

优化调整政策效果初显 南京多管齐下力促楼市回暖复苏

本报记者 杨让晨 张佳振 上海报道

“5楼和8楼的房源都已经卖掉了，一上午仅这一户型就卖了3套房。”日前，位于南京市秦淮区南部新城板块的琥珀云台项目置业顾问指着104平方米的户型图向《中国经营报》记者表示，今年2月至今，项目的销售热度回升明显，“现在买房的人很多，现在如果不交定金的话，可能很快就卖完了”。

热度回升正成为南京楼市的关键词之一。据南京市住建局相关统计数据，今年2月，南京市新房认购量达到8079套、成交5339套，分别环比上涨106.7%和156.1%。

据了解，这与南京市近期推行的一系列楼市优化调整政策密切相关。为支持刚性和改善性住房需求，自2022年下半年起，南京市政

府出台了一系列楼市优化政策。2023年2月3日，南京市政府出台了33条提振经济发展的措施，其中包括促进合理住房需求释放。

此外，在2月底和3月初，南京市又陆续在公积金政策调整方面取得突破。据南京市住房公积金管理中心消息，目前，在南京市购买新房和二手房都可以提取公积金支付首付，有效期截至12月31日。

南京市房地产学会副会长李子墨在接受记者采访时表示，得益于南京市在房地产领域新推出的一系列宽松政策，南京楼市呈现“触底反弹、局部回暖”的态势。“春节之后，南京市政府出台的一系列新政策，有助于让购房者重拾购房信心。但总体而言，南京市部分区域楼盘的成交量和房价还没有达到全面回暖的标准。”

楼市热度稳步回升

从最近的成交表现来看，南京楼市正在逐步回暖向好，同时2月份的商品住宅成交结构整体也更趋刚需化。

刚需首置化。

不过，尽管楼市回暖显著，但目前南京市内成交分布仍冷热不均。据了解，江宁区和浦口区仍是2023年南京新房市场商品住宅的供应主力，未来一年内将分别有76个和72个新建商品住宅项目入市。此外，栖霞区和溧水区也将各有33个新建商品住宅项目入市。

除上述区域外，秦淮区南部新城等板块今年也将有10余个楼盘入市。相关资料显示，南部新城板块地处南京市主城区东南部，规划建设范围19.8平方公里，跨越秦淮、雨花台和江宁3个行政区，是以枢纽经济为主要特征的南京城市建设发展重要战略功能区。

受上述战略规划利好影响，位于南部新城板块的部分楼盘价格已有所上涨。多个项目置业顾问均向记者表示，目前，楼盘已没有优惠活动。同时，亦有房产中介告诉记者，南部新城区域内的大校场板块已出现了新房二手房价格倒挂的情况，部分次新小区价格已接近5.5万元/平方米，高于周边新开楼盘。

刚需小户型受追捧

在目前的南京楼市中，购买力较弱的群体是购房主力，拥有最庞大的体量。

在楼市热度上升的同时，小户型正越来越受刚需群体的青睐。

记者在采访中了解到，除南部新城板块外，雨花台区的软件谷板块热度也较高，尽管板块内各大项目开盘进度不一，但销售情况总体火热。

位于软件谷板块内的龙湖宸阅府置业顾问告诉记者：“近期到售楼部看房、买房的人较多，置业顾问忙得应接不暇。”万科朗拾、华发美的·云筑等多个项目置业顾问也告诉记者，售楼部近期出现了人手不够、来不及接待客户的情况。

在购房者入市热情高涨之下，小户型成为最受追捧的房源。据了解，100平方米左右的小户型在南京楼市十分紧俏。

“小户型卖得更好一些。”位于软件谷板块核心地带的华发美的·云筑置业顾问告诉记者，目前，该楼盘108平方米的户型仅剩下1套低楼层的房源，118平方米的户型也只有两三套在售，“如

