

新政策助力 房交会加持

## “日光盘”重现江湖 武汉楼市“银十”开局向好

本报记者 杨让晨 张家振  
上海 武汉报道

在今年中秋国庆假期,武汉楼市初显“银十”成色。

据武汉市官方数据,今年中秋国庆假期(9月29日~10月6日),武汉新建商品住房累计成交1895套,日均成交237套,同比2022年和2021年国庆假期分别增长203%、113%。值得注意的是,“日光盘”也开始重现楼市江湖。

《中国经营报》记者注意到,在双节期间,武汉市楼盘项目供应超过30个,其中近10个为全新楼

### 有项目降价促销未遂

降价的初衷,是为了应对年底大量工程款项的支付需求。

“汉十条”楼市新政发布后,多个楼盘为乘政策东风加快销售去化,回笼资金,推出了力度不小的降价促销活动。

不过,有楼盘推出的大幅降价优惠活动由于引发老业主不满等因素,已停止促销活动。位于汉阳的新港临江汇项目备案价约18000元/平方米,中秋国庆期间促销活动价只要13000元/平方米左右,相当于每平方米直降了5000元。

根据项目开发商武汉瑞和汇置业有限责任公司(以下简称“武汉瑞和汇置业”)发布的“关于新港临江汇项目销售事宜的说明”文件,项目采取了一定的打折促销方式,引发前期购房业主不满,造成了一定的影响。对此,公司决定自行歇业一周(10月5日~10月11日),全面停止促销行为,活动期间成交客户,将逐一沟通退还款项并安排专人处理退款事宜。

武汉瑞和汇置业方面表示,

盘。据克而瑞统计数据,位于武汉市江岸区的多个楼盘假期去化率较高。其中,汉口滨江板块的电建汉口公馆项目开盘首日去化率即达到100%,汉悦府朗境、中寰润府等项目去化率也接近80%。

武汉楼市在双节期间呈现企稳复苏迹象,得益于武汉市自今年8月以来对楼市政策进行了多次优化调整,官宣执行“认房不认贷”政策,发布包括全面取消二环内住房限购在内的“汉十条”政策,至此武汉市全域解除了限购。

利好政策也提速了观望者的



近期,武汉市多个项目推出大幅降价优惠活动以加速去化。图为航空路壹号项目营销中心。

张家振/摄影

降价的初衷,是为了应对年底大量工程款项的支付需求。天眼查显示,武汉瑞和汇置业系武汉港城实业开发有限公司全资子公司,后者控股股东为湖北港口集团有限公司,系武汉市国资委控股的当地国有企业。

此外,位于武汉市江汉区核心区的航空路壹号也因大幅降价引发关注。10月10日,记者在项目现场采访了解到,该项目推出“住宅限时总价140万元起”活动,首付42万元起,月供低至4500元/月。当天,路边停有看房大巴车,有多位来自贝壳、德佑、诺家和中环的房产中介人员带领意向购房者前来咨询洽谈。

据了解,航空路壹号备案价

入市步伐。以位于武汉市东湖新技术开发区(中国光谷)核心区关山大道板块的旭辉千山凌云为例,记者日前在项目销售中心现场采访了解到,国庆节期间,该项目16号楼正式开盘,长假8天销售金额达1.3亿元。

中指研究院华中市场研究中心主任李国政表示,这得益于限购解除及信贷成本全面降低,加上开发商回笼资金为主的营销策略,整体热度提升明显,市场重现“日光盘”,为“银十”武汉楼市开局向好看开了一个好头。

有赖于楼市调控政策的频繁出台,近期武汉多个项目的热度也开始明显回升。

### 政策利好助力楼市回暖

短期内核心城市供需两端支持政策或将继续发力,以助力市场加快恢复。

克而瑞统计数据 displays,今年中秋国庆双节期间,武汉楼市累计供应90.58万平方米,认购量较9月每周平均数据明显改善,较“五一”假期认购量增长22%,趋近于去年国庆市场热度。但相较于去年同期,到访量和认购量仍有下滑。今年双节期间,武汉全市楼盘到访量约3.52万组,较上年同期缩减11%,认购量也较去年同期下降15%。

