

# 买房送“年猪”、瞄准返乡置业人群 多地提前开启楼市“春节档”

本报记者 方超 张振 上海报道

“只要买房就能送一头黑猪，200斤左右，价值3000多元。”日前，江西省萍乡市天润海棠湾销售经理王哲（化名）向《中国经营报》记者表示，项目近期推出了买房送“年猪”活动，“关注的人很多。”

## 楼市促销政策密集“上新”

许多三、四线城市密集推出了楼市新政，旨在积极营造宽松的购房环境，促进购房需求释放。

2024年伊始，多地密集推出购房优惠政策。

2024年1月15日，湖北省襄阳市出台购房新政，涉及加大公积金支持力度、优化信贷政策、购房补贴等多个方面。其中，在购房补贴方面，政策规定，对新来襄（返襄）就业创业人才购买新建商品住房的，依据人才类别最高可享受15万元的一次性购房首付补贴券，在签订网签合同并完成个税缴纳后进行补贴券兑付。

而在此前的1月2日，“常州经开区”官方微信公众号发布的人才购房补贴新政策显示，对在常州经开区内购房，且所购房产申请商业贷款期限在10年（含10年）以上的，在享受市级购房补贴的基础上，最高可补贴30万元。

记者梳理公开信息发现，2024年以来，浙江省泰州市兴化市，福建

## 现房销售成获客“流量密码”

除了推出“买房送家电”“限时特价房秒杀”等常规营销活动外，不少房企和项目也密集打出了“现房销售牌”。

在地方政府组织开展新春置业促销活动的同时，不少房企也瞄准返乡置业潮，开展“花式营销”活动，以加速去化并回笼资金。

“返乡置业，买房送‘年猪’啦！新年焕新购房好时机！”近日，江西省萍乡市天润海棠湾项目对外推出买房送“年猪”活动，“活动期间购房客户，赠送整头年猪。”

“在过年期间，萍乡人喜欢熏腊肉，所以我们就推出了这个活动。”王哲向记者介绍称，买房送“年猪”活动契合过年的时间节点。“我们赠送的‘年猪’，可以在杀好后送货上门。”

此外，天润海棠湾还推出了新年团购优惠活动，可额外享受团购

除了萍乡市颇为吸睛的买房送“年猪”活动之外，记者注意到，针对即将到来的龙年春节假期和返乡置业潮，不少房企已密集开展各类营销活动。除推出传统的“买房送家电”“限时特价房”等优惠促销活动外，强调交付确定性的实景现房也成为不少三、四线城市房企的重要营销方向。

## 抢抓春节返乡置业潮机遇的

不仅仅是房企，还有各地政府部门。2024年以来，湖北省襄阳市和江苏省睢宁县等地也出台了一系列购房补贴政策。而春节房展会、置业嘉年华等活动亦在多地持续上演，例如，1月15日，湖北省2024年春节返乡置业“迎春安居嘉年华”启动仪式在全省17个

省莆田市、漳州市和湖北省恩施州等地皆出台了公积金新政。江苏省南京市溧水区则宣布优化购房补助政策，从“普惠式”向“精准式”过渡，具体内容涉及优化惠安居服务人才购房政策、继续支持高校毕业生安居和继续支持多孩家庭安居等。

对于诸多三、四线城市和县区密集推出购房优惠政策的原因，多位房地产业内人士在接受记者采访时表示，这与当地抢抓春节返乡置业潮、急于提振楼市消费有关。

“2024年以来，许多三、四线城市密集推出楼市新政，旨在积极营造宽松的购房环境，促进购房需求释放，以提升楼市活跃度。同时，三、四线城市密集采取的提振楼市动作，也从侧面反映出当地对加快楼市库存去化速度具有一定的迫切

## 性。”

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪告诉记者。关荣雪进一步介绍，根据诸葛数据研究中心对重点城市2023年楼市表现的监测数据，三、四线城市的量价成交势头不及一、二线城市。“在当前这一时间段密集推出利好政策，恰逢春节返乡潮，不排除有意刺激部分返乡置业需求的释放。”

记者注意到，除密集推出购房优惠政策外，湖北省和江苏省南通市通州湾示范区等地正密集开展新春置业促销活动。

以南通市通州湾示范区为例，2024年1—2月，当地将举办“宜居湾城”新春房产优惠购活动，并计划发放600万元专项补贴。与此同时，当地各家房企也将推出系列优惠折扣活动和特价房源。

