

# 多地密集出台新政 楼市迎战“金九银十”

## 发补贴 促消费

中经记者 黄永旭 卢志坤  
北京报道

伴随着楼市“金九银十”销售季的临近和到来,近期,多地出台了楼市相关优化调整政策,涵盖限购放松、购房补贴、公积金支持等维度,一波密集的政策潮或正在路上。

《中国经营报》记者了解到,此次楼市政策密集释放过程中,不仅包含了北京、上海、深圳等一线城市,同时也有诸多二、三线城市跟进。而且,因地制宜政策进一步深化,比如深圳、北京相关政策范围细化到市区内特定区域,甚至街道。在政策制定上,多地措施都从供需两端一齐发力,“双管齐下”,促进购房需求转化。

“在一系列楼市新政推动下,部分城市新房市场出现的温和回暖态势,主要是短期政策刺激带来的结果,房地产市场供需关系仍未发生彻底的实质性转变。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长赵秀池受访称,此轮政策潮的到来,势必助推楼市销售表现。预计今年“金九银十”期间,成交量有望企稳回升,特别是宜居宜业的、有人口吸引力的城市会有回暖迹象。

直面“金九银十”这张“考卷”,购房补贴逐渐被各地政策视为破解“难题”的“参考答案”。

在行业低谷期,各类调控政策持续优化,政策工具箱“花样百出”,但是楼市未能全面复苏。一直以来,业界普遍认为,“发钱”才能最直接地促进消费。直面“金九银十”这张“考卷”,购房补贴逐渐被各地政策视为破解“难题”的“参考答案”。

9月14日,广西正式启动2025年“金九银十”购房补贴政策,并同时开展“好房子·悦生活”住房促消费活动。据悉,自今年9月15日至10月31日,广西将在自治区全域内开展购买新建商品房补贴活动,补贴资金总额1.2亿元,通过云闪付APP申请。

详细来看,广西的补贴政策分为购房和购置车位两类。在补贴活动期间,在自治区内购买首套或二套新建商品住宅的购房人,每套可获1万元补贴;购买新建商品房车位的购房人,每个车位可获1000元补贴。而且,若同一购房人同时符合住宅与车位的补贴条件,可一并申请两项补贴。

## 松限制 降门槛

政策不再“一刀切”,而是精细到城市内部的不同区域。

眼前的困难依然存在,按照国家统计局最新数据,眼下楼市的压力仍然不小。据媒体报道,中国房地产业协会副会长兼秘书长张其光日前表示,当前我国房地产市场正处于止跌回稳的艰难进程中。

国家统计局数据显示,2025年8月份,70个大中城市中,各线城市商品住宅销售价格环比下降,同比降幅总体继续收窄。

新房市场,绝大部分城市房价环比下降。一线城市中,上海新房价格环比微涨,京广深均出现下跌。而二、三线城市新房销售价格环比均下跌,三线城市的环比跌幅还在扩大。

此外,受新房市场影响,二手房表现也不乐观。8月份各线城市二手房价格普遍下行,市场继续探底。一线城市二手住宅销售价格环比下降1.0%,二三线城市环比下降0.6%,三线城市环比下降0.5%。

基于行业整体承压的状态,8月以来,各地政府纷纷出手,密集出台了一系列支持政策,为市场松绑,为购房者减负,进一步激活住房消费需求,努力促进楼市止跌回稳。

中国社科院大学研究生院特聘导师柏文喜分析称,近期形成的楼市政策潮,是中央“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势”定调后,地方政府迅速落地的具体行动。其密度和力度均创近三年新高,表明在“金九银十”这一关键营销节点前,从中央到地方都希望通过政策组合拳,为市场注入一剂“强心针”。

在市场供需关系影响下,8月份,北京、上海、深圳相继发布楼市新政,进一步为限制类政策松绑,而

且,在政策制定上,尽量做到“精准滴灌”的细化程度。

8月8日,北京市发布《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》,进一步优化住房限购政策。明确符合北京市商品住房购买条件的居民家庭(包括北京市户籍居民家庭、在北京市连续缴纳社会保险或个人所得税达到相关年限的非北京市户籍居民家庭),在五环外购买商品住房(含新建商品住房和二手住房)不限套数。

