

购房门槛下降,成交量环比增长两成

# 公积金新政带火武汉二手房市场

武汉晚报讯(记者冷靖华)5月5日,2026武汉春季房交会虽接近尾声,但仍不时有购房人到政策咨询台了解楼市相关政策,尤其是优化后的住房公积金使用政策引起不少人的兴趣。于是,记者又实地探访武汉多家经纪门店,发现该政策对二手房的规定有极大的利好作用,带火了武汉二手房市场。

上午11时,记者走进百居易汉阳华府店,店长刘骏正忙得不可开交。“新政实施后,门店来的人就变多了。”刘骏说,“以前,老旧小区、学区房因房龄问题贷款受限,很多客户只能望而却步。现在取消二手房贷款房龄分级限制,这些存量房一下子被盘活了,可交易的房源大幅增多。”

刘骏介绍,新政统一贷款比例,购房首付下降,刚需和改善型看房客显著增加,门店咨询、看房带看量环比上涨三到五成,看老旧小区、优质学校刚需房咨询带看热度最高,“成交量也在持续回升,来访转带看、带看转成交效率明显提高,成交量环比上个月增长超两成”。

“95后”女生陈雨薇是此次新政的受益者。她看中汉阳区一套配套成熟、临近地铁的两居室,总价105万元,但因房屋房龄较老,按照以往公积金政策,需首付42万元。“优化后,二手房贷

款不受房龄限制,首套房首付比例大幅下调,现在我买这套房首付降至21万元。”陈雨薇说。

随后,记者又来到安个家滨江苑三期店,店里十分热闹,10多位经纪人忙进忙出。“原来老房子首付高、难用公积金,新政优化后降低购房门槛,提升了购房人的购买信心,加速了老房子的流通。”店长阙秋芬说,去年门店月均成交8套,现在提高到了20套,带看量也增长三成。

据武汉房地产经纪与租赁协会统计数据显示,公积金新政出台后,武汉二手房市场持续升温,主要经纪机构日均带看量升至4124组/天,较出台前增加12.35%,二手房成交量则增加18.69%。

武汉房地产经纪与租赁协会发展研究中心负责人晶晶分析,公积金新政取消贷款比例按房龄分级的限制,大幅降低老旧二手房的入市资金要求;此前仅“卖旧换新”可享首套待遇,现在“卖旧换旧”同样按首套执行;还有异地贷款放开户籍限制、危旧房改造参照首套政策等,进一步激活了二手房流通。购买老旧小区房产的群体往往收入偏低、对首付敏感,新政有效缓解了购房初期的资金压力,盘活了城市存量住房资源,促进梯级消费循环,体现了公积金政策对合理住房需求的精准支持。



不少逛展人前来政策咨询台咨询楼市相关利好政策。

李永刚 摄



经纪人正在带购房人看二手房。

记者冷靖华 摄

## 武汉新房再升级 抬板楼盘密集入市

武汉晚报讯(记者冷靖华)5月5日,记者在2026武汉春季房交会上观察到,“抬板楼盘”成为众多购房者与业内人士热议的焦点,武汉新房市场正迎来居住品质再次升级。

近年来,天津、杭州、上海、苏州等城市出台明确政策,符合条件的架空停车及配套空间可“不计入容积率”。抬板住宅在这些城市加速落地,成为住宅产品创新的重要方向。

今年初,武汉市出台《关于进一步促进本市住宅品质提升的若干意见》,明确支持新建住宅将车库设于半地下室或首层抬高层,其建筑面积不计容积率、泊位纳入配建指标。这一政策为开发商创新住宅设计提供了有力支持,

也推动了抬板楼盘在武汉的密集入市。

抬板住宅,是一种将主要居住生活层整体抬升至地面以上的建筑形式,其下方形成连续、开放的架空空间,可统筹布置停车设施、设备用房及社区配套功能。

中指研究院(华中)市场中心主任李国政介绍,对购房者而言,获得不计容的阳光车库、高挑空会所及园林景观,实际得房率会有所提升。车辆不用停在潮湿阴暗、通风差的地下车库,实现地上架空停车,人车分流更优化;住宅首层离地高4—6米,低楼层告别了采光差、私密性弱、潮湿的困扰;释放出的地表空间可用于打造下沉庭院、架空层会所等立体微景观,居住体验从“看花园”升

级为“在花园中穿行”。

记者从房交会上了解到,近期密集入市的抬板楼盘引起不少购房人的兴趣。招商长江序将2.7米的抬升高度与一线滨江景观资源相融合,并叠加约3500平方米的垂直会所,集合恒温江景泳池、空中健身房、高压氧舱、私宴厅等功能。汉阳内环的金地知音音乐府,通过整体抬升约4米的创新设计,打造“架空抬板+下沉庭院+空中园林”的垂直生态体系。白沙洲武汉城建·白沙嘉序以“浮岛花园”为主题,通过立体空间、生态艺术与多功能分区的融合,打造全新的功能和居住空间。

抬板楼盘的兴起,不仅为购房者带来更优质的居住选择,也

为房企提供了新的发展机遇。

“我们采用抬板设计,将整个居住层整体抬升,实现‘板上居住、板下停车’的垂直分层,提升社区公共空间品质。”招商长江序现场负责人介绍。

房交会上一家房企工作人员透露,利用抬板设计,能多出一整层打造阳光车库、下沉会所、架空园林等配套,可降低开发的成本压力。

李国政认为,抬板楼盘的出现是政策引导、市场需求与产品创新共同作用的结果。减少地下工程施工量,可降低成本,缩短建设工期,有助于企业提高投资开发效率。同时,抬板设计有效破解了传统住宅的诸多痛点,提升了居住的舒适度和私密性,通过立体化的社区空间格局,为居民创造更丰富的生活场景,满足了居住品质的要求。