

楼市“金九”核心城市成交稳中有升

本报记者 余燕明 北京报道

楼市“金九”的传统销售旺季，尽管受房地产下行周期影响，2022年成色和热度不及过往年份火爆，但也并未彻底“爽约”。

根据诸葛找房数据研究中心提供的数据，截至9月25日，北京、深圳、东莞、苏州、南京、青岛、杭州、佛山8个重点监测城市的新建商品住宅成交量接近3.58万套，环比增长了16%。

这8个重点城市里，除南京、青岛以外，北京、苏州、佛山、东莞等其他几个城市的新建商品住宅成交量同比、环比均有上升。

供应、成交均有增长

进入9月之前，上海、广州等一线城市开发商均加大了推盘力度，为抓住楼市传统销售旺季提前“备货”，以期提振销售行情。

今年9月，一线城市除了北京以外，上海、深圳的新房市场都在进一步修复上扬。

据克而瑞研究中心的监测数据，上海在“金九”销售旺季的新建商品住宅成交面积将达到114万平方米，虽然环比将有4%的回落，但与去年同期相比，则将大幅上涨68%。9月，上海新建商品住宅成交规模仍然处于高位水平，平均开盘去化率依旧保持在7成以上。

深圳楼市也同样迎来了阶段性放量。9月，深圳新建商品住宅成交面积预计将达到44万平方米，环比大幅增长了67%，同比涨幅约为16%，整体市场热度呈现小幅回升态势。

进入9月之前，上海、广州等一线城市开发商均加大了推盘力度，为抓住楼市传统销售旺季提前“备货”，以期提振销售行情。

尤其是上海，在今年7~8月迎来了新房供应高峰，已累计推出了五批次房源，创下近三年新高；今年7~8月，广州和深圳的商品住宅新增供应力度相比二季度有所减弱，但仍处于全国较高水平。

9月，一线城市推盘入市的积极

“新房市场环比持续上升且涨幅扩大，同比降幅进一步收窄。一方面由于房地产利好政策持续释放和逐步落地，提高了市场预期。”诸葛找房数据研究中心一位分析师对《中国经营报》记者表示，“另一方面，进入楼市传统的‘金九’销售旺季，购房者的入市意愿和积极性在提升。”

其中在一线城市北京，截至9月25日的新建商品住宅成交量已经达到了6257套，环比增长了44%，同比增长了35%。今年8月，北京全市新建商品住宅成交量为5396套，环比增长了24%，进入9月份后涨幅进一步扩大。

在进入楼市传统的“金九”销售

性有增无减，继续保持了较高规模的新房供应量。上海单月新增供应规模再次创下了历史同期新高，广州预计新房供应面积接近上百万平方米，环比持平。今年第三季度，广州和深圳的新房供应规模预计分别突破200万平方米和100万平方米。

不仅是一线城市，二三线城市也在今年9月份迎来一波供应高峰。据克而瑞研究中心的数据，重点监测的23个二三线城市商品住宅新增供应面积预计会达到1168万平方米，环比增长23%。

值得注意的是，结合今年7~8月各城市商品住宅新增供应规模，房企的推盘计划在“金九”销售旺季更明显地向核心二三线城市倾斜。9月，核心二线及强三线城市商品住宅新增供应面积均有显著加推，其中杭州、合肥、长沙、佛山、青岛、常州等城市新房供应面积环比增幅均超过了30%。

在新建商品住宅成交量上，9月多个重点监测的二三线城市依然保持了较高的市场热度。其中天津、苏州在下调购房首付款比例等利好政策加持下，单月新房成交面积环比增长了7%、88%。

旺季之前，北京房企就加大了推盘力度，以增加新房市场供应量。今年8月，北京商品住宅新增供应量达到了7986套，环比上涨约287%；新增供应面积超过了89万平方米，环比上涨近168%。

克而瑞研究中心一位分析师9月下旬接受记者采访时表示，一线城市在“金九”销售旺季展现出较强的韧性，预计单月新建商品住宅累计成交面积将达到313万平方米，环比涨幅约为13%，同比涨幅约为16%。其中由于改善性需求相对坚挺，北京新房市场延续了复苏企稳的行情，预计在今年9月的新建商品住宅成交面积会达到79万平方米，环比增长37%。

以苏州为例，9月初新房供应小幅放量，由于天地源平江观棠、桃溪澜园、中建御璟峯等高端改善楼盘的集中网签，市场成交热度稳步回升。从销售去化情况来看，9月苏州楼盘整体去化率稳定在37%左右，与8月基本持平。但新房项目销售情况分化明显，其中万科颐和玲珑花园项目去化率高达100%。