简而言之,北京的政策主要是放宽五环外限制条件,京籍居民家庭、在北京市连续缴纳社会保险或个人所得税满2年及以上的非京籍居民家庭,购买五环外商品住房不限套数。

按照当地房地产从业人员的介绍,市场活力明显回升,新房市场变



图为河南某开发商售楼部。

黄永旭/摄影

同时,各地对2025年9月1日至12月31日期间购买首套和第二套新建商品住房的家庭,可给予购房补贴等政策支持。已出台的各类补贴政策可根据需要延续到2025年年底,并可进一步延长。

赵秀池认为,当前房地产市场仍然处于供大于求的状态,仍然需

要楼市新政助推住房需求释放,平衡供求关系。因此,与发放购房补贴的举措同样,各地楼市优化政策需要继续延长。而且,楼市政策仍有优化空间,各城市应因城施策,精准发力,继续调减限购限贷政策,优化限价限售政策,进一步降低首付款比例和房贷利率,降低税费负担。

购房资格。

“政策不再‘一刀切’,而是精细到城市内部的不同区域。”赵秀池表示,综合来看,北京、上海、深圳核心焦点在于放松限制,同时,避免了“大水漫灌”“一松到底”的情况,政策优化仍有分寸。比如北京、上海划定五环和外环为界,深圳政策中更是精确到街道,比如宝安区不限套数,但新安街道除外。

此外,本轮政策潮中,各地政策大都兼顾供需两端,具体措施“多管齐下”。柏文喜认为,信贷政策的放宽,尤其是取消首套与二套住房贷款利率下限,是本轮政策中推动力最强的一项。“它直接触及了购房成本的核心,对激活改善性需求的效果最为迅速和显著。在收入增长预期不稳的背景下,降低月供负担是打消购房者顾虑的最直接方式。”

# 佛山地铁进军房地产 斥资24亿元连拿四宗地块

中经记者 陈婷 赵毅 深圳报道

一股拿地“新势力”正在悄然搅动佛山房地产市场。

近日,佛山市公共资源交易平台公示地块编号TD2025(NH)WG0052的交易结果,由佛山市佛铁投资发展有限公司(以下简称“佛铁投资”)以约8.53亿元的价格竞得,溢价率2%。这是佛铁投资近两个月斩获的第4宗土地,累计拿地金额约24.11亿元。

## 地块邻近地铁站

9月12日,佛山市公共资源交易平台显示,佛铁投资受让位于佛山市南海区狮山镇环站西路以西、工贸大道以东、兴业东路以南、横二路以北地块(以下简称“狮山镇地块”),成交价约8.53亿元,成交楼面价约4193元/平方米。

公告显示,上述地块面积约7.81万平方米,分为ABC三区,A区、B区为城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地及旅馆用地,C区为城镇村道路用地。其中,城镇住宅用地出让年限为70年,面积约7.26万平方米。A区、B区容积率>1.0且≤2.8。该地块于9月8日开拍,开拍前三天已有过1轮报价,开拍当天经历两轮报价后最终由佛铁投资拿下,溢价率约2%。

根据规划文件,该地块为南海区城市森林花园住宅试点项目,“城市森林花园住宅”在业内被称为“第四代住宅”模式。依据“城市森林花园住宅”试点实施方案,该类型产品是以每户拥有面积不大于套内建筑面积的40%,高度不小于两个自然层的开敞式户属空中花园为基本配

置的住宅,主要为空中户属庭院住宅和空中共享园林住宅两种类型。

此次出让的狮山镇地块拟采用空中户属庭院住宅和空中共享园林住宅共同规划建设的方式。空中花园不计容积率计算且不计入产权面积,空中共享平台(包括上层的公共连廊)亦不计入容积率计算,不作分摊计算,确权登记为全体业主共有。据此,业内称狮山镇地块未来将打造“四代宅”产品,该地块也是南海区狮山镇第1宗“四代宅”地块。值得注意的是,出让文件显示,该宗地块的开发投资总额不低于7.12亿元(不包括出让价款)。

从区位来看,狮山镇地块紧邻佛山地铁3号线兴业东路站,距离地铁佛山西站2公里以内。这延续了佛铁投资此前的拿地思路。8月21日,佛铁投资竞得佛山市禅城区禅港路北侧、湖一路东侧,成交价约6.17亿元,楼面价约6550元/平方米,计容建筑面积9.42万平方米,容积率2.5,规划用途为二类居住用地,兼容商业用地、商务用地、娱乐康体用地。该地块距佛山地铁4号线(在建)绿岛湖中路站直线距离约800米,且为绿岛湖板块首个“超新规”项目,即阳台率可达30%。有业内人士分析称,该地块未来大概率将打造成中高端改善产品,对景观资源极致利用。