中指研究院方面表示,武汉楼市进入三季度后延续筑底趋势。9月、8月整体规模仍处于低位。7月,武汉市出台一揽子楼市政策支持举措,组合拳效应初显,楼盘到访量明显提升,市场活跃度有所好转。9月最后一周成交量环比大幅增加,城区部分优质项目开盘去

### 房企开启“金秋抢收季”

有赖于楼市调控政策的频繁出台,近期武汉多个项目的热度也开始明显回升。

今年8月,随着中央决策部署的推进,武汉市也进一步调整楼市政策,取消“认房又认贷”,降低首付比例等。今年9月,武汉市发布“汉十条”,宣布全市范围内解除限购,进一步从需求端和供给端优化调控楼市政策。

具体来看,在需求端优化调整了首套住房认定、住房公积金贷款度,给予契税、购房补贴等。其中,在今年12月31日前,在武汉市购买首套新建商品住房的购房者,将享受1万元家电家具数字消费券或购房消费券。

有赖于楼市调控政策的频繁出台,近期武汉多个项目的热度也开始明显回升。

以旭辉千山凌云项目为例,该楼盘在喊出“万元锁房享额外9.8折”口号的同时,还将楼盘营业时间延迟至凌晨12点,并给出了楼盘夜场成交专属优惠政策。同时,对于15号楼等尾盘房源,该楼盘

### 政策利好助力楼市回暖

短期内核心城市供需两端支持政策或将继续发力,以助力市场加快恢复。

克而瑞统计数据 displays,今年中秋国庆双节期间,武汉楼市累计供应90.58万平方米,认购量较9月每周平均数据明显改善,较“五一”假期认购量增长22%,趋近于去年国庆市场热度。但相较于去年同期,到访量和认购量仍有下滑。今年双节期间,武汉全市楼盘到访量约3.52万组,较上年同期缩减11%,认购量也较去年同期下降15%。

中指研究院方面表示,武汉楼市进入三季度后延续筑底趋势。9月、8月整体规模仍处于低位。7月,武汉市出台一揽子楼市政策支持举措,组合拳效应初显,楼盘到访量明显提升,市场活跃度有所好转。9月最后一周成交量环比大幅增加,城区部分优质项目开盘去

还给予消费者折扣让利。

该楼盘的一位销售顾问对记者表示,建筑面积109平方米的户型备案单价约27167元/平方米,总价约297.81万元,优惠后单价为24805元/平方米,优惠后总价约271.92万元,相当于单价减少了约2300元,总价降低了约26万元。

9月20日晚间,旭辉千山凌云一位置业顾问向记者感慨:“新政策出来后,有不少客户都是晚上过来看房的,抢房开始了,成交周期也缩短了。”而在中秋国庆假期,该置业顾问表示,很多外地的客户过来买房,并现场缴纳5万元定金,售楼部现场也坐满了前来咨询、洽谈的意向购房者。

记者从旭辉千山凌云项目营销中心了解到,该项目在中秋国庆放假前期正式加推16号楼房源,主推户型建筑面积约110~170平方米,长假8天销售金额达1.3亿元。

率超过70%。

对武汉楼市回暖多次起到助力作用的房交会也再度官宣举办。武汉市房地产开发协会副秘书长张恒哲日前告诉记者,本届房交会采取“线上+线下”相结合的方式开展。其中,线上活动已于9月28日先行启动,一直持续到10月31日,武汉全市超300个楼盘、近10万套房源参展;线下活动于10月13日正式开幕,将为市民提供全方位、一站式的购房、装修等服务。

武汉市房管局相关统计数据 displays,房交会线上活动自9月28日开幕以来,截至10月7日中秋国庆双节假期结束,线上平台累计浏览量已达21.49万次。

记者从房交会组委会了解到,

此外,武汉城建集团旗下的多个楼盘也推出了优惠力度不同的全民营销推荐成交活动。其中,云栖湖岸项目满足活动条件,能够给予参与活动的客户税前2%总房款/套的奖励。

楼盘推出的各项优惠活动也进一步提振了销售额增长。万和竞界二期、经开绿城·柳岸春晓等多个位于光谷、经开区等重点区域的楼盘收获不小。据万和竞界项目官方消息,项目开盘一小时销售额就超过了2亿元。而经开绿城在9月23日开盘,当日售出185套房源,揽金5.2亿元。

