

2022 热点城市楼市样本观察：

武汉楼市迎“年底大促” 自住改善需求人群或将加速入市

文/本报记者 杨让晨 张家振

“楼市政策调整的利好在2022年12月底就要结束了。”一位武汉市东西湖区某楼盘的销售人员日前告诉《中国经营报》记者，项目正在推出精选特价房活动，并且已售出多套特价房。据其提供的特价房源表，面积约为110平方米的房源均价已降至约8200元/平方米，总价约90万元，较此前售价下调了10万元左右。

在政策优化调整、房企降价促销等利好刺激下，武汉楼市在2022年底迎来了一波“翘尾”改善行情。据诸葛找房数据研究中心统计数据，2022年第51周（12月13日~20日）武汉市共成交新建商品房2788套，环比上涨21.43%，而此前的第50周（12月5日~12日），新房成交量同样增长明显，环比上涨97.08%。这得益于“第39届武汉市房交会”（以下简称“武汉房交会”）期间推出的优惠促销活动及配套利好政策。据了解，本届武汉房交会吸引了武汉全市204家房企、210个主要在售楼盘的5.8万套优质房源供市民挑选。

武汉市同时宣布，在武汉房交会期间，政府将对参展项目成交房源的购房者给予奖励，给予家电家具消费券或购房贷款贴息数字消费券，以及通过提供住宅专项维修资金奖励等方式降低购房人负担，支持刚性和改善性需求。

中指研究院华中市场研究中心主任李国政在接受记者采访时表示，对于有自住需求的购房者而言，最近一段时间无疑是购房、换房的好时机。“2022年，武汉市多次出台较为宽松的利好政策，例如二套房贷款利率、首付比例等皆有所降低。同时，在武汉房交会期间，武汉市二环外限购政策也已‘解禁’，对有改善性住房需求的家庭而言，窗口期效应或将更加明显。”

动态优化调整政策

2022年底，武汉楼市再度迎来

了更为宽松的动态优化调整政策。

“最近这段时间都卖得比较好。”位于武汉市武昌区的福星惠誉某楼盘销售人员向记者表示，尽管项目所在区域仍然限购，但已经售出了多套特价房。“最近，项目推出了清盘特价房，每种户型都有几套特价房源，130平方米左右的户型总价相比之前下降幅度超过30万元，在售房源总价430万元左右。目前，1号楼是最后一栋还剩下特价房源的楼栋，之前推出的特价房源都已卖完了。”

位于武汉市东西湖区的新城桃李郡销售人员也告诉记者，最近项目推出的优惠力度较大，均价最低仅为8400元/平方米左右，同时也不受限购政策约束。

此外，位于东湖高新区的旭辉千山凌云销售人员也表示，项目在2022年底推出的优惠折扣力度不小，部分户型仅剩少量房源在售。

在业内人士看来，武汉楼市近期反弹趋势明显或与日前举办的武汉房交会有一定关系。据中指研究院统计数据，武汉房交会于2022年12月8日正式开幕，效果立竿见影。在12月9日~21日短短的12天时间里，武汉市商品住房成交量就达到了5781套，相较之下，12月1日~8日的成交量仅为1467套。

这不仅源于武汉房交会提供了诸多优质房源，还得益于武汉市相关部门出台了一系列配套利好政策。资料显示，在本届武汉房交会期间，武汉市在延续之前多孩家庭增加购房指标、亲属投靠购房、金融信贷支持以及住房换购退税等利好政策基础上，还动态调整了全市住房限购范围，将二环外的区域限购政策进行优化调整，同时优化购房资格办理方式、全面推行二手房“带押过户”以及武汉房交会购房优惠等政策，进一步释放利好。

李国政告诉记者，本届武汉房交会及其配套政策提振楼市信心的效果显著。“2022年5月以来，武汉

市就频繁优化调整楼市政策，试图为楼市松绑，但收效甚微，武汉市商品住房2022年11月的成交量仅为5801套。而武汉房交会开幕以来的成交量明显上升，提振作用显著。”

中指研究院方面也分析认为，武汉市适时推出武汉房交会，并在此期间阶段性调整购房政策，鼓励房企结合自身实际情况调整营销策略，有利于促进观望需求人群及时入市，带动武汉楼市企稳复苏。