除了“单打独斗”外，多地还组织房企和项目抱团参与各类“春节档”营销活动。以湖北省组织开展的2024年春节返乡置业“迎春安居嘉年华”活动为例，2024年1月15日—2月26日，湖北省共有1150个楼盘、24万多套房屋供返乡者选择。其中，在省会武汉市，当地参加“迎春安居嘉年华”活动的楼盘达414个、可售房源100732套。

值得注意的是，除了推出“买

房送家电”“限时特价房秒杀”等常规营销活动外，不少房企和项目也密集打出了“现房销售牌”。记者注意到，在安徽省、湖北省和湖南省多座三、四线城市中，现房销售正成为不少房企获客促销的“流量密码”。

而除了“单打独斗”外，多地还组织房企和项目抱团参与各类“春节档”营销活动。以湖北省组织开展的2024年春节返乡置业“迎春安居嘉年华”活动为例，2024年1月15日—2月26日，湖北省共有1150个楼盘、24万多套房屋供返乡者选择。其中，在省会武汉市，当地参加“迎春安居嘉年华”活动的楼盘达414个、可售房源100732套。

“房企应积极举办社群活动、参加购房节等各类营销活动，提升客户触达率，通过降价打折促销、加大力度宣传、线上线下结合等方式，加快销售去化。”陈文静向记者表示。

关荣雪亦分析认为：“近期，多家房企密集开展‘新春置业季’‘返乡置业节’等营销活动，以此积极探索新营销手段，促进项目销售回款，有利于缓解现金流压力。”

对于“花式营销”对提振房企销售表现的效果，陈文静直言：“龙年春节假期，在部分城市返乡置业需求释放和房企借势营销等共同推动下，房企销售量预计将略有回升，但回升幅度有限。”

关荣雪亦分析认为：“近期，多家房企密集开展‘新春置业季’‘返乡置业节’等营销活动，以此积极探索新营销手段，促进项目销售回款，有利于缓解现金流压力。”

对于“花式营销”对提振房企销售表现的效果，陈文静直言：“龙年春节假期，在部分城市返乡置业需求释放和房企借势营销等共同推动下，房企销售量预计将略有回升，但回升幅度有限。”

关荣雪亦分析认为：“近期，多家房企密集开展‘新春置业季’‘返乡置业节’等营销活动，以此积极探索新营销手段，促进项目销售回款，有利于缓解现金流压力。”

对于“花式营销”对提振房企销售表现的效果，陈文静直言：“龙年春节假期，在部分城市返乡置业需求释放和房企借势营销等共同推动下，房企销售量预计将略有回升，但回升幅度有限。”

市州同步开展。

“随着龙年春节日益临近，房企正‘摩拳擦掌’加大营销力度。春节假期，在中西部低能级城市返乡人群中集中的地区，返乡置业的需求较多。”中指研究院市场研究总监陈文静告诉记者，一年一度的返乡置业需求仍然存在，但“市场行情或难有明显提升”。

## 湖北省更是举全省之力，在全

省17个市州开展新春置业促销活动。据了解，2024年1月15日，湖北省2024年春节返乡置业“迎春安居嘉年华”启动仪式在17个市州同步开展。湖北省当地媒体报道称，上述活动旨在“抢抓春节前后外出人员集中返乡的契机，促进返乡人口进得来、留得住、住得安”。

“各地开展此类活动的原因或是出于缓解楼市购买力不足、人口流出等压力。”关荣雪向记者表示，一方面，受龙年春节假期影响，返乡回流人群增加，地方推出新春置业促销活动和政策，能够在一定程度上刺激部分返乡置业需求的释放，助力当地楼市去库存；另一方面，此举有利于提升地方人口吸附能力，也有利于推动城市的城镇化进程。

## 返乡置业热潮能否再现？

随着各地不断推出返乡置业优惠政策和促销活动，返乡置业需求有望逐渐释放。

在多方共同努力下，龙年春节假期期间能否再现返乡置业热潮？根据相关机构统计，近年来，在多重因素影响下，此前火热的返乡置业潮有所降温。克而瑞研究中心统计数据显示，2023年兔年春节假期期间，“三、四线城市返乡置业初见端倪，但总体难挽成交颓势，春节期间成交量同比下降14%，与2019年相比降幅仍达三成以上。”

“二、三线城市的返乡置业人群是影响春节期间商品住宅销售的重要因素。一般而言，部分城市楼市在春节期间的成交量会较为活跃。随着疫情影响消散，预计龙年春节返乡人数会明显恢复，积累的返乡置业需求也有望得以释放。”陈文静表示。

