

成都一季度二手房成交逾5.7万套 超过去年前5月总和

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

57412套！成都今年第一季度的二手房成交量定格在这个数字，这个数字也超过了成都去年前5个月的成交总和(55240套)。今年第一季度，3月贡献了半壁江山，3月二手房成

逆袭后狂飙的二手房

成都城市发展迅速，人口高速涌入，这给成都房地产市场打下了良好的基本盘。

今年一季度，成都新房成交35142套，仍低于去年同期的39784套。与二手房相比，同期二手房的成交量已经是新房的1.6倍。

在去年同期，还是另外一种情况。2022年一季度，成都新房成交39784套，大幅领先于二手房的30809套。但从当年二季度起，二手房就以小幅度的优势反超了新房。在之后，二手房持续保持领先。直到今年一季度，二手房成交量已突破5.7万套，并且二者的差距已经拉大2.2万多套。

虽然成交量不及二手房，但新房成交也表现出了乐观的一面。3月16日，恒大天府半岛天纪项目开盘，开售房源180套，却引来52405组购房者登记，其中棚改275组，无房42441组，普通9689组。中签比高达288:1，报名人数太多以至于当天的报名系统崩溃。

不过，天府半岛项目具有很强的偶然性。苏宇指出，这个项目是典型的房价倒挂项目，销售均价明显低于周边市场均价，热度高涨属于正常现象，但这种项目在成都所剩无几，这种非常规事件并不具备代表性，这种非常规的热点事件很有可能会传递市场过热的片面信号。

除恒大天府半岛外，成都也有

交28188套，环比上月增加47.9%，占到一季度总成交量的51.03%。

“成都城市发展迅速，人口高速涌入，这给成都房地产市场打下了良好的基本盘。”中指研究院四川分院研究总监苏宇告诉《中国经营报》记者，成都的基本盘和此前的楼市政策优化给今年的楼市表

不少项目享受了高比例去化的待遇，特别是5+2区域的新盘去化率更好，大部分项目开盘去化率都在7成以上。其中，建发·天府养云、锦江赋、中交统建锦江九章、四川师大TOD锦江府、华润置地鼎信长城·锦官和鸣、天健·麓湖天境等11个项目开盘去化率达到100%，房产销售纷纷把售楼处火爆的现场照片晒到了朋友圈。

对此，苏宇分析称，成都城市发展迅速，人口高速涌入，这给成都房地产市场打下了良好的基本盘。另外，去年以来四次楼市新政的政策效应得到释放。在新政中，楼市限购政策逐步优化。

苏宇表示，四次新政对成都购房资格进行了调整，同步刺激刚需和改善需求，但去年受高温限电、疫情等扰动，置业需求释放不畅通，政策孵化效果没有在市场端体现出来。今年春节之后随着政策效果孵化、疫情进入新阶段，积累了半年多的需求集中爆发，使得成都新房市场、二手房市场表现火热。

此外，尤其是去年5月新政中对“卖旧买新”的刺激在市场端有明显表现，使得近几周成都二手房成交套数是新房的近两倍，但常规而言成都的新房、二手房成交套数比例是5:5到7:3的范围。接下

现奠定了重要基础。

成都正在积极响应号召，着力推进房地产长效机制建设，逐步形成“先租后买、先旧后新”的住房消费体系。二手房更多满足首次置业等刚性需求；而新房市场改善化加



今年一季度，成都二手房成交量达到新房的1.6倍。

本报资料室/图

来，在“卖旧”动作完成后，“买新”动作还将对新房市场形成持续性支撑。

同时，贷款利率下调在助推成都二手房成交中起到了一定的作用。贝壳研究院成都分院市场分析师吴倩雯指出，今年一季度，成都首套房贷利率较上季度调低10个基点至4.10%，二套房利率维持4.90%不变。较低利率水平下，贷款购买二手房比例继续回升至

速，进一步满足品质居住需求。苏宇认为，在政策引导下，不同层次的市场高度联通，活跃的二手房市场将为新房市场输送改善需求，而二手房的通畅有序流通又会对新房市场、土地市场的稳定提供基础。

80%左右，达到2020年上半年水平。

不过，从全国范围来看，二手房的回暖迹象并不明显。据中指研究院数据，2023年3月，全国100个城市二手住宅平均价格为15848元/平方米，环比下跌0.05%，同比下跌1.12%。其中，一线城市二手住宅价格环比涨幅进一步扩大至0.27%；二线城市环比下跌0.07%，三四线代表城市环比下跌0.17%，环比跌幅均较上月有所扩大。

多方观望情绪渐浓 重庆二手房市场穿越“迷雾”

本报记者 庄灵辉 卢志坤 重庆报道

被阴雨或沙尘笼罩多日后，全国多地正拨云见日，气温也快速上升。与持续走高的气温不同的是在经历过阶段性回温后，重庆市二手房市场正降温趋稳。

近日，《中国经营报》记者走访发现，经历过2月成交增加价格止跌等市场回温后，重庆市二手房挂牌量正持续增长，但房产中介人员带着二手房热情并不高，在带着前后，多数中介人员会推荐记者选择同区域新房项目；二手房买卖双方观望情绪也