7月30日,佛铁投资竞得佛山市顺德区北滘镇广佛江珠高速以东、站前路以北地块,成交楼面价约2077元/平方米,土地用途为城镇住宅用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务

金融用地、娱乐用地、其他商服用地,土地面积约8.95万平方米。该地块位于地铁广佛环线北滘西站上盖,南侧为潭州会展中心,东南面为西滘市场与西滘小学。

8月4日,佛铁投资以约5.12亿元竞得佛山市禅城区南庄大道南侧、佛山市岭南美术实验中学东侧,成交楼面价为4650元/平方米,土地规划用途为二类居住用地,出让面积约为3.94万平方米,容积率≤2.8。该地块距离佛山地铁2号线南庄站约1公里。

8月21日,佛铁投资竞得佛山市禅城区禅港路北侧、湖一路东侧,成交价约6.17亿元,楼面价约6550元/平方米,计容建筑面积9.42万平方米,容积率2.5,规划用途为二类居住用地,兼容商业用地、商务用地、娱乐康体用地。该地块距佛山地铁4号线(在建)绿岛湖中路站直线距离约800米,且为绿岛湖板块首个“超新规”项目,即阳台率可达30%。有业内人士分析称,该地块未来大概率将打造成中高端改善产品,对景观资源极致利用。

## 他山之石

随着4宗地块陆续落袋,佛铁投资在佛山土地招拍挂市场的存在感愈发强烈。

记者注意到,早在去年年底,佛铁投资就曾以联合体的形式竞得佛山市顺德区北滘镇佛山一环以东、裕和路以南地块。如今,佛铁投资独自躬身入局,且据好地网统计,佛铁投资以权益拿地金额15.8亿元位居2025年1—8月佛山市房企拿地金额排行榜榜首。

不过,佛铁投资面临激烈的市场竞争。保利、万科等房企深耕佛山多年,拥有丰富的项目开发经验和强大的品牌影响力,其经过多年实践,已经形成了一套成熟的开发流程和管理体系。

据克而瑞统计,2025年1—8月,佛山市商品住宅市场新增供应165.37万平方米,同比下降36%,成交面积约247.58万平方米,同比下降18%;成交均价约16385元/平方米,同比下降1%。其中,保利、东建集团、华润置地、招商蛇口及碧桂园为销售额排行榜前五名,头部房企实力坚挺。

尽管面临同行竞争及市场环境变化,近年来加入拿地大军并在当地展开积极布局的房企不止佛铁投资。

“广佛同城”之下,广州地铁自2017年开始探索地铁TOD(以公共交通为导向的发展模式)项目建设,其起初主要策略以合作开发为主,自主开发为辅。后来,广州地铁尝试“单干”,独立开发相关项目。



图为佛山地铁站内一景。

图源:佛山地铁官网

买上百亿元的地”作为其真实写照。当前,地铁运营仍是地铁公司的主要业务,但不可忽略的是,房地产板块在地铁公司的发展过程中愈来愈受到重视。

广州地铁2025年企业债募集说明显示,2022年至2024年,物业开发占公司总营收的比重从14.27%提升至42.62%,2025年一季度达到58.31%,金额约为42.45亿元。对应期间内,地铁运营业务毛利润、毛利率均持续为负。广州地铁方面表示,公司以轨道交通物业开发业务作为重要战略业务,积极探索实践“地铁+物业”发展模式,用物业开发价值为地铁建设筹资,反哺地铁运营。

Wind数据显示,2022年至2024年,佛铁集团营收分别约3.99亿元、5.53亿元、5.86亿元,净利润分别约0.89亿元、-1.19亿元、-1.79亿元。2025年上半年,佛铁集团营收约2.79亿元,亏损约0.24亿元。近年来,佛铁集团债务居高不下,截至2025年6月30日净债务达248.09亿元。

拿地方面,据中指研究院统计,今年前8个月粤港澳大湾区拿地金额排名前十企业中,广州地铁以28亿元的拿地金额位列第8名。拿地方面,据中指研究院统计,今年前8个月粤港澳大湾区拿地金额排名前十企业中,广州地铁以28亿元的拿地金额位列第8名。对于近年来拿地活跃的房企,业内以“卖5块钱的票,