

3月份楼市迎来“小阳春” 一线城市房价环比上涨

■本报记者 孟珂

4月16日,国家统计局发布数据显示,2025年3月份,住房市场成交活跃度提升,70个大中城市中,商品住宅销售价格环比上涨城市个数增加;一线城市商品住宅销售价格环比上涨;各线城市商品住宅销售价格同比降幅均继续收窄。

58安居客研究院院长张波对《证券日报》记者表示,3月份70城房价数据反映了房地产市场迎来“小阳春”,一线城市回暖明显。楼市在政策托底下的结构性复苏,验证了“政策底”向“市场底”传导的实际效果,但供需关系的根本性改善仍需时间,城市间分化仍是长期主题,后续需关注政策落实效果与经济环境联动性。

一季度房价运行总体稳定

从环比看,3月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%,涨幅与2月份相同。其中,上海和深圳分别上涨0.7%和0.1%,北京和广州分别下降0.2%和0.1%。一线城市二手住宅销售价格环比由2月份下降0.1%转为上涨0.2%。其中,北京、上海、深圳分别上涨0.5%、0.4%和0.3%,广州下降0.2%。

3月份,二线城市新建商品住宅销售价格环比持平,与2月份相同;二手住宅环比下降0.2%,降幅比2月份收窄0.2个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.2%,降幅收窄0.1个百分点;二手住宅环比下降0.3%,降幅收窄0.1个百分点。

“二三线城市二手房‘以价换量’表现明显,虽然二手房价格环比下行,但市场热度却不断升高。结合安居客数据来看,信心的确在修复,二手房成交周期缩



短、在架时长连续回落,显示购房者加速入市,推动价格触底回升。”张波说。

3月份,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格环比上涨城市有24个,比2月份增加6个;二手住宅环比上涨城市有10个,比2月份增加7个。

国家统计局副局长盛来运在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上表示,一季度房价运行总体稳定。70个大中城市房价监测数据显示,3月份无论是线城市还是二三线城市,无论是新房还是二手房,价格均有积极变化。3月份一线城市二手住宅销售价格环比上涨,二线、三线城市住宅销售价格环比降幅收窄。从这个角度来看,房地产调控

政策的效应还在显现。

市场交易继续改善

数据显示,一季度,全国新建商品房销售面积同比下降3%,降幅比去年全年收窄9.9个百分点,比前2个月收窄2.1个百分点;销售额下降2.1%,降幅比去年全年收窄15个百分点,比前2个月收窄0.5个百分点。

从40个重点城市监测情况看,一季度新建商品房销售面积和销售额分别增长1.2%和4.4%。一线城市整体表现较好,一季度新建商品房销售面积增长0.6%,市场交易趋于活跃。

麟评居住大数据研究院首席分析师王小端对《证券日报》记者表

示,今年开年新房市场的成交表现好于预期,成交降幅较去年呈现明显收窄局面。随着政策的持续利好及新房产品升级,二季度成交量降幅有望转正。

盛来运表示,在政策的作用下,房地产市场延续止跌回稳走势,市场交易继续改善。从去年四季度以来,相关部门制定了一系列政策,改善房地产投资,加大城市老旧小区改造,加大保障房建设力度,对房地产企业提出“白名单”制度,金融贷款给予支持。

与此同时,房地产企业经营状况也有所改善。一季度房地产开发企业到位资金中,国内企业贷款降幅比前2个月收窄3.8个百分点,个人按揭贷款降幅收窄4.7个百分

点,这也反映出促进房地产止跌回稳的政策效果持续显现。

在王小端看来,一季度,受到销售端改善的带动,行业到位资金也呈现明显的改善。同时,国内贷款环境宽松,支持房企融资的举措在积极落地。

“总体来看,房地产市场现在还处于调整阶段,市场需求还需要进一步释放。从发展空间来看,国内消费结构总体上还处在升级过程中,房地产市场成长空间巨大,居民对绿色、宽敞、舒服的‘好房子’需求较大。”盛来运表示,下一步要认真贯彻落实好一系列政策措施,持续加大“好房子”的建设力度,积极构建房地产发展新模式,促进房地产市场持续健康发展。

更多支持收购存量商品房用作保障性住房措施或已在路上

■本报记者 张芫逸

4月15日,中共中央政治局常委、国务院总理李强在北京调研时强调,当前和今后一个时期,我国房地产市场仍有很大的发展空间,要进一步释放市场潜力,着力推动“好房子”建设,加快构建房地产发展新模式,促进房地产市场平稳健康发展。