9月，郑州、南宁、东莞、佛山、福州、厦门等重点监测的二三线城市新房成交面积预计环比分别上涨71%、60%、10%、6%、11%、36%。其中，东莞、佛山等大湾区城市新房市场上扬行情“蠢蠢欲动”，当月已出现环比小幅回升迹象；而福州的新房成交量环比增长主要由于公寓项目集中网签备案。

一位房企人士在接受记者采访时表示，“金九银十”是房地产市场传统销售旺季，今年整体上成色不足，但城市、区域、房企、楼盘的成交行情分化明显。从目前的市场情况来看，大部分开发商都在通过加大推盘力度、增加供应以减弱下行周期的影响，尽管无法企及往年的火爆行情，不过相比今年上半年已有好转回暖。

改善性需求热度不减

从北京楼市成交数据来看，可兼顾刚性和改善性需求的三居室是购房者的首选户型，前期意向调查及最终成交的占比都在4成以上。

9月，北京、上海等核心城市新建商品住宅供应及成交行情出现大幅上扬，主要受益于相对坚挺的刚性和改善性需求提供了市场支撑。

8月，北京城建·天坛府项目（备案名为“望坛新苑”）、壹品兴创·御璟星城项目（备案名为“品创璟苑”）、北清橡树湾项目（备案名为“润清雅园”）、中海首开·湖光玖里项目（备案名为“玖峪家园”）、中海学仕里项目（备案名为“学仕苑”）在同一天内取得了预售许可。

其中，北京城建·天坛府项目销售均价达到了12.6万元/平方米，主推150平方米~280平方米大户型产品。据该项目对外发布的宣传信息，开盘加推当天一小时内销售额达到了56亿元。

壹品兴创·御璟星城项目销售均价约为6.6万元/平方米，主力户型包含了85平方米~137平方米的三居室及四居室。据该项目对外发布的宣传信息，首次开盘就实现了10亿元销售额。

北清橡树湾项目销售均价约为6万元/平方米，户型面积涵盖了从72平方米的两居室到106平方米的三居室。据该项目对外发布的宣传信息，9月中旬开盘当天，项目推出的478套房源被认购一空，成交金额达到了27.8亿元。

中海首开·湖光玖里项目同样是在9月中旬开盘，销售均价约为5.7万元/平方米，主力户型为115平方米~187平方米的三居室及四居室。据该项目对外发布的宣传信息，首次开盘销售额就达到了40.5亿元。

中海学仕里项目销售均价约为7.7万元/平方米，主力户型覆盖了从72平方米的两居室到115



9月，多个重点城市新建商品住宅成交量上涨。图为福建福州一处正在建设中的房地产楼盘。 中新社/图

平方米的四居室。据该项目对外发布的宣传信息，首期开盘后的销售额就达到了15.7亿元。

“这几个楼盘受到追捧，反映了北京市场上旺盛的刚性和改善性需求。”上述这位房企人士告诉记者，“目前北京仍有超过一半的常住人口在住房条件上有较大的改善空间，尤其是刚需和刚性改善的购房需求基础庞大。”

克而瑞研究中心最新的调研结果显示，从北京楼市成交数据来看，可兼顾刚性和改善性需求的三居室是购房者的首选户型，前期意向调查及最终成交的占比都在4成以上。2021年，面积在110平方米以上的大户型产品是北京住宅市场上的成交主力，成交金额达到了2800亿元，占比约为58%。

“今年9月的楼市行情，实际上反映了房地产下行周期里筑底回升阶段的特征。市场整体虽处在底部，但局部已开始分化回升，环比涨幅上扬、同比降幅收窄，一

线城市保持稳中有升，二三线城市轮动复苏。”这位房企人士分析称，“改善性需求会率先复苏，因此大户型、高总价的高端住宅行情相对坚挺。”

据克而瑞研究中心提供的数据，今年以来，核心城市的高端住宅行情韧性十足，尤其是深圳、南京、杭州、广州等城市顶级住宅市场成交依然坚挺。今年前5个月，在楼市成交整体低迷的行情下，深圳总价3000万元以上的高端住宅成交量达到了182套，同比翻番；单价10万元以上的高端住宅成交量高达2462套，同比增长了53%。

“楼市‘金九银十’的传统销售旺季，是房企必须抓住的销售节点。开发商在通过加大推盘力度、增加供应量提振销售行情的同时，还要注重把握市场需求，在供应端优化结构，更好地匹配消费者刚性和改善性需求，提高转化效率。”这位房企人士向记者表示。