果不及时交定金的话，后续不能保证还有房源”。

此外，位于南部新城板块的华润置地润鸿府置业顾问也向记者表示，目前，104平方米的最小户型房源仅剩一套东边户房源，并且在顶楼，总价约为530万元。

统计数据也从侧面印证了总价低、小户型更受追捧的现象。据南京克而瑞统计数据，今年2月，在南京市商品住宅成交的不同面积段中，面积段为90平方米以下的户型成交1086套，占比20.4%；总价段300万元以下的户型成交2984套，占比56.1%，300万~400万元的户型成交892套，占比16.8%。

在李子墨看来，其实，小户型受购房群体追捧的现象一直存在，并不是今年才出现。“在目前的南京楼市中，购买力较弱的群体是购房主力，拥有最庞大的体量。”

“在南京楼市购房者中，刚需、改善需求的购买力呈现差异化分布的情况，也与整个市场的发展趋势保持一致。”李子墨进一



今年以来，南京楼市正呈现出“触底反弹、局部回暖”的态势。图为琥珀云台置业顾问正向购房者介绍楼盘信息。

本报资料室/图

步表示，“事实证明，小户型的单价卖得反而比较高，更多的购房者在购房时不只看单价，更多的是看总价，这也使得总价低的小户型更加畅销。”

此外，琥珀云台置业顾问告诉记者，在南部新城板块，琥珀云

台是板块内仅有的几个拥有100平方米左右房源的项目。李子墨表示，目前，南京楼市中的小户型房源偏少，主要在于相关部门在规划方面对于提升楼盘质量有所要求，以满足购房群体的多层次需求。

政策落地效果显著

“今年，对于楼市而言将是一个复苏年、回暖年。如果购房者在南京市有自住需求，将会是买房的好时机。”

刚需和改善性住房需求不断涌现，也引起了政府层面的关注。2023年《政府工作报告》提出，要加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。

易居研究院分析认为，2023年《政府工作报告》把提振刚性和改善性住房需求作为重中之重，充分说明对于住房消费的重视。当前，各地在提振住房消费方面已经出台了一系列积极全面的政策，涉及行政、金融和财税等领域。其中，行政政策是指取消限购、限售等政策，金融政策是指降低首付比例和房贷利率等，财税政策则是指契税补贴和个税减免

等。“此类政策在今年会延续，以便为购房需求的积极释放降低成本、保驾护航。”

这一宗旨也体现在南京市政部门近期出台了相关房地产政策中。记者梳理发现，2022年12月，南京市优化调整楼市政策，进一步放宽了限购范围和首付比例等。外地人提供半年及以上的居住证明可在南京市购买一套住房，同时未结清首套房贷款的，购买二套房的首付比例由六成降至四成。

进入2023年，南京市政部门又进一步优化调整了楼市财税政策。2月27日，南京住房公积金管理中心发布的《关于优化南京市提取住房公积金支付购房款相关

规定的实施细则》明确提出，在南京缴存住房公积金的职工及其配偶购买南京市新建商品住房且符合购房提取条件的，可以与开发企业签订协议，用个人住房公积金账户余额作为购房前期资金。

对于南京市今年的楼市走向，李子墨表示，基于目前出台的楼市支持政策来判断，今年南京市新房成交量有望达到9万套。“今年，对于楼市而言将是一个复苏年、回暖年，如果购房者在南京市有自住需求，将会是买房的好时机。”

桂轩也分析认为，总体而言，今年以来客户心理预期向好，叠加2022年年中至今出台的限购

范围放宽、银行贷款利率下降、支持提取公积金付首付款等政策，刺激重视总价因素的刚需首次置业群体入市，有助于推动南京楼市基本面稳步向好发展。

“从楼市短期的供应量和存量来看，据不完全统计，3月份约有28个项目、近3800套房源待上市，虽然整体上市量不高，但本月成交TOP10板块的在售存量仍较高，预计短期内市场的推盘节奏不会太快，仍以去库存为主。”桂轩表示。从需求端来看，2月份的成交量为63.38万平方米，仅接近2022年65.07万平方米的月均成交量，较2022年1月97.51万平方米的成交峰值而言，后续仍有上升空间。

