



## 【开栏语】

2025年接近尾声,中国经济走过了又一个不平凡的年头。这一年,全球经济仍在不稳定性中寻找平衡点,而中国经济顶压前行,展现出强大韧性和活力。

这活力,从宏观政策向民生细微处悄然滴灌,它与普通人的生活中的吃穿住用行息息相关,透露着人们对美好生活持续而具体的向往。

即日起,三湘都市报·视频推出2025年终特别报道《向上·湖湘经济关键词盘点》,以此梳理过往一年湖湘经济的跳动脉搏。

# 政策红利加码,长沙楼市逐步企稳回暖

以旧换新+公积金优化,激活“一池春水” 核心板块热销摇号,购房需求向“住有优居”升级



扫码看视频

12月26日,在长沙一营销中心,市民正在咨询购房事宜。



“以旧换新”补贴、多孩家庭买新房套数可核减一套、公积金可直接付房租……今年以来,长沙锚定“稳地价、稳房价、稳预期”核心目标,密集出台“以旧换新”补贴、公积金优化等系列楼市新政,激活了长沙房地产市场“一池春水”。政策红利之下,长沙楼市逐步企稳,部分网红盘还出现了热闹的摇号场面。 ■文/图/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚 通讯员 肖昱昊

## 政策:“以旧换新”+公积金新政激活住房需求

从政策端发力,长沙楼市正上演着“政策激活市场”的生动实践。

7月14日,长沙市住建局等12部门联合印发《关于进一步优化房地产发展措施的通知》(以下简称《通知》)。其中明确,本市家庭或个人出售自有住房后,一年内购买新建商品住房的,可按新房总价1%申领购房补贴,单套最高3万元。

公积金领域的优化政策也在持续加码,形成多层次支持体系。

针对多孩家庭的置换需求,今年6月,长沙住房公积金管理中心发布新政,明确生育二孩、三孩的职工家庭在长沙市购买首套或二套自住房,且为新建商品房的,最高贷款额度在该市现有最高贷款额度基础上分别提高20%、30%。据测算,二孩家庭、三孩家庭最高贷款额度分别为96万元、104万元,购买二手房的最高贷款额度分别为70万元、80万元。

此外,今年12月,长沙住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款政策的通知》,明确二孩及以上职工家庭购买新建商品房申请住房公积金贷款的,在长沙市内已有住房套数认定可核减一套,按核减后的套数执行相应档次利率,明显降低了多孩家庭的购房门槛。

## 市场:新规住宅产品热销,甚至触发摇号机制

在系列新政组合拳的持续发力下,长沙楼市购房需求释放,呈现企稳回暖的积极态势。市场活跃度显著提升,尤其是位置优越、配套完善的优质“好房子”,频频出现热销场景。

据克而瑞湖南区域数据显示,截至11月底,2025年长沙内五区首开项目平均去化率78%,较2024年提升11个百分点,位于近十年次高点。上半年长沙内五区共迎来7个首开项目,平均去化率高达89%,单盘平均推盘规模147套。

8月24日,位于长沙雨花区的纯新盘招商序首开摇号,去化95%。此次首开,招商序共计推出218套房源,当天成交208套,去化率为95.4%。

9月20日,位于洋湖片区的嘉信洋湖锦玺,首推

334套,成为年度长沙首个集中推售破300套的项目,首开去化82%。11月16日,长沙润和学府开盘,首开也卖出了32套房。

## 观察:市场或将延续“稳中有升、分化加剧”的态势

2025年,在楼市调整期的大背景下,政策在持续发力,也出现了明显的效果,分化也在逐渐显现。

“2025年长沙内五区首开市场的核心特征,是整体韧性回升与结构性分化的双重交织。政策端的持续优化为市场注入流动性,而需求端的‘理性回归’则让‘价值匹配’成为成交关键。”克而瑞湖南区域相关负责人指出,市场分化,配套确定、产品力强的核心区域的项目持续领跑,而边缘板块则在“以价换量”,需要依赖配套落地才能实现价值提升。

