市场前瞻|本周观点：大部分政策松绑城市五一表现亮眼

—— 五一假期楼市典型城市洞察

一、重点城市接连出台重磅政策，助力假期找房热度环比上扬

58安居客云洞察数据显示，全国重点65城五一期间新房找房热度较节前提升11%，尽管今年五一长假楼市热度和去年同期无法同日而语，但这几乎是今年以来最大的日均环比提升幅度，与58安居客研究院4月30日发布的《五一黄金周房地产市场展望》预计的“五一长假期间全国找房热度将继续保持今年以来较高水平”相契合。

假日前夕及期间，不少一二线核心城市出台重磅政策，积极响应中央政治局“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”的会议信号，主要集中在以旧换新、取消或者放松限购方面，在激发五一假日楼市热度中功不可没。

表：五一假期前夕核心城市重要政策

发布时间	城市	政策类型	具体描述
2024/4/18	长沙	取消限购、以旧换新	全市范围内“以旧换新”购买新房的，可按照“认房不认贷”政策，享受首套房首付比和按揭利率优惠；购买新房申请住房公积金贷款的，在原有基础上上调最高贷款额度；同时不再审查购房者资格条件。
2024/4/23	深圳	以旧换新	深圳发起“换馨家”住房置换活动 推动二手房以旧换新。
2024/4/28	成都	取消限购、摇号	成都住房交易不再审核购房资格，不再限制购买套数，不再公证摇号选房。
		公积金额度提高（多孩）	成都多子女家庭首套房公积金贷款额度提升 双缴存人家庭最高可贷 90
2024/4/30	惠州	取消限售、公积金额度提高（多孩、人才）消费券、以旧换新	惠州出台包括发放购房消费券在内的六大措施，包括购房赠送消费券、加大公积金贷款优惠力度、取消住房限售政策、鼓励支持住房“以旧换新”活动。
2024/4/29	大连	以旧换新	大连对“卖旧买新”个人给予补贴，购新房发放家电以旧换新消费券
2024/4/26	南京	放宽落户门槛	南京拟放宽落户条件：合法稳定住所非户籍者可直接落户
2024/4/27		以旧换新	南京安居建设集团有限责任公司将开展存量住房“以旧换新”试点活动，首批限额 2000 套。
2024/4/27	天津	放松限购	《通知》明确北京市、河北省户籍居民和在北京市、河北省就业人员在津购买住房的，享受本市户籍居民购房政策；本市户籍居民在市内六区购买单套 120 平方米以上新建商品住房的，不再核验购房资格；同时，对有 60 周岁（含）以上成员的居民家庭或生育二孩及以上的多子女家庭，在认定住房套数时核减 1 套。
2024/4/23	北京	放松限购	2024 年 4 月 23 日后签订购房网签合同，且离婚不满一年的房贷申请人，如家庭名下在本市无成套住房，执行首套房信贷政策。
2024/4/30			允许以下居民家庭（含夫妻双方及未成年子女，下同）或成年单身人士，在五环外新购买 1 套商品住房：1、本市户籍居民家庭（含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭），已在京拥有 2 套住房的；2、本市户籍成年单身人士，已在京拥有 1 套住房的；3.连续 5 年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭或成年单身人士，已在京拥有 1 套住房的。
2024/5/3	上海	以旧换新	上海启动商品住房“以旧换新”活动 20 多家房企与近 10 家中介机构共同参与

由于受到假日旅游出行等安排影响，绝大部分购房者在节前就利用线上工具进行找房搜房，因此，我们利用云洞察数据最新周（18 周：4 月 28 日-5 月 4 日）的找房热度指数对比前一周的指数增长值为标准，**对监测 47 城进行了排序，结果发现：各城市之间差距明显，有 39 个城市热度出现上扬，其中成都找房热度从 85.5 骤增到 129.2，**

