



# 今年楼市持续回暖 “小阳春”行情可期

自2024年下半年以来,在各部门合力打出政策“组合拳”、各地因城施策的背景下,房地产市场呈现止跌回稳的积极变化。

进入2025年,房地产市场延续这一态势,继续保持一定热度,市场信心正在逐渐恢复。

春节假期过后,市场暖意能否延续?受访者表示,楼市“春意”浓厚,“小阳春”行情可期,但市场持续回稳仍需政策加力支持。

## 青岛楼市活跃度提升

中指研究院发布春节楼市观察与市场展望报告显示,2025年春节假期(1月28日—2月4日)28个代表城市新房日均成交面积较去年春节假期(2月10日—2月17日)增长8%。从网签量来看,一线城市中,广州新房网签量较去年春节增长47%,北京新房网签量较去年春节小幅增长5%;二线城市中,成都市场活跃度较高,同时由于基数较低,网签成交量较去年春节大幅增长。此外,2025年春节假期,南京、南昌、武汉等城市网签成交量增幅同样明显,分别同比增长243%、97%、93%。

春节期间,青岛楼市活跃度显著提升。根据贝壳找房青岛站的线上咨询数据,2025年春节假期线上咨询量较2024年同期增长35%。从走势来看,用户咨询量在除夕之后呈现出快速回升的状态,单日咨询量更是增长至近3个月以来的最高水平。从业务形态来看,除夕过后租赁业务线上咨询量提升最为明显,日均咨询量较春节前提升了38%。

春节期间的带着数据和签约量来看,增长幅度也十分显著。贝壳找房青岛站合作品牌经纪人带客户看房量较2024年整体提升了34%,其中二手房看房量提升了41%。二手房看房量的大幅增长,表明购房者对二手房市场的关注度持续上升,二手房市场的吸引力在不断增强,可能是由于二手房周边配套成熟、现房即买即住等优势,更符合部分购房者的需求。

贝壳找房青岛站合作品牌经纪人签约量较2024年整体提升16%,其中新房签约量提升35%,增长最为明显。新房签约量的大幅提升,一方面得益于开发商在春节期间推出的各种优惠促销活动,吸引了不少购房者出手;另一方面也反映出市场对新房的需求依然强劲。

## 多地出台楼市新政

近期,多地出台楼市利好政策。

2月5日,“大连发布”微信公众号消息显示,为进一步发挥住房公积金对刚性和改善性住房需求的支持作用,大连市公积金中心起草《关于调整优化个人住房公积金贷款政策的通知(征求意见稿)》,并面向社会征求公众意见。征求意见稿提出,借款人办理住房公积金贷款的,最低首付比例不再按家庭房屋套数及购房面积予以区分,统一调整为20%;借款人购买配售型保障性住房办理住房公积金贷款的,最低首付比例仍为15%。征求意见稿还



提到,提高多子女家庭最高贷款额度。多子女家庭使用住房公积金贷款在大连市购买自住住房的,单人或双人最高贷款额度在当期最高贷款额度基础上提高40万元,贷款额度不受借款人贷款申请时住房公积金账户存储余额倍数限制。

2月8日,重庆市住建委发布消息,即日起取消中心城区原已纳入两年限售范围住房的再交易管理。至此,重庆全面取消住房限售政策。重庆市住建委数据显示,1月28日至2月4日,重庆中心城区商品房日均成交量同比增长25.5%。1月全市二手房成交250万平方米,同比增长12.3%;中心城区二手房成交130万平方米,同比增长15%。

2月11日,山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会等部门联合印发《关于促进住房领域消费的行动计划》,该计划包含20条创新政策,如大力推行“房票”安置、有效促进房屋“以旧换新”、有序提高住房公积金使用额度等,为山东省楼市注入强劲动力。山东省近期出台的一系列楼市新政,旨在推动房地产市场止跌回稳。在当前政策组合拳的推动下,山东省内部分市场已经重新激活,特别是核心城市如济南等率先呈现出回暖迹象。

业内人士表示,近期多地出台楼市新政,有助于稳定市场预期,增强购房者、开发商和投资者的信心。预计后续市场网签量还将出现回升。

## 房企积极备战节后市场

房地产市场的止跌回稳态势在今年以来的土地拍卖、销售方面也有具体体现。业内人士表示,随着市场情绪持续向好,随着因假期返乡或出游的潜在购房者回归,房地产企业目前正

在积极备战迎接节后市场。

业内人士表示,1月,北京、上海、深圳、杭州等地土地市场回暖明显,部分地块拍卖过程中甚至出现了超过20%的溢价率。在优质地块出让顺利的带动下,房企拿地的积极性也在明显提高。据克而瑞地产研究中心的数据显示,1月,重点监测的30家房企单月投资拿地金额接近638亿元,同比增长186%,显著好于去年同期。而中指研究院则指出,1月百强房企拿地总额1210.7亿元,同比增长41.4%,较上年由负转正。

而对于后续的销售,市场情绪也在进一步向好。深圳市住房和建设局近期公布,一季度将有24个新楼盘入市,一批去年热销的楼盘还将积极推出后续产品。

## “止跌回稳”仍需双向“呵护”

多位新房和二手房销售人员表示,或许是因为此前相关政策已全面推出,若无新政策刺激购房者的购房意愿,市场热度将面临考验,但总体来看,还是会比2024年的“小阳春”成色足。

深圳市房地产中介协会认为,当前房地产市场处于“政策刺激消化期”与“内生修复孕育期”的胶着阶段,“止跌回稳”仍需要政策面与市场交易层面的双向“呵护”。

中指研究院研究副总监李益峰预计,短期来看,随着春节假期结束,居民工作、购房置业逐渐进入正轨,预计春节后市场网签量将出现一定回升。一季度来看,由于去年一季度新房成交规模为近年较低水平,在低基数影响下,预计整体成交量同比或将保持平稳;二手房成交量有望保持一定规模,价格跌幅有望继续收窄,但市场持续回稳仍需政策加力支持。