“2026年,长沙市中心将迎来多个豪宅项目集中入市,这些项目占据不可复制的核心地段有优质的教育、医疗和交通资源,预计将引发新一轮高端置业热潮。”该业内人士认为,明年“十五五”开局的政策红利与城市发展红利将持续释放,市场大概率延续“稳中有升、分化加剧”的态势。

## 记者手记

### 购房需求从“住有所居”向“住有优居”升级

回望2025年的长沙楼市,“稳楼市”成为贯穿全年的核心关键词。

从“以旧换新”补贴缓解置换压力,到公积金新政向多孩家庭、异地购房者倾斜,再到供给端优化提升住宅品质,一系列政策并非简单的市场刺激,而是聚焦群众住房痛点发力。这种“组合拳”式的调控,既避免了市场大起大落,又有效激活了合理住房需求。

市场的积极变化,正是政策成效的生动表现。优质“好房子”的热销、房价的平稳,不仅印证了长沙楼市的内生韧性,更反映出购房者从“住有所居”向“住有优居”的需求升级。

能抵物业费、大病支出、装电梯等  
**多城出台政策  
扩大公积金使用范围**



扫码看视频

三湘都市报12月26日讯 近日,全国住房城乡建设工作会议召开。对于2026年的重点任务,会议强调,将深化住房公积金制度改革。

事实上,2025年以来各地已率先发力,密集出台公积金优化政策超270条,从传统的购房租房延伸至物业费支付、大病医疗支出、老旧小区装电梯等多元民生场景。长沙公积金新政也是政策频出,常德更是支持实际互助购房提取公积金。多城密集调整住房公积金政策是什么原因?明年还会有哪些变化?

今年以来,公积金“功能扩容”成为各地政策调整的关键词。在住房相关消费领域,多地突破原有限制,推出“既提又贷”政策,降低购房资金压力。

今年12月15日,石家庄住房公积金管理中心发布通知,自12月15日起,缴存职工每年可提取一次公积金用于支付自住住房物业费,每人每年提取金额不超过2000元,当年未提取的金额,可结转累计提取。

医疗保障方面,海南推出大病致困提取政策,个人年度自付医疗费用超1万元即可申请提取;成都更将重大疾病提取病种范围从11项扩展至35项,覆盖恶性肿瘤、严重脑中风后遗症等多种重症,且允许缴存人提取资金用于配偶、父母、子女的大病支出。

而从湖南来看,长沙则支持提取住房公积金直付房租,符合租房提取条件,同时租赁租房直付合作项目房屋的,可申请租房直付业务。常德则是开启公积金家庭“团购”买房新模式,明确职工在常德市行政区域内购买新建商品住房时,可由父母(含配偶父母)、子女提取公积金账户余额补充购房资金。

据中指研究院不完全统计,截至12月22日,2025年以来各地公积金优化政策约270条。该机构预计,2026年政策优化的趋势将延续。

明年公积金会如何优化?“一金多用”的普惠模式有望在全国范围内加速推广。比如使用场景大概率将进一步延伸至住房装修、租赁押金垫付、养老服务相关缴费等细分领域,完成从单一‘购房金融工具’到多元‘家庭综合保障账户’的转型。”业内人士认为,明年灵活就业人员参与公积金制度的激励体系也将持续完善,灵活就业群体的参保积极性与覆盖比例也将明显提升。 ■文/视频 全媒体记者 卜岚 通讯员 王叮琳

## 经济信息

### 长沙银行荣获“城市商业银行风云奖” “潜力托管银行奖”两项荣誉

近日,由东方财富主办的“中国资产理论论坛暨2025东方财富风云会”圆满落幕。

凭借卓越的综合实力与资产托管业务的跨越式发展,长沙银行荣获“2025年度城市商业银行风云奖”和“2025年度潜力托管银行奖”两项荣誉。此次揽获两项荣誉,充分展现了主流媒体、社会各界对我行综合经营实力、各业务板块发展质效的高度肯定,更是对长沙银行在资产托管领域专业能力、创新活力与未来发展潜力的充分认可。 ■滕江江 江云