北京土地市场回暖：供应端优化

本报记者 余燕明 北京报道
9月下旬，北京2022年度第三批次商品住宅用地集中出让落下帷幕。本轮挂牌推出的18宗地块全部成交，总成交价款达到了500.3亿元。
受益于相对坚挺的改善性需求，北京新房市场逐步好转企稳，

传导推动土地市场回暖。北京本轮集中出让的18宗地块，挂牌起始总价约为471.7亿元，整体成交溢价率约为6.06%，要高于今年前两批次集中供地4.46%、5.35%的整体成交溢价率。

第三批次挂牌出让的18宗商品住宅用地均顺利成交，无一流拍。北京在第一批次集中供

地推出了18宗商品住宅用地，最终1宗地块流拍；第二批次集中供地推出了17宗商品住宅用地，最终14宗地块实现成交，3宗地块流拍。

北京本轮集中供地推出的位于海淀区西北旺镇永丰产业基地的2宗地块、位于丰台区南苑街道槐房新宫的1宗地块及位于丰

台区地铁九号线花乡站造甲村的1宗地块吸引了多家房企参与竞拍，最终这4宗地块均达到了设定的上限价格，以15%的溢价率出让成交。

其中，位于海淀区西北旺镇永丰产业基地的1宗地块在竞买报价触及上限价格后，转入现场竞拍现房销售面积环节，同样触

及了地块设定的3.6万平方米现房销售面积上限，实现了地价和竞拍现房销售面积“双触顶”。

在第三批次商品住宅用地集中出让活动中，北京市国土部门通过合理安排供地空间布局，加大轨道交通站点周边及产业园区地块供应，以市场需求为导向，基本不再将“90/70政

策”（住宅项目套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上）作为刚性约束条件，在户型设计上给予了房企更大灵活度和发挥空间，满足刚性和改善性住房需求，提振市场信心，激发市场活力，加速了北京土地市场回暖。

中海、建发大手笔拿地

截至目前，北京在2022年度已完成了三轮集中供地，总土地出让累计超过1480亿元。2021年，北京全年集中供地共揽金近1905亿元。

刚刚完成的第三批次商品住宅用地集中出让活动中，北京土地市场回暖迹象明显，除了整体流拍率降低、溢价率提高外，房企仍长期看好北京楼市，继续保持了大举拿地布局的投资力度。

央企、国企依然是北京土地市场上最活跃的拿地大户。其中，中国海外发展(00688.HK)以147.45亿元的代价，最终收获了位于海淀区西北旺镇永丰产业基地的2宗地块及位于丰台区大红门街道大红门一期A区棚户区改造项目的1宗地块。

北京第三轮集中供地成交价最高的4宗商品住宅用地，中国海外发展就竞得了其中的3宗。另一宗地块同样位于海淀区西北旺镇永丰产业基地，由海淀国资与中建三局下属企业组成的联合体竞得。

海淀区西北旺镇永丰产业基地是目前北京楼市最受瞩目的区域之一。该区域在今年第三轮集中供地推出的3宗商品住宅用地，挂牌起始总价达到了135.9亿元，最终成交总价则为150.93亿元，溢价率约为11%。

据《中国经营报》记者了解，这3宗位于海淀区西北旺镇永丰产业

基地的商品住宅用地，周边有永丰产业园和中关村生命科学园作为产业支撑，且毗邻在售的中海汇德里项目和幸福里润园项目，两个新房项目在今年3月开盘去化表现都较好，对于提升区域板块的市场预期有所帮助。

除了中国海外发展，厦门国企建发股份(600153.SH)在北京第三轮集中供地活动中也斩获颇丰，接连拿下了昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造项目的1宗地块及丰台区南苑街道槐房新宫的1宗地块，成交总价为66.47亿元。

北京第三轮集中供地挂牌的18宗地块，基本由央企、国企竞得，但龙湖集团(00960.HK)是唯一的例外。龙湖集团附属企业与顺义国资下属企业组成的联合体，以24.3亿元的代价竞得了顺义区顺义新城的1宗地块。

尽管第三轮集中供地挂牌出让的18宗商品住宅用地均顺利成交，无一流拍，但从成交结果和溢价情况来看，各宗地块之间的热度分化明显。其中10宗地块均以底价成交，4宗地块溢价成交，另外还有4宗地块触及了设定的上限价格后成交。