阶段性回温

随着积压需求的集中释放，多地二手房市场正经历阶段性回温，成交量上升的同时，成交价格也渐趋稳定。

诸葛数据研究中心监测数据显示，2023年2月，100个重点城市二手住宅市场均价为15701元/平方米，环比上涨0.03%，同比上涨0.04%；同时，10个重点城市二手住宅成交62804套，环比增长53.64%，同比增长108.42%。

进入3月，100个重点城市二手住宅市场均价有所下降，但环比降幅都在0.3%以下，整体保持稳定，成交数量则保持上升趋势。3月，10个重点城市二手住宅成交97609套，环比上升41%，同比上升85.59%。

重庆市二手房市场也在春节前后有所回温。中指研究院提供的数据显示，2023年2月，重庆市二手房成交面积为1095533平方米，环比增长约57%；成交套数为11473套，环比增长约56%，整体成交量虽仍不及去年3月份，但已与去年4月份相当。

“最近小区新进业主群的业

有所增加，新挂牌房源价格趋向稳定，此前低于市场均价的多套房源已调价或下架，有置换需求的购房者也表示现阶段购房将更趋谨慎。

“附近好卖的房子确实都差不多了，最近一些年龄较老、面积偏大的小区交易量是有些下降，不过整体成交还是比去年好不少。”重庆一位房产中介人员日前向记者坦承，随着部分低价房源被消化，相较春节前后，近期部分小区成交量已有所下滑，有老旧小区近一个月时间几无成交数据，但整体成交情况较去年仍有所好转。

主有增多，装修的户数也明显增加了。”重庆市九龙坡区一位居民告诉记者，其所住小区房龄已有十几年，前两年因疫情等原因很少见到新装修业主，今年春节后装修户数明显增加，其中不少是此前挂横幅出售的房子，此外小区近期看房情况也有明显增加，该居民还不时会被意向购房者请求帮助留意小区出售房源情况。

“春节前后成交量确实增长不少，一方面是因为大家之前购房需求因疫情等因素造成部分积压，另一方面也是不少业主有置换等需求，议价空间比之前也有所增加。”重庆一位房产中介人员告诉记者，其所 在门店临近重庆市沙坪坝区、九龙坡区以及大渡口区三区交界位置，此前重庆市二手房成交多集中在北区，其主要负责的重庆市西区部分城区因老旧小区较多，成交周期相对较长，但春节前后这些地区成交量也有所增加，部分房龄十年以上的小区近期都有不少成交。

以价换量

确如上述房产中介人员所言，近期重庆市二手房成交价格虽渐趋稳定，但仍存“以价换量”趋势。诸葛数据研究中心监测数据显示，2023年3月重庆二手住宅市场均价为14246元/平方米，较上月下跌0.27%，较去年同期上涨1.76%。

在此之前，重庆市二手房成交价同环比已连续多月下跌。

中指研究院提供的数据显示，2022年8月至2023年2月，重庆市二手住宅成交均价同环比连续7个月下降，其中2023年2月重庆市二手住宅成交均价为13601元/平方米，环比下跌0.32%，环比跌幅略有收窄；同比下跌2.72%，同比跌幅仍处高位。

国家统计局数据也显示，自2022年8月以来，重庆市二手住宅销售价格指数同环比已连续6个月下跌，直至2023年2月环比止跌回升，升幅为0.3%，同比仍下降2.8%，不过降幅已有所收窄。

实际上，类似情况在多个城市也有所体现。诸葛数据研究中心监测数据显示，2023年3月，100个重点城市二手住宅市场均价未能延续此前两个月稳步回升趋势，止

升回跌为15686元/平方米，环比下降0.1%，同比下降0.27%。

从涨跌城市数量来看，2023年3月二手住宅市场均价较上月上涨的城市为31个，较上月减少的城市为6个，与上月持平城市为3个，其余66城均为下跌。下跌城市数量较上月增加6个，平均跌幅为0.57%，跌幅较上月扩大0.09个百分点。

“进入2023年，随着利好政策逐步发酵，叠加近期以来信贷环境相对宽松等因素，市场信心逐步恢复，全国100个重点城市二手房市场均价连续两个月稳步回升，但是这一轮回温持续性略显不足，3月市场均价止升转降。”诸葛找房方面分析认为，价格上涨城市数量在连续三个月上升后于2023年3月开始减少，市场上降价出售行为也有所增多，表明业主信心有所波动，房地产市场回温之路曲折波动；进入二季度，二手房市场热度如何还需看后续是否有实质性的利好政策加持，仅靠疫情期间积压的需求难以支撑市场的长期回暖。

近期记者走访时也发现，重庆市二手房市场较春节前后已稍有

各方观望情绪加重

“春节前后确实有不少房源价格明显低于同小区成交价，谈价空间也比较大，近期不少房源都被消化不少，新挂牌房源虽然不再漫天要价，但也没多少可‘捡漏’的了。”重庆一位房产中介人员认为，近期周边小区二手房成交量稍有下降，与业主方心理预期提升以及价格趋稳等因素不无关系。

