

春节返乡置业需求渐露暖意

本报记者 余燕明 北京报道

今年春节,在深圳从事了六年程序员工作的李超(化名),又回到了安徽老家陪父母一起过年。

跟过往三年相比,李超在今年春节期间的探亲访友终于走得更远了。趁着正月初四在省会合肥给亲戚拜年的机会,他也在当地看了看房子。

作为2020年以来首个不再就地过年的春节,像李超这样选择回老家过年的年轻人数以亿计,三四线城市乃至小县城又迎来了返乡置业的巨大需求。

根据58安居客房产研究院的调研,其中32.5%的受访者有在春节期间购房的打算;48.3%的受访者计划利用春节假期去看看房子,但不一定购买;还有19.2%的受访者计划春节过后再去看房。也就是说,超过80%的受访者,有在春节期间去看房买房的打算。

不过,由于探亲访友、旅游过年等出行需求集中释放,2023年春节楼市成交显得较为冷清。尤其是今年多数一二线城市春节期间人们离城返乡,楼市活跃度相比节前出现了明显下滑。

2023年春节,克而瑞研究中心调研了35个城市热销项目情况,96个热销项目中有63个位于三四线城市,占比高达66%,这些三四线城市的楼市成交在今年春节期间逆势翻红,返乡置业需求渐露暖意。

“2023年春节是疫情防控进入新阶段后的第一个节日,全国各地再度迎来返乡潮,返乡置业也迎来转机。”克而瑞研究中心的一位分析师表示,“尽管今年春节期间消费者置业需求低迷,观望情绪浓厚,但购房意愿仍然存在。消费者短期购房意愿较去年有明显提升,恢复到了2021年的水平。”

一位返乡置业的年轻人

到今年1月底,贝壳研究院监测的103个城市里,首套房贷利率低于4.1%的城市已有30个。

今年春节期间,李超用了一上午时间,在合肥看了4个楼盘。到了售楼处,李超发现偌大的大厅虽然布置得红火喜庆,但没有看房的客户,显得空空荡荡,只有两三个留守的销售人员负责接待。

这些楼盘在春节期间都选择了“不打烊”,节日里正常开门迎客,并且纷纷推出了多重优惠活动,包括首付分期、总价立减、特价好房、推荐成交享受佣金奖励、买房送车位等。

“正月在合肥看过的这几个楼盘,虽然都有优惠活动,但是房价并没有降下来多少,所以还得再看看,多比较一下。”李超告诉记者,“春节过后,我关注到郑州、天津、厦门、福州等一些城市

的房贷利率还在下调,也许合肥的房贷利率也有下降的空间,等等吧。”

《中国经营报》记者注意到,春节过后,全国不少城市的首套房贷利率迎来了下调高峰。到今年1月底,贝壳研究院监测的103个城市里,首套房贷利率低于4.1%的城市已有30个,而在春节之前则只有19个。

今年1月,首套房贷利率下限首次下调的有15个城市,包括厦门、郑州、南宁、福州、太原等省会城市及惠州、中山、珠海等大湾区城市。另有15个城市延续了2022年的低利率水平,其中石家庄、贵阳、济宁等城市从2023年开始首套房贷利率短暂地恢复到了4.1%,春节过后又重新下调到

2022年10月执行的3.8%~3.95%的利率水平。

尽管对合肥的房价、房贷利率还在观望,但李超也说,自己最终应该还是会选择在合肥买房安家。

刚毕业工作后的两年,父母资助李超在县城买了一套房,这就占了他首套的名额。在深圳,二套房七成的首付比例,再加上动辄四五万元的单价,让已经工作了六年的李超对买房还是感到力不从心。

马上就年满30岁了,李超谈了个女朋友,成家立业、结婚生子也提上了日程,就得考虑在哪个城市买房、工作的问题了。

“深圳的房子买不起了,就要选择个以后工作和生活的城市。”

返乡置业需求明显回升

苏北、川渝等三四线城市迎来了返乡置业热潮,多个项目在春节期间的去化数量达到了10套以上。

今年春节期间,三四线城市的返乡置业需求已经初见端倪。

根据诸葛找房数据研究中心提供的数据,2023年春节重点监测的15个城市新房成交量为386套,较2022年下降58.4%。再加上部分城市如北京等网签系统暂停,数据有所缺失,不少城市在今年春节期间的成交量“挂零”。

分城市来看,一线城市深圳、广州、北京均零成交,仅有上海实现新房成交16套,较去年春节下降96.8%。

二线城市中,大连、南宁、青岛、济南、扬州的新房成交情况好于去年春节,其中南宁作为广西的省会城市,也受到返乡置业的带动,新房成交120套,显著高于去年同期;大连涨幅位居第二,春节假期新房成交13套,较去年同期上涨225%。

