

买房送金条、送汽车、送车位、送装修

房企年中冲刺 抢抓“6·18”节点花式营销

本报记者 方超 张家振 上海报道	对此,《中国经营报》记者致电上海翠湖水岸售楼部,相关工作人员确认了“买房送金条”活动的真实性,并表示该活动是“6·18”促销活动内容,从6月10日一直持续到6月18日当天。	
	记者梳理发现,“买房送金条”仅是房企抢抓“6·18”节点,进行花式促销的一个缩影。在即将交出年中答卷之时,各大房企正纷纷借势营销,除买房送车位、送装修等常规动作外,更有“买房送	
	新能源汽车”等紧跟社会热点的营销策略。	
	“花式促销归根结底还是为了冲刺半年度业绩。”有市场人士向记者表示,在3、4月份的“小阳春”之后,市场需求有所回落,	
	不少房企半年度业绩承压。中指研究院统计数据显示, TOP100房企5月单月销售额同比上涨2.9%,但经季节调整后环比下降18.8%。	
	“2023 年以来新开工项目	

情况尚未明显改善,叠加 2022 年 6 月销售冲高的高基数效应,今年 6 月全国住宅销售增速或将承压,需要因城实施供需两端政策。”东海证券分析师分析认为。
--

多地现“买房送金条”

在今年“6·18”期间,买房送金条或黄金活动在全国各地层出不穷。

“在‘6·18’期间,我们在售项目推出的‘买房送金条’活动会一直持续到6月18日。”上海翠湖水岸售楼部相关工作人员告诉记者,“但参加这个活动是有条件的。”

据了解,翠湖水岸日前推出了“618购FUN节”,具体包括“认购金条礼”“如约置业礼”等六重礼活动。翠湖水岸售楼部相关工作人员表示:“六重礼活动在每个阶段赠送的东西不同,并非将全部东西一次性给到购房者,而是有相应的达成条件。”“认购金条礼”具体内容为认购享金钞1张(认购发放),金条1根(5克,签约发放)。

无独有偶,位于浙江省温州市的天樾铭筑亦在“6·18”期间推出了

蓄力冲刺年中大考

对于房企而言,在6月份加速冲刺半年度业绩无疑至关重要。

借助“6·18”节点进行花式促销背后,是房企在当前行情下抢抓窗口期,加速冲刺半年度业绩的真实反映。

为进一步促进销售去化,不少房企也借势举办“6·18购房节”,推出了购房送精装修、置业送车位等一系列活动,不过最受购房者关注的仍是大力度降价类促销活动。

近日,位于无锡市锡东新城的山河九里因推出特价房活动引发购房者关注。该项目置业经理韩浩(化名)发给记者的一张特价房优惠信息图显示,该项目一期面积为113.53平方米的34—73—401房源,原总价为358万元,现“一口价优惠总价”为252万元,降价幅度超百万元。

不仅如此,苏州云上流光项目也推出了大力度打折优惠活动。该项目置业经理吴涛(化名)告诉记者,项目目前推出了82折活动,即在备案价

基础上打82折。“我们项目的最小户型约为103平方米,三房两卫精装修,备案价在280万~290万元,优惠后的价格为210万~220万元,相当于直接打82折。”

市场冷暖,房企无疑对此感受最深。克而瑞统计数据显示,5月份, TOP100房企实现销售操盘金额4853.6亿元,环比下降14.3%,也是近年来5月单月业绩环比首度出现下滑。

对于房企而言,在6月份加速冲刺半年度业绩无疑至关重要。记者注意到,近期多家房企举办了营销动员会,主题皆为全力冲刺半年度业绩。例如,6月10日,保利发展浙江公司召开2023年上半年销售冲刺大会。“大会从宏观政策环境、客户心态、外部竞争三方面对6月市场进行前瞻性分析,并提出630冲刺策略,助力营销战斗力全面提升。”