中指研究院方面分析认为,整体来看,本次中秋国庆假期适逢“汉十条”出台和第41届房交会,各大楼盘推出优惠力度亦较大,到访量明显增加,市场活跃度较以往有所提升,同时叠加部分区域保障房集中网签,成交量同比增幅较大。

此次参展企业包括武汉城建集团、华润置地、武汉万科等92家全国百强房企,来自湖北省各地市州的8家本土品牌房企以及3家金融单位、5家装饰装修机构、4家智能家用电器和2家整装定制企业。

“预计短期内核心城市供需两端支持政策或将继续发力,以助力市场加快恢复。”中指研究院方面分析认为。李国政也告诉记者,武汉市即将举办房交会,在这期间购房者还可享受额外的契税补助,有助于推动观望人群入市,政策效应或将得到进一步体现。“可以预见,在多方合力的组合拳效应下,武汉市住房需求将得到充分释放,全面提升房地产消费与企业投资,武汉楼市‘银十’行情值得期待。”

## 现身多地土拍收购优质项目 港资房企逆势加码内地市场

### 重磅项目密集落地

在此前已布局三个项目的基础上,太古地产再度重仓上海市房地产市场。

10月10日,“浦东发布”微信公众号发布信息称,太古地产以约97.10亿元的总价成功摘牌东泰公司40%股权(洋泾项目)和耀龙公司40%股权(前滩21号地块项目)。

记者梳理发现,洋泾项目及前滩21号地块项目地理位置优越。其中,前滩21号地块项目位于中环线内,占地面积约63804平方米。据悉,该地块毗邻三条地铁线路交汇点,项目规划地上、地下总建筑面积约602431.47平方米。

### 持续加码全新赛道

在持续加码内地市场的同时,港资房企侧重的投资领域也呈现出新变化。

记者梳理发现,自上世纪90年代以来,港资地产巨头纷纷进入内地市场,彼时投资力度最大且最具影响力的领域多为商业地产领域。

“事实上,在过去的20年中,我们在内地的租赁收入从未出现过下滑的情况,甚至在过去3年仍能保持稳健增长。”恒隆集团及恒隆地产董事长陈启宗表示。

除恒隆地产外,不少港资地产巨头亦因布局内地商业地产而获

### 谨慎选择落子城市

尽管持续重仓内地市场,但港资房企巨头对于落子城市的选择依然极为谨慎与克制。

“恒隆地产在内地已经布局9座城市,业态也比较丰富,所以暂时比较谨慎,未来的变数还很多,首要重点是希望把现有的项目先做好。”恒隆地产行政总裁卢韦柏此前在接受记者采访时表示。

瑞安房地产有限公司行政总裁王颖此前也表示:“在城市更新

面积约602431.47平方米。

“我们认为,这两个地块及其所在区域极具发展潜力,区域内学校、医院、文体设施和交通网络等一系列基础设施正不断完善。”彭国邦进一步表示,“这两个重要投资落地,不仅标志着太古地产开启在上海市发展的新篇章,也印证了我们对在中国内地发展活力地标的长期承诺。”

无独有偶,在近两个月前的8月23日,上海市黄浦区的嘉里金

益匪浅。相关数据显示,今年上半年,太古地产内地应占零售销售额(不包括汽车零售商的销售)同比上升41%,其中,上海兴业太古汇和前滩太古里零售销售额分别上涨72%、169%。

对此,柏文喜分析认为,港资房企热衷投资内地商业项目,主要是因为这些项目的投资规模较大,回报周期较长,符合港资房企长期投资的理念和自身的资金、运营优势。

值得注意的是,除了优势明显的商业地产外,高端住宅、城市更新项目近年来亦备受港资地产巨头青睐。

方面,瑞安短期内依旧集中在上海市等一线城市,其中上海市仍是未来发展的策略重心,并逐步探索长三角地区和粤港澳大湾区的机会。”

“港资房企布局多以一线城市为主,主要是因为这些城市具有较为完善的市场体系和较高的发展水平,也有着较大的消费群体和较为稳定的经济环境与市场容量,以及较好的市场机会和较低的市场