除了中国海外发展拿下的位于海淀区西北旺镇永丰产业基地的2宗地块，以及建发股份拿下的位于

丰台区南苑街道槐房新宫的1宗地块，另外1宗位于丰台区地铁9号线花乡站造甲村的商品住宅用地，同样吸引了多家房企参与竞拍。

最终，位于丰台区地铁9号线花乡站造甲村的这宗地块被北京市属国企首开股份(600376.SH)以上限价格38.295亿元、现场竞拍现房销售面积7000平方米的代价竞得，溢价率为15%。

据悉，丰台区南苑街道槐房新宫地块及丰台区地铁9号线花乡站造甲村均紧邻地铁，交通优势突出。另外4宗溢价成交的商品住宅地块，其中2宗地块位于丰台区、1宗地块位于海淀区、1宗地块位于昌平区。

丰台区大红门街道大红门一期A区棚户区改造项目的2宗商品住宅用地，位于北京三四环之间，周边配套较为完善；昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造项目的1宗商品住宅地块，距离中关村生命科学园较近，与海淀区西北旺镇永丰产业基地的3宗地块实际距离只有几公里。

在第三轮集中供地活动中以底价成交的其他10宗商品住宅用地，则主要位于郊区，或是地块体量极小、或是周边地铁等交通配套尚未醇熟、或是规划尚未落实，因此未能吸引到更多房企积极参拍。

新房传导、供应端优化

北京新房市场逐步好转企稳以后，已经传导并带动了土地市场回暖。

随着楼市进入了“金九银十”的传统销售旺季，开发商加大了推盘力度，北京新房市场供应量明显增加。

根据相关房地产研究机构的数据，今年8月份，北京新建商品住宅供应量接近8000套，环比增加了287%；供应面积超过了89万平方米，环比增加了168%。同月，北京新建商品住宅成交量达到了4507套，环比上涨了4.5%。

另据克而瑞研究中心的监测统计，今年9月份，受益于改善性需求相对坚挺，北京新房市场延续了复苏企稳的行情，当月预计(9月下旬发布的预测)新建商品住宅成交面积将达到79万平方米，环比8月份大幅上涨37%左右。

由新房市场传导带动的同时，北京市国土部门从土地供应端通过合理安排供地空间布局，以市场需求为导向优化完善挂牌竞买规则等，多措并举的政策加持提振了市场信心，激发了市场活力，加速了土地市场回暖。

在2022年度第三批次商品住宅用地集中出让活动中，北京市国土部门加大了轨道交通站点

周边及产业园区土地供应，其中超过7成的挂牌地块位于轨道交通沿线，超过6成的挂牌地块位于“三城一区”范围内或产业园区周边，有助于减少通勤成本，更好地促进职住平衡、产城融合，增强居民的通勤幸福感。

其中，本轮触及上限价格成交的海淀区西北旺镇永丰产业基地的2宗地块、丰台区南苑街道槐房新宫的1宗地块及丰台区地铁9号线花乡站造甲村的1宗地块，均位于轨道交通站点周边，且位于产业园区范围内或周边，市场关注度较高。

“北京土地供应布局与企业需求匹配度逐步提升，同区域供地节奏有效控制，可实现区域良性发展。”一位北京市属国资发展商的负责人表示。

北京第三轮集中供地挂牌出让的18宗地块，基本不再将“90/70政策”作为刚性约束条件，以多元化的产品供应契合多样化的市场需求，尤其是保障未来住房向多子女家庭倾斜，兼顾刚性和改善性住房需求。

在优化竞买规则方面，当房企报价触及地块设定的上限价格转入现场竞拍环节后，不再是现场竞拍配建政策性住房面积，而调整为

现场竞拍现房销售面积，这也成为北京第三轮集中供地的一大特点。

“取消90/70户型限制要求，此举给予房企更大灵活度，结合市场实际设计不同户型，有了更大发挥空间。”一家央企地产商的负责人表示，“现房销售可以减少区域同质同频竞争情况，实现整个区域良性发展。所见即所得的现房销售，可以提振消费者对房地产市场的信心。”

另外，北京国土部门在地块挂牌起始价和上限价格设定上，也给房企留有充足的市场空间。据相关房地产研究机构测算，第三轮集中供地出让成交的18宗商品住宅用地，平均地价房价比为0.5，所有地块的房价地价差都在2万元/平方米以上，与今年前两批次集中供地出让地块的盈利空间基本保持一致。

比如中国海外发展以上限价格41.975亿元、现场竞拍现房销售面积3.6万平方米代价拿下的海淀区西北旺镇永丰产业基地的1宗地块为例，成交楼面地价达到了5.85万元/平方米，商品住宅销售指导价约为8.5万元/平方米，该宗地块的地价房价比接近0.69，但房价地价差仍有2.65万元/平方米，保证了较大盈利空间。