“小步快跑”成新常态

事实上，武汉楼市政策在2022年一直朝着更为宽松和因地制宜的方向“小步快跑”。

资料显示，除本届武汉房交会期间出台的配套政策外，武汉市2022年以来已多次优化调整楼市政策。当年5月，武汉市宣布包括江夏区、东西湖区、武汉经开区和黄陂区在内的四大远城区全部解除限购，同时宣布对父母至武汉投靠子女或子女来武汉投靠父母的本市户籍居民家庭，且在武汉市已有两套住房的，在限购区域可新购买一套住房。

此外，对符合国家生育政策生育二孩或三孩的武汉市户籍居民家庭，且在武汉市已有两套住房的，在限购区域可新购买一套住房；对限购区域内首次购买普通住房的非武汉市户籍居民家庭，在武汉市缴纳社会保险或个人所得税年限由两年调整为一年。

除缩小限购区域范围、扩大购房群体等政策外，武汉市的购房利率也连续下调。此外，二手房“带押过户”等政策也开始逐步推广。

李国政分析认为，赋予地方政府更大的调控自主权使得当地在楼市调控方面更加谨慎，通过“小步快跑”的方式不断试探政策宽松的边际临界点。

不过，从目前的房地产市场运行环境看，仅依靠市场的力量或难以真正推动房地产市场复苏，还需要政策进一步助力。李国政进一



2022年底，在阶段性政策利好推动下，武汉楼市迎来了一波“翘尾”行情。图为福星惠誉月亮湾壹号规划效果图。

本报资料室/图

步表示：“类似武汉市在此次房交会期间推出的‘月度新政’预计不会延续太久，但商业贷款利率、二套房首付以及限购区域等政策在2023年可能还会延续动态调整趋势。”

克而瑞方面也分析认为，武汉市在未来一段时间内或将进一步优化调整楼市政策。“不管是出于响应中央释放的空前信号跟进必要的配套政策，还是结合武汉楼市当前所面临的压力‘因城施策’，都预示着武汉市大概率会跟进更高、更深层次的需求端刺激政策，阶段性释放合理的刚性和改善性置业需求，对冲波动下行的市场态势。”

或将利好自住改善需求

在业内人士看来，武汉市在2022年底再度阶段性优化调整楼市政策，或将进一步满足购房群体中的自住需求。

中指研究院最新统计数据显示，2022年11月，武汉市住宅新增供应89.4万平方米，环比增长72%；但成交量数据已连续下降4个月，11月的成交量仅为64.92万平方米，呈明显的供大于求趋势，市场

观望情绪浓厚。

同时，武汉市房地产市场分化也较为明显。具体来看，主城区依旧是成交的主力区域，销售套数占比62%。在2022年5月调整限购政策的四大远城区中，黄陂区销量占比最高，达到了517套。

而在去化率方面，2022年11月仅有位于江岸区的武汉天地云廷三期加推售罄，位于东西湖区的万科翠湖隐秀、武昌区的福星惠誉月亮湾壹号、汉阳区的城投融创国博城开盘去化率在5成以上。其他众多项目的开盘去化率低于50%，其中有9个项目不足两成。

在李国政看来，在多次优化调整楼市政策的情况下，武汉楼市仍举步维艰，背后主要有两大原因：一是，目前房地产发展模式本身存在一定问题，出险爆雷房企增加，影响了行业发展信心，导致购房者观望情绪浓厚；二是，受疫情等外部因素影响，市民购买力和消费意愿有所降低。

不过，随着武汉房交会开幕及配套政策落地，购房者的观望情绪或将得到缓解。李国政告诉记者，

武汉市推出的多重优化政策利好自住需求，特别是有改善置换需求的购房者。“目前，武汉市二套房首付比例和房贷利率均已降低，部分较为热门的区域也阶段性解除了限购，对于有换房需求的家庭而言，窗口期效应更为明显，原本受限购等政策影响只能购买远城区住房的购房者可以不断走进中心城区地段，购买更加心仪的房源。”

这种趋势也在武汉楼市最新成交量数据中得以体现。据克而瑞统计数据，2022年12月第2周（12月12日~18日），武汉市商品住房成交面积达到32.23万平方米，较上周环比增加22%。其中，江岸区、东湖高新区、汉阳区成交量位列中心城区前三名，分别成交559套、337套和245套。

