

房地产长效机制研究

2025 年一季度楼市政策分析



ANJUKE

一、全国楼市政策趋势

1、全国楼市政策频次变化

据 58 安居研究院统计数据呈现，2025 年第一季度全国房地产市场政策发布频次呈现持续走低态势，其中 2 月份全国范围内仅颁布了 74 条与楼市相关的政策举措。

全国楼市政策与新房热度变化走势



数据来源：58 安居客研究院

每年春节前后，政策发布频次往往会出现自然回落，这一现象背后主要有两方面原因。一方面，此阶段房地产市场热度相对降温，购房需求处于相对低谷期，政策对市场的刺激效应难以充分显现。另一方面，节后不久便将迎来全国两会，中央层面可能会对房地产市场的发展基调作出新的调整与部署。若在此期间仓促出台政策，极有可能与中央的整体战略方向产生偏差，因此，适当减少政策发布频次，有助于避免政策冲突，确保政策制定的科学性与协同性。

从全国政策发布频次与新房市场热度走势的关联性分析来看，政策的出台虽能在一定程度上对市场产生作用，但难以从根本上扭转市场调整的大趋势。研究

发现，每当政策发布进入高峰阶段，新房市场的找房热度往往会随之出现阶段性回调。不过，政策在短期内确实能够发挥稳定市场热度的作用，为市场注入一定的信心与活力。此外，房地产市场政策通常会在 6 - 9 个月的时间周期内经历一轮较为明显的波动调整，这一规律对于市场参与者把握政策节奏、制定合理决策具有重要的参考价值。

2、各能级政策政策频次变化

2025 年第一季度，各能级城市房地产政策出台频次较上一季度均呈现显著下滑态势。此现象深刻揭示出地方政府正谨慎观望全国两会对房地产领域的政策导向，力求避免地方政策与国家整体政策框架产生冲突。与之形成鲜明对比的是，全国层面的房地产调控政策在第一季度依旧保持稳健推进节奏，充分彰显了国家力促房地产市场企稳回升的坚定意志。

进一步观察发现，地方楼市政策出台频次与市场活跃度之间存在高度同步性，政策调整往往成为市场波动的直接诱因。以 2024 年第二季度为例，各地政策密集出台直接带动了新房市场找房热度的回升；而当政策出台频次降低时，市场热度亦随之回落，凸显出政策对市场情绪的即时影响。

然而，政策对低能级城市（三四五线城市）市场的调控效能相对有限。这类城市地域分布广泛，区域经济发展水平与购房需求特征差异显著，导致政策实施过程中难以实现精准适配，难以推动新房市场热度形成普遍且同步的联动效应。从 2025 年第一季度其他城市政策频次与新房市场热度变化的数据分析可见，尽管政策出台数量大幅缩减，但市场热度并未出现同步大幅下降。这一现象主要归

因于两方面因素：一是部分城市市场已处于低位运行状态，价格下行空间有限；二是春节期间返乡置业需求的集中释放，为市场注入了额外活力。

各能级城市政策频次与新房热度环比变化情况

季度	一线城市		新一线城市		二线城市		其他城市	
	政策频次	新房热度	政策频次	新房热度	政策频次	新房热度	政策频次	新房热度
2024 年 Q1	15%	-5%	-26%	-2%	-40%	5%	-25%	8%
2024 年 Q2	11%	23%	69%	17%	56%	19%	6%	2%
2024 年 Q3	-4%	-9%	-11%	-10%	-33%	-4%	17%	-7%
2024 年 Q4	-4%	-20%	-29%	-19%	19%	-30%	-13%	-23%
2025 年 Q1	-54%	-23%	-11%	-19%	-41%	-19%	-26%	-5%

数据来源：58 安居客研究院

二、楼市政策方向

1、政策类型变化趋势

从政策动态的发展脉络审视，当前金融政策出台的频次呈现出渐次放缓的态势。这一现象背后，主要源于前两年政府为激活房地产市场，主要采取了降息、降低首付款比例等调控手段，在此政策主旋律的推动下，各地政府密集出台了一系列配套政策，有效激发了购房群体的入市意愿。

然而，随着市场环境的演变，当前利率水平与首付标准已普遍触及历史低位，进一步下调的空间相对有限，这直接导致了金融政策出台频次的相应回落。

与此同时，城市更新政策正逐步崭露头角，成为当前房地产市场政策领域的新热点。这一趋势的形成，与当前政策导向的转变密切相关。城市更新政策不仅契合了当前的发展主基调，更因其能够释放出庞大的购房需求潜力而备受瞩目。其运作机制与过往的棚改货币化政策有异曲同工之妙，均是通过激发新的刚性购房需求，为楼市注入新的活力，进而助力楼市实现止跌企稳的目标。