黄金1000克,按当时金价计算约能返现45万元。

房企在今年“6·18”期间密集推出“买房送黄金”活动主要是出于哪些考虑?一位上海市房地产行业人士向记者直言:“主要是因为黄金较为保值,而现在房价都是政府指导价,所以开发商在房价层面基本不会有太多优惠,只能通过另外一些方式给购房者一些福利。”

“‘买房送黄金’是今年房企营销层面出现的新变化。”在中指研究院华东大区常务副总经理高院生看来,房企营销很注重跟大家比较关心的东西进行结合,“而今年黄金价格涨幅较大。”

此外,在此前的5月30日,华发股份华东公司也举办了以“提质增效 聚力前行”为主题的营销半年度冲刺大会。在更早前的5月16日,2023年金茂上海营销冲刺半年度指标动员大会就已经召开,号召营销员工“为半年度指标的达成全力以赴”。

“5月份市场回落,6月份对于房企而言无疑是一次大考,所以这个月的业绩会很重,房企一般都会选择在6月份冲刺年中销量。”高院生分析认为,在此背景下,房企推出的“买房送黄金”、大幅度打折等花式促销活动“并不稀奇”,所有营销活动都是为了6月份的业绩有更好表现。

“我们认为,6月是房企上半年营销的关键节点。为了冲刺年中业绩,房企也将加快推盘节奏,提升折扣力度,供应预期环比持增。”克而瑞方面亦分析表示。



今年“6·18”期间,多地房地产项目推出了“买房送金条”等活动。图为浙江省温州市苍南县天樾铭筑项目鸟瞰图。 本报资料室/图

政策加码提振预期

核心一二线城市限贷政策、限购政策亦有较大优化空间。

在房企蓄力冲刺半年度业绩的同时,多地亦在政策端持续优化调整购房政策,以不断提振住房消费预期。

6月8日,安徽省滁州市发布《滁州市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款暂行办法》,支持房贷“商转公”。其中,房屋建成年限在15年(含)以下的,贷款额不超过交易价款的60%;房屋建成年限在15年以上30年(含)以下的,贷款额不超过交易价款的50%;房屋建成年限超过30年的,不得申请商转公积金贷款。

此外,浙江省东阳市亦在5月底发布了公积金新政策。据悉,东阳市二孩及以上家庭购买自住住房申请住房公积金贷款的,在规定的可贷比例和个人公积金账户余额倍数以内,最高贷款额度可以上浮20%。

据中指研究院监测数据,截至5月底,全国近30省市(县)当月出台了36条优化调整政策,4月则为61条,大多聚焦于优化公积金政策、发放购房补贴等内容,部分城市涉及优化限购、限价和人才落户等政策。

“自2022年下半年以来,一线城市房地产政策以微调为主,限购政策基本无松动,仅上海市针对人才端优化了限购政策,另外给予老年家庭、职住平衡家庭等一定政策支持,整体力度较小,政策效果相对有限。”中指研究院市场研究总监陈文静分析认为。

在陈文静看来,核心一二线城市限贷政策、限购政策亦有较大优化空间。如按照“一区一策”原则,继续优化限购条件、取消认房又认贷政策等,同时结合生育政策,对多孩家庭的限购套数、首付比例、房贷利率、公积金贷款额度等给予支持。

记者注意到,在长三角地区,杭州市等地早已“按区施策”。今年5月,杭州市余杭区瓶窑镇、中泰街道及萧山区宁围街道部分区域放松限购,外地居民社保满1个月即可购买1套住房,而落户杭州市不需满5年即可购买第2套房。

尽管多地正持续优化调整房地产政策,不过深耕不同区域的房企当下境遇也截然不同。

中指研究院数据显示,从城市群拿地金额来看,长三角地

区领跑全国。今年1~5月,长三角TOP10企业拿地金额1021亿元,居四大城市群之首。其中,拿地金额达118亿元的滨江集团,大本营杭州市就是其主要贡献区域。

在整体大环境不利的行情下,亦有部分房企业绩稳步提升。绿城中国相关负责人向记者提供的数据显示,今年前5月,绿城中国累计实现总合同销售额约1086亿元(含代建),同比增长38%,总合同签订销售面积约468万平方米。