不过，克而瑞方面也分析认为，武汉楼市短期内下行的预期仍较难扭转。“目前，武汉楼市政策拐点或已出现，现已出台的上下两级政策相辅相成，所形成的叠加效应或逐步显现，然而市场拐点尚未显现，置业信心和能力仍需时日恢复。”

从“拆改留”到“留改拆”

沪上历史风貌区变身商业消费高地

文/本报记者 郭阳琛 张家振

站在上海市淮海中路与武康路的交叉口，一座清水砖墙装饰的大楼吸引诸多路人停下脚步，拍照合影。这便是建于1924年的武康大楼，也是上海市最早的外廊式公寓建筑之一。

而在武康大楼西南方，便是沪上炙手可热的潮流高地安福路。过去一个多月，多家新能源汽车品牌店悄然进驻这条充满历史文化底蕴的街道，智己L7、蔚来ET5、凯迪拉克LYRIQ等热门车型随处可见，并与网红品牌共同开展联名活动。

历史沉淀与现代风情在冲突中兼容，正是上海这座国际化大都市的魅力所在。《中国经营报》记者在现场采访中了解到，近年来，武康路和安福路所在的衡复风貌区，在保护历史文化建筑的基础上加快城市更新，为保留原有风貌元素更新工作，甚至精细到单栋建筑，因而成为潮流品牌与各类首店的集中地。

“衡复风貌区保护规划至今已见成效，其成功之处也在于维护了城市的烟火气，保持了区域的动人魅力。”同济大学原常务副校长伍江表示，从“拆改留”到“留改拆”，标志着城市规划思想观念的转变，需要持续思考与关注在城市发展过程中如何延续历史这一议题。上海市是一座有意思、有魅力的城市，在多年的现代化发展进程中，沉淀了这座大都市的多样性和复杂性。

树立城市更新标杆

面积仅7.75平方公里，却囊括

了武康大楼、宋庆龄故居和巴金故居等诸多优质建筑，这便是上海市著名的衡复风貌区。风格迥异的中西式精美建筑，记录着数不胜数名人轶事，蕴藏着上海市近现代历史和文脉。

相关数据显示，仅在衡复风貌区徐汇部分，便有优秀历史建筑约950幢，保留历史建筑1774幢、一般历史建筑2259幢、其他历史建筑1424幢。这些历史建筑以花园住宅为主，在1949年前建造的房屋中就有花园住宅1451幢，建筑面积约65万平方米，约占上海市全市的46%。

记者注意到，早在2007年，衡复风貌区便成为上海市首批以立法形式认定和保护保护的12个历史文化风貌保护区之一。作为全国城市更新的标杆项目，衡复风貌区在今年9月入选上海易居房地产研究院发布的“沪上10大城市更新案例”。

“城市更新应解放思想，创新路径，从大规模的城市建设走向高品质的更新发展，从增量型发展走向存量型发展。”伍江分析认为，衡复风貌区遵循“慢工出细活”的规律，强调城市精细化管理，实现城市的有机更新。同时，要尊重房屋历史上形成的差异性，鼓励设计创新，切忌大尺度成片统一的更新模式，延续衡复风貌区的空间多样性。

例如，在2018年，以武康大楼这一地标性优秀历史建筑为“试验田”，围绕“三减三增”的基本理念以及“打造全球城市衡复样本”的总体目标，徐汇区通过精品项目化建设探索衡复风貌区的精细化管理工作。

上海市文物保护工程行业协

会相关负责人告诉记者，修缮武康大楼主要使用修补、替换、重做等施工技术，确保所有修缮部位修旧如旧。同时，参考了大量的历史照片并对大楼建筑的诸多细节进行考证研究，根据历史原样复原，在保证外观美观、内部实用的同时，保留了历史建筑的辨识度。

“此次‘微更新’遵循的原则是‘中药调理，不做西医的外科手术，更不下猛药’。”上述协会负责人表示，针对老建筑漏水多、环境差、管线乱等问题，工作人员通过绿化景观提升、电梯更新、厨卫综合改造、走道管线梳理等方式提升了老百姓的获得感；而针对大楼外立面附着物一再增多问题，修缮工程狠做“减法”，将二楼的空调机架全部移至内天井，并将二楼以上所有空调机架位置进行了规整，做到“横平竖直”，同时将外立面雨棚、晾衣架全部拆除。

