

## 市场前瞻|本周观点：春暖花开，楼市可期

### —— 五一黄金周房地产市场展望

#### 一、政策环境持续宽松，限制性政策退出是大势所趋

进入 2024 年，国内经济预期出现积极信号，一季度全国 GDP 同比增长 5.3%，比 2023 年四季度环比增长 1.6%，于复杂形势下实现良好的开局，反映了我国经济增长的韧性和巨大潜力。同时，**政府在促进房地产市场健康稳定发展、支持合理住房需求，以及推动行业风险出清和信息修复方面持续出台支持性政策。**

在供给侧，1 月，中央层面，住建部、金融监管总局发文建立城市房地产融资协调机制，满足房企合理融资需求，促进市场平稳；3 月政府工作报告中提出，优化房地产政策、标本兼治化解房地产风险。4 月 30 日中央政治局会议强调，要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。

**在支持居民的合理住房需求方面，头部城市挑起了放松限购的大梁：**一线城市通过放松离婚购房、外地人社保年限等方式进一步降低购房者入市的门槛，新一线城市，诸如长沙、成都等地发文全面取消限购。截至五一节前，全国除海南省外，仅北上广深四大一线城市和杭州（新房）、天津、西安等核心区仍维持限购政策。预计下一阶段，重点城市将陆续实现全域解除限购措施。

另一方面，“以旧换新”也从成为今年以来各地打通一二手房交易的障碍，**促进改善型购房加速入市的主要政策工具。**58 安居客研究院统计数据显示，至今已有 40 余个城市或者区县推出“以旧换新”，并且具体模式已经过至少三个版本的迭代。

1.0 版以表现为税费或财政补贴。购房者在规定时限卖旧买新，政府给到一定金额

的补贴。

2.0 版是行业投入资源支持旧房出售，并在换购新房环节给予购房人一定时限内的解约保护。引入第三方中介，购房者和中介、开发商签订三方协议，中介机构给与流量倾斜促进旧房尽快出售，若旧房在约定时间内未售出，则开发商退还定金，购房者无需承担违约责任。

3.0 版是地方国资以放票或现金形式回购旧房，购房者补齐差价，选购指定房源。

表：“以旧换新”城市及模式分类

| 模式           | 涉及城市                                                         |
|--------------|--------------------------------------------------------------|
| 1.0 版-补贴模式   | 新余、张家港、襄阳、徐州、沈阳、武汉、新疆、南京、长沙、大连                               |
| 2.0 版-三方协议   | 杭州、苏州、日照、扬州、新乡、济南、青岛、亳州、阜阳、淄博、南通、宁波、连云港、盐城、日照、武汉、绍兴、玉林、济宁、深圳 |
| 3.0 版-国资回购   | 宣城、济南、丽水、无锡、海安、启东、苏州相城区、太仓、连云港、吉安、泰安、郑州、武汉、福州、鄂州、南京          |
| 其他-同一家房企买进卖出 | 海宁                                                           |

## 二、天时地利人和，五一小长假找房热度有望较节前提升 2 成

宽松的货币政策和精准的宏观调控，为激发市场潜力创造了良好的政策基础。

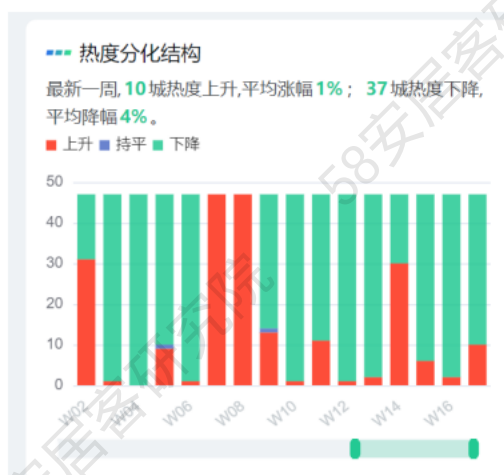
58 安居客云洞察数据显示，随着各城政策大礼包的发放，及 2 月 20 日的历史最大幅度降息的刺激下，2024 年春节后的第 1 周，全国找房热度一路飙升，热度值达 103.7，环比增幅 37%，创下 2023 年第 15 周以来的新高，着实上演了一部楼市的“热辣滚烫”。后续热度虽然略有下调，但总体维持在去年 10 月份的水平，相比于春节有明显起色。整个 3 月全国找房热度环比提升 8%，4 月相关数据仍然维持在较高水平，核心城市“地王”频现，豪宅“日光”，一线和新一线出现明确的市场复苏信号。