千级别墅启动登记即触发摇号

“千人摇”新盘频现 合肥楼市暖意渐浓

本报记者 方超 张佳振 上海报道

“我们项目是首次开盘，只有60套房源，但截至目前已经有100多人登记，必须要摇号了。”3月14日，位于安徽省合肥市滨湖新区的某项目置业经理王云飞（化名）向《中国经营报》记者表示，目前合肥市热门区域的“摇号盘”已非常普遍。

王云飞所言非虚。记者梳理发现，仅自今年3月以来，位于滨湖新区的高速尚园院、中铁璟和院皆

触发摇号，位于包河区淝河板块的万科朗拾项目加推1栋高层88套房源，最终吸引上千人登记。而在更早前的滨湖新区高速尚园项目也成为“千人摇”项目，启动登记不足一分钟就触发了摇号。

合肥楼市热度回升亦能从数据层面得到验证。新安大数据统计数据显示，今年2月，合肥市新建住宅网签成交约3037套，环比上涨59.01%，同比上涨327%；成交面积39.48万平方米，环比上涨64.91%，同比上涨320%。而在二

手房方面，贝壳统计数据显示，今年2月，合肥市二手房网签8518套，环比增长96.3%。

“事实上，合肥楼市回暖情况并没有外界传言的那么夸张，但近期的确出现了明显的暖意。”安徽万途控股有限公司总经理孙宜庆告诉记者，总体来看，打造出“芯屏汽合”现象级产业地标的合肥市称得上是后起之秀，经济发展潜力大、人口持续流入、楼市供需结构健康，“2023年，合肥楼市量价有望稳中有升”。

只能代表个案，这两个项目都位于合肥楼市热门区域，同时叠加品牌因素导致热度较高”。

孙宜庆同时表示，合肥楼市出现多个“千人摇”项目，也代表市场需求正在回暖，热度正在攀升。

“‘千人摇’并不完全是楼市热度攀升的标志。”克而瑞安徽区域首席分析师叶乾华也分析称，合肥楼市摇号的热度并没有达到2022年的最高峰水平。“我认为这只是春节后热度的正常延续，甚至目前合肥楼市热度有下行趋势，这跟全国楼市走向是一致的。”

叶乾华同时告诉记者，在目前的合肥楼市中，外界传言的“遍地摇号盘”现象并不属实。“出现摇号多半是因为项目价格倒挂，或者自身的产品力出众。”

与此同时，也有合肥市地产销售行业人士对记者表示，相比之前，当地开发商更推崇减少推盘的房源数量并加密推盘次数，以此达到项目启动登记即触发摇号的目的，维持楼盘热度。

对于合肥楼市频现“千人摇”

楼盘的现象，孙宜庆向记者表示，出现“千人摇”的项目不止万科朗拾、高速尚园这两个项目，“但这

“首开登记1小时触发摇号”“启动登记60秒即触发摇号”……今年以来，合肥市开发商正奋力比拼触发摇号的时间长短，以此向外界证明楼盘的热度。

3月15日中午时分，位于滨湖新区的热门楼盘中铁璟和院对外发布了《1#、5#、7#楼选房资格及排序公证摇号结果公告》。而在此前的3月13日，该项目公布了登记名单，共有396人参与登记，而项目此次开盘仅推出了76套房源，相当于超过5人抢一套房源，最终导致“启动登记60秒即触发摇号”。

今年3月初，同样位于滨湖新区的高速尚园推出了2栋楼、共68套房源，毛坯均价2.7万元/平方米。公开信息显示，该项目最终吸引了345组客户登记，整体中签率约为19.7%。

此外，“千级别墅触发摇号”的信息也曾引发合肥当地市民关注。据了解，今年2月，位于合肥高新区的祥源城湖山壹号项目启动

楼市分化现象再加剧

频现“千人摇”项目，也让合肥楼市今年的走向颇受外界关注。

克而瑞此前发布的《50城2022年12月末消化周期(月)》显示，截至2022年12月，合肥楼市去化周期仅为5.2个月，而同期上海、杭州、苏州、南京等热门城市的去化周期分别达到6.9、6.4、13.2和14.7个月。