李强说,收购存量商品房用作保障性住房,是促进房地产市场止跌回稳、保障和改善民生的重要抓手。

2024年以来,多项支持收购存量商品房用作保障性住房的政策措施相继落地,各地也纷纷发布征集公告,收购存量商品房用作保障性住房。受访专家普遍认为,当前该项工作已成为巩固房地产市场止跌回稳态势的重要抓手,未来或将有更多支持举措出台。

成为重要抓手

“在当前更大力度促进消费、扩大内需、做强国内大循环的目标下,

预计充分释放房地产的发展潜力将是政策关键着力点。”中指研究院政策研究总监陈文静对《证券日报》记者表示,当前,收购存量商品房用作保障性住房的重要性得到了进一步强调。2024年以来,中央及监管部门落地了保障性住房再贷款、专项债等多项支持措施,更多支持收购存量商品房用作保障性住房的措施或已在路上。

上海易居房地产研究院副院长严跃进也认为,收购存量商品房用作保障性住房工作的定位明显提高。这也要求各地在未来进一步做好相关工作,结合收购存量商品房工作来进一步促进房地产市场的止跌回稳。

中指研究院数据显示,2024年以来,全国有超80城(区)发布收购存量商品房作为保障性住房的公告。进入2025年后,各地收购存量商品房征集公告发布频次有所减少,部分地区收购项目的资金逐渐落地。

记者注意到,近期已有部分城市的收购存量商品房用作保障性住房工作进入落地阶段。

临沧市住房和城乡建设局4月3日发布的消息显示,临沧积极探索存量商品房转化利用新路径,成功完成首个存量商品房用作保障性租赁住房收储工作,在优化商品房存量、拓宽保障性租赁住房供给渠道上实现零的突破。

加大支持力度

对于收购存量商品房用作保障性住房工作,李强在调研时提出,要落实好各项相关政策,在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权,并及时研究推出新的支持措施。

在2025年《政府工作报告》中“推进收购存量商品房,在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权”精神指引下,近期,北京、广州等多地表态,将推进存量房盘活工作,并将其与保障性住房、安置房筹建相结合。

北京于4月14日召开全市2025年度住房保障工作部署会,要求全面完成保障性住房建设筹集任务,坚持盘活存量为主、适度新增为辅,

通过新建,存量商业办公、厂房、社区配套用房等非居用房改建,统筹城中村改造安置房建设等方式,全面完成“十四五”时期建设筹集保障性租赁住房40万套(间)任务,全年建设筹集保障性租赁住房5万套(间),竣工各类保障性住房8万套(间)。

严跃进认为,北京市本次会议充分体现了在“十四五”规划收官之年对保障性住房工作的重视,也和房地产发展新模式进行了有效对接。尤其是积极将存量房改建盘活和保障性住房房源筹集工作、城中村改造安置房建设工作进行对接,既能更好促进存量盘活,也能更好解决各群体的住房保障需求。

此外,广州市住房和城乡建设局4月1日发布的《广州市2025年住房发展年度计划》提出“推进购买存量商品房用作安置房、保障房”。

沈阳市房产局4月7日起向社会公开征求意见的《沈阳市加大存

量商品房收购力度 进一步提升住房保障能力的行动方案》明确要求,2025年—2027年,全市通过收购存量商品房方式新增3.2万套保障性住房,其中,收购存量商品房1.2万套用作公租房,2万套用作保障性租赁住房。收购一定数量的存量商品房用作配售型保障性住房、安置房和养老服务用房。

值得注意的是,上述地区均对已收购存量商品房的用途进行了拓展。

陈文静认为,以合理的价格收购、放宽收购标的物范围、扩大收购项目的用途范围等举措均有助于加速推进收购节奏。目前各地在进一步拓展房源用途、降低资金成本等方面存在着政策优化空间,未来各地将继续完善收购存量商品房的配套政策。

严跃进表示,预计今年第二季度,在收购存量商品房方面会有更多新的政策和支持举措出台。



商务部等9部门联合印发服务消费提质惠民行动2025年工作方案 打好政策组合拳 支持扩大服务消费

■本报记者 刘萌

据商务部4月16日消息,近日,商务部等9部门联合印发《服务消费提质惠民行动2025年工作方案》(以下简称《工作方案》)。

《工作方案》围绕加强政策支持、开展促销活动、搭建平台载体、扩大对外开放、强化标准引领、优化消费环境等6个方面,提出48条具体任务举措,既涵盖了餐饮、住宿、健康、文化娱乐、旅游休闲、体育赛事等主要行业领域,也包括了旅游列车、空中游览、跳伞飞行、超高清电视、微短剧等新业态、新场景。