随着 2024 年五一劳动节假期的临近，房企推盘积极性明显提高，58 安居客云洞察数据显示，4 月 26 日至 5 月 2 日，全国预计共有 200 余个项目开盘，远高于上一周（4 月 19 日-25 日）92 个项目的开盘量，更远超今年清明节及前夕（4 月 1 日-4 月 6 日）56 个楼盘的开盘量。

各类营销活动也提上日程，如天津举行“新房节”活动，覆盖天津各大主流楼盘，推出百余套特价房源，还通过实打实的价格补贴，让市民把钱花在刀刃上；包括深圳在内的不少城市，则通过买房送物的方式进行花式营销。各家房企已卯足了劲儿，准备在五一长假“大干一场”。

尽管在刚刚过去的一周全国找房热度依旧小幅环比小幅下探 2.8 个百分点，但热度上升的城市达 10 个，分别为大连、贵阳、昆明、南宁、石家庄、常州、重庆、南昌、南通、长沙。

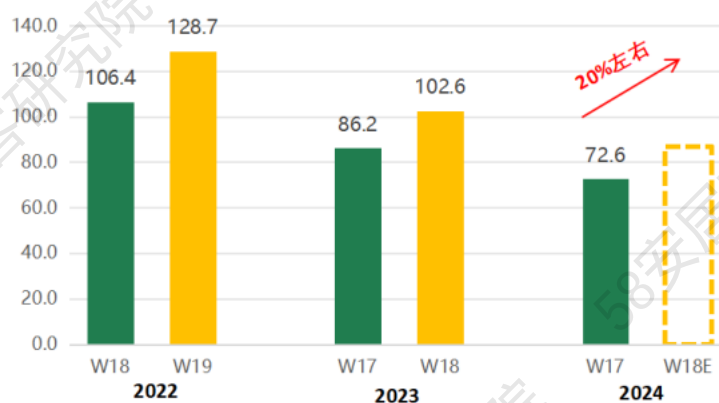


城市热度增幅榜单

| 城市    | 增幅    | W17  | W16  | W15  |
|-------|-------|------|------|------|
| 1 大连  | 2.2 ↑ | 46.6 | 44.4 | 46.2 |
| 2 贵阳  | 2.0 ↑ | 80.7 | 78.7 | 81.3 |
| 3 昆明  | 1.1 ↑ | 74.6 | 73.5 | 76.3 |
| 4 南宁  | 1.0 ↑ | 79.8 | 78.8 | 79.0 |
| 5 石家庄 | 0.9 ↑ | 80.2 | 79.3 | 85.0 |
| 6 常州  | 0.8 ↑ | 78.3 | 77.5 | 81.5 |
| 7 重庆  | 0.6 ↑ | 72.0 | 71.4 | 74.1 |
| 8 南昌  | 0.5 ↑ | 79.8 | 79.3 | 80.6 |
| 9 南通  | 0.4 ↑ | 53.7 | 53.3 | 54.5 |
| 10 长沙 | 0.2 ↑ | 69.2 | 69.0 | 67.2 |

天时地利人和, 我们有理由预判, 全国楼市的需求热度将继续保持今年以来的较高水平。依照往年的同期经验, 五一长假期间全国找房热度预计将提升2成左右, 在各城市众多楼市组合拳下, 前期积压的需求被激发入市, 这尤其在实施了“以旧换新”的城市和刚刚取消限购的城市可能更加凸显。