陈文静进一步表示，2024年，前期积压的购房需求会得到释放，但叠加当前整体经济恢复基础仍不稳固、房价整体承压、市场预期及收入预期均较弱等因素，预计2024年返乡置业人数或显不足，市场行情难有明显提升。“但从整体来看，当前返乡置业的需求仍在，随着各地不断推出返乡置业优惠政策和促销



为迎接返乡置业潮，多地组织开展春节房展会、置业嘉年华等活动。图为湖北省2024年春节返乡置业“迎春安居嘉年华”宜昌分会场。 湖北省房地产业协会供图

## 返乡置业热潮能否再现？

随着各地不断推出返乡置业优惠政策和促销活动，返乡置业需求有望逐渐释放。

在多方共同努力下，龙年春节假期期间能否再现返乡置业热潮？

根据相关机构统计，近年来，在多重因素影响下，此前火热的返乡置业潮有所降温。克而瑞研究中心统计数据显示，2023年兔年春节假期期间，“三、四线城市返乡置业初见端倪，但总体难挽成交颓势，春节期间成交量同比下降14%，与2019年相比降幅仍达三成以上。”

“二、三线城市的返乡置业人群是影响春节期间商品住宅销售的重要因素。一般而言，部分城市楼市在春节期间的成交量会较为活跃。随着疫情影响消散，预计龙年春节返乡人数会明显恢复，积累的返乡置业需求也有望得以释放。”陈文静表示。

陈文静进一步表示，2024年，前期积压的购房需求会得到释放，但叠加当前整体经济恢复基础仍不稳固、房价整体承压、市场预期及收入预期均较弱等因素，预计2024年返乡置业人数或显不足，市场行情难有明显提升。“但从整体来看，当前返乡置业的需求仍在，随着各地不断推出返乡置业优惠政策和促销

活动，返乡置业需求有望逐渐释放。”关荣雪则向记者分析称，2024年以来，各地政策工具箱还“掏”出了购房抽奖的创新型举措，松绑政策多样化或将抵消部分政策的“免疫效应”，有利于促进购房需求进一步释放。“预计2024年返乡置业情况或较2023年有所好转，但收入预期暂未完全改善，返乡置业潮效果或并不理想。”

对于各地推出的春节返乡置业促销活动能否提振楼市的问题，陈文静表示：“房交会活动通常由地方政府房地产相关部门及行业协会主办，会给予购房者一定的政策支持及优惠，再由各项目开发商进行集中宣传，为购房者和开发商提供更加便捷的交易环境，在一定程度上会起到促进需求释放的作用，短期内能够促进新建商品住房成交量提升。”

“各地热衷于举办房交会活动的根本原因在于，当前地方的实际购房消费力不足。通过举办房交会，可以汇聚部分优质项目，激发购房需求集中释放，进而带动楼市成交量提升，促进市场去化。”关荣雪分析认为。

# 上海四大郊区接连取消单身限购政策 有售楼部称“忙不过来”

本报记者 郭阳琛 张振 上海报道

“在2024年1月13日出台新政策后，周末两天（1月13日、14日），我们项目每天都要接待大约60组客户，大部分都是单身人才，直到16日早上我们才接到房管局的正式通知，项目处于新政策实施范围之内。”1月16日下午，在位于上海市青浦新城的保利建发·印象青城售

## 多区松绑单身限购政策

2024年1月13日，青浦区政府新闻办官方微信公众号“绿色青浦”发文称，在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满3年及以上且在上海市无住房，与青浦区用人单位签订2年及以上劳动（聘用）合同且工作满1年的非沪籍人才，并同时符合单位条件之一、个人条件之一的，可在青浦新城区域范围内购买1套住房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。

在单位条件方面，一是符合青浦区产业发展方向，且工商注册地和税收户管地均在青浦区的企业；二是青浦区重点支持引进或为青

## 新政策引发连锁反应

新政的热度很快传导至地处销售一线的项目售楼部。

记者在采访中了解到，处于中央商务区“先行启动区”的保利建发·印象青城，是当前青浦新城规模最大、地段较好的新房项目之一，均价46517元/平方米。无论是在城市主干道，还是地铁17号线，与保利建发·印象青城相关的营销广告随处可见。