增幅达 51%，与第二位的惠州拉开明显差距。

城市热度增幅榜单

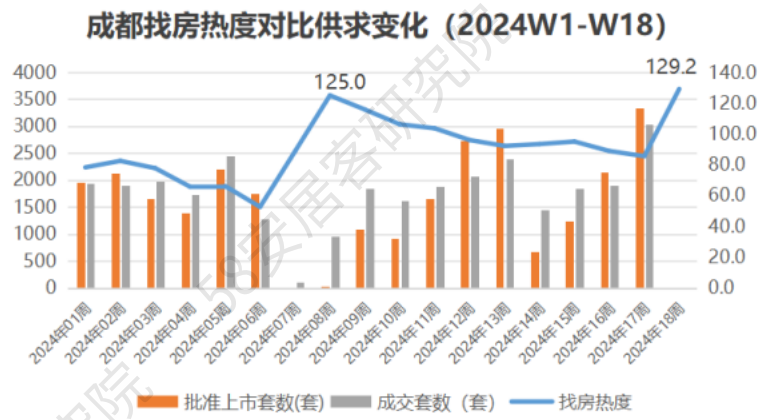
	城市	增幅	W18	W17	W16
1	成都	43.7↑	129.2	85.5	88.8
2	惠州	14.7↑	93.0	78.3	78.8
3	秦皇岛	13.6↑	99.3	85.7	89.1
4	佛山	9.4↑	90.8	81.4	85.8
5	中山	8.1↑	101.2	93.1	96.4
6	厦门	6.9↑	84.6	77.7	81.7
7	天津	6.5↑	94.3	87.8	92.2
8	宁波	6.1↑	80.6	74.5	77.5
9	北京	5.9↑	63.2	57.3	61.4
10	南通	5.9↑	59.6	53.7	53.3

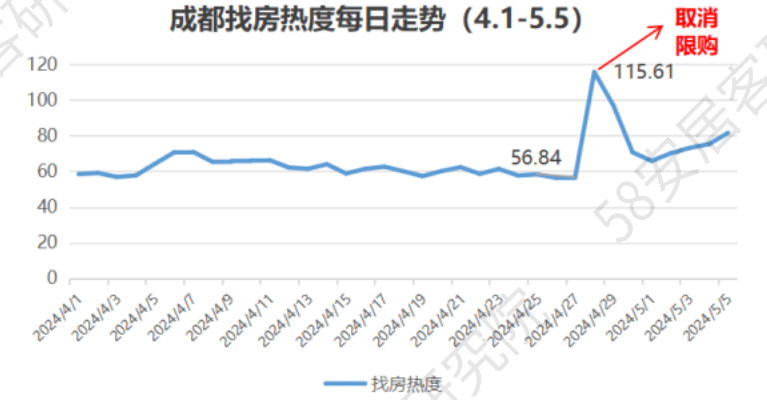
二、典型城市分析

（一）成都——取消限购带来热度暴涨 51%，144 平米以下户型关注度骤增

58 安居客云洞察数据显示，成都第 18 周找房热度为 129.2，超过第 8 周即春节长假后首周的找房热度值，创新今年以来的周度新高。具体来看，**本周找房热度的骤升是受到 4 月 28 日发布的取消限购政策的影响，云洞察数据显示，政策发布当日成都找房热度飙升，较前一天翻番。**

成都市自 2016 年实施限购，在全面解除限购的同时，成都在其他政策方面也有相应的调整。包括不再实施公证摇号选房，由企业自主销售。同时，还提高了对多子女家庭，在成都购买首套住房的公积金最高贷款额度。





从区域表现看，基本实现全面上涨，全市仅 1 个区热度下降，其余区域热度均呈现大幅提升，其中，**金牛、青羊、东部新区居前三位。而从涨幅上看，青白江、青羊、天府新区三区的涨幅分别达 103%、95%、86%。而上述大部分区域都是在成都原“5+2”（四川天府新区直管区、成都高新区南部园区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区）的限购区域内**，在这个限购区域内仅 144 平米以上的大户型不限购，而目前，成都全部从面积上从区域上全部解禁，意味着上述“5+2”区域的 144 平米以下的户型也将迎来更多的看房客。