近三年五一假日及假日前夕找房热度对比



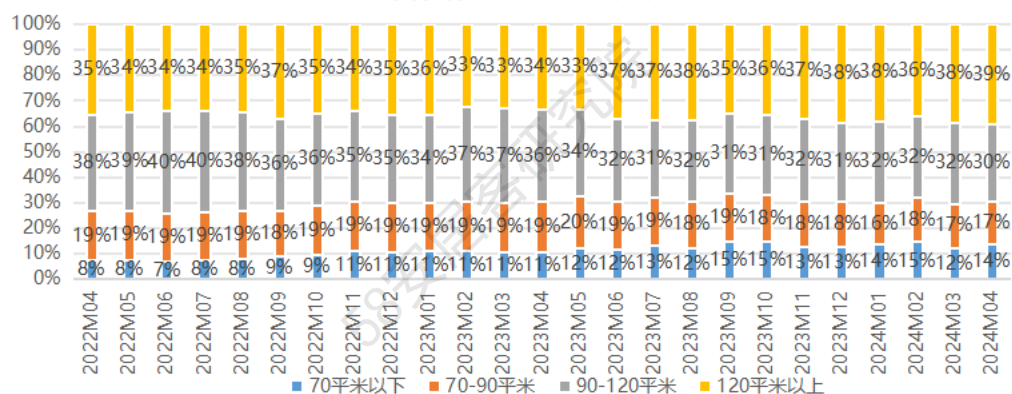
备注: 2022年18周为2022年4月24日-30日、19周为5月1日-5月7日  
2023年17周为2023年4月23日-29日、18周为4月30日-5月6日  
2024年17周为2023年4月21日-27日、18周为4月28日-5月4日

### 三、大户型时代即将到来

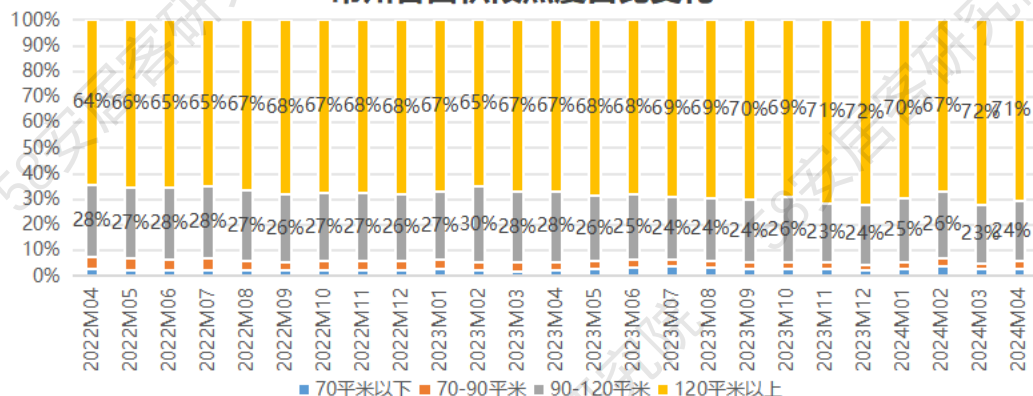
我们在本周热度上扬的 10 个城市中，选择了大连、常州、长沙三个典型城市进一步剖析，研究发现 120 平米以上的户型热度占比都在逐步扩大。

大连从两年前 120 平米以上的户型热度只占 35%到现在占到 39%，成为当下最热的户型，其 90-120 平米的户型则从 38%跌到了 30%；常州的大户型需求更是高涨，占比由两年前的 64%扩大到现在的 71%，而其中 150-300 平米的户型热度提高是拉动常州大户型热度占比提升的主力；从长沙市场看，呈现同样的趋势，120 平米以上的户型热度占比从 62%扩大到 68%，90-120 平米的热度则相应缩小。

