

稳楼市政策托底显效 核心城市率先释放企稳信号

2026年上半年,中央多部委持续出台系统性稳楼市组合政策,各地因城施策,落地限购优化、公积金提额、以旧换新及房贷降息等配套举措,政策托底效应持续释放。当前,房地产市场呈现“筑底企稳、结构分化、存量主导”的特征,二手房市场活跃度优于新房,核心城市率先释放出强劲企稳信号。

核心城市新房与二手房韧性极强率先释放企稳信号

在政策红利与市场需求的驱动下,核心城市新房与二手房市场均展现出极强韧性。

6月27日,位于北京海淀四环外的保利熙瑞项目正式开盘,均价约12.5万元/平方米。开盘当日,首批推出的50套140平方米房源即告售罄,200平方米至240平方米的大户型也累计售出超30套。

保利熙瑞项目相关人员介绍,项目正式推出后,140平方米

和165平方米房源基本都被选完,其中140平方米标准层户型全部售罄,200平方米、240平方米、275平方米的大户型产品也非常受客户青睐。

不仅是北京,深圳楼市同样表现亮眼。6月30日,深圳湾安缇雅苑首推72套房源开盘即售罄,备案均价达18.58万元/平方米。回溯5月,深圳更是频现“日光盘”,光明区龙湖观萃苑首开92套房源,40分钟即售罄,印证了核心地段优质项目的市场吸引力。

与此同时,二手房市场正成为本轮楼市修复的主力军。据深圳贝壳研究院统计,2026年上半年深圳新房、二手房合计成交超6.7万套,其中二手房共成交36458套,同比增长5.5%。

北京方面,根据北京市住建委的网签数据显示,6月份,北京二手房网签成交量超1.66万套,环比上涨约4%,同比去年6月的15139套增长了约10%。从上半年来看,北京二手房成交总量达93583套,创下近5年来新高。

上海市场则呈现出从“刚需独大”向“刚改并驱”转变的积极趋势。上海二手房成交规模实现连续4个月同比增长,市场保持高活跃度。上海链家数据显示,3月新政后刚需集中释放,300万以下房源成交占比约60%;进入4月后,改善型需求接棒回暖,以6月为例,300万至500万,500万至800万价格段的成交占比,分别上涨13%和17%。

值得一提的是,供给端也发生了积极变化,库存压力显著缓解。上海易居房地产研究院统计显示,截至6月末,北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、成都和武汉8个重点城市的二手房挂牌量为123万套,较2025年12月末减少9万套;与去年同期相比,挂牌量更是大幅减少28万套,降幅达19%,供需关系持续优化。

上海易居房地产研究院副

院长严跃进表示,重点城市二手房挂牌量的全面下行,充分反映市场供求关系正在进一步改善,为房地产市场回稳创造了有利条件。他表示,二手房市场供求关系的重大变化将逐步传导至最终的价格和预期。

土地市场热度升温 多地土拍现百轮竞价场面

与此同时,土地市场热度也同步升温。近两月,多地土拍出现地块百轮竞价的火热场面,市场资源持续向核心城市集聚。中指研究院数据显示,2026上半年全国TOP20城市住宅用地出让金占全国总量62%,较2025年全年提升10个百分点,一线与强二线城市占据绝对主导。其中,上海上半年宅地出让金达521亿元居全国第一,杭州485亿元紧随其后,北京、广州、深圳出让金均维持在300亿元上下,五城占据TOP20城市出让金主要份额,

头部集聚效应明显。单看6月,杭州、深圳宅地出让金均接近200亿元,上海超百亿元,核心优质地块竞争热度居高不下。

对此,58安居客研究院院长张波表示,目前二手房市场企稳信号明确,而大量城市的新房仍处于磨底阶段,不同城市、不同板块的分化还将长期持续。他认为,全国房地产市场实现全面企稳复苏,仍需突破市场预期、库存消化、主体信用三大瓶颈。

严跃进指出,增量与存量关系正在逐步理顺,这不仅有利于房地产市场本身的稳定,也将对宏观经济和产业链发展形成正向带动。展望下半年,亟须通过政策进一步激发居民置换需求。同时,继续在供给端实施“控增量、去库存、优供给”,提升政策精细化水平,通过调节供给总量和结构,平衡供求关系,修复市场的预期和内生动力。

经济参考报记者 梁倩

民生观察

咋成闲置资源 建起『小哥驿站』

服务网络越织越密

从便利设施到子女托管,再到法律援助、心理咨询、技能培训等,近年来有关部门部署推进友好场景建设,推动在商圈、市场等地建设驿站,努力为新就业群体搭建成长平台,解决“后顾之忧”。

半月谈记者走进2025年投用的重庆(沙坪坝)新就业群体党群服务中心,看到24小时补给架上放置着水和手机充电器。中心还配备法律援助室、心理咨询室,可以及时为新就业群体提供帮助。服务中心设在沙坪坝区土湾街道模范村社区,毗邻三峡广场核心商圈。这片区域是沙坪坝老牌消费聚集区,店铺密、人流多,常年活跃着6000多名网约配送员、快递员。

