

房交会促销政策起势见效 武汉楼市“红5月”成交量重回万套

本报记者 杨让晨 张家振
上海 武汉报道

“如果购买首套房，就可以享受房交会期间的特价房优惠政策。”位于武汉市武昌区滨江板块的国铁印江澜置业顾问告诉《中国经营报》记者，这一优惠政策是有时间限制的，优惠活动在房交会结束时就将停止。

这只是各大房企和项目借力房

成交量再次突破万套

5月举办武汉房交会期间，武汉全市共组织近10万套房源参展。

在线上房交会助力下，武汉市5月份成交量再次突破1万套大关。

据了解，5月1日，第40届武汉春季房交会正式拉开帷幕，展会初定为期1个月。武汉市还在房交会期间推出了特定的购房补贴、优惠政策等。具体来看，在武汉市二环线外购买首套住房，维修基金全额补贴，购买第二套住房补贴50%。同时，在新城区买房还同时享受契税减免政策，其中，首套全免、二套减免一半。

武汉克而瑞方面分析指出，本次政策补贴主要聚焦于支持二环外及新城区的刚需、首改类置业需求。虽然补贴金额不多，但对于意向购房客户来说亦是一笔不小的福利，在一定程度上增加了客户抓住政策窗口期成交的动力。

在政策利好下，开发商也纷纷

交政策东风，通过推出系列优惠活动提振销量的缩影。据湖北省房地产业协会提供的数据，此次房交会线上展会于5月1日启幕，截至5月31日，房交会线上平台累计浏览量约71万次，累计用户数2.3万。线上累计成交商品住房10838套，网签面积127.8万平方米，成交金额194.2亿元。

值得注意的是，继今年3月份后，武汉楼市成交量再度突破了1

万套大关，成为名副其实的“红5月”。不过，受成交结构变化影响，武汉楼市5月份的成交均价已降至16250元/平方米。

事实上，今年以来，武汉楼市的市场成交表现总体不错。“在一系列优惠政策支持下，居民购房消费信心持续提升，新房销售明显好转，市场回暖态势持续巩固。”湖北省房地产业协会会长潘世炳表示，从网签销售数据看，

1—5月，武汉市新房销售753万平方米，同比增长13.4%，其中5月份销售187万平方米，同比增长28.6%，环比增长63.8%，明显好于全国同类城市水平。

中指研究院华中市场研究中心主任李国政向记者表示，武汉市5月举办的线上房交会活动，除政府税费减免优惠外，房企也借力各种主题营销，进一步加速了楼市库存去化。



根据最新公告，武汉房交会将延期至6月15日结束。图为购房者在咨询意向房源。

本报资料室/图

房群众和开发企业的需求，进一步支持合理住房消费，经研究，决定将第40届武汉春季房交会办展时间延长至2023年6月15日结束(延长15天)。

对于此次房交会延期，中指研究院方面分析认为，这主要是基于武汉楼市目前整体恢复较为乏力，信心尚不稳定所做出的进一步调整。

整体购房情绪有待回升

市场去化率普遍偏低，整体市场购房情绪依然不高。

尽管成交量总体表现不错，但据最新数据，武汉楼市正迎来短期结构性调整，同时市场分化仍然明显。

据武汉克而瑞数据，今年第23周(5月29日至6月4日)，武汉楼市网签成交量迎来了武汉房交会开幕以来的首轮缩减。同时，受三环外网签量增加影响，成交均价也出现了回落。

这也在一定程度上影响了武汉楼市的整体去化进度。据中指研究院统计数据，尽管武汉楼市今年5

月的成交量超过了万套，但同期的整体去化率仍然较低。

据中指研究院监测，2023年5月，武汉市商品住宅开盘或加推共计18次，共推出2642套房源，整体去化率为14%，环比下降了1个百分点。“推盘次数和推盘量大幅减少，其中9个项目的去化率均低于10%。推盘节奏放缓，市场去化率普遍偏低，整体市场购房情绪依然不高。”