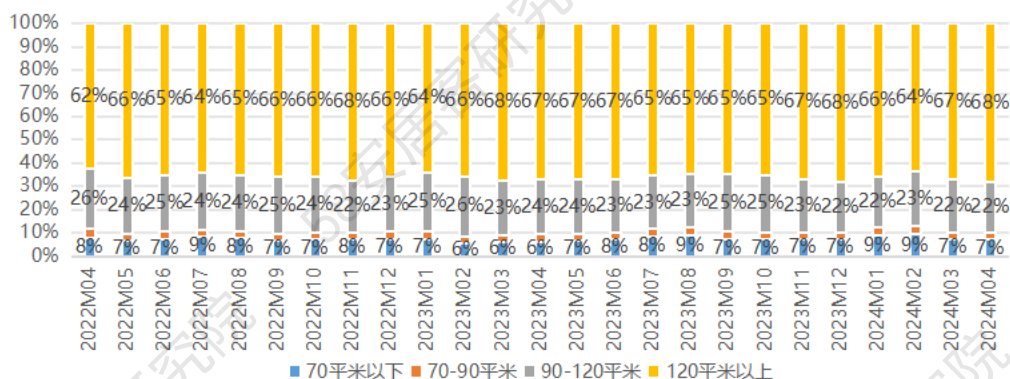
大连各面积段热度占比变化



常州各面积段热度占比变化



长沙各面积段热度占比变化



**对比监测 47 城两年前后对各面积段的需求热度，同样发现大部分城市对于大户型的需求出现显著增长。主要原因有三：**

第一，随着多孩政策的放开，家庭结构的预期变化导致对更大居住空间的需求增加，从而推动了改善型购房的增长。

第二，快速的城市化进程中，人们对于居住环境和生活质量有了更高的追求，加之近些年几乎所有的城市都放松了限购，当前绝大部分二线城市已取消限购，在一定程度上激发了以置换、改善领衔的购房需求的释放。

第三，在当前经济环境下，头部城市的豪宅项目依然被视为更加稳健的投资渠道，许多家庭出于资产安全的考虑，倾向于选择高总价大户型。

在上述原因综合影响下，改善型购房需求近一年来稳步增长，成为房地产市场的重要组成部分。当前深圳、上海已经放松了原先土拍中“7090”的要求，为开发商在好产品的打造上提供了更广阔的空间，来满足更加多样化的居住需求。

