市外，大部分二线城市表现仍较为平淡。其中，天津、武汉、西安等新房来访、认购量明显好于9月末。一方面开发商加大项目营销力度，



刺激刚需入市，另一方面这些城市基本面经历了比较久的深度调整。板块方面，本次热销楼盘除了个别核心区域稀缺盘以外，更多为刚需性价比楼盘。例如，上海均价6万以下楼盘来访、认购量优于527政策首周，而6万以上楼盘表现不及预期；深圳表现更好的是龙华、宝安区域的低价楼盘；天津环城、远郊和滨海等区域的高性价比楼盘持续热销，假期到访同比提升2-4成，认购同比提升6-8成，而市区到访、认购低于去年同期。

二手房延续此前成交韧性，带看量、成交量亦边际改善。根据中介74城数据，国庆期间带看量环比提升45.0%、同比提升40.8%。二手房成交同比增长75.5%。值得关注的是，虽然当前中介统计数据二手房销售有明显提升，但受一系列政策及情绪的影响，出现业主反价、提价、捂盘惜售等情况，也影响了二手房交易情况。以深圳为例，贝壳平台数据显示，新政出台后的一周，深圳二手房涨价房源比前一周上涨了200.2%，降价房源数量则比前一周减少了45%。

### 三、展望：是否“止跌回稳”仍需进一步观察

国庆假期房地产市场热度虽边际提升，但房地产后续能否“止跌回稳”仍需进一步观察，10-11月仍是政策落地及效果的重要观察窗口期。值得一提的是，假期高频口径数据样本量偏小、同比幅度波动性大，且部分新闻报道的叙述方式以个别样本、短期描述为主，更为真实的情况需基于后续更为全面、真实的官方网签数据做出判断。此外，目前仍处于房地产供需两端政策发力期，市场修复是否可持续取决于后续的房地产政策，尤其是供给端政府收储、去库存政策的落地实施。同时，也取决于后续宏观政策对经济的提振效果。

（评论员：杨侦誉）

## 附录

表 1：北上广深最新限购限贷政策

城市	限购政策	限贷政策
----	------	------

	本市户籍	非本市户籍	首套首付	首套利率	二套首付	二套利率
北京	五环内: 家庭 2 套/ 单身 1 套	五环内: 1 套 (3 年社 保/个税)	15%	LPR-45BP	20%	五环内: LPR-5BP
	五环内: 家庭 3 套/ 单身 2 套	五环外: 2 套 (2 年社 保/个税)				五环外: LPR-25BP
上海	2 孩及以上家庭 3 套 /普通家庭 2 套/单身 1 套	外环内新房: 2 孩及以 上家庭 2 套 /普通家庭 1 套 (3 年 社保/个税)	15%	LPR-45BP	其他: 25%	其他: LPR-5BP
		外环外新房+二手、外 环内二手: 2 孩及以上 家庭 2 套/普通家庭或 单身 1 套(外环外 1 年 社保/个税, 外环内 3 年社保/个税)			自贸区临港新片 区+6 区: 20%	自贸区临港新片 区+6 区: LPR-25BP
广州	不审核购房资格, 不限制购房套数		15%	取消下限	25%	取消下限
深圳	其他: 家庭 2 套/单 身 1 套	其他: 2 孩及以上家庭 2 套/普通家庭或单身 1 套 (1 年社保/个税)	15%	LPR-45BP (深 汕合作区取消 下限)	20% (深汕合作区取 消下限)	LPR-5BP (深汕合作区取消 下限)
	盐田区、宝安区 (不 含新安街道、西乡街 道)、龙岗区、龙华 区、坪山区、光明 区、大鹏新区: 2 孩 及以上家庭 4 套/普 通家庭 3 套/单身 2 套	盐田区、宝安区 (不 含新安街道、西乡街 道)、龙岗区、龙华 区、坪山区、光明区、 大鹏新区: 2 孩及以上 家庭 2 套/普通家庭或 单身 1 套 (无社保/个 税要求)				

资料来源: 地方政府网站, 招商银行研究院; 注: 北京符合本市经济社会发展需要的高层次和急需紧缺人才购买商品住房, 缴纳社会保险或个人所得税年限, 为购房之日前连续缴纳满 1 年及以上; 上海持《上海市居住证》且积分达到标准分值、缴纳社保或个税满 3 年及以上的非户籍居民家庭在购买住房套数方面享户籍居民家庭待遇; 上海 6 区为嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山 6 个行政区