尽管总体去化率低迷，但具体到各区域和各项目的去化率差距较

大。按环线来看，5月成交的主力集中在三至四环之间，成交套数占比约为39%，其次是二环内，成交套数占比约为30%。

对此，李国政表示，4月因等待房交会而延缓的部分需求开始在5月全面释放。此外，前期热点项目持续发力，供销势头得以继续保持。总体来说，不同区域、项目间的表现差异较大，主城区仍是成交主力，总体占六成多。

面对楼市成交量和去化率走低问题，易居研究院方面分析认为，要

对此类市场的新情况给予积极关注和及时反应，要结合市场数据和各地反馈的情况，对4月份以来出现的新问题做系统分析。

“从今年4月份以来的交易数据看，购房动力有所减弱、市场复苏面临阻力，房屋备案价下调、首付贷重新出现等都反映出房屋销售面临了一些困难。同时，当前包括南京和杭州等一些重点城市在积极放松购房政策，这说明市场降温不是简单的‘三、四线不行’的问题。”易居研究院方面表示。

或迈入“弱复苏”周期

“弱复苏”可能是未来一段时间内武汉楼市的关键词。

受房交会举办时间延长，以及6月为房企冲刺半年度业绩的关键时期等因素影响，多家机构预测，预计今年6月武汉楼市的市场热度将回升。

中指研究院方面分析认为，从全国政策来看，5月全国楼市政策宽松基调不变，但各地政策出台频次有所放缓。全国市场方面，5月市场延续4月回落行情，前期积压需求释放结束，当前居民收入及就业预期尚无明显改善，市场调整压力加大。

“武汉市受房交会以及前期销售

房源滞后备案带动，5月成交量环比增幅显著，销售规模与今年2—3月市场回暖期间的月均水平基本相当。从客户到访和线上咨询量来看，5月下半月楼市购房者置业情绪下降较为明显，市场开盘项目去化率依然普遍偏低。”中指研究院方面表示，随着武汉市房交会延期至6月15日结束，武汉市广大购房群众和开发企业的需求将会被满足，同时合理的住房消费也会得到进一步的支持。“6月为房企冲刺年中业绩的关键时期，房企

也将进一步加大营销力度，预计市场活跃度将回升。”

不过，武汉克而瑞方面则分析认为，“弱复苏”可能是未来一段时间内武汉楼市的关键词。

“受供应节奏及结构、二手房冲击及政策等因素影响，当前武汉楼市再度进入新老库存挤压去化的阶段，不同区域、不同项目之间面临不同存量的结构压力，三四环成交量虽然得到一定修复，但价格修复可能较弱。”武汉克而瑞方面表示，此

次房交会补贴政策结束后，房企将在6月迎来年中业绩冲刺节点，预计市场仍处阶段性调整期，延续当前的“弱复苏”形势。

诸葛找房数据研究中心也表示，整体来看，截至目前，今年的新房月度成交呈现“低位开场，2、3月加速回升，4、5月明显减速”的走势特征。当前，新房市场交易活跃度仍然偏低，可见二季度整体成交赶超一季度仍较依赖于楼市宽松政策的持续加持以及居民置业情绪的进一步提升等。

第一太平戴维斯： 高端租赁住宅租金上涨 上海旅宿资产价值提升

本报记者 郭阳琛 石英婧 上海报道

2023年以来，上海市租赁住宅市场复苏明显。第一太平戴维斯最新披露的数据表明，一季度，上海市服务式公寓空置率环比下降2.1个百分点至

上海租赁住宅市场回暖

“2023年初疫情管控的放开利好旅游及商务劳资市场，受到季节性因素和就业群体返沪利好影响，国内及外籍租客需求都有所回暖，租赁住宅市场较为活跃。”朱逸卿向记者感慨道。

第一太平戴维斯数据显示，2023年一季度，上海市服务式公寓空置率环比下降2.1个百分点至21.3%，同比上升3.9个百分点；服务式公寓租金环比上涨1.2%，达到平均每月每平方米264.3元。优质长租公寓市场租金也环比上涨3.2%，