本报综合整理 编辑:李旭超

## 财经数据

### 1月全国期货市场 成交额增11.01%

本报综合消息 中国期货业协会近日公布的数据显示,以单边计算,1月全国期货市场成交量为5.53亿手,成交额为48.87万亿元,同比分别增长0.09%和11.01%。

按照成交额统计,上期所的黄金、白银、原油,郑商所的烧碱、菜籽油、菜籽粕,大商所的棕榈油、豆粕、豆油,广期所的工业硅期货、碳酸锂期货、多晶硅期货分别排名各商品期货交易所前三。

中国金融期货交易所的金融期货期权成交量为2288.82万手,占全国市场的4.14%;成交额为18.55万亿元,占全国市场的37.97%。成交金额排名前三的品种分别是中证1000股指期货、沪深300股指期货、30年期国债期货。

从市场表现看,大宗商品市场1月走势整体偏强,黑色大宗商品呈现回暖态势;能源化工板块整体跟随原油冲高回落,大部分化工品维持弱势;农产品中饲料养殖表现相对偏强,软商品偏弱震荡;有色板块先扬后抑,贵金属延续强势。具体品种方面,丁二烯橡胶、烧碱、锰硅等品种涨幅较大,氧化铝、菜油等品种表现较弱。(编辑:李旭超)

### 今年以来A股公司 实施回购超135亿元

本报综合消息 开年以来,A股上市公司积极踊跃回购。Wind数据显示,截至2月12日,已有460家A股公司实施回购,回购总金额达135.75亿元,较去年同期显著增长。另外,同花顺数据显示,今年已有68家上市公司披露了69单回购预案,计划回购金额上限合计114.12亿元。

东方财富数据中心数据显示,今年以来,贵州茅台、中国建筑、东方雨虹等28家企业的回购金额均突破1亿元。其中,贵州茅台以近10亿元的已回购金额位居榜首,这也是贵州茅台上市以来首次回购。中国建筑紧随其后,在今年1月份斥资8.87亿元回购,并注销2.9亿股限制性股票。

上海国家会计学院金融系主任叶小杰认为,上市公司回购、重要股东增持能增强投资者信心。从资本市场来看,有助于增强市场的稳定性、持续性和可预期性,推动实现投融资两端良性循环,不断提升市场的投资吸引力、竞争力,促进资本市场健康发展。(编辑:李旭超)

## 财经速读

● 国家发展改革委昨日表示,国家发展改革委日前下达2025年度以工代赈中央预算内投资50亿元,支持地方实施1008个以工代赈项目,计划吸纳12.3万农村脱贫人口和其他低收入群体参与工程项目建设,发放劳务报酬超过17.1亿元。

● 人力资源和社会保障部昨日表示,各地春风行动不停歇,春节期间持续举办线上线下招聘活动,提供专车、专列、包车服务,帮助劳动者早返岗、企业稳开工。从1月中旬至2月11日,全国已累计举办各类招聘活动2.2万场,发布岗位1500万个;发出务工人员专列、专机、包车1.5万辆(列、架)次,输送劳动者37万人。

● 工业和信息化部等11部门近日联合印发《铜产业高质量发展实施方案(2025—2027年)》,提出到2027年,我国铜产业链供应链韧性和安全水平明显提升。

本报整理

## 支持科技创新和制造业发展

# 去年减税降费及退税超2.6万亿元

本报综合消息 国家税务总局公布的最新数据显示,2024年现行支持科技创新和制造业发展的主要政策减税降费及退税达26293亿元,助力新质生产力加速培育、制造业高质量发展。

其中,支持加大科技投入和成果转化的研发费用加计扣除等政策减税降费及退税8069亿元;支持破解“卡脖子”难题和科技人才引进及培养的集成电路和工业母机企业增值税加计抵减等政策减税降费1328亿元;支持培育发展高新技术企业和新兴产业的高新技术企业减按15%税率征收企业所得税、新能源汽车免征车辆购置税等政策减税4662亿元;支持设备更新和技术改造的政策减税1140亿元;支持制

造业高质量发展的先进制造业企业增值税加计抵减和留抵退税等政策减税降费及退税11094亿元。

在结构性减税降费政策等一系列政策措施作用下,中国科技创新能力不断增强。国家税务总局公布的增值税发票数据显示,2024年,高技术产业销售收入同比增速较全国总体增速快9.6个百分点,反映创新产业增长较快;全国科技成果转化服务销售收入同比增长27.1%,高技术服务业增速快14.3个百分点,说明科研成果加快转化为实际生产力;数字经济核心产业同比增长7.1%,全国企业采购数字技术金额同比增长7.4%,折射出数实融合有序推进。

在税费优惠等各方面政策的支持带动下,

中国制造业稳步发展。增值税发票数据显示,2024年,装备制造业、数字产品制造业、高技术制造业销售收入同比分别增长6.2%、8.3%和9%,特别是计算机制造、通讯及雷达设备制造、智能设备制造等先进制造业销售收入同比分别增长14.4%、19%和10.1%,反映出制造业向高端化、智能化稳步推进。

国家税务总局有关司局负责人表示,下一步,税务部门将聚焦创新驱动发展战略和促进实体经济发展等改革任务,认真落实并不断研究完善重点支持科技创新和制造业发展的结构性减税降费政策,更好助力新质生产力发展,推动我国经济高质量发展。

(编辑:李旭超)