风险。”柏文喜表示。

例如,依托此番收购的上海洋泾地块,太古地产将在此打造内地市场首个高端住宅产品。彭国邦表示:“洋泾地块位于黄浦江畔,是太古地产将住宅品牌带进中国内地的理想起点。”

“在国内高端商业办公综合体中,太古里和太古汇的知名度十分高,但这些项目都以自持为主,对房企的资金实力要求较高。”在陆驹麟看来,太古地产逐步进入高端住宅项目开发领域,能够快速回笼资金,并且通过高端综合体开发运营,也能提升其开发住宅项目的产品溢

价,能够保障这类企业长远发展。

“近年来,随着国内住宅市场逐步升级,一些港资房企开始转向住宅项目开发领域,这可能得益于国内住宅市场规模更大,需求更为广泛和多样化,房企也可获得较高的投资回报率和回报机会。”柏文喜亦分析认为。

此外,当前热度颇高的城市更新赛道亦涌入了不少港资地产巨头。例如,此前举行奠基仪式的嘉里金陵路项目,就被称为是“黄浦区城市更新规划的重要一环”。

自上世纪80年代就进入上海

后,是港资地产逆势加码内地市场的真实反映。太古地产方面此前就曾表示:“中国内地仍是太古地产未来发展核心市场,并看好发展前景。”太古地产曾在2022年3月宣布千亿港元投资计划,其中,将有500亿港元投向内地市场。

对于近期港资房企持续加码内地房地产市场的现象,柏文喜告诉记者:“因为港资房企在资金、品牌、运营等方面具有一定的优势,能够在市场调整期以较为合理的价格收购优质资产。”

“在国内市场发展过程中,港

资房企一直秉承着相对低成本的内市原则,并且其拿地资金也多以自有资金为主,杠杆率相对较低,风险控制能力也相对较强。”58安居客研究院研究总监陆驹麟告诉记者。

陆驹麟进一步表示,相对而言,港资房企在楼市筑底阶段拿地是较好的时机点。“首先,在市场深度调整期拿地的成本相对最低;其次,这一时间段才能拿到更优质的地块,因为部分房企在资金紧张的情况下才会把手头的优质地块拿出来交易。”

市场的瑞安集团,早已在上海城市更新领域深耕多年,新天地、蟠龙天地等项目亦被外界视为城市更新的典范项目。

陆驹麟认为,近几年,各地主要发展方向转向城市更新,港资房企也积极参与其中。从其在内地发展的路径来看,港资房企在内地发展的节奏一直和国家发展的政策方针基本保持一致,主要与其相对较强的资金实力和开发能力相关。同时,港资房企也多以商业综合体开发见长,开发运营能力和当前城市更新阶段的需求相匹配。

房地产市场快速发展的30年,过于谨慎无疑错过了最好的发展契机。”克而瑞研究中心分析认为,但在房地产行业寒冬来临之后,港资房企的优势开始显现,多元的业务结构以及稳定的可持续性收入成为了“过冬”的最佳对策。此外,优异的财务指标以及绿色转型理念,也让港资房企能够获取优质的低成本资金,从而为逆势加仓提供了可能性。

本报记者 方超 张家振  
上海报道

在房地产行业深度调整的大背景下,港资房企开始逆势加码内地市场。

《中国经营报》记者获悉,日前,太古地产宣布将以约97.10亿元收购持有洋泾地块及前滩21号地块房地产项目的两家公司股权。这两个位于上海市浦东新区的项目将成为太古地产在内地布局的第九及第十个大型发展项目。

“在公司1000亿港元投资计划下,我们很高兴能落实这两个在上海市的重大投资项目,这将显著拓展我们在这座重要城市的业务布局。”太古地产行政总裁彭国邦如此表示。

再度落子浦东新区的太古地产,仅是港资房企持续加码内地市场的一个缩影。仅自今年下半年以来,港资房企在上海市、北京市等一线城市的动作频频,例如,嘉里建设启动上海金陵路项目,香港置地“现身”北京土拍市场等。

“港资房企近期在内地房地产市场频频出手的原因,一方面是因为这些房企拥有较为充裕和长期化的资金储备,另一方面也反映了他们看好内地房地产市场发展前景。”IPG中国首席经济学家柏文喜告诉记者。