

多地组织房交会 房企花式促销推盘

奋战“银十” 多方协力提振楼市

本报记者 郭阳琛 张家振
上海 武汉报道

在“金九”销售不及预期的背景下，全国多地和房企将提振楼市消费的重心押注在了“银十”上。

10月15日，湖北首届住房博览会暨武汉第41届（金秋）房交会（以下简称“武汉房交会”）在湖北省武汉市圆满落幕。在为期3天的线下展会活动中，共有约7万人次现场观展，现场意向成交住房近2000套，而

各地房交会轮番上阵

武汉房交会线下盛况也直接带动了线上房交会的交易量。

本届武汉房交会可谓诚意满满。在政府补贴方面，2023年9月19日至12月31日，在武汉市购买首套新建商品住房的，可享受1万元家电家居数字消费券或购房消费券。在武汉房交会举办期间，在武汉市参展楼盘中购买首套住房的，按契税应缴额度给予补助优惠；购买第二套住房的，按契税应缴额度的50%给予补助优惠。

据武汉市房地产开发协会副秘书长张涛介绍，为积极促进新建商品房成交去化，各大参展房企也给出了多项让利优惠政策。具体来看，参加武汉房交会的部分开发企业在已备案的项目预售方案“一房一价”及其合理折扣的基础上，可再给予5%以内的额外优惠，并提供特价房源；武汉城建集团、华润、万科三家房企还组织了“买房送车”抽奖活动，最终有3名购房者幸运抽到了东风新能源汽车。

“这次房交会将对武汉房地产市场的推动作用比较明显，我们的武汉润府项目在10月15日开盘，推出的240套房源在1小时内售出超过9成，成交金额超9亿元，去化率达90%。”华润置地相关负责人表示。

此外，武汉房交会线下盛况也直接带动了线上房交会的交易量。相关统计数据显示，截至10月15日18时，

线上房交会将持续到10月31日。

《中国经营报》记者注意到，近期，除武汉市外，江苏省无锡市和南通市、湖南省郴州市、吉林省长春市等多地均举办了不同形式的房交会、房展会，通过开展团购、抽奖等活动，助力房企促销去化，提振楼市发展信心。

另一方面，品牌房企也纷纷“造节”，通过推出各种促销方式合力“以价换量”，希望以此吸引购房者，冲刺销售额。例如，禹洲集团在全

国38城同步开启“金秋不打烊”活动；绿城浙江区域在11城30余个优质项目上线了“绿城心选季”；招商蛇口华东区域也推出了“秋日完美计划”。

中指研究院企业研究总监刘水分析认为，当前，部分核心城市房地产市场活跃度有所回升，政策效果初显。从全国来看，在核心城市市场活跃度提升以及去年低基数效应显现的背景下，预计四季度全国商品房销售面积同比降幅将有所收窄。



进入10月，全国多地通过举办各类房交会、消费节等活动，提振楼市消费活力，加速房企去化。

图为武汉房交会线下活动现场。
张家振/摄影

线上房交会累计浏览量36.6万次，认购6500余套，转化网签4281套。

与此同时，作为“2023无锡太湖购物节金秋消费季”的重要活动之一，江苏省无锡市也在10月4日~5日举办了金秋住房·家装消费节。

“在两天时间里共吸引了近万名市民现场观展，成交金额超2亿元。”无锡房地产业协会副会长兼秘书长沈洵告诉记者，此次金秋住房·家装消费节是无锡市近年来组织的规模最大的一次房展会，开设33个房产展位，共有40家房企携旗下品质楼盘参展，项目范围涵盖无锡市六区，共推出了数百套特惠房源，合计让利近千万元。

10月17日，湖南省郴州市住建局也发布消息称，10月27日~29日，郴州市将举办“2023年秋季房

交会暨家博会”。房交会期间购买新建商品房可享受政府80%契税补贴，家居家电一线品牌低至1折起。

各类房交会、消费节正在全国各地轮番上阵。在沈洵看来，一方面，举办房交会往往能得到政府有关部门的大力支持，叠加近期各地推出的楼市利好政策增强了市场信心；另一方面，房交会等也为开发商提供了一个展示品牌和产品的好机会，通过项目推介、优惠促销、特价房源等，加速了销售成交，有利于开发商回笼资金和库存去化。

“在市场供应充足的情况下，购房者可以从容选购、充分比较，买到自己心仪的的房子。同时，在政策利好、开发商让利的窗口期，购房者观望情绪有所减弱，相较此前下单更为果断。”沈洵进一步表示。

房企以价换量冲刺去化

在政策利好之下，众多品牌房企开始以价换量冲刺业绩。

在9月初首开认购近8成后，位于浙江省温州市的绿城·六和院项目又紧锣密鼓地在10月21日推出了二期项目。

绿城·六和院项目置业顾问李维（化名）表示，该项目二期共计62套房源，主要为196~396平方米的高端改善排屋和合院墅类产品，毛坯均价28593元/平方米。

“普惠可享97折，叠加各类优惠最低可享9折”。据李维介绍，参加项目VIP验资办理、项目诚意金报名和按时签订商品房买卖合同，可分别享受总房款1%的优惠。此外，首付比例提高至50%，可享受总房款的1%优惠；全款购房可享受总房款的3%优惠；已购买绿城房产价值达1000万~4000万元的购房者，还可分别享受1%~4%的优惠。

