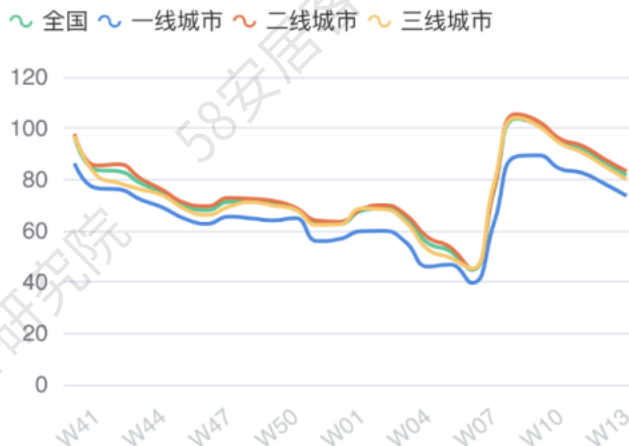


市场前景 | 本周观点：房地产支持政策进一步加码，市场复苏信号强烈

58安居客云洞察数据显示，2024年第13周全国找房热度值为81.6，环比继续下探6%，降幅持平上周，但仍然处于去年四季度以来的高位。从不同等级的城市看，降幅都在4-5%之间，监测47城中仅上海和哈尔滨找房热度指数出现上扬，其他城市均呈现下探。

各地近期纷纷相应国常会提出的要进一步优化房地产政策，激发潜在需求，加大高品质住房供给：如北京取消限离，青岛、南昌取消首套房贷利率下限，沪深调整7090政策，海南放松外地人限购等.....房地产支持政策进一步加码，市场复苏信号强烈。

全国找房热度走势



找房热度飙升榜（2024 年第 13 周）

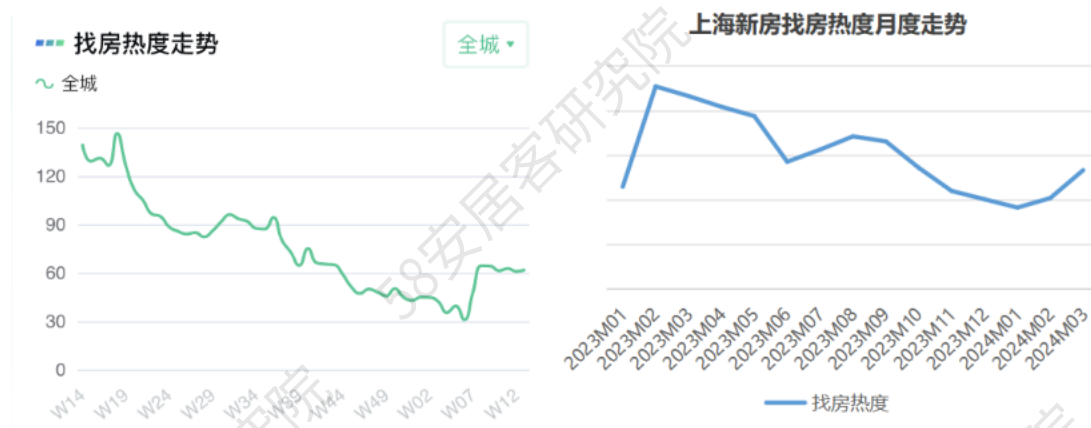
	城市	增幅	W13	W12	W11
1	上海	1.0 ↑	61.9	60.9	62.7
2	哈尔滨	1.0 ↑	84.8	83.8	85.0
3	中山	0.1 ↓	101.0	101.1	108.4
4	太原	0.7 ↓	105.7	106.4	116.6
5	大连	1.7 ↓	49.7	51.4	55.0
6	宁波	1.8 ↓	89.2	91.0	93.3
7	无锡	1.9 ↓	67.1	69.0	72.8
8	郑州	2 ↓	97.9	99.9	105.1
9	沈阳	2 ↓	60.2	62.2	64.1
10	洛阳	2.3 ↓	61.4	63.7	66.6