《工作方案》注重统筹国内国际双循环,坚持供需两端发力,通过“对外开放、对内放开”的办法,支持扩大优质服务供给。同时,坚持问题导向,聚焦“一老一小”等民生关切,针对性制定支持家政、养老、托育、健康消费等专项政策举措,更好满足人民日益增长的美好生活需要。

同日,促进服务消费高质量发展工作现场会在河北召开。会议对《工作方案》进行了解读,组织有关部门和地方交流工作经验,部署服务消费重点工作,并开展现场调研。

会议指出,服务消费涵盖交通出行、信息通讯、文化旅游、住宿餐饮、养老托育、医疗健康等诸多领域,与民生福祉和经济发展紧密相关,发展服务消费是推动经济高质量发展的内在要求,是推动双循环良性互动的现实需要,也是满足人民美好生活需要的有效举措,具有重大现实意义和长远战略意义。

会议强调,各地商务主管部门要坚决贯彻落实党中央、国务院关于发展服务消费的决策部署,聚焦重点领域、重点群体,积极主动作为,打好政策组合拳,支持扩大服务消费。要发挥牵头部门作用,强化统筹推进,依托服务消费发展工作协调机制,加快完善“1+N”政策措施体系。要打造平台载体,实施服务消费提质惠民行动,开展“服务消费季”、生活服务招聘季等活动,培育消费热点。要通过“对外开放、对内放开”,充分发挥市场力量,进一步增加优质服务供给;创新服务消费场景,推动商旅文体健融合发展。要强化支撑保障,健全统计监测制度,完善服务消费标准,优化服务消费环境,为服务消费发展奠定坚实基础。

商超与平台快速响应 力挺外贸企业拓内销

■本报记者 刘萌

近日,商务部加大力度推进内外贸一体化,帮助外贸企业开拓国内市场,已组织有关商协会、大型商超和流通企业座谈,研究更好发挥各自优势,帮助外贸企业拓宽内销渠道。

不少商超企业与平台已经快速响应,通过开通“绿色通道”等,为外贸企业拓内销提供支撑。尽管许多外贸企业的产品质量优异,但是在出口转内销的过程中,仍然面临挑战。

对外经济贸易大学国家对外开放研究院教授陈建伟在接受《证券日报》记者采访时表示,外贸企业出口转内销可能会面临市场适应性与渠道建设的双重挑战。一方面,外贸产品与国内消费习惯可能存在差异,企业需重新进行市场调研和产品调整;另一方面,传统外贸企业缺乏国内销售渠道和品牌知名度,需投入大量资源进行渠道建设和品牌推广。

中国信息协会常务理事、国研新经济研究院创始院长朱克力对《证券日报》记者表示,外贸企业出口通常是B2B的批量订单模式,转向内销后需要直面B2C的碎片化零售体系,从线下商超的人货费、账期压力到线上平台的流量规则、营销玩法等都是新的成本。

在陈建伟看来,“出口转内销”为电商等平台 and 外贸企业创造了互利共赢的局面。对于平台而言,引入优质外贸商品,既丰富了平台产品种类,又提升了平台竞争力;对于外贸企业而言,借助各平台成熟的销售渠道和庞大的用户群体,能够快速打开国内市场。

针对国际市场和国内市场在规则、渠道等多方面的差异,商务部新闻发言人何咏前日前表示,持续举办“外贸优品中华行”活动,搭建外贸企业拓内销平台,在市场准入、渠道开拓、财政金融、服务保障等方面加大对外贸企业拓内销的帮助力度,促进内外外贸渠道对接、品牌对接、产销对接、标准对接。

多地也在积极行动。比如,浙江将开展“外贸国货严选”活动;“外贸优品中华行”广州站活动将在广交会上启动,活动将组织全市200余家外贸优品企业与来自全国各地的超200家国内采购商精准对接,为外贸企业搭建拓内销平台。

谈及如何加大对外贸企业拓内销的帮助力度,朱克力表示,下一步,财政金融支持要侧重流动性纾困,比如,设计内销订单质押贷款等专项产品,允许企业凭电商平台销售数据获得授信,以缓解账期压力;对转型投入较大的企业给予设备改造补贴或税收递延优惠。服务保障体系的核心是建立转型陪跑机制,由政府牵头组建跨部门的顾问团队,针对产品合规、渠道谈判、品牌维权等环节提供一企一策指导。此外,市场准入的关键是打通标准壁垒,推动出口认证与国内质检的互认机制,比如,对已通过欧盟CE认证的电子产品简化国内3C认证流程,缩短产品上市周期。