从热度增幅居前的项目 Top10 榜单上看，多达 5 个项目均来自天府新区。而居榜单首位的中国电建国宾华曦府位于金牛国宾板块，该项目尚处于预热阶段，推盘户型为 110-143 平米，正是原先处于限购范围内的房源。而位于第二位的保利天府臻悦推出的四种户型中，除最大的 188 平米外，其余三种均低于 144 平米；第三位青羊的中绿原

领袖金沙的 127 平米、142 平米的户型同样迎来了“春天”。

区域热度增幅榜单

	区域	增幅	W18	W17	W16
1	金牛	135.4 ↑	328.3	192.9	171.5
2	青羊	106.5 ↑	218.3	111.8	100.1
3	东部新区	76.8 ↑	272.7	195.9	200.2
4	青白江	59.8 ↑	117.6	57.8	63.2
5	锦江	55.9 ↑	170.4	114.5	107.6
6	蒲江	52.6 ↑	127.7	75.1	85.3
7	高新	52.2 ↑	143.9	91.7	98.4
8	天府新区	42.1 ↑	91.3	49.2	48.0
9	成华	34.4 ↑	96.1	61.7	56.6
10	龙泉驿	32.8 ↑	92.3	59.5	66.9

楼盘热度增幅 TOP 10

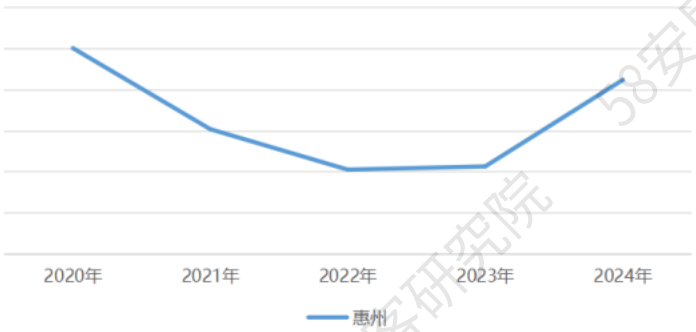
全城 全部户型

1	中国电建国宾华曦府
2	保利天府臻悦
3	中绿园领秀金沙
4	阅天府
5	保利天府和颂
6	越秀曦悦府
7	青樾名邸
8	和裕璟棠府
9	招商时代公园
10	保利西堂和煦

（二）惠州——旅游经济带动大亚湾热度上扬

惠州在 4 月 30 日取消了限售政策，而原先该城市限售仅 1 年，因此从政策调整的幅度看并不大，但对于二手房市场的触动更为明显，**全国百城二手房找房指数显示，惠州今年五一假期的二手房找房指数同比翻番，超过其所在城市序列 81%的增幅。**