而位于浙江省嘉兴市的绿地绿禾名邸项目，由于推出美食

市集、超市半价购、创意游玩、主题打卡地等丰富多彩的潮玩活动，成为当地备受关注的热点楼盘。据该项目置业顾问介绍，所推房源均价14.5万元/平方米，主要户型为90平方米和106平方米，“目前最低折扣为91折，但优惠金额要在付完首付后进行返现。”

记者注意到，在政策利好之下，众多品牌房企开始以价换量冲刺业绩。例如，9月26日~10月31日，绿城浙江区域上线了“绿城心选季”，11城30余优质项目共同推出“多重心选惊喜”，包括心选好礼、好房巨惠等；禹洲集团则在全国38城开启“金秋不打烊”活动，推出了超值特价房、购房成交好礼等。

禹洲集团董事局主席郭兰英表示，国家逐渐在放宽各项政策，对民营企业的利好风向也在缓慢上升，各城市公司要提升对国家

政策、当地政策的敏感度，从而获取并利用好有效时机。

“要全力做好各大重点项目在四季度内的开盘工作。营销要紧盯市场，做好预算，夯实市场推广计划、展示区及储客等各环节工作；运营要一切围绕报表规划倒排动作，倒逼各个职能推进工作。这些项目对于禹洲而言至关重要，一定要稳扎稳打、切实落地。”郭兰英进一步表示。

“全年工作已进入冲刺的关键时刻，必须树立明确的目标和方向，准确、高效、高质推进各项工作落实落细。”绿地控股浙江区域管理总部总经理黄薪也表示，对所有具备市场条件的项目，都要全力以赴抓去化，并着力提升去化质量。散售去化要持续快速推进产品适配改造，及时调整市场营销策略，提升存量项目价值，确保尽快拿出改造成果，尽早实现回款。

市场活跃度有待回升

与政策出台节点相比，多数城市市场情绪有所回落，政策效果持续性显不足。

今年1~9月，全国房地产销售面积、销售金额同比降幅延续扩大趋势，但9月单月同比降幅有所收窄。

中指研究院市场研究总监陈文静表示，今年9月，各地政策出台频次加快，全面落实首套住房“认房不认贷”，多个二线城市取消限购，同时供给端政策支持力度亦在增强，核心城市政策效果有所显现，但在居民收入预期尚未恢复、房价下跌预期仍较强等因素影响下，全国房地产市场活跃度并未明显回升，政策效果尚不明显。

这也使得房企销售降幅持续扩大。根据中指研究院最新发布的《2023年1~9月中国房地产企

业销售业绩排行榜》，TOP100房企销售总额为48501.0亿元，同比下降10.3%，降幅相比上月扩大1.7个百分点，其中TOP100房企9月单月销售额同比下降24.1%。

与此同时，百亿以上阵营企业数量减少。今年前三季度，千亿以上阵营房企为14家，较去年同期减少1家；销售额500亿~1000亿元的房企9家，较去年同期减少5家；销售额300亿~500亿元的房企19家，较去年同期减少7家；销售额100亿~300亿元的房企为54家，较去年同期增加9家；百亿房企96家，较去年同期减少4家。

“10月9日~15日，在中秋国庆假期网签签后以及低基底数，重

点50城新房销售面积环比增长15.7%，但同比仍下降5.3%，降幅有所收窄。”陈文静表示，从网签数据来看，北京市、上海市、广州市等核心城市新房销售面积在9月中旬出现上升。10月以来，核心城市房地产市场保持一定活跃度，但与政策出台节点相比，多数城市市场情绪有所回落，政策效果持续性显不足。

沈洵分析认为，当前房地产市场仍处于调整期，冷热不均、分化较大，楼市利好政策进一步发挥效应还需要时间。但中秋国庆假期楼市升温在一定程度上给市场带来了信心，期待四季度刚性和改善性需求能够持续释放，从而推动市场进一步回暖。

实施路径进一步明确 城中村改造加速推进

本报记者 庄灵辉 卢志坤
北京报道

超大特大城市城中村改造正式起步。

日前，住房和城乡建设部（以下简称“住建部”）发布消息称，超大特大城市正稳步推进城中村改造，目前分三类推进实施，主要是符合条件的实施拆除新建、开展经常性整治提升以及介于两者之间的实施拆整结合。

除进一步明确实施路径外，住建部此次消息还指出，超大特大城市稳步推进城中村改造工作部署后，各地正按照部署，扎实开展配套政策制定、摸清城中村底数、编制改造项目方案等工作，住建部城中村改造信息系统投入运行两个月以来，已入库城中村改造项目162个。