“送完午高峰的单,下午空闲时我常来这里坐坐,给手机和自己都‘充个电’。”骑手李师傅告诉半月谈记者。据了解,为更好服务全市300多万新就业形态劳动者,重庆今年规划建成新就业群体友好阵地7000个以上。

建设新就业群体友好场景、友好阵地成为各地共识。在浙江杭州,社会工作部门牵头制定并印发“小哥驿站”建设基本指引,推行基础服务+特色服务的“10+N”服务模式,从制度层面构建服务体系;北京充分利用各类资源,将全市1.4万个各类服务阵地全部向新就业群体开放,并升级建设800余个24小时运行的“全时驿站”;上海深度整合群团组织和社会资源,除了歇脚之外,新就业群体还可以享受医疗、法律援助和就业指导等服务。

部分阵地服务覆盖率不足7%

各地新就业群体服务阵地建设逐渐加速,使不少新就业群



工作间隙,外卖小哥在微驿站内短暂休息。图据新华社客户端

体对城市产生归属感,更有助于推动全社会形成理解、尊重、关爱新就业群体的良好氛围。但部分受访基层干部坦言,服务阵地建设仍处于探索阶段,在快速建设过程中,部分阵地存在服务效能低下、管理主体缺位、运营保障不足等问题。

——建了没人来,来了也不用。“驿站建了,骑手却不来。”东部某地市委社会工作部负责人表示,有的驿站因选址偏离骑手聚集区、功能设计单一,导致使用率低下。如某商圈骑手日均活跃人数达300人,但驿站日均服务骑手不足20人次,服务覆盖率不足7%。“有些骑手来了也不知道能干什么,看一眼就走了。”

外卖骑手小张向半月谈记者反映,他跑了半年多,至今不清楚附近哪有驿站,“听说是有的,但不知道在哪,也没时间去找”。还有骑手表示,有的驿站走一趟要绕路往返,耽误送单时间,不值得。

——建了没人管,开门都犯难。在西部某市城区,半月谈记者走访多个骑手驿站时看到,有的站点桌椅东倒西歪,水瓶等垃圾被随意丢弃,冰箱内部卫生状况较差,明显缺乏定期维护。一位经常在此歇脚的骑手说:“一开始挺好的,慢慢就没人管了。”

该市另一城区社会工作部门干部向半月谈记者坦言,辖区内一些核心商圈的驿站规模较大,主要由外卖平台企业出资运营,这些驿站可起到品牌宣传作用,大多可正常运转,但更多邻近社区的小型驿站缺乏持续资金投入,设备维护、物资补给和人员管理均捉襟见肘,“有的驿站靠社区工作人员顺带照看,能开门就算不错了,长效运行确实困难”。

——建了用不上,服务落了空。半月谈记者注意到,部分地区驿站功能单一,服务能力有限。有的驿站仅有几张休息桌椅,无法提供充电、热饭等外卖骑手普遍关心的服务。

半月谈记者采访了解到,有的驿站虽是针对网约车司机群体,但没有考虑到司机师傅停车难、如厕难的问题,导致其对该群体吸引力几乎为零。一位网约车司机坦言:“我们最需要的是能停车上厕所、给车充电的地方,但大部分驿站缺乏相关配套设施。”

让服务真正长在需求上

基层干部认为,要建设好“小哥驿站”并非易事,一方面要俯下身调研,聚拢新就业群体的真实需求,另一方面要积极链

接社会资源,促进服务阵地实现长效运营。受访者呼吁,要从需求出发,定期评估政策效果,动态调整服务供给,让措施能落地、服务不断档。

骑手在哪里,驿站就建到哪里。近年来,不少城市巧妙利用“金角银边”与闲置资源,推进“小而精、小而美”的驿站建设。一些社会工作部门干部深入体验外卖骑手生活,精准摸清骑手“工作圈”“生活圈”的真实需求,有效提升服务的精准度与实用性,相关经验值得借鉴。

有基层干部建议,不要“千站一面”建设服务阵地,而要结合不同区域、不同群体的差异化需求,打造综合驿站、微驿站等分层服务体系。同时开发服务阵地电子地图,集成驿站位置、服务内容、开放时间等信息,支持一键导航、使用评价等功能,提升服务的可及性和透明度。

从实际需求出发,避免“办公室决策”。可系统梳理新就业群体需求清单,按“紧急”和“重要”的维度分级响应,优先解决“急难愁盼”问题,确保资源精准匹配。据了解,杭州等地在充分调研的基础上,积极对接相关企业,为外卖骑手等新就业群体提供租用电池专属优惠折扣。杭州市萧山区为新就业群体打造“歇会儿吧”社会关爱服务品牌,链接200余家爱心商家,就近就便为新就业群体提供服务。

此外,需避免管理主体缺位,构建长效运行机制。专家建议,加强社会工作、人社、工会等部门间统筹协调,明确各类驿站的管理主体与责任边界,探索“政府搭台、企业参与、社会运营”的多元共治模式,在资金保障、人员配置、服务标准等方面形成可持续机制,推动一个个“友好场景”连缀成一片“友好生态”。半月谈记者 周闻韬 张璇