

# 新房价格指数领跑全国 上海楼市“小阳春”可期

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

“楼市正在复苏，看房买房的人越来越多，楼市的春天快要来了。”在整理好一天的采访资料，回复完购房者所有的留言问题后，汇成·南街里项目置业顾问李宇(化名)如此感慨。

作为2022年上海市第八批次集中供应楼盘的“王牌”之一，位于徐汇区长桥板块的汇成·南街里三期一直吸引着购房者的关注。李宇告诉《中国经营报》记者，2023年春节假期结束后，来项目咨询的购房者特别多，每到周末一个人一天就要接待20多组客户。最终，

## 最多12人抢1套房

早在2020年7月，汇成·南街里项目首开推出231套房源，便吸引了667组有效认筹，认购率达288.7%，开盘3小时即售罄；同年12月底，项目加推二期房源，237套新房吸引了超过3000组有效认筹，认购率高达1268.78%，相当于12人抢1套房。

在2023年春节假期经历短暂沉寂后，上海楼市很快又重新热闹起来，领头的还是大虹桥板块。

1月31日，临近国家会展中心的招商虹桥璀璨时代三期开盘，147套房源当天售罄，共吸引300多组客户认购，最终有265组入围，实际认购率约207%，入围分也达到45.24，可谓上海楼市迎来的兔年“开门红”。

同样位于大虹桥板块的中铁虹桥逸都三期也开盘“日光”。记者在采访中了解到，该项目共推出376套新房，主要为78~97平方米的两房和三房户型，共吸引862组客户认购，入围分为56.29。所推房源在仅仅3小时后便全部售罄，销售额达到21.26亿元。

此外，2月9日开盘“日光”的汇成·南街里项目是上海市的知名“红盘”。李宇告诉记者，此次入市的房源是项目最后收官的3栋高层，房源共计204套，均价为89930元/平方米，项目入围分72.58，共计613组客户参与摇号，平均每3组客户抢1套房。

汇成·南街里三期不出意外地交出了“日光”答卷。

这也是上海楼市快速回暖、复苏的缩影。2月16日，全国70城房价数据出炉。根据国家统计局数据，2023年1月，在全国70个大中城市中，上海市新房价格环比上涨0.7%，领跑全国。

对此，多名房地产业内人士表示，上海市2023年第一批集中供应房源在2月初便推向市场，动作快的楼盘预计在2月下旬开始认筹。从近期上海楼市表现来看，看房人数逐渐增多，入市意愿有所回升，2~3月份楼市有望迎来“小阳春”行情。

## 房地产市场稳步恢复

近期，上海市房地产交易中心、售楼处看房人数明显增加，说明上海市房地产市场正在稳步恢复。

多个“红盘”入市，也让上海市新房市场水涨船高。上海中原地产统计数据显示，2月首周(1月30日~2月5日)，上海市新建商品住宅成交面积8.13万平方米，环比大幅上升345.42%；进入2月第二周(2月6日~12日)，成交面积达15.17万平方米，环比上升39.21%。

国家统计局日前发布的商品住宅销售价格变动情况统计数据也显示，2023年1月，一线城市商品住宅销售价格环比转涨。其中，上海市新房价格指数环比上涨0.7%，在全国70个大中城市中排名第一。

“上海市的新房价格指数总体上属于健康值，即处于0~1%之间，涨幅温和适度，说明楼市有回暖的动力，但不属于过热范畴。”在上海易居研究院研究总监严跃进看来，上海市新房价格指数在2023年1月出现同比上涨，充分说明大城市在本轮楼市复苏中的地位，这也说明类似上海等

## 大力提振住房消费

《行动方案》对促进住房消费关注度非常高，也有助于推动房地产市场信心的恢复。

“兵马未动，粮草先行。”2月6日，上海市公布了2023年第一批集中供应楼盘信息。据网上房地产信息，该批次共涉及25个商品住房项目，房源共计6958套，涉及杨浦、浦东、闵行、松江、青浦、嘉定、宝山、奉贤和金山9个区域，总建筑面积约74.2万平方米，备案均价62447元/平方米。

其中，各案均价在6万元/平方米以下的项目有15个，建筑面积占比约为46%；6万~10万元/平方米以下的项目有8个，建筑面积占比约为48.1%；10万元/平方米以上的项目有2个，建筑面积占比约为5.9%。

杨雨蕾表示，2023年上海市第一批集中供应楼盘数量较

城市的楼市基本面不错，房价率先复苏的动力。

而在成交量方面，据上海链家研究院监测数据，2023年1月，上海市共成交新建商品房8283套，环比下降4%，同比下降28%；成交金额682亿元，环比下降3%，同比下降14%；套均总价823万元/套，环比增长1%，同比增长19%；成交均价70752元/平方米，环比增长2%，同比增长15%。

对此，上海链家研究院首席分析师杨雨蕾认为，2023年1月份，上楼市成交量同比下降，主要是受春节假期影响。另一方面，因为2022年上海市第八批次集中供应楼盘已进入销售尾声，剩余房源不多，所以成交量相应减少。