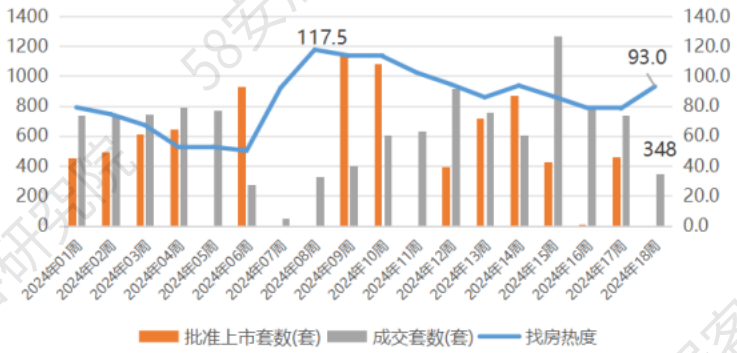
历年五一假期惠州二手房找房热度指数



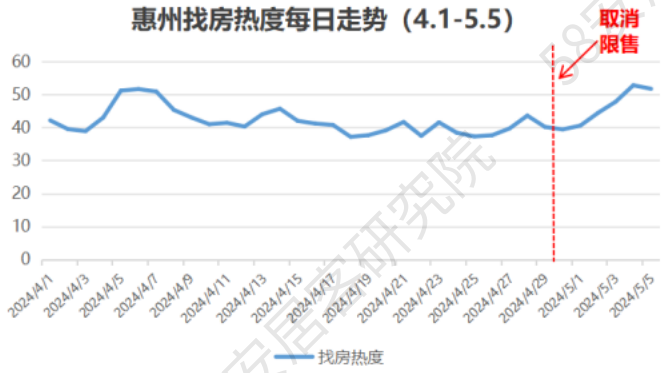
从新房市场看，4 月 30 日当日新房找房热度也没有明显上扬。但其本周市场热度表现喜人，58 安居客云

洞察数据显示，惠州本周找房热度达 93，较上一周增加 15，环比增幅 19%，在监测 47 城市中居第二位，五一小长假找房热度每日呈现缓步提升。

惠州找房热度对比供求变化（2024W1-W18）



惠州找房热度每日走势（4.1-5.5）



惠州所有区县的找房热度全线上扬，其中、大亚湾、惠阳、仲恺区的增幅分别达 41%、28%、15%。大亚湾算得上是“临深”的代表地区，尽管深圳投资客在近年来开始消退，但其独特地位仍然具有惠州乃至大湾区其他区县难以比拟的优势：粤港澳大湾区和深圳都市圈战略已经推出，惠州与深圳的同城化趋势在强化，同时，巨大的房价差也是吸引深圳人前往大亚湾购房的主要驱动力。

据官方信息，今年“五一”假期，惠州共接待游客 196.68 万人次，在央视的某项调查中，惠州也成为年轻人最想去旅游的五个地级市之一。五一假期惠州旅游热度的上扬，也带动了大亚湾区域找房热度的大幅提升。

区域热度增幅榜单

	区域	增幅	W18	W17	W16
1	大亚湾	39.9↑	137.3	97.4	110.7
2	惠阳区	22.7↑	104.0	81.3	73.7
3	仲恺区	11.0↑	84.7	73.7	68.0
4	惠东县	10.3↑	90.8	80.5	118.5
5	惠城区	7.3↑	78.3	71.0	68.5
6	龙门县	4.4↑	56.7	52.3	18.5
7	博罗县	3.9↑	53.3	49.4	51.1

楼盘热度增幅 TOP 10

全城 全部户型

1	保利鹿江来
2	碧桂园山河城
3	山湖海海泊湾
4	协丰喜悦里
5	合生紫悦府
6	隆生鹿江花园
7	骏宏花园
8	保利堂悦花园
9	万科中交金枫花园
10	佳兆业东江熙园

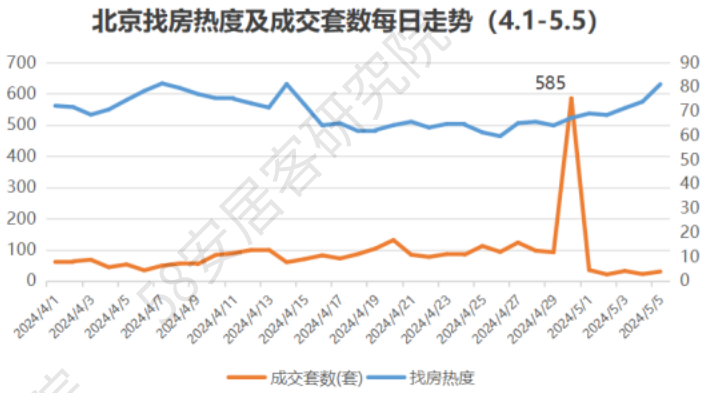
从惠州当前的户型热度来看，依旧比较偏向刚需和刚改，需求量居首的是 90-120 平米的三室户型、第二位则是 70-90 平米的二室户型。同时，**58 安居客云洞察数据显示，120 平米以上的面积段需求热度占比已达 40%，较两年前增长 13 个百分点，说明了更大户型的改善型需求正在增长。**