平均达到每月每平方米198.8元，空置率则上升1.0个百分点至18.4%。

朱逸卿进一步表示，一季度，上海市高端租赁市场空置率有所下降，租金也呈现上调趋势。随着境内外旅游恢复迅速，带动短租市场需求回暖，包括陆家嘴、南京西路和衡复风貌区等核心区域项目入住率季度内均有明显提升。

《指南》指出，旅宿类资产，或称泛住宿类物业，包含各种类型的长短期住宿设施。由于当前资产类型日益多样，加之政府对持有型租赁

公寓越发重视，通盘审视旅宿资产正成为合理而必然的选择。

朱逸卿告诉记者，国家政策的支持也将助推上海高端租赁市场的发展。“房住不炒”会是未来中国房地产的主旋律和主方向，应运而生的R4地块(四类居住用地)将会更加全面落实租赁住房相关需求。

“同时，人们在居住观念上的转变也成为高端租赁市场发展趋势。”朱逸卿表示，一方面是住房人群主力转变，以前提到国内高端租赁都

要提供更具个性及差异化的产品，以适配需求，社区、社交与体验空间的融合亦成为租赁市场的发展动向。同时，中国继续扩大保障性租赁住房政策，开发商出售资产脱困，外资基金仍将活跃搜寻租赁资产。

聊的是欧美人群的租赁预算，现在反而是以国内年轻新富人群为主；另一方面是产品偏好转变，以前最具品牌效应的豪宅楼盘不再是租赁人群的首选，反而梧桐树下的衡复风貌区与有文化标签的住房更受客人偏好。

“社交活动转变，让租客更愿意在项目内参与社交活动，更愿意重塑邻里关系，这也要求租赁项目的配套配合和运营服务水平。”朱逸卿总结道。

未来更集中聚焦一、二线城市 复地加速迭代 “蜂巢城市”

本报记者 方超 石英婧 上海报道

在新一轮科技革命和产业变革大势中，作为区域经济重要载体之一的产业园区发展情况备受外界关注。

“伴随生产资料、政策环境、市场客群的改变，产业进入精细化发展的时代，也倒逼产业园区的各开发主体进入精细化阶段。在创新中迭代，就在洗牌中消逝。”克而瑞地产发展部总经理卢文婷近日如此表示。

《中国经营报》记者注意

“蜂巢城市”落子近30城

签订战略合作框架协议、共同推进设立百亿元产业基金群……近日，复星与合肥的相关合作引发外界关注。

相关信息显示，本次合作中，复地也与合肥市相关部门和在地企业，签订战略合作框架协议，将在生物医药产业、总部经济及科创蜂巢项目、产业园招商运营等具体项目上展开合作。

“合肥是复星蜂巢的深耕城市之一，复星重点围绕金融科技、金融服务和企业总部三大产业方向，和合肥产业深度融合，构建起完整金融产业链。”复地方面介绍。

在复地与合肥的合作持续深化之时，复星“蜂巢城市”战略也受到市场关注。

“蜂巢城市”战略由复星在2013年提出，复星蜂巢官网显示，此战略主要为迎合不断升级的城市发展及管理需求所提出的“产城一体”解决方案，通过嫁接复星卓越的城市升级全链条能力和丰富的优质产业资源，创新性地提供更加实用的产城融合升级方案。而复地正是“复星蜂巢”战略重要的承载方。

“十年磨一剑”，复地方面也对此介绍，迄今为止，“蜂巢城市”已经在长沙、武汉等全国

打造“拥轻合重”新业态

尽管已落子多个核心城市，但在行业与市场的双重变化之下，复地亦在加速迭代“蜂巢城市”。

“轻重并举加快走向‘存量运营’时代。”中指研究院认为，“以全周期资产运营为代表的轻重并举商业运营模式逐步成为市场的新贵，这类模式的特点是通过构建各种产业生态及延伸服务，打造共同协作的工作机制，从而实现产业园区运营商、产业方和政府三者的共赢。”