克而瑞方面分析认为，在合肥房地产市场中，80平方米以上各个面积段的库存消化周期都在10个月内，120~140平方米和140~160平方米的产品库存更是接近出清，消化周期低于6个月。

叶乾华向记者表示，目前，合肥楼市的狭义库存量约为200万平方米，“整体去化周期不到6个月”。孙宜庆也分析认为，合肥楼

市去化周期只有5个多月，“这种供需关系比周边的南京、杭州和苏州等很多城市都要健康”。

值得注意的是，在整体供需关系较为健康的同时，合肥楼市不同板块间的分化现象也呈加剧趋势。

同策统计数据显示，截至今年2月底，合肥全市住宅存量为260.1万平方米，预计去化周期约为5.4个月。但分区域来看，滨湖新区、高新区的去化周期皆低于2个月，而一直被认为是冷门区域的瑶海区存量面积达到55.74万平方米，去化周期为6.8个月，而新站区的去化周期则为5.5个月。

孙宜庆分析认为，虽然合肥楼市整体在回暖，但板块间的分化现象依然很严重。叶乾华也表

示，合肥楼市分化现象还在加剧，“瑶海区出现摇号楼盘也仅是个案，并不是普遍现象，参考意义不大。而像经开区等热门区域，不同项目之间的分化也呈加剧趋势”。

有合肥当地地产行业人士向记者表示，在合肥楼市整体回暖的大背景下，经开区不少央国企操盘的项目去化情况较差，有些项目甚至每月仅能销售10套左右，去化速度明显低于周边区域其他项目。

除经开区外，合肥楼市热门区域滨湖新区也存在去化冷热不均现象。“同处滨湖新区的楼盘项目去化也有区别，省府板块、环湖CBD板块的热度较高，而金融板块楼盘数量多、竞争激烈，一些项目无须摇号即可购房。”孙宜庆表示。

调整土拍规则助力楼市回暖

在楼市持续回暖之际，2023年合肥市首场土拍情况也引发市场关注。

2月27日，合肥土地网发布《2023年第一批集中供地挂牌公告》，共推出6宗涉宅用地，其中滨湖新区和瑶海区各2宗，包河区和蜀山区各1宗，土地总面积407.47亩。

值得注意的是，合肥市此前发布的2023年第一批集中供地清单共计42宗地块、总面积约3615亩。对此，孙宜庆分析认为，合肥市在推地节奏方面控制得较好。“土地供应量少，有利于加速存量项目去化。在楼市回暖、入市房企增加、市场库存不多的情况下，如果土地市场热度提升，对楼市整体回暖会有更大帮助。”

叶乾华表示，上述土拍规则调整或将提高房价，提升房企的利润空间。

孙宜庆亦对此表示赞同。在其看来，在项目精装交付后，合肥楼市的均价可能并不会发生太大变化，但实际上购房者的购房成本

在增加。

“从某种程度上来说，合肥市此次土拍规则的改变，有可能会引领新房价格上涨。”

此外，合肥市调整2023年第一批集中供地的土拍规则，亦对当地楼市产生了积极影响。王云飞表示：“上述6宗涉宅地块开发项目的最终销售均价可能会达到3万元/平方米，而我们地处滨湖新区的项目，毛坯房均价在2.4万~2.7万元/平方米之间，有助于提升房价上涨预期。”

对于合肥楼市接下来的走向，孙宜庆表示乐观，会呈现量价“稳中有升”的局面。而叶乾华则认为，2023年上半年，合肥楼市很难有全面回暖的预期，但基于极低的库存水平，有望呈现出“脉冲式”的热度回升趋势。而对于合肥楼市今年下半年的走向，叶乾华认为“主要受政策层面的影响”。