惠州各面积段找房热度占比变化

惠州	70平米以下	70-90平米	90-120平米	120平米以上
2022年4月	6%	19%	47%	27%
2024年4月	4%	13%	42%	40%

（二）北京——放宽五环外限购助力郊区新房热度上扬

4 月 30 日，北京赶在五一假期前出台放松限购的政策，对于符合条件的人群在五环外可增购一套住房。**而政策利好直接体现在了实际成交数据上，北京 4 月 30 日集中成交了 585 套房源，97%都来自五环外，其中，房山区占到很大一部分比重。**



而从本周的热度环比看，**北京成为本周找房热度 TOP10 城市榜单中唯一上榜的一线城市，58 安居客云洞察数据显示，本周其找房热度为 63.2，环比提升 10%。区域榜单中，除了首位的海淀区外，五环外的顺义、平谷、密云等区县热度也一路攀高，这实际上和近年来北京土地供应结构有密不可分的关系。**

58 安居客研究院数据显示，当前北京五环外存量占比达 80%，此次限购政策的优化实际上就相当于推动了北京全市 8 成新房的去化。

区域热度增幅榜单

	区域	增幅	W18	W17	W16
1	海淀	23.1↑	67.2	44.1	49.4
2	顺义	20.9↑	91.6	70.7	85.6
3	平谷	20.1↑	75.2	55.1	62.0
4	密云	15.1↑	75.9	60.8	89.6
5	昌平	14.4↑	103.8	89.4	77.3
6	延庆	12.2↑	120.2	108.0	147.7
7	大兴	7.7↑	60.2	52.5	54.2
8	门头沟	7.4↑	29.6	22.2	25.2
9	朝阳	6.3↑	36.9	30.6	32.1
10	东城	6.1↑	36.7	30.6	34.5

由于北京城六区新房供应的稀缺，因此一经推出就会吸引极大的市场关注。本周项目热度增幅榜单中除了相对偏远的项目外，位于榜单前二位的均为内城项目，且均为大户型为主。

从北京近期的购房户型需求看，1000 万元以上的 160 平米以上的大户型产品成为近期需求热点，一线城市核心地段高端产品依旧是高净值人群进行资产保值的一种渠道。

热门户型TOP10

新房 二手房

排名	户型，面积，总价	存量楼盘数
1	四室，160-250平米，1000万以上	191个
2	三室，90-110平米，500-1000万	111个
3	四室，130-160平米，500-1000万	159个
4	三室，110-130平米，500-1000万	159个
5	四室，250平米以上，1000万以上	168个
6	四室，110-130平米，500-1000万	91个
7	四室，130-160平米，1000万以上	62个
8	四室，160-250平米，500-1000万	134个
9	三室，90-110平米，300-500万	105个
10	二室，70-80平米，300-500万	71个

三、小结

近日，不少核心城市都出台了楼市松绑政策，包括五一节后深圳、武汉也出台了放松限购或是限贷的政策。

大部分城市受政策光顾，找房热度出现明显释放，但有尽管小部分城市短期内还没有看到热度的明显上扬，然而市场信心的复苏不仅需要政策扶持，还需要时间的温润和滋养。5 月 1 日，自然资源部提出商品住宅去化周期超 36 个月的城市，暂停新增用地出让；去化周期在 18 个月（不含）-36 个月之间的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

新房的供应源头有了调节制度的加持，流通的各个环节也被逐步打通，相信不久的将来那些高库存城市的出清周期将会下调，整个房地产市场的健康度也将越来越高。

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。

58安居客研究院