春节期间,青岛新房成交34套,较去年春节上涨54.5%;济南、

扬州也均有良好表现,分别实现新房成交62和23套,打破了去年春节的零成交。

2023年春节返乡置业的购房者开始增加,不仅是三四线城市,像南宁、济南这样的省会城市,返乡置业需求也在增加。在疫情影响消退后,一些意向置业的购房者将目标瞄准了家乡的省会。

另据克而瑞研究中心的数据显示,其重点监测40个城市在春节期间的成交量仅为35.7万平方米,环比下降75%,同比下降14%,与疫情尚未开始的2019年同期相比降幅也达到了32%。

其中,一线城市购房需求相对坚挺,虽然春节期间成交量同比下降72%,但仍显著好于2021年、2019年同期;二线城市表现略显逊色,9个典型城市春节期间成交量仅为7.1万平方米,环比下降86%,同比降幅也达到了28%。

二线城市里,仅青岛、南宁、

兰州、合肥等少数城市在今年春节期间的成交量同比增长,不过除青岛外,与疫情前的2019年相比仍有一定差距。

三四线城市逆势翻红,返乡置业初见端倪,28个三四线城市环比下降61%,同比上涨13%,东南沿海城市诸如温州、东莞、中山、珠海等涨幅显著,均超过50%。

在苏北、川渝等三四线城市,迎来了返乡置业热潮,叠加部分开发商以低首付、特价房、大折扣等多重优惠让利购房者,促使多个项目在春节期间的去化数量达到了10套以上。

尽管苏北三四线城市折扣和让利幅度不及川渝,多以抽奖、红包雨、送年货、送车位优惠券等为主,但像徐州等城市在售项目在春节期间的到访量和认购量普遍上升,刚需购房者回归楼市意愿明显。

近期,克而瑞研究中心对人



今年春节,部分城市迎来返乡置业热潮,多个项目售出10套以上。

视觉中国/图

李超告诉记者,“老家县城没什么工作机会,其他城市又太陌生。折中的话,可能家乡省会城市合肥相对适合,房价不像深圳那么高,也有不错的企业。”

现在到合肥买房的话,李超也还是算二套。目前,合肥各大商业银行首套房贷利率按4.1%执行,二套房贷利率按4.9%执行,而对于名下有房、贷款未结清的居民家庭,要求的二套房首付比例

为五成。

“相比深圳,合肥的工作机会要少很多,尤其是互联网行业。但是现在合肥的一些产业发展得也很不错。当然,选择回到合肥买房,最重要的是考虑到离老家近,房价比深圳便宜,买房首付和还贷压力都要小很多。”李超说,“从深圳到合肥,先要找到一份工作,把购房资格问题解决,稳定下来,然后才是买房。”

们的返乡置业需求进行了一次问卷调查,结果显示大家在春节期间的置业需求低迷,其中有春节置业计划的客户占比不及两成,占比仅为15%,返乡潮并未带来春节置业潮的明显回暖。

调查显示,房价仍有下降空间,收入降低是客户不买房的两大主要原因,占比分别为31%及30%,预期不佳使得受访者对返乡置业的决策更为谨慎。

不过,人们在短期内购房的意愿较去年有明显提升,今年计划买房的受访者占比接近一半,较去年整体提升了9个百分点。其中,返乡置业需求占比约为三分之一,有21%的受访者会选择家乡城市,还有12%的受访者会选择家乡所在的省会城市。

随着返乡限制不再,催生出了更多的新的返乡置业需求,占比已经超过了因疫情搁置至今的返乡置业需求,达到了56%。

帮助家人改善居住条件、回乡养老需求成为人们返乡置业的主因,占比分别达到了33%、24%,返乡客群普遍希望能够在家乡为父母妻子搭建一处安宁温暖的港湾。像李超一样觉得工作生活城市房价过高而选择返乡置业的受访者,占比也达到了20%。

在返乡置业的众多因素里,唯独房地产投资前景不再,人们的投资观念日渐式微,受访者占比仅为7%,同比下降了12个百分点。

“从春节期间的楼市成交来看,在传统购房淡季以及出游人数激增的干扰下,尚未展现出明显回暖迹象。在疫情防控全面放开的背景下,加上今年政策环境延续宽松态势,前几年积压的购房需求有望陆续释放。”诸葛找房数据研究中心的一位分析师说,“随着经济复苏步伐加快,各行各业迎来利好,居民收入预期提升,2023年楼市回稳值得期待。”