“今年复地的核心方向是‘减脂增肌，去重增轻’，把体系内的若干滞重资产，换成更加具有活力的新鲜血液，以轻撬重，从而支撑复地开拓新的产业。”复地相关负责人介绍，复地正在进化的“新蜂巢2.0”，即“拥轻合重”的新业态，“进化了产业基金和产业投资的能力，以产业基金为龙头，通过轻资产能力的培养，驱动蜂巢项目的聚合流动和多重价值回报。”

“这次与合肥的战略合作，就是复星蜂巢、复地以产业基金为龙头，驱动蜂巢多重价值回报的成功实践之一。”复地相关负责人表示，在复星的商业模式中，产业是根本，优质产业的导入和良好的运营是成功的关键，而搭建产业基金正是引入好产业的重要方式之一。

值得注意的是，对于越来越多的产业园区开发企业转战轻资产运营模式，唐冀宁认为，“都具有非常好的潜力和想象空间”。

到，在市场环境变化之下，不少产业园区运营商皆在持续迭代自身的发展战略，如复星旗下城市功能产业平台复地产发(以下简称“复地”)提出“新蜂巢2.0模式”，打造“拥轻合重”新业态。

“轻资产领域目前也算是红海，行业颇为内卷。”复星蜂巢副董事长、复地产发集团董事长唐冀宁表示，“未来复星蜂巢会更集中聚焦一、二线城市。”唐冀宁同时认为，生物医药等“专精特新”板块是复星蜂巢投资主线。

28个城市落地，打造出金融、健康、文化、旅游、科创等多个蜂巢代表作。

以长沙复地滨江金融中心为例，这座金融蜂巢位于湖南金融中心核心位置，紧密贴合湘江新区“2+3”特色产业布局。

无独有偶，武汉BFC复星外滩中心亦是由复地打造的地标综合体，复地方面介绍，该综合体汇聚金融、艺术、商业等多元产业业态，拟打造以“长江之眼”为代表的城市文化名片。

引发外界关注的是，“蜂巢城市”先后落子多个明星城市的秘诀何在？

“蜂巢城市的底层逻辑是：咬定青山不放松，立根原在‘产业’中。”复地方面表示，“通过产业深耕与运营，推动所在城市与产业发展有机融合、共同生长，并形成独具特色的产业生态圈。”

复地方面认为，“产业投资运营+场景开发打造”是其最核心的优势，“复地有非常丰富、多元的产业和场景，它们之间互相赋能。”同时基于复星“健康、快乐、富足、智造”产业生态，以及“1+N”产品线和丰富的产业运营经验，复地能够联合复星的生命健康产业领域的优秀资源，顺势而为将产业落地。

尽管已落子多个核心城市，但在行业与市场的双重变化之下，复地亦在加速迭代“蜂巢城市”。

“轻重并举加快走向‘存量运营’时代。”中指研究院认为，“以全周期资产运营为代表的轻重并举商业运营模式逐步成为市场的新贵，这类模式的特点是通过构建各种产业生态及延伸服务，打造共同协作的工作机制，从而实现产业园区运营商、产业方和政府三者的共赢。”

唐冀宁还表示，企业还需要拿出自己独特的优势，比如复地具备的资深产业运营能力，可以帮助公司更好地获取项目。要赚取足够的利润，需要全产业链的轻资产运营能力。同时“要打造轻资产产业链，做好产业基金，具备产城融合的能力。把项目做成好的空间载体，给城市留下很好的地标或者项目”。

不仅如此，复地在充分发掘复星全球产业布局优势、借助其旗下丰富产业资源，为落子城市导入优质资源外，亦瞄准当下兴起的“专精特新”特色产业园。

“特色产业园区打造‘专精特新’，促进产业集聚发展，赋能产业转型升级。”中指研究院认为，产城运营商聚焦“专精特新”发展的关键领域和环节，在园区运营服务层面构建专门面向“专精特新”企业的服务框架。此外，在政策指引下，不仅企业在走向“专精特新”，园区运营商也在打造“专精特新”运营模式。

唐冀宁进一步表示，“专精特新”是复星蜂巢投资的主线，在其看来，生物医药、人工智能、物联网等几大热门板块是复星蜂巢投资的重点，“都具有非常好的潜力和想象空间”。

下转 B13