TOP1：上海-黄浦登上区域增幅榜单前四，郊环板块同样关注度提升

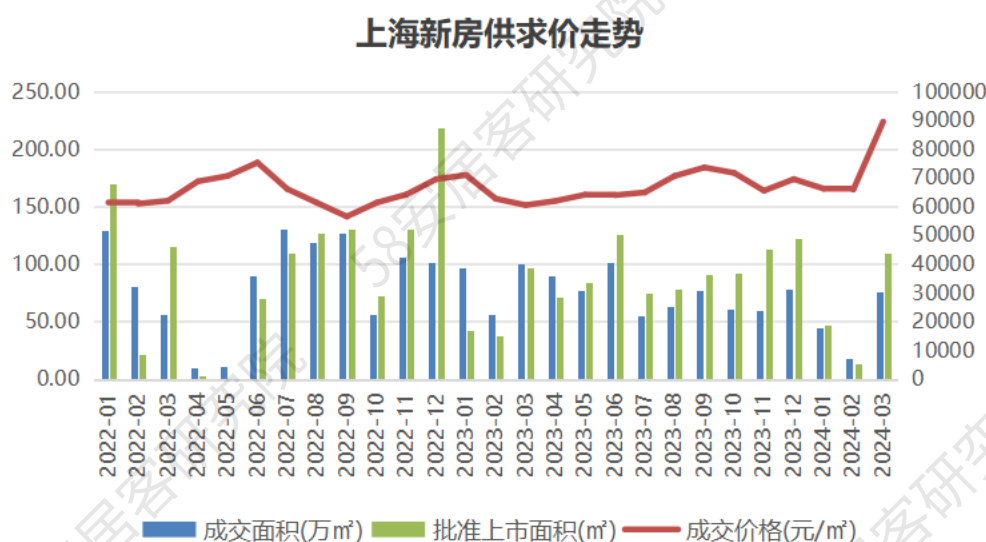
3 月份，上海楼市一触即发，其近期最火爆的新闻，莫过于中海顺昌玖里近期开盘劲销 505 套房源，创下中国 196.5 亿豪宅销售纪录。而跟中海一起拿到预售证的，还有新鸿基、保利、浦开等房企，上海小阳春楼市可谓是豪宅项目齐亮相的“神仙打架”。

同时春节前夕，上海宣布了一项重量级优化住房限购的政策，即对非本市户籍单身放开对外环外购房的限制，只要在上海连续缴纳社保或个税 5 年及以上，就可以在外环外购置一套商品房。

58 安居客云洞察数据显示，今年春节后上海新房找房热度，虽然抵不过去年同期，但在节后一周增长后能够维持至今。从月度走势上看，3 月上海新房找房热度连续两周上扬，3 月上扬幅度达 31%。



实际销售更呈指数级增长, 3 月份上海新房市场售出 5848 套, 合计 75.92 万平米, 环比增长 330%, 同比则下滑 24%, 值得瞩目的是, 3 月上海新房成交均价在豪宅发力下, 创历史新高, 达 89532 元/平米。受到 3 月底豪宅热销影响, 可以预见 4 月上海楼市的成交量、成交金额将继续得到拉升。



从本周的区域和板块榜单上看, 黄浦受到诸多豪宅盘集中上市的驱动找房热度挤入前四, 而榜单前三的依旧是外围区域, 奉贤、青浦、宝山。从板块增幅榜单上看, 郊环附近的板块表现出色, 如庄行这个奉贤新房供应不多的板块则登上榜首, 还有宝山罗店、嘉定安亭等。

上海放宽了外环外单身限购的限制，使得很大一部分准备长期在上海发展的有志青年，有了先买房再结婚的打算，直接带动了外环外成交的放量。而郊环区域的板块当前新房单价还在 3 万多，相比已经非常成熟的新城主城区有很大的价格优势。在周边商业配套逐步完善的情况下，产业园区周边的能覆盖刚需和刚改的二房、三房户型项目，越来越受到公众的关注。