春节“不打烊” 西安楼市成交量逐渐回升

本报记者 黄永旭 西安报道

2023年春节,西安市多个景区人气爆棚,旅游行业繁荣景象再次“火出圈”,似乎预示着行业复苏即将到来。然而,东边日出西边雨,西安市楼市期待已久的春节置业潮却未能如愿而至,整体表现一般。

西安贝壳从业人员表示,兔年春节,西安市场较去年多了

优势板块回温

2023年开年,人民银行、银保监会、住建部等部门发声,不断释放救市信号,再提房地产是支柱产业,信贷环境持续宽松,重建楼市信心,为今年的楼市发展定调。

回顾2022年,西安市楼市政策宽松是主基调,楼市松绑贯穿全年。无论是“5·28新政”,还是“11·19新政”,都是从供需两端提振楼市信心,具体措施包括,人才购房、公积金贷款、购房资格、二手房带押过户等多个方面。

朱郁认为,2023年上半年,西安市继续出台楼市松绑政策可能性较低,不过由于此前政策影响,部分优质板块和优质项目必然会增加到访问量,迎来热度回升。

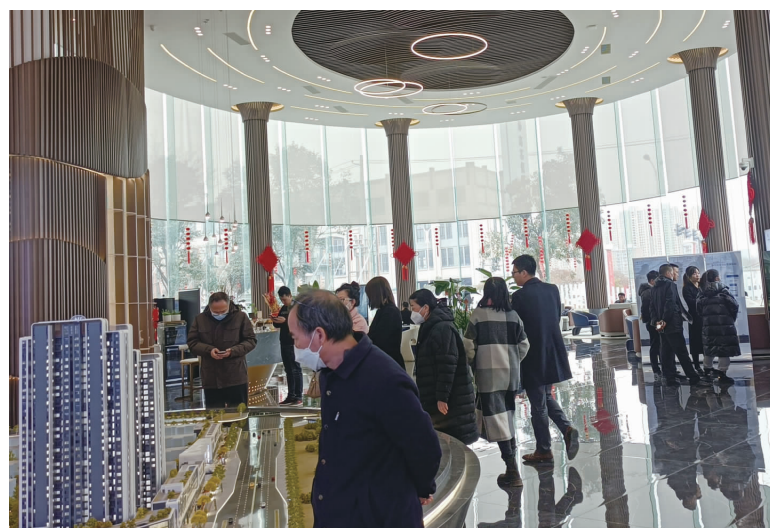
记者了解到,2023年春节期间,万科、保利、中海等品牌开发商的多个项目都有值班人员,而且部分项目推出了特惠房源、认购99折等优惠活动,到访客户数量较去年同期提升许多。

“春节七天长假,来访客户比平时多了,尤其是初四之后,到访量比较大。”保利·锦上置业顾问告诉记者。兔年春节,保利·锦上、保利·天汇和保利·阅云台3个项目都有工作人员值班,而且保利推出了5项置业礼。

其中,位于西安市国际港务区

一丝“暖”意,总体上热度有所回升。不过,经历了楼市下行过程,购房者观望情绪仍然存在,楼市复苏还需要一段时间。

《中国经营报》记者了解到,春节前夕,西安市有8个楼盘进行了价格公示,累计放量2121套房源。同时,2023年1月20日~1月28日,西安市共有8个楼盘1030套房源进



西安雁塔区南海·高芯悦澜项目到访客户逐渐增多。

黄永旭/摄影

行的意向登记,曲江新区、高新区、国际港务区各占2席。

西安市房地产行业资深分析师朱郁称,春节期间,西安楼市成绩不算出彩,但优质板块、优质项目仍呈现回暖态势,区域之间楼盘热度差异明显。对西安而言,政策传导和市场信心的恢复尤为重要,要重回疫情前的水平,还需要更多时间。

“19#楼主要有两种户型,建筑面积256平方米的4室2厅4卫户型40套和建筑面积396平方米跃层户型4套,总价都在每套500万以上”,中海·开元壹号春节值班置业顾问

介绍,“我们项目区位优势好,过年期间上客挺不错,而且有些客户应该早有准备,从看房到签约,一两天就完成了”。

从西安市整体来看,除了高新区、国际港务区、城南板块和上述春节“不打烊”的几个项目之外,仍有同样位于曲江新区大明宫板块的中海·开元壹号项目四期19#楼进行线上登记。作为二环内的纯洋房改善社区,该项目此次共推出44套房源,最终登记申请数达到61组,核验通过31组。

朱郁认为,从2022年土地拍卖和房企拿地情况来看,2023年,高新三期、软件新城板块、国际港务区、航天基地将成为集中供应区,也会成为成交热点板块。

二手房预期改善

走出“疫时代”,兔年春节的西安市恢复了久违的烟火气,虽然未出现火爆的春节返乡置业潮,但相较于去年春节,2023年的二手房带着量和成交量有了明显提升,二手房市场热度有了向好的趋势。