多位分析人士向《中国经营报》记者表示，随着城镇化进程放缓，城市发展正由过去“增量为主”转向“存增并重”，在此背景下启动超大特大城市城中村改造，不仅能有效改善居民居住条件，释放城中村空间运营的经济价值，推动产业转型升级，还能促进住房需求释放，扩大有效投资，助推经济稳定增长。同时从三类实施路径来看，此次城中村改造不再是大拆大建模式，实施推进过程中将更注重公益属性以及存量资产效益。

明确实施路径

今年4月份中央政治局会议明确提出以来，超大特大城市城中村改造正加速推进。

今年7月下旬，国常会审议通过《关于在超大特大城市积极稳妥推进城中村改造的指导意见》，提出要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造；超大特大城市稳步推进城中村改造工作部署电视电话会议则于7月底召开，对城中村改造提出具体要求。

注重资金平衡

除明确实施路径外，此次住建部还提出，超大特大城市城中村改造要坚持多渠道筹措改造资金，既可以由城市政府筹措资金，也可以引入社会资金，银行业金融机构将给予政策性和商业性贷款支持；城市政府对城中村改造负主体责任，统筹市域内改造资金安排，做到改造资金市域内综合平衡、动态平衡；对于整治提升类的城中村改造项目，将建立政府与村民、社会力量改造资金共担机制。

多位分析人士认为，从资金筹

措渠道来看，此次城中村改造需要统筹各方，资金平衡是其中关键环节。

“此轮城中村改造，资金平衡是关键，需要统筹各方，要在规划、用地、法律方面做政策和制度创新。”李宇嘉认为，此轮城中村改造需要动员各方力量，特别是要激发村民“我要改”而不是“要我改”的动力。

“就参与主体来看，本次城中村改造注重充分调动政府、市场、社会力量、银行机构等多重力量，

本轮城中村改造不再是大拆大建的一模式。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，此次提出符合条件的城中村改造实施拆除新建，其中符合的条件应主要涉及资金可平衡、改造意愿强烈（群众改造的意愿强烈且安全消防隐患比较大）、产权基础清晰等。

“不具备这些条件的，就要在守住安全底线前提下，常态化推进整治提升，或进行局部拆迁，为公共服务补短板提供空间。”李宇嘉认为，当

前大部分城中村短期内不具备拆除重建的条件，将会通过另外两类模式推进，在守住安全底线的前提下提升居住环境，尽量保留低成本、区位优、产城融合、职住平衡的优势。

“与此前棚户区改造大规模拆除重建不同，此次城中村改造提出了三种推进模式。”诸葛数据研究中心高级分析师陈霄也认为，此次城中村改造三类推进模式是对旧有模式的更新和补充，相较于此前更加人性化和多样化。

此外，住建部此次还指出，超大

特大城市推进城中村改造，将坚持先谋后动，先行做好征求村民意愿、产业搬迁、人员妥善安置、历史文化风貌保护、落实征收补偿安置资金等前期工作，确保不动则已，动则必快、动则必成。

“先谋后动，不动则已，动则必成，这是新时期城中村改造的关键策略。”李宇嘉认为，将一系列前期工作做到位，推进城中村改造的阻力和不确定性就会相应减少，推进周期随之缩短，成本自然也会降低。

是村民安置房满足村民多于出租屋经营模式的惯性需求，多安置一些空闲的中小户型住房，统租发展保障性租赁住房；三是留存下来的城中村存量住房，经过品质提升后吸引长租公寓企业来运营。

陈霄则认为，与保障性住房建设相结合，按一定比例建设保障性住房，有利于实现规模化的统一改造统一租赁，对解决外来人口、新市民等群体居住问题创造了条件，助力解决超大特大城市“住房难”问题。

提升存量资产效益

除居住类城中村外，部分城中村还聚集了一些产业，此类城中村在改造中则将做好产业搬迁和转型升级。

住建部此次指出，在摸清城中村产业状况的基础上，城市政府将安排好产业转移承接园区，发挥龙头企业示范带动作用，先行有序疏解集聚产业。相应的城中村改造

后，将根据城市产业发展规划，合理安排产业布局，引入优质产业项目，促进产业转型升级，并提供一定规模比例的低成本创业空间，保障小微企业和个体户创业需求。

多位分析人士认为，通过城中村改造助推产业转型升级，能够有效推动超大特大城市加快转变发展方式，提升存量资产效益，实现城市高质量发展。

“城中村改造不仅是城中村本身的发展契机，也是城市政府如何把低效用地转为高效用地，获得可持续土地出让和财税收人来源根本的契机。”李宇嘉认为，城中村产业其灵活性、可变性、低成本等特征，城中村产业能够有效解决外来人口和年轻人的就业问题，因此除一些有安全隐患以及需要淘汰的落后产业外，其他城中村产业应该以保留和就地升级为主。

“为提高土地利用效率，此次城中村改造将提高利用存量用地容积

率、为城中村产业升级提供更多用地资源。”贝壳研究院方面认为，由于缺乏专业机构统一管理运营，城中村内存在大量闲置低效空间，待开发经济潜力巨大，因此推动城中村改造，有利于开展规模化租赁及增值服务等，释放城中村空间运营的经济价值。