值得注意的是，青浦新城适用

售楼部，置业顾问李维（化名）向《中国经营报》记者表示。

2024年1月13日上午，上海市青浦区和奉贤区相继出台人才购房新政。在青浦新城和奉贤新城，非沪籍人才社保或个税年限由5年降为3年，同时购房资格由居民家庭调整为个人。这也意味着，两大新城相继取消了单身限购政策。

事实上，在差异化分区调控、优

## 化调整楼市政策方面，上海市再次

走在了具有风向标意义的一线城市前列。加之2023年下半年已经出台类似政策的临港新片区和金山区，上海市目前已有4个远郊地区取消了单身限购政策。

“进入2024年以来，各地购房政策进一步放宽，说明购房市场环境正逐渐变好。”易居研究院研究总监严跃进表示，青浦新城和奉贤新城，与用人单位签订2年及以上劳动（聘用）合同且在本单位工作满1年、按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满3年及以上、在上海无住房的非沪籍人才，同时符合单位条件之一、个人条件之一的，可购买奉贤新城住房1套，同时购房资格由居民家庭调整为个人。

记者了解到，奉贤区规定的单位条件和个人条件与青浦区大体一致。人才购房适用区域总面积约68.9平方公里。

事实上，在离上海市主城区更远的临港新片区和金山区，此前已

取消了单身限购政策。早在2023年9月，临港新片区就出台规定，符合条件的人才只需3个月社保就可以购房；在1个月，金山区也出台类似规定，符合要求的非沪籍单身人才可在特定区域内购房。

对此，严跃进表示，青浦区和奉贤区此次出台的楼市政策属于在人才购房层面进行放松，体现了重视职住平衡、落实差异化购房政策的导向。“相关政策内容和此前金山区出台的人才购房政策类似，说明2024年上海市在购房政策方面会进一步优化调整。”

李维也直言，目前新政策刚刚落地，保利建发·印象青城项目也还没有迎来首开，预计推出238套房源。中建御璟园置业顾问告诉记者，还有很多电话咨询，忙都忙不过来。”李维用略带嘶哑的声音向记者说道。

但到了工作日，偌大的售楼部又冷清了下来。2024年1月16日下午，记者在保利建发·印象青城项目走访大约1小时，仅看到1组客户前来看房。据了解，在奉贤新城，中建御璟园项目计划在2024年1月20日迎来首开，预计推出238套房源。

化调整楼市政策方面，上海市再次走在了具有风向标意义的一线城市前列。加之2023年下半年已经出台类似政策的临港新片区和金山区，上海市目前已有4个远郊地区取消了单身限购政策。

“进入2024年以来，各地购房政策进一步放宽，说明购房市场环境正逐渐变好。”易居研究院研究总监严跃进表示，青浦新城和奉贤新城，与用人单位签订2年及以上劳动（聘用）合同且在本单位工作满1年、按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满3年及以上、在上海无住房的非沪籍人才，同时符合单位条件之一、个人条件之一的，可购买奉贤新城住房1套，同时购房资格由居民家庭调整为个人。

记者了解到，奉贤区规定的单位条件和个人条件与青浦区大体一致。人才购房适用区域总面积约68.9平方公里。

事实上，在离上海市主城区更远的临港新片区和金山区，此前已取消了单身限购政策。早在2023年9月，临港新片区就出台规定，符合条件的人才只需3个月社保就可以购房；在1个月，金山区也出台类似规定，符合要求的非沪籍单身人才可在特定区域内购房。

对此，严跃进表示，青浦区和奉贤区此次出台的楼市政策属于在人才购房层面进行放松，体现了重视职住平衡、落实差异化购房政策的导向。“相关政策内容和此前金山区出台的人才购房政策类似，说明2024年上海市在购房政策方面会进一步优化调整。”

李维也直言，目前新政策刚刚落地，保利建发·印象青城项目也还没有迎来首开，预计推出238套房源。

中建御璟园置业顾问告诉记者，还有很多电话咨询，忙都忙不过来。”李维用略带嘶哑的声音向记者说道。

但到了工作日，偌大的售楼部又冷清了下来。2024年1月16日下午，记者在保利建发·印象青城项目走访大约1小时，仅看到1组客户前来看房。据了解，在奉贤新城，中建御璟园项目计划在2024年1月20日迎来首开，预计推出238套房源。

李维也直言，目前新政策刚刚落地，保利建发·印象青城项目也还没有迎来首开，预计推出238套房源。

中建御璟园置业顾问告诉记者，还有很多电话咨询，忙都忙不过来。”李维用略带嘶哑的声音向记者说道。

但到了工作日，偌大的售楼部又冷清了下来。2024年1月16日下午，记者在保利建发·印象青城项目走访大约1小时，仅看到1组客户前来看房。据了解，在奉贤新城，中建御璟园项目计划在2024年1月20日迎来首开，预计推出238套房源。