杨雨蕾表示，从2022年上海市第七批次集中供应楼盘的认购情况来看，有超过三分之一的客户触发积分，说明集中供应楼盘质量高的批次，触发积分的情况依然较为乐观，市区楼盘、优质楼盘对购房者仍有很强的吸

2022年首批次有所减少。考虑到2022年底第七、八批次供应量较大，2023年首批次供应项目更多将起到市场“探路石”的作用，通过这些项目可以反映出市场的供需情况。按往年情况来看，上海楼市后续的供应量会逐步增加。

另一方面，上海市也把提振住房消费纳入到新的一年经济发展的框架之中。记者了解到，1月29日，上海市人民政府发布《上海市提振信心扩需求稳增长促发展行动方案》(以下简称“《行动方案》”)，其中有诸多篇幅涉及房地产行业。

《行动方案》指出，落实“两旧一村”改造实施意见和支持政策，优先将零星旧改、小梁薄板房屋改造以及中心城区周边和五个新



近期，上海楼市正逐步回暖，看房客和成交量明显增加。图为交出开盘“日光”答卷的汇成·南街里三期项目。

引力。“这也说明市场需求并不弱，只是要看产品能否满足当下购房者的需求。”

“近期，上海市房地产交易中心、售楼处看房人数明显增加，说明上海市房地产市场正在稳步恢复，尤其是成交量离进入正常区间仅一步之遥。”上海中原地产分析师卢文曦表示，上海市个

别区域已经开始发力，比如青浦区成交6.12万平方米，排名第一，这样的数据并不常见。另外，浦东新区作为主力之一，也成交了2.45万平方米，属于正常发挥。“一旦松江区和奉贤区等远郊区域也进入正常状态，上海楼市每周成交量突破20万平方米不成问题。”

舍型保障性租赁住房。

卢文曦分析认为，不少城市正继续释放“稳楼市”利好政策，尤其是在房贷利率方面，多座城市已下调到3.7%左右，无疑有助于降低购房者的购买成本。上海市尽管在降低房贷利率方面还未跟进，但《行动方案》对促进住房消费关注度非常高，也有助于推动房地产市场信心的恢复。

卢文曦进一步指出，房地产市场通常会在3月迎来“小阳春”行情，就目前房东挂牌和新房市场推盘积极性来看，已逐步恢复正常，一些“网红盘”的推出也有助于带动购房者入市热情，“2023年可能会比往年提前1~2周开启‘小阳春’行情”。

# 购房者涌进售楼部 武汉楼市回暖

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

售楼部排起长龙，项目开盘“日光”的热闹场景再度在武汉上演。

2月23日，位于武汉东湖高新区关山大道“红盘”——中建大公馆对外发布消息称，将紧急加推项目四期“雅公馆”最后一栋高层17#楼并开启登记。而就在此前的2月10日，该项目15#楼和18#楼在取得预售许可证后，就推出了520套房源，售楼部再度上演了排长队、人挤人的盛况。

此外，位于武汉东湖高新区光谷中心城板块的文投万和竞界也在开盘当天实现“日光”，成为2023年武汉楼市第一个“日光盘”。认证为“文投万和竞界”的官方微信公众号在对外发布的“光谷‘日光盘’再现，万和竞界点燃新春楼市第一把火！”文章中称，光谷再现“日光”奇迹。

武汉楼市加速回暖，离不开政策层面的大力支持。在此前的2月5日，武汉市人民政府官网发布的《关于激发市场主体活力推动经济高质量发展的政策措施》(以下简称“《措施》”)指出，武汉市将促进房地产市场平稳健康发展。支持居民家庭合理住房消费，结合房价和新房库存情况动态调整住房限购范围。

中指研究院华中市场研究中心主任李国政在接受《中国经营报》记者采访时表示，2022年，武汉市相关部门多次出手，出台了多项房地产支持政策，包括优化预售资金监管、下调房贷利率、降低二套房首付、动态解禁二环外限购政策、支持二手房带押过户等，有效稳定了楼市发展，提振了楼市预期。

## “消失的购房者又回来了”

“开年就销冠，全武汉看国博。”位于武汉市汉阳区的城投融创国博城项目亮出了这样的口号。据了解，2023年1月，该项目共接待来访客户3041组，成交321套，网签204套。

“武汉市消失的购房者又回来了。”一位房产中介在朋友圈如此感慨。

楼盘喊出豪言壮语背后，也反映出武汉楼市今年以来恢复性增长的强劲力度。据安居客最新统

## 动态调整政策提振信心

尽管武汉房交会已经结束，但是带来的销量回暖还在继续。

据2023年第7周(2月13日至2月19日)武汉楼市成交数据，经历春节假期叠加武汉房交会提振效应，武汉楼市回暖明显，成交面积环比上周提升明显。全市案场来访热度持续升温，叠加案场营销动作不断，到访量持续提升，案场周度平均单盘来访量达到125组，再创新高。