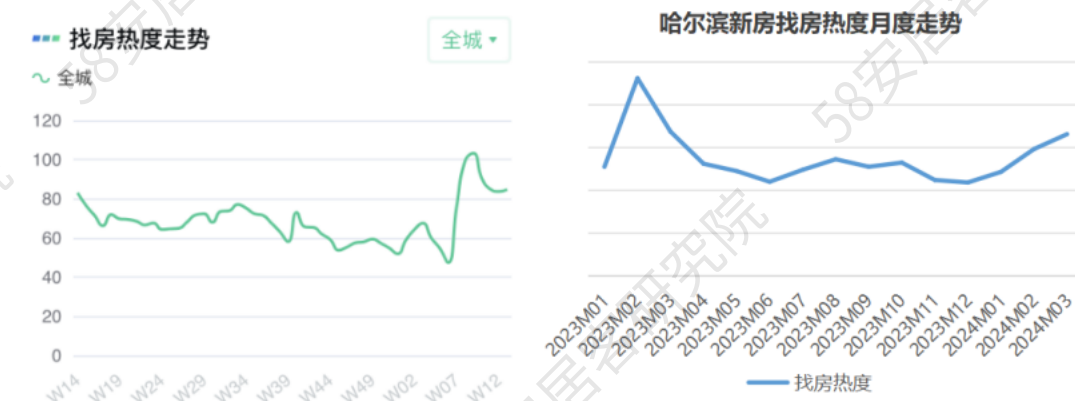
区域热度增幅榜单

	区域	增幅	W13	W12	W11
1	奉贤	10.9 ↑	88.7	77.8	64.8
2	宝山	10.0 ↑	53.7	43.7	59.0
3	青浦	9.9 ↑	55.4	45.5	48.0
4	黄浦	9.2 ↑	47.6	38.4	33.8
5	金山	8.0 ↑	72.7	64.7	64.1
6	普陀	6.8 ↑	47.9	41.1	38.4
7	闵行	3.8 ↑	116.8	113.0	136.6
8	浦东	2.4 ↑	40.4	38.0	45.7
9	崇明	1.8 ↑	21.8	20.0	25.5
10	徐汇	0.6 ↑	69.5	68.9	80.0



TOP2：哈尔滨-延续上周的复苏态势

58安居客云洞察数据显示，哈尔滨本周找房热度为 84.8，连续两周呈现微幅上扬态势，从月度走势看，3月哈尔滨新房找房热度环比增加 12%，同比持平，今年以来延续了市场复苏态势。



从区域增幅榜单上看，分化非常明显，全市仅平房、道外、松北，本周出现增幅，

其中，平房增幅遥遥领先。从哪个板块上看，道外的天恒大街、中央大街保持高热度。



从项目上看，道外的汇龙·花溪半岛、阿城的大河城章、道外的昆仑·时代中心在本周找房热度增幅榜中居前，和上周一样，热度较高的项目的共同点是均为现房。不得不说是由于市场调整期，开发商和购房者都在等补贴+建筑新规，不少楼盘都被动卖到了现房或准现房阶段。在哈尔滨在今年春节成为网红旅游点后，城市影响力大大提升，3月29日，哈尔滨为吸引外地人购房，还推出了针对非哈尔滨户籍人士对购房补贴政策，还调整了公积金贷款额度，在楼市小阳春市场信心复苏之计，这类现房项目这无疑打消了购房者对于房屋是否能如期交付的顾虑，直接拉动了项目的关注度。