“目前在市场去化端,房企面临的压力都挺大。”高院生告诉记者,这或跟房企的区域布局有关系。“房企布局在核心城市,例如杭州市核心区等地,那么面临的去化压力就会小一点,但如果布局在三四线城市,去化压力自然更大一些。”

“我们认为,房地产市场将在二季度继续保持分化行情,更加看好具备充裕供应弹性的城市以及在主流城市有充裕货值和较强补货能力的优质房企。”华泰证券分析师表示。

精准“打补丁”拓宽使用场景

近百城打开政策“工具箱” 公积金支付首付助力楼市提振

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

“虽然现在房地产市场还处于下行期,但公积金可用于购房首付款等一系列政策优惠,让我有了想买房的念头。”家住江苏省南通市的张慧(化名)向《中国经

营报》记者感慨道。

张慧看中了一套总价约250万元的改善型新房。根据南通市出台的最新楼市政策,首付仅需两成,即50万元。目前,其公积金账户里有大约36万元的余额,直接抵扣后只需

再拿出14万元现金即可缴纳首付款。

“我和丈夫都是研究生学历,两个人的公积金贷款额度加起来有200万元,公积金能完全覆盖房贷,利率也降到了历史新低的3.25%,所以基本没有什么还贷压

力。”张慧说。

记者注意到,今年以来,住房公积金在楼市调控中发挥的作用越来越大。据不完全统计,截至目前,全国已有近百座城市优化调整公积金政策近130次,其中南京市、厦门市、苏州市、南通市等24座城市支持提取公积金用于支付首付。此外,西安市、郑州市、武汉市、长沙市等支持“都市圈”城市公积金打通使用。

多名房地产业内专家表示,调整优化公积金政策之所

以成为各地支持房地产市场发展、促进需求释放的主要手段之一,在于公积金政策的指向性较强,有利于直接为真正有购房需求的居民提供支持,预计优化调整公积金政策的城市将继续扩围。

公积金支付首付款成新趋势

5月25日,江苏省南京市住房公积金管理中心发布的《关于调整部分住房公积金政策的通知》表示,将支持新市民、青年人、多子女家庭等群体解决住房问题。据了解,相关政策已于6月1日起施行。

在租房方面,南京市此次公积金新政策明确提高提取额度,如单身职工每月可提取金额从1200元提高到1800元。而对于无房的多子女家庭,额度还可以再提高20%。在购房方面,南京市公积金新政策明确,多子女家庭使用公积金贷款,最高额度可以上浮20%,即多子女家庭最高额度可达到60万元/人、120万元/户。同时,下调首套房认定标准。若家庭已有一套住房,人均建筑面积不超过40平方米,使用公积金贷款购买第二套住房仍可按首套房标准执行。

无独有偶,5月29日,安徽省芜湖市也发布《关于调整住房公积金贷款最高额度政策的通知》,同样提高了住房公积金贷款额度。

具体而言,申请首次住房公积金贷款时,单人缴存住房公积金的,最高可贷款额度调整为50万

元,夫妻双方均缴存住房公积金的,最高可贷款额度调整为70万元;申请二次住房公积金贷款时,单人缴存住房公积金的,最高可贷款额度调整为40万元,夫妻双方均缴存住房公积金的,最高可贷款额度调整为60万元。

记者注意到,和直接提高住房公积金贷款额度以及租房提取额度相比,更多城市还在探索增加公积金的使用范围与场景,最为典型的便是公积金可直接用于支付购房首付款。

早在2022年10月25日,福建省厦门市便率先出手,规定购买厦门市新建商品住房的职工及其配偶,可向厦门市住房公积金中心申请提取公积金,用于支付购房首付款。

2023年,支持公积金提取支付购房首付款的政策调整趋势更为明显,尤其以长三角地区为甚。2月5日起,南京市便可提取公积金支付购房首付款,以减轻居民首付资金周转压力。

5月初,安徽省省直住房公积金管理分中心发布的《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》提出,缴存职工购买合肥市

