

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 张家振 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，现在如果不定定金的话，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56.1%。

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

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前置化。

南京进一步优化调整楼市政策，进一步释放了刚性和改善性住房需求，楼市热度也随之回升。

据了解，2023年至今，南京楼市呈现回暖态势，成交量上涨明显。克而瑞统计数据显示，今年2月，南京市商品住宅成交63.20万平方米，环比涨幅达52.54%。而截至2023年第10周(3月6~12日)，南京市新房市场虽然供应量和成交面积环比略有下降，但均价仍呈环比上涨趋势，达到31465元/平方米，环比上涨了13.2%。

另据南京市住建局相关统计数据，截至3月15日，南京市全市共成交12746套新建商品住宅，成交面积近155万平方米。这一数据创下了南京楼市近8个月以来的成交新高，也使得新房库存量开始回落。截至2月底，南京市新房库存已回落至约7.36万套，而在2022年底这一数据为7.8万套。

南京克而瑞高级分析师桂轩分析认为，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

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，其中就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。

南京市房地产业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。”

趋刚需前置化。

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 and 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对记者表示，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

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

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

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府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，南京市政府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



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。

千万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 张家振 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阔院、中铁璟和院皆

多个项目开盘触发摇号

“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，以此来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阔院推出了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，“千万级别墅触发摇号”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

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，最终吸引上千人登记。而在更早前的滨湖新区高速尚如院项目也成为“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

登记，共计推出6套房源，户型面积为794~828平方米，均价约为2.9万元/平方米，单套房源价格超2000万元。公开信息显示，该项目启动登记即触发摇号，实际登记人数达19人，相当于3人抢一套房源。

记者梳理发现，在合肥楼市回暖过程中，除合肥高新区和滨湖新区等热门区域外，包河区和瑶海区等核心城区也出现了摇号项目。例如，在包河区淝河板块，万科朗拾项目此前加推G2幢楼，共推出88套房源，最后吸引超千组客户参与登记。

“仅就包河区而言，目前主要分为淝河板块和工业园板块，而位于淝河板块的万科朗拾项目离滨湖新区很近，项目供应量也很少，再加上万科的品牌效应，多种因素导致该项目热度较高。”孙宜庆分析称。

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、高速尚如院这两个项目，“但这

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。“出现摇号盘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。

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，80平方米以上各个面积段的库存消化周期都在10个月以内，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

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。”

除供应量偏少外，合肥市2023年第一批集中供地的规则

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只是个案，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。