首店经济澎湃动能

随着城市更新持续推进，衡复风貌区凭借独特的历史文化底蕴成为上海市新的商业消费高地，Aesop、lululemon、Ralph's Coffee等众多国际知名品牌纷纷落地于此。

从2022年8月官宣将中国内地首店落户衡复风貌区东平路，到11月底正式开业，澳大利亚护肤品牌Aesop东平路首店的进展一直备受关注。

“从东京、首尔再到上海，Aesop

路坐落着十余座花园洋房，曾聚集了几代风云人物，其中的魅力和价值无法复刻。”Aesop的融入也将为东平路带来新的活力，为街区商业增光添彩。”

无独有偶，加拿大运动品牌lululemon选择与Aesop比邻而居，在东平路开出了在上海市的第16家门店，也是首家街区独栋门店。第一太平戴维斯中国区交易及顾问业务主管、高级董事招启怡表示，在过去，lululemon等国际品牌大多数会将门店选址在购物中心。2020年后，经过与这类品牌的互相沟通，他们开始将重心更多地转移到历史风貌区。

究其原因，在上海易居房地产研究院副院长、上海房产经济学会副秘书长崔霁看来，伴随着前些年中国房地产业的快速发展，商业地产也得以快速扩张，以致在部分地区出现结构性过剩现象。“一方面，从总体上看，在我国商业地产总量已不存在普遍缺乏的现象，商业项目竞争相当激烈；另一方面，随着人民生活水平不断提高，也存在着现有商业业态无法满足人民对高品质生活的需求。”

崔霁指出，近年来，商业业态更新提升的案例不断涌现，许多商场由传统的零售业态向体验业态方向升级更新。集中连片式开发对于发展旅游、商业、地产等业态，推动经济发展的效果明显，以衡复风貌区为典型代表的历史文化风貌区也成了地区名片，商业价值正不断凸显。

在招启怡看来，老上海的经典

建筑和深厚的文化底蕴与国际前沿品牌融合，让衡复风貌区与品牌价值相互成就。同时，国际前沿品牌在离开同质化的购物中心后，也能在社区间与消费者产生更多的互动，甚至承担更多的社会责任。

车企入局“抢戏”

“现在的车企越玩越出圈。前几天在武康路逛街偶遇智己L7在做活动，一路往安福路走有多个打卡点，只需要集齐3个不同颜色的盖章，就能领到一个单肩包。”上海市陶先生感慨道。

陶先生告诉记者，智己L7外观设计比较犀利，特别是大灯设计很激进，回头率很高，还可以自定义投影图案，增加了人与车互动，而侧面和尾部线条也比较优雅，“在近距离体验后，我最终决定到门店进行试驾。”

智己汽车相关负责人表示，智己汽车以智己L7为媒介，在武康路和安福路区域开展的系列活动，旨在倡导智己汽车“智能科技与人文艺术交融”的美学，以人文、艺术、有趣、友好的方式，推广一种更美好、更值得向往、属于智能时代的生活。

在江西新能源科技职业学院新能源汽车技术研究院院长张翔看来，消费者在看车的同时可以欣赏历史文化美景，这符合现代人追求效率的生活习惯。车企能够在进一步吸引人流量的同时，增加产品的曝光度。

据介绍，智己生活节包含智己咖啡日、IM Chauffeur、IM Inspira-

tion 智己灵感限时特展等9大活

动。其中，在IM Chauffeur活动中，智己L7巡游车队将穿梭于上海市历史风貌街之间。

“在充满历史风情的武康路上，人们更能感受现代科技与深厚人文的相融与碰撞，从全新的视角看见智己带来的多元改变，更多层次地理解人与人、人与城市、人与汽车之间产生的联结，更深刻地感受到智己汽车以人为本、充满温度的科技。”上述智己汽车负责人进一步表示。

无独有偶，过去一个多月，蔚来ET5和凯迪拉克LYRIQ等热门车型也纷纷驶入武康路、安福路等“梧桐区”。

记者从蔚来汽车方面了解到，来自世界各地的天空融汇成ET5车身9种颜色，而HARMAY话梅作为一家以工业风空间为底色、集合无数全球彩妆护肤好物的美妆零售店，原本就汇聚了超多色彩元素。因此，蔚来将ET5的色彩灵感融入其中，将这里变成了一个限时快闪店。

而智己汽车则选择与武康路、安福路的集雅 Gathering、Plusone