(含四县一市)新建商品住房的,可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款,提取额度不得超过购买新建商品住房的首付款金额。

“当前,提取公积金用于支付首付款确实正成为一种趋势。”易居研究院研究总监严跃进表示,此举很大程度上能促进公积金资源的合理利用,进而提升购房能力。“这类政策也具有非常好的导向,当前正是房企抓销售的关键期,尤其是在4~5月销售数据下行的情况下,应当进一步调整优化购房政策。”

而在中指研究院市场研究总监陈文静看来,提高公积金贷款额度,也有利于降低购房者的置业成本,或在一定程度上提振市场预期。同时,多城公积金支持“商转公”、提取公积金支付首付、灵活就业公积金试点等政策陆续出台,拓展了公积金的使用范围,盘活了公积金,有利于减轻购房者置业压力。

“多项公积金政策的效果累积叠加,可对购房者置业预期和市场成交的恢复产生一定积极影响,特别是热点城市。”陈文静进一步表示。

政策端发力 促进住房需求释放

随着前期积压的购房需求逐步释放,全国主要城市4月以来的新房、二手房市场活跃度普遍出现下滑,购房者置业情绪下降。

根据中指研究院统计数据,4月,全国重点100城成交面积环比下降超两成,在低基数下同比增长超40%;重点15城二手住宅成交约1370万平方米,环比下降16.3%,同比增长近八成。5月,市场延续环比回落态势,企业推盘节奏亦明显变缓,5月前3周,重点50城新房成交面积较4月周均下降接近两成。

在此背景下,优化楼市调控政策势在必行,而公积金在其中扮演着颇为重要的角色。根据中指研究院监测数据,今年以来,全国超百城优化调整政策超250次,其中超四成涉及公积金相关内容。

陈文静告诉记者,公积金作为长期住房专用储蓄,使用范围较为受限,目前仅能专用于居民住房相关款项,针对性优化使用范围和使用方式符合大家对公积金使用的预期。同时,公积金政策指向性较强,有利于直接为

真正有购房需求的居民提供支持,促进住房需求释放。

陈文静进一步表示,自2021年下半年开始,房地产行业进入深度调整期后,由于公积金政策惠及的城市多、范围广,政策优化调整可以更直接和普遍,因此优化公积金政策成为各地近两年支持房地产市场发展、促进住房需求释放的主要手段之一。

值得一提的是,各地还通过精准“打补丁”的方式,使得公积金政策更加适应当前房地产市场环境变化的需求。

以江苏省苏州市为例,6月1日起,对于苏州市缴存职工在苏州市购房,可提取住房公积金用作购房首付款使用;提取公积金用作首付款后,符合公积金贷款条件的缴存人来申请公积金贷款,已被提取的公积金一并计入有效账户余额,用作贷款额度计算。

据了解,新政策适用于除苏州工业园区外的所有区县,这已是今年5月以来苏州市第三次优化调整公积金政策。

5月4日,苏州市提高首次及

二次使用公积金贷款的最高可贷额度;首次住房公积金贷款按不超过账户余额的15倍(原为10倍)计算,贷款额度上限不变,即个人60万元,双职工缴存家庭90万元;第二次办理住房公积金贷款按公积金余额的10倍(原为6倍)计算,贷款限额不变,即个人最高30万元,家庭最高50万元。5月16日,苏州市又明确支持商贷转纯公积金和组合贷。

贝壳研究院分析认为,在本轮政策优化调整中,多地打开了公积金政策“工具箱”。“公积金政策优化手段不断丰富,对盘活公积金资金池、提高公积金使用效率有显著意义,预计优化公积金政策的城市将继续扩围。”

陈文静则预计,未来各地楼市政策或继续调整优化,例如,重点一二线城市库存较高的郊区,或按照一区一策原则,优化限购条件和认房认贷政策;结合生育政策,对多孩家庭的限购套数、首付比例、房贷利率、公积金贷款额度等给予支持;降低房屋交易税费等。