

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。

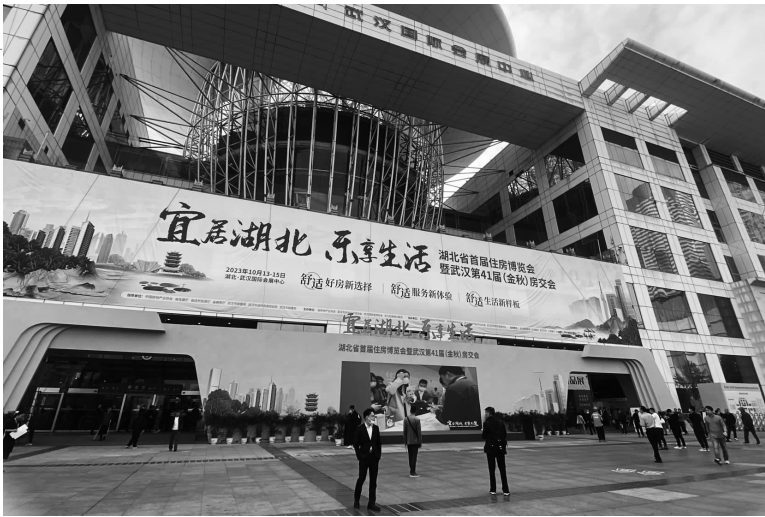
“这次房交会对武汉房地产市场的推动作用比较明显,我们的武汉润府项目在10月15日开盘,推出的240套房源在1小时内售出超过9成,成交金额超9亿元,去化率达90%。”华润置地相关负责人表示。

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



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—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—线品牌低至1折起。

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。



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—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,举办房交会往往会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不名邸项目,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红盘。据该项目置业顾问介绍,所推房源均价1.45万元/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,做好预判,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化改造,及时调整市场销售策略,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—500亿元的房地产业19家,较去年同期减少7家;销售额100亿—300亿元的房地产业为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延后以及低基数下,重

点50城新房销售面积环比增长159.7%,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月中下旬出现上升。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,超大特大城市正积极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步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,统筹市内改造资金安排,做到改造资金市内综合平衡、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

此后两个多月时间,超大特大城市城中村改造三类实施路径进一步明确,除实施拆除新建外,还包括开展经常性整治提升以及实施拆整结合两类模式。多位分析人士认为,此次明确三类实施路径,意味着此次城中村改造将不再是大规模拆除重建,而是多途径提升存量资产效益,推进方式更为稳妥。

“分三类实施、一村一策是新一轮城中村改造的新模式,意味着次

轮城中村改造不再是大拆大建的单一模式。”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,其中符合条件的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

形成合力。”陈霄认为,超大特大城市发展从增量扩张转向存量改造,这是城市发展的重要过程,意味着城市更新再上新台阶。

“城中村是碎片化城市规划的结果,如果能将城中村与周边其他国有土地整合起来改造,就能够实现土地价值最大化,还能够以肥补瘦,以丰补欠,实现资金平衡。”李宇嘉认为,此轮城中村改造公共属性特征明显,因此改造的资金投入非常大,且面临较严重的期限错配,此次明确城市政府对城中村改造负主

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入来源根本的契机。”李宇嘉认为,城中村产业是吸纳就业的海绵垫和缓冲器,以

体责任,主要就是希望政府能够在区域统筹、成片改造方面攻坚克难,进行系统部署和实施落地。

此外,城中村改造还将与保障性住房建设相结合,各地城中村改造土地除安置房外的住宅用地及其建筑规模,原则上应当按一定比例建设保障性住房。

“与保障性住房相结合是此轮城中村改造的一个亮点。”李宇嘉认为,与保障性住房相结合主要涉及三个方面,一是改造出来的地块要留足保障性住房建设的空间;二

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

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。

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。