实际上，成交回温背景下，重庆市二手房挂牌量不减反增，业主方出售意愿明显增强。自3月底以来，仅贝壳平台上重庆二手房挂

牌量已从200034套增加到203095套，一周左右的时间增加超3000套；4月6日，贝壳平台上重庆市7日新上房源更是超9000套，但其中价格明显低于近期成交价的房源已不多见。

另外，业主方涨价预期较春节前后有回落，但较去年已有所上涨。诸葛数据研究中心数据也显示，2023年3月，重点10城调价房源中涨价房源占比为17.5%，较上月收窄5.9个百分点，较去年同期扩大4.7个百分点。

出售意愿强劲

成都土地市场回暖原因是多方面的。从市场方面来看，春节过后新房、二手房市场成交量快速回暖，增强了开发商的投资信心。

在土地层面，成都也迎来了新的局面。截至记者发稿，今年成都共举行了两次涉住宅土地拍卖，分别为3月22日和3月28日。在这两次土拍中，7宗土地全部成交，其中5宗地达到封顶地价。

值得一提的是，高新区中和街道43亩地块引来了保利、龙湖、中海、中铁建、华侨城、万科等数十家地产企业报名竞拍，在达到最高限价1.79万元/平方米以后，依然有32家企业进入抽签环节，最终华发以12.94亿元摘得，溢价率14.65%。

“成都土地市场回暖原因是多方面的。从市场方面来看，春节过后新房、二手房市场成交量快速回暖，增强了开发商的投资信心。而且两次推出的地块大多为核心区域高价值地块，足够优秀的土地条件自然能对开发商形成足够的吸引力。”苏宇表示，从企业角度出发，目前也正是“补仓”并在年内实现销售回款的窗口期，除了成都之外，在北京、杭州等核心城市拿地积极性也都比过去一段时间高。另外，去年四季度房企融资困境开始有所改善，叠加今年春节之后销售回款提供支撑，企业经营状况有所改善，也给了企业继续滚动开发的能力。

从全国范围来看，成都的市场表现排名靠前。中指研究院报告显示，2023年3月，全国100个城市新建住宅平均价格为16178元/平方米，环比上

涨0.02%，同比下跌0.07%。当月新建住宅价格环比上涨城市个数为41个，较上月增加15个。其中，成都新建住宅价格环比上涨0.24%，领先于其他城市。

不过，苏宇提醒，虽然春节之后成都市场出现了比较明显的回暖，但2023年一季度，成都新房成交量473万平方米，同比仍下降8%，市场仍处于低位回升的状态，并没有出现过热的情况，整个市场的复苏是稳健而具备韧性的。

虽然成交量有所增加，但成都一二二手房的库存套数仍然保持上涨趋势。2023年一季度，一二手库存去化周期均有降低。其中，3月末贝壳二手库存去化周期26.2个月，较上季度末减少11.9个月，市场新房库存去化周期14.1个月，较上季度末减少2.5个月。吴倩雯分析称，即使交易量显著增加，库存仍然上涨，表明出售意愿强劲，其中包含大量等待换房的需求。

另外，成都的人口还在保持着快速增加，并有可能成为人口第三大城市。成都统计局数据显示，2022年成都常住人口达2126.8万人，比2021年增加7.6万人。相比之下，作为我国人口第三大市的北京，2022年常住人口为2184.3万人，比上年减少4.3万人。如此一来，成都与北京的人口差距已经从6年前的337万人，收缩到如今的57.5万人。



4月中旬，重庆市九龙坡不动产登记中心已出现排队情况，人数较上年同期有明显增加。本报资料室/图

停滞，有当地房产中介人员的内网信息显示，近期其门店附近数个小区带着量明显不足，翻看几页只有为数不多的几套房源有带着记录，且多数仅带着几次，只有少数房源带着次数超个位数；也有当地房产中介人员坦承近期附近小区二手房成交量稍有下降。

“我们2月中旬去银行个贷中心办理提前还贷业务，下午银行开

门前就排队取号，还是排在50多人之后，一直在银行排队等了一下午才办成。当时办理二手房贷款业务的并没有几位，不少朋友都吐槽了这种窗口设置。”重庆市一位购房者告诉记者，早在2月中旬，其在某银行个贷中心办理业务，从下午2点左右个贷中心开始营业一直等到下午关门，其间只见到一两组办理二手房贷款的客户。

监测数据显示，2023年3月，10个重点城市二手住宅挂牌量为195.67万套，环比上升1.06%，同比上升80.94%，整体挂牌量已达近两年峰值。

“近期大量房源被挂出，与当前较为宽松的政策环境以及回温的市场趋势不无关系，很多业主希望尽快实现置换房源的需求。”诸葛找房方面分析认为，随着积压需求的集中释放，业主方涨价信心回调，后续市场良性循环仍需实质性政策利好加持。