城出台购房者社保缴纳年限从5年改为3年的政策，并取消了单身购房约束，有助于进一步降低购房成本和入市门槛，对激活合理住房消费需求具有积极作用。

第一太平戴维斯方面也分析认为，尽管政策传导还需要一段时间，但随着经济基本面逐步复苏，上海市仍将持续吸引人才，为产业发展提供动力。

## 远郊区域去化压力犹存

相关统计数据显示，2023年，上海市新房市场累计成交金额约6050亿元，同比下降7%；成交套数为79742套，同比下降11%，全年新盘认购触发放积分的占比有所下降。而上海楼市也呈现出“内环热，外环冷”的分化态势，去化慢的项目主要集中在外环沿线和郊区。

作为远郊区域，青浦新城和奉贤新城一直面临着较大的去化压力。中指研究院统计数据显示，2023年，青浦新城新房成交面积同比下降10.9%，出清周期约为14个月；奉贤新城新房成交面积同比下降24.3%，出清周期约为7.4个月。

“就青浦新城而言，目前供应量比较大，因此去化周期一直较长。”在李维看来，此次青浦新城和奉贤新城推出人才购房新政，正是希望以此作为试点，探索激活上海市远郊区域楼市的方法，但预计政策效果反应到成交量上还需要1—2个月时间。

正因如此，青浦新城的新房项目不得不选择以价换量。以保利建发·印象青城为例，李维告诉记者，目前认购会有1个点的优惠，在约定时间内付完首付还有2个点的优惠，相当于在总价基础上打9.7折。

进入2024年以来，上海市新房成交量趋于平淡。上海中原地产统计数据显示，1月1—7日，上海新建商品住宅成交面积约

## 远郊区域去化压力犹存

相关统计数据显示，2023年，上海市新房市场累计成交金额约6050亿元，同比下降7%；成交套数为79742套，同比下降11%，全年新盘认购触发放积分的占比有所下降。而上海楼市也呈现出“内环热，外环冷”的分化态势，去化慢的项目主要集中在外环沿线和郊区。

作为远郊区域，青浦新城和奉贤新城一直面临着较大的去化压力。中指研究院统计数据显示，2023年，青浦新城新房成交面积同比下降10.9%，出清周期约为14个月；奉贤新城新房成交面积同比下降24.3%，出清周期约为7.4个月。

“就青浦新城而言，目前供应量比较大，因此去化周期一直较长。”在李维看来，此次青浦新城和奉贤新城推出人才购房新政，正是希望以此作为试点，探索激活上海市远郊区域楼市的方法，但预计政策效果反应到成交量上还需要1—2个月时间。

正因如此，青浦新城的新房项目不得不选择以价换量。以保利建发·印象青城为例，李维告诉记者，目前认购会有1个点的优惠，在约定时间内付完首付还有2个点的优惠，相当于在总价基础上打9.7折。

进入2024年以来，上海市新房成交量趋于平淡。上海中原地产统计数据显示，1月1—7日，上海新建商品住宅成交面积约

12.05万平方米，环比减少31.13%；1月8—14日，新建商品住宅成交面积继续下滑至9.29万平方米，环比减少22.94%。

“成交量连续缩水，说明各区交易量均开始走弱。”上海中原地产市场分析师卢文曦表示，浦东新区、闵行区和嘉定区成交量领跑上海全市的格局不变。青浦区作为传统交易大户区域，2024年1月上半月的周成交面积都在5000平方米以内。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，上海市外环片区新房库存比较大、去化难，奉贤区、青浦区楼市新政符合因区施策的逻辑。“这些区域都是产业新区，房地产在其中发挥着为基础设施融资，以及招商引资、人才引进的重要作用。此时优化限购政策，一方面是为了稳定市场销售、去化库存；另一方面也是为政府部门土地出让创造条件。”

卢文曦也分析认为，上海市远郊区域在不断寻求限购优化政策，相对而言青浦新城咨询量比奉贤新城略大些。嘉定新城和松江新城作为“五大新城”之一，一定会跟进执行类似政策，届时刚需会成为提振楼市的重要贡献力量。“上海楼市成交不断缩水也在预期之中，后续即便有反弹也属于合理波动范畴，一直到2024年农历新年后，交易量预计不会有太多的表现机会。”