“1月18日都放假回家过节了,结果19日还有客户预约签约谈判,我只好从咸阳返回西安,而且我们经理也从高陵开车重回西安见客户”,贝壳房产经纪人齐小雨(化名)说,“从初三开始,每天都有客户约带看,有一套三居室的房子,10几个客户都预约了看房,想想好久没有这么热闹过了”。

在西安市工作三年的林煜鸿(化名)接受采访时说,“去年11月份,西安新政策发布以后,我终于满足限购条件了,年前看了好多房子,相中了一套,考虑了半个月。大年初五我就返回西安了,初七也就是贝壳节后开工的当天,我去签了购房合同”。

林煜鸿还告诉记者,自己属于刚需购房群体,虽然新房价格相对更低,但是购买二手房能够尽快入住,而且以目前形势而言,现成的二手房更方便,心里也更踏实。

贝壳研究院分析师介绍,春节期间,贝壳50城二手房带看量较2022年同期提升28%,成交量较2022年同期增加了57%,多个城市经纪人交易信心指数进入交易量预期扩张区间,预计2023年一季度市场会保持复苏势头。

齐小雨介绍,近期二手房挂牌价也发生了细微变化,侧面反映出市场正在逐步转向。“去年我负责的小区挂牌价几乎是一路下坡,有些房源降价幅度接近20万元,但是‘11·19新政’之后,业主和购房者都进入了一段观望徘徊期”。

“不过,春节前那段时间,观望、僵持的局面似乎松动了,预约看房的客户明显变多了,当前有一波成交量的增加。当然,还有业主犹豫过后,应该是看好年后的行情,所以小幅上调了挂牌价”。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进表示,从国家统计局最新数据来看,一手房价格指数已经有一些微妙的积极变化,后续也会逐渐传导到二手房市场。二手房市场的走势和一手房类似,在努力回到稳定的状态,但相关压力的消除还需要时间。

严跃进认为,2023年是房价指数努力筑底、企稳、回暖的重要阶段。各地要积极落实好购房政策,让购房者对二手房市场有信心,同时积极减少二手房的交易成本。尤其是各地要落实好带押过户等政策,此类政策有助于降低二手房交易成本,有助于促进二手房市场的稳定。

“不过,春节前那段时间,观

房企出手囤地

春节前后,西安市土地市场动作频频,一众大牌房企竞标拿地的消息在地产圈传播开来,房地产市场从供应端呈现出新年新气象。

记者了解到,1月13日,西咸新区沣东新城召开的土地/项目合作推介会上,沣东新城一次性推出25宗经营性用地,总占地面积超1400亩,并且有6宗已成交,18宗拟出让,1宗(FD2-14-46)信息暂无。

1月19日,西安市主城区3宗土地成交,包括新城区2宗,分别由西安中交金尧房地产开发有限公司、西安桂冠房地产开发有限公司底价摘得;雁塔区1宗,由陕西华洲置业发展有限公司摘得,底价13180万元成交,成交土

地单价1607万元/亩,成交楼面单价5055元/平方米。

同时,西咸新区亦有6宗土地成交,包括秦汉新城渭北片区2宗,由陕西北院开发建设有限公司底价摘得,土地单价470万元/亩,楼面单价4147元/平方米;能源金融贸易区4宗土地成交,分别由西咸新区创新文旅发展有限公司、陕西金泰恒业房地产开发有限公司底价摘得。

1月30日,节后首拍发生在国际港务区,共2宗地块成交,合计171亩,成交总额9.11亿元。

详细信息显示,此次成交2宗地块均为底价成交,摘地企业为西安港实业有限公司。其中,GW2-17-4位于国际港务区新筑路以东、港兴路以北,净用地

面积72.248亩,用途为住宅,楼面价3206元/平方米,成交土地单价534万元/亩;GW2-17-5位于国际港务区港兴路以北、港务大道以西,净用地面积98.84亩,用途为住宅,楼面价3188元/平方米,成交土地单价531万元/亩。

数据显示,2022年西安全年土地供应量约为1132.5万平方米,环比下降了45.2%;成交量约为904.1万平方米,环比下降了50%,无论是供应量还是成交量环比都出现了大幅的下滑。对比2022年,不难发现,西安市土地市场正在发生微妙的变化。在2023年春节前后,中交、南飞鸿、金泰、际华等大牌房企纷纷现身拿地,并且没有出现流拍现象,房企正摆出重拾信心的姿态,向着全面复苏前进。