**刚刚召开的中央政治局会议也指出，要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。**

紧跟市场和产品的发展趋势，今后预计会有更多城市逐步释放促进改善需求的调控

政策。

表：监测 47 城各面积段热度占比变化

| 城市   | 2022年4月 |         |          |         |  | 2024年4月 |         |          |         |  |
|------|---------|---------|----------|---------|--|---------|---------|----------|---------|--|
|      | 70平米以下  | 70-90平米 | 90-120平米 | 120平米以上 |  | 70平米以下  | 70-90平米 | 90-120平米 | 120平米以上 |  |
| 广州   | 7%      | 18%     | 40%      | 35%     |  | 8%      | 26%     | 25%      | 42%     |  |
| 深圳   | 14%     | 24%     | 38%      | 23%     |  | 15%     | 27%     | 31%      | 27%     |  |
| 珠海   | 8%      | 27%     | 28%      | 37%     |  | 11%     | 15%     | 34%      | 41%     |  |
| 佛山   | 5%      | 22%     | 49%      | 24%     |  | 6%      | 21%     | 36%      | 37%     |  |
| 惠州   | 6%      | 19%     | 47%      | 27%     |  | 4%      | 13%     | 42%      | 40%     |  |
| 东莞   | 5%      | 15%     | 39%      | 42%     |  | 5%      | 9%      | 38%      | 49%     |  |
| 中山   | 6%      | 20%     | 48%      | 25%     |  | 4%      | 16%     | 49%      | 30%     |  |
| 北京   | 7%      | 21%     | 17%      | 55%     |  | 8%      | 16%     | 28%      | 47%     |  |
| 天津   | 3%      | 19%     | 37%      | 41%     |  | 3%      | 18%     | 37%      | 42%     |  |
| 石家庄  | 6%      | 13%     | 28%      | 53%     |  | 5%      | 8%      | 25%      | 61%     |  |
| 秦皇岛  | 11%     | 4%      | 18%      | 67%     |  | 7%      | 14%     | 14%      | 66%     |  |
| 太原   | 3%      | 6%      | 33%      | 58%     |  | 4%      | 7%      | 34%      | 55%     |  |
| 呼和浩特 | 4%      | 10%     | 23%      | 63%     |  | 4%      | 9%      | 29%      | 58%     |  |
| 沈阳   | 3%      | 7%      | 32%      | 58%     |  | 5%      | 7%      | 36%      | 51%     |  |
| 大连   | 7%      | 19%     | 42%      | 31%     |  | 14%     | 18%     | 32%      | 36%     |  |
| 长春   | 4%      | 11%     | 27%      | 58%     |  | 3%      | 15%     | 23%      | 59%     |  |
| 哈尔滨  | 15%     | 14%     | 28%      | 43%     |  | 11%     | 16%     | 28%      | 46%     |  |
| 上海   | 4%      | 13%     | 24%      | 59%     |  | 2%      | 7%      | 40%      | 50%     |  |
| 南京   | 4%      | 9%      | 38%      | 49%     |  | 7%      | 16%     | 26%      | 50%     |  |
| 苏州   | 4%      | 5%      | 43%      | 48%     |  | 5%      | 5%      | 20%      | 70%     |  |
| 无锡   | 3%      | 11%     | 31%      | 55%     |  | 4%      | 7%      | 25%      | 64%     |  |
| 南通   | 2%      | 5%      | 38%      | 56%     |  | 6%      | 7%      | 20%      | 66%     |  |
| 徐州   | 2%      | 3%      | 19%      | 76%     |  | 2%      | 2%      | 27%      | 70%     |  |
| 常州   | 3%      | 6%      | 16%      | 75%     |  | 3%      | 3%      | 25%      | 68%     |  |
| 杭州   | 12%     | 10%     | 31%      | 47%     |  | 7%      | 6%      | 33%      | 54%     |  |
| 宁波   | 3%      | 5%      | 36%      | 55%     |  | 3%      | 6%      | 29%      | 62%     |  |
| 合肥   | 3%      | 7%      | 45%      | 44%     |  | 4%      | 5%      | 38%      | 52%     |  |
| 福州   | 11%     | 26%     | 32%      | 31%     |  | 5%      | 24%     | 24%      | 47%     |  |
| 厦门   | 12%     | 30%     | 26%      | 32%     |  | 8%      | 21%     | 23%      | 47%     |  |
| 南昌   | 12%     | 16%     | 27%      | 45%     |  | 7%      | 9%      | 46%      | 39%     |  |
| 济南   | 8%      | 2%      | 16%      | 74%     |  | 4%      | 2%      | 30%      | 65%     |  |
| 青岛   | 3%      | 7%      | 40%      | 50%     |  | 3%      | 6%      | 33%      | 58%     |  |
| 郑州   | 6%      | 18%     | 28%      | 47%     |  | 5%      | 6%      | 35%      | 54%     |  |
| 洛阳   | 5%      | 6%      | 32%      | 56%     |  | 5%      | 8%      | 25%      | 63%     |  |
| 武汉   | 5%      | 12%     | 39%      | 44%     |  | 4%      | 8%      | 36%      | 52%     |  |
| 宜昌   | 2%      | 3%      | 25%      | 70%     |  | 3%      | 1%      | 31%      | 65%     |  |
| 长沙   | 9%      | 4%      | 27%      | 60%     |  | 8%      | 4%      | 22%      | 66%     |  |
| 南宁   | 8%      | 20%     | 29%      | 42%     |  | 6%      | 16%     | 32%      | 46%     |  |
| 重庆   | 4%      | 15%     | 34%      | 47%     |  | 6%      | 12%     | 33%      | 49%     |  |
| 成都   | 4%      | 8%      | 30%      | 57%     |  | 5%      | 6%      | 27%      | 63%     |  |
| 贵阳   | 3%      | 7%      | 43%      | 47%     |  | 4%      | 9%      | 35%      | 53%     |  |
| 昆明   | 7%      | 12%     | 25%      | 56%     |  | 7%      | 11%     | 9%       | 73%     |  |
| 西安   | 8%      | 4%      | 28%      | 60%     |  | 5%      | 4%      | 26%      | 65%     |  |
| 咸阳   | 3%      | 7%      | 39%      | 51%     |  | 3%      | 6%      | 42%      | 49%     |  |
| 兰州   | 6%      | 10%     | 46%      | 37%     |  | 6%      | 7%      | 23%      | 64%     |  |
| 海口   | 10%     | 6%      | 45%      | 39%     |  | 8%      | 4%      | 41%      | 48%     |  |
| 昆山   | 5%      | 16%     | 20%      | 59%     |  | 2%      | 6%      | 25%      | 67%     |  |

备注：各城市热度指数是以 2022 年 1 月为 100 计算得出，反映的是需求量的预期变化，不能直接反映价格走势。