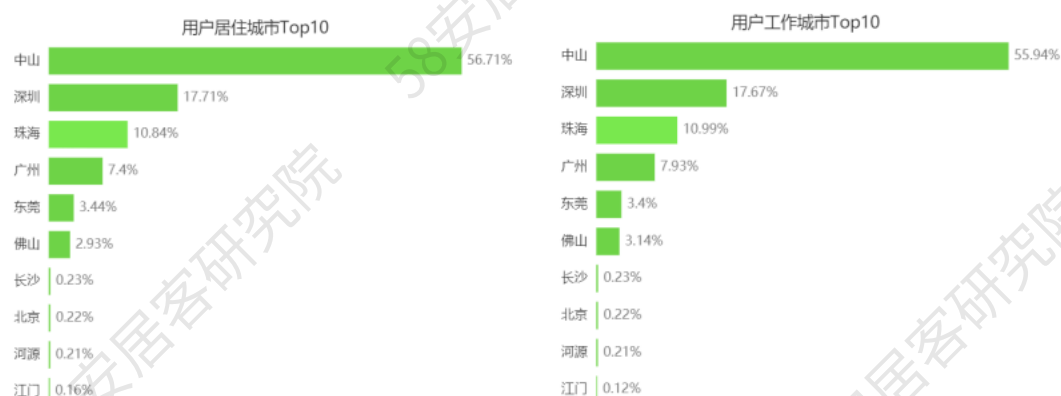


TOP3：中山-前面取消限购，分流深圳客群

2023 年 9 月至今，中山发布了一系列支持合理住房需求的优化政策，包括对东区街道、石岐街道取消限购，又如对多孩家庭购房无需提供住房证明，对其公积金贷款额度上浮，“卖旧买新”退税优惠等。同时，今年 1 月，中山推进住房公积金深中两地互认互通。随着深中通道通车，粤港澳大湾区“一小时生活圈”的梦想将很快照进现实。

而最为重磅的是，3 月 23 日凌晨，“中山住建”微信公众号发布消息，全面取消限购，这意味着购房者无论名下有几套房，在中山都能购房。

当前，跨城生活依旧还是成为年轻人扎根深圳的第一步。58 安居客云洞察数据显示，中山购房人群有近 5 成都来自外地，其中深圳客总购房人群的 18%，其次是珠海占 11%，再次就是广州、东莞、佛山这些周边城市。



近日大湾区香港、深圳、惠州购房热度的上升也给中山带来一剂强心针。中山楼市实际上从春节期间就开始出现上扬，上扬幅度达 70%，节后第一周环比再次上扬 38%，随后几周一直保持高位震荡的态势。



区域热度涨幅呈现分化, 本周多达 9 个区域的找房热度出现环比增长, 火炬区、民众街道、沙溪镇的热度涨幅都在 10 以上。从项目上看, 找房热度增幅居前的项目分别是第一位的火炬区的御峰香林花园, 项目主推 107-139 平米的三房、四房, 从今年起找房热度猛增; 第二位是民众街道的万科城市之光, 项目持续保持高热度, 主推 79-109 平米的小户型三房、四房, 是刚需首选, 和周边项目形成差异化竞争; 第三位是东区的保利臻悦, 项目主推 120 平米以上的三房。

区域热度增幅榜单

区域	增幅	W13	W12	W11
1 火炬区	15.8 ↑	180.1	164.3	176.6
2 民众街道	12.4 ↑	100.5	88.1	88.8
3 沙溪镇	12.0 ↑	88.3	76.3	82.5
4 东风镇	9.1 ↑	71.5	62.4	90.8
5 港口镇	6.7 ↑	78.6	71.9	83.9
6 石岐区	6.6 ↑	99.3	92.7	93.8
7 东区	5.0 ↑	89.7	84.7	88.6
8 翠亨新区	2.4 ↑	82.5	80.1	79.0
9 南头镇	2.1 ↑	37.3	35.2	51.9
10 南区	1.6 ↓	35.4	37.0	43.0

楼盘热度增幅 TOP10

全城 全部户型

- 1 御峰香林花园
- 2 万科城市之光
- 3 保利臻悦
- 4 越秀龙湖天樾
- 5 鸿瑞壹品
- 6 懿臻山
- 7 天明东华阁
- 8 华发学府壹号
- 9 越秀·天樾湾
- 10 雅居乐凯茵云顶

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。