多个房地产项目置业顾问在接受记者采访时表示，目前，自己所在楼盘的房源大部分都已售出。武昌

## 全力促进楼市健康发展

促进房地产市场健康发展，仍将是各地出台房地产政策的主要考量之一。

相关资料显示，从2022年底至2023年初，从中央到地方一再明确对房地产行业发展的态度。2022年12月中旬，中央经济工作会议进一步强调房地产行业的重要性，表明要确保房地产市场平稳发展。

为进一步缓解房地产行业发展压力，已有多个省市开始抢先探索新政策。记者梳理发现，目前包

括四川省、河南省、安徽省等在内的多个省份已提出将试点现房销售。据了解，在2月6日举行的安徽省住房和城乡建设工作会议上，安徽省住建厅相关负责人表示，今年安徽省将因地制宜开展现房销售试点，推动房地产业向新发展模式转变。

在李国政看来，2023年春节前后，全国多座城市再度发布了楼市支持政策，涉及到棚改、落户、限购、利率、公积金和税费补

贴等多个方面，武汉市也依然有调整空间。

诸葛找房数据研究中心分析认为，武汉市新推出的楼市调整政策，使得本地和外地户籍家庭都能在原有基础上多买一套住房，不仅释放了本地的购房需求，也有利于吸引外地人口在武汉市安居乐业。“在一定程度上提升了武汉市对外来人口尤其是新市民群体的吸引力。”

“短期看，市场去库存压力大、

交易环比上涨11.52%。

另据克而瑞数据，2月第3周，武汉楼市成交面积达到30.68万平方米，环比增加14%。同时，位于中心城区的青山区、汉阳区和东湖高新区的周度成交量维持高位。

具体来看，近期开盘的项目表现也很强势，到访量和成交量提升明显。记者在采访中了解到，城投融创国博城主推地块此前的折后

格，在非限购区域拥有的住房不计入居民家庭购房资格认定套数，非武汉市户籍居民家庭在限购区域购买首套住房的可实行购房资格“承诺办、容缺办”。换言之，住宅限购区域将根据需求和市场情况进行动态调整。

克而瑞方面分析认为，武汉楼市此前一段时间量价齐跌，是导致武汉市发布楼市新政的主要原因。此后，武汉通过发挥降息、宽限购等双重作用，助力楼市去库存。同时，武汉作为“新一线城市”，动态调整楼市政策对于其

需求不振、信心不足情况依然存在，房地产市场完全复苏离不开政策的进一步助力。”李国政告诉记者，结合武汉楼市发展情况，政策动态优化调整的步伐不会停止，只有充分借助政策“组合拳”，才能更好地实现“稳地价、稳房价、稳预期”的目标。

克而瑞方面也分析认为，目前武汉楼市已处于调整周期的尾声，2022年四季度价格虽然有所下跌，但是成交量稳中有升。“如果开发

均价约为1.38万元/平方米，由于销售火爆，价格已恢复至约1.5万元/平方米。

据了解，城投融创国博城还是2022年武汉楼市的销量冠军，全年共成交1372套新房。

位于东湖高新区关山大道的中建大公馆项目仅在2022年下半年的去化量就达到了509套。进入2023年2月，该楼盘宣布紧急

他城市也具有重要的示范作用。

李国政也告诉记者，武汉市进一步优化调整楼市政策，推出了外来购房者的购房资格“容缺办”，居民家庭在限购区新增一个购房名额等多重利好政策。“这些政策利好自住需求特别是有改善需求的购房者，有助于更好满足新市民、青年人的置业需要，改善置业窗口效应明显。”

不过，光谷悦天玺上述置业顾问告诉记者，关于限购的政策只是换了一种表述。“目前，武汉市二环内还是属于限购状态，政策调整

也只针对二环外的一些区域。如果市场后期好起来，二环外的几个非限购区域也会相应地调整。”

事实上，除了动态调整楼市政策外，武汉市在贷款等方面也进行了优化。据了解，目前在武汉市首次贷款购买首套房，最低首付仅需两成，公积金贷款额度最高可达到90万元。“如果在武汉市缴纳公积金，就可以做组合贷款，用公积金最多可贷90万元，剩下的贷款再用商业贷款补充，还款压力会小很多。”光谷悦天玺上述置业顾问告诉记者。

加推三栋楼，以提前抢占意向购房者。

在李国政看来，武汉市在2022年底举办的房交会以及配套推出的一系列宽松政策，有效释放了市场需求。“目前，支持刚性和改善性住房需求，推动房地产业向新发展模式平稳过渡，成为调控的指导精神，武汉本次出台的新政策也集中体现了这一点。”

商延续以价换量政策，2023年上半年的成交量还会继续攀升。2023年，全年整体供求比预计在1.1至1.2倍之间，供应预期较2022年增加50%以上。”

武汉市房管局局长蔡松在部署2023年武汉市房管工作时也表示，要谋发展、稳增长，全力以赴促进房地产市场健康发展。“牢牢把握增信心、防风险、促转型这条主线，稳中求进、精准施策，扎实推动全市房地产市场高质量发展。”