470家A股公司累计披露贷款金额上限近千亿元

(上接A1版)

从企业性质和贷款类型来看,民企披露的回购贷款数量和金额较多。347单回购贷款中,民企发布263单回购贷款,占比75.79%,金额上限合计361.72亿元,占比62.87%。

银河证券策略首席分析师杨超对《证券日报》记者表示,民营企业在回购贷款中占比明显较高,这表明民企更倾向于通过回购操作提升市场信心,进一步推高了回购贷款的整体规模。

“民企回购贷款较高是市场压力、决策效率和激励需求三大因素所致。”南开大学金融发展研究院院长田利辉在接受《证券日报》记者采访时表示,民企通常面临更大的市场波动压力,尤其在市场下行期,回购成为稳定股价、增强投资者信心的直接手段。同时,民企决策链条短,机制灵活,能够快速响应政策红利,利用回购贷款补充流动性并优化财务结构。此外,部分民企将回

购与员工持股计划结合,通过低成本融资支持长期激励措施。

而国企披露的增持贷款数量和金额较多。149单增持贷款中,国企发布76单股东增持贷款,占比51.01%,金额上限合计202.13亿元,占比51.25%。

“国企披露增持贷款较高,是政策导向与市值管理责任、长期战略布局需求和融资渠道优势三个原因所致。”田利辉表示,国有企业需要承担更多社会责任,增持行为既响应政策号召,也体现对国有资本保值增值的重视。而且,国企增持常与混改、引入战略投资者等长期规划结合,增持贷款为其提供低息资金支持。此外,国企信用评级较高,更容易通过增持贷款获得大额长期资金。

监管部门助力银企对接 推动回购增持贷款稳步增长

近期,A股市场出现非理性波

动,上市公司披露增持回购贷款数量明显增多,金额明显增加。据Wind资讯数据统计,4月份以来截至4月16日,有53家公司披露回购增持贷款,贷款金额上限合计142.53亿元,均值上限2.79亿元(其中2单未披露金额,未纳入统计),超过3月份全月49家公司2.34亿元的均值,也远超此前(3月底之前)1.87亿元的均值。

据悉,股票回购增持再贷款政策工具设立后,为进一步加大政策支持力度,便利参与主体操作,去年12月份,金融监管部门对该政策工具进行优化,包括降低自有资金比例要求至10%,延长贷款最长期限至3年,鼓励银行发放信用贷款,便利银行和企业开展贷款业务,充分满足上市公司市值管理的融资需求。

“优化措施成效积极,带来了贷款规模的增大。”田利辉表示,融资比例提高与期限延长后,单笔贷款

规模上限显著提升,贷款期限也更匹配企业中长期资金需求。政策也覆盖更多行业及股权结构复杂的企业,适用范围拓宽助推贷款快速落地,差异化监管要求降低了合规成本,提升企业参与意愿。

近日,多地金融监管部门纷纷表示,将持续推动股票回购增持贷款业务增量扩面。如中国人民银行上海总部、上海证监局将会同有关部门进一步加大对政策宣贯力度,引导辖内金融机构与上市公司充分对接;通过深入走访上市公司,一对一宣讲再贷款专项政策,了解相关企业困难诉求,支持上市公司和主要股东持续规范用好政策工具,不断提升公司投资价值,持续推动股票回购增持贷款业务在上海增量扩面。

“监管部门对通过运用回购增持等方式稳定市场信心的态度更加明确。”杨超表示,在市场波动背景下,企业更倾向于通过回购稳定股

价,而增持则有助于向市场传递长期信心,这将共同推动回购增持贷款需求的增长。

谈及回购增持再贷款政策如何进一步优化,田利辉表示,可以在融资成本、审批效率及适用范围上进一步突破,以更精准服务实体经济需求,推动资本市场长期健康发展。当前,可能存在部分企业贷款审批流程较长的情况,建议推动线上化审批并公布标准化条件。

李锐认为,可以从以下三方面进一步优化:首先,简化流程与强化培训。部分银行反映监管细节复杂(如竞价交易规定),建议加强政策宣讲和合规操作培训,帮助中小型上市公司高效利用政策。其次,扩大政策覆盖面。当前贷款集中于大型银行和上市公司,可探索向区域性银行和中小微企业延伸,增强普惠性。最后,动态调整利率机制。结合市场利率变化,适时调整再贷款利率,保持政策吸引力。