各季度不同类型政策变化情况

季度	金融政策	同比变化	土地政策	同比变化	城市更新	同比变化	住房保障	同比变化	税收政策	同比变化	好房子	同比变化	其他政策	同比变化
2024年 Q1	136	-15%	39	56%	20	-9%	30	0%	70	75%	12	9%	90	-39%
2024年 Q2	161	24%	49	96%	36	140%	23	10%	40	18%	18	29%	169	80%
2024年 Q3	122	-43%	49	104%	41	116%	34	17%	43	-32%	16	78%	172	-3%
2024年 Q4	134	-17%	59	-11%	32	7%	41	41%	62	-26%	17	70%	131	6%
2025年 Q1	97	-29%	40	3%	28	40%	19	-37%	52	-26%	10	-17%	99	10%

数据来源：58安居客研究院

2、金融政策研究

2025 年一季度，全国各地出台的相关金融政策，主要方向以涉及到专项债收储和公积金支持购房需求的政策相关。

收储：近两年相关持续出台相关政策支持专项债对存量土地的收储以来，各地也纷纷出台相关细则完善收储的相关细则，那么这一政策也成为了当前金融相关政策中重要的一环。

从一季度的出台收储相关政策的城市来看，其中哈尔滨《哈尔滨市人民政府关于印发哈尔滨市处置闲置土地盘活存量土地若干措施的通知》和金华的《收回

收购土地征集公告》，都对可收回土地进行了界定。主要是优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。并对公司破产，进入司法拍卖的地剔除在外。而哈尔滨还对收回的形式进行分类，如无偿收回、协商收回和收购的土地行为。

其次，一季度的土地收储相关政策中，也对土地收储中，也体现出了一部分城市具体的收储行为，其中广东省的具体收储力度相对最大，如广州、惠州、中山、珠海、汕尾等城市都出现在一季度具体收储的城市名单之中。

公积金：在一季度的金融政策中，公积金相关的政策持续是金融政策的主要方向。在商业贷款利率和首付比例都已下降到历史低点的情况之下，再次出现下调的空间也不大，尤其是利率水平，部分城市其商贷的利率都已接近公积金利率的情况之下，主管部门都开始叫停相关政策，从而导致其继续调整的空间也就越来越小。那么，地方政府针对公积金政策的调整自由度也会相对更高，因此各地方政府也纷纷持续降低公积金的门槛来支持楼市回暖。其中一季度就有 30 多个城市出台了公积金支持楼市的相关政策，四个一线城市也都出台了具体的政策。

对于各地公积金政策相关具体内容中，主要以涉及到提升贷款额度、商转公和公积金对租房的支持。对于贷款额度提升，主要是集中路劲，如临沂出台的《临沂市 2025 年促进经济稳健向好、进中提质普惠性政策清单》政策中，提及个人住房贷款额度上调至 70-100 万，并且在此基础上，多孩家庭子女贷款额度上限上浮 30 万，并且购买高品质住宅在上浮 20 万。而济南调整逻辑是住房公积金贷款额度计算由账户余额 15 倍提高至 25 倍。

还有，各地通过加大公积金的支取力度来支持租赁住房。如济南《关于进一步优化住房公积金政策的通知》提及无房职工定额租房提取额度由 1200 元/月

提高到 1500 元/月，限额租房提取额度由 36000 元/年提高至 42000 元/年。

金融政策相关出台情况分析表

政策内容	出台城市
收储	一线城市：广州 新一线城市：长沙、南京、青岛 二线城市：哈尔滨、惠州、珠海、中山、金华、济南 其他城市：汕尾、贵州、茂名、潮州、赣州、河南、浙江
公积金	一线城市：北京、上海、广州、深圳； 新一线城市：南京、重庆、武汉、成都、青岛、昆明 二线城市：佛山、烟台、临沂、常州、南宁、济南 其他城市：浙江、江门、山东、安徽、曲江、聊城、乌鲁木齐、舟山、海南、淄博、钦州、桂林、丽水、滨州、威海

数据来源：58 安居客研究院



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

👤 | 58 安居客研究院院长：张波
58 安居客研究院研究总监：陆麒麟

✉ | zhangbo_ajk@58.com

☎ | 19101732989

📍 | 上海浦东新区平家桥路 100 弄 6 号晶耀前滩商务广场 T7 幢 18-21 层

