

返乡置业需求低迷 出游意愿提升分流购房需求

本报记者 方超 张家振 上海报道

“我们将返乡置业在内的所有需求都考虑到，最终以92折的优惠呈现给客户，一步到位。”近日，位于安徽省芜湖市鸠江区的高速时代学府置业经理潘家强(化名)向《中国经营报》记者表示。

记者日前在走访芜湖市房地产市场过程中发现，除高速时代学府未单独推出返乡置业优惠活动外，伟星天空之城、信达万科樾江望等在售楼盘也没有针对春节返乡置业人群推出专属优惠措施。

房企推盘积极性普遍不高

在龙年春节假期，当地房企针对返乡置业人群的促销热情并不高。

龙年春节假期，位于芜湖市镜湖区长江中路与赤铸山路交叉口的信达万科樾江望项目售楼处，凤凰传奇的《拜新年》震耳欲聋，洋溢着欢乐喜庆的气氛。

不过，在记者走访信达万科樾江望项目过程中发现，前来看房的人并不多。该项目置业经理张涛(化名)向记者直言：“我们项目并没有针对返乡置业人群推出专属优惠活动，而是对所有客户都有优惠。”

尽管没有针对返乡置业人群推出专属活动，但信达万科樾江望项目在龙年春节假期的优惠力度仍较大。以该项目一套面积116.16平方米的房源为例，原总价约244万元，在叠加92折、总经理特批等优惠后，总价下降至约214万元，相当于直降30万元。但张涛表示，该房源需搭配一个价值4万元的车位才能出售。

无独有偶，位于芜湖市鸠江区的伟星天空之城项目，也未在龙年春节假期推出针对返乡置业人群的专属优惠活动。

“项目没有针对返乡置业人群推出专属优惠，但从外地回来的客户可享受芜湖最低3.7%的利率。”伟星天空之城一位置业

“楼市层面略显平淡，核心一、二线城市热度转降，三、四线返乡置业缺席，今年春节成交同比下降40%，居民购房信心不足，观望情绪持续加剧。”克而瑞研究中心分析认为，三、四线城市楼市延续探底行情，返乡置业热潮并未出现，全国32个三、四线城市成交量环比下降81%，同比下降43%，仅广东省韶关市、东莞市和山东省烟台市等个别城市同比显著增长。

尽管龙年春节假期全国楼市总体表现不及预期，但诸多中西部城市仍抢抓机遇，通过举办安居嘉



龙年春节假期，安徽省芜湖市多个项目并未专门针对返乡置业人群推出专属优惠。图为前来芜湖高速时代学府售楼部看房的市民。 本报资料室/图

经理告诉记者，“本身就很少做大型促销活动，我们最近已调过一次备案价，价格和之前相比已经很划算了。”

而同处芜湖市鸠江区的高速时代学府项目，则将返乡置业优惠统一折算进了92折促销活动中。潘家强向记者表示：“龙年春节假期，从外地回来买房的客户较多，其中有一天就卖了5套。当然，购房者既有外地返乡置业客户，也有芜湖市本地客户。”

与芜湖市类似，地处皖北的宿州市砀山县是外出人口务工大县，但在龙年春节假期，当地房企针对返乡置业人群的促销热情并不高。

年华、房交会等活动促进楼市去化。湖北省住建厅统计数据表示，截至2月17日，该省通过举办“迎春安居嘉年华”活动，已成交房源18204套。

“龙年春节假期，房地产市场整体表现弱于往年同期。”诸葛数据研究中心首席分析师王小婧告诉记者，“一方面，春节假期出游意愿提升分流了购房需求，另一方面，三、四线城市产业发展不及一、二线城市，人口外流，叠加收入预期降低，购房者对在三、四线城市购房的信心下降。”



龙年春节假期，安徽省芜湖市多个项目并未专门针对返乡置业人群推出专属优惠。图为前来芜湖高速时代学府售楼部看房的市民。 本报资料室/图

中指研究院信息显示，龙年春节假期，砀山县多个楼盘并没有采取大力度营销策略。“整体优惠力度较小，多数为98折、99折，部分项目在假期送车位、折上99折或有立减活动。在假期最后两天，新盘项目看房数量明显增加，但购房者观望情绪较重，交定金的人数较少。”

“结合调研数据来看，龙年春节假期房企推盘积极性普遍不高，一些弱二、三线城市诸如济南市、青岛市、长春市等部分售楼处已进入关门歇业阶段，还有部分开业售楼处也多以1—2人值班为主，并未安排集中开盘。”克而瑞研究中心也分析认为。

市场情绪仍处较低水平

“今年基本没有出现返乡置业热潮。”亿翰智库方面分析认为。

尽管部分房企推盘积极性不高，但多地仍通过举办安居嘉年华、房交会等活动促进返乡置业人群就地购房安居。

最典型的案例莫过于湖北省。公开资料显示，2024年1月15日，湖北省住建厅在全省集中启动返乡置业“迎春安居嘉年华”活动，各地出台了一系列支持购房优惠政策，引导进城和返乡人员置业安居，以更好地融入城市生活。

据湖北省住建厅公布的官方统计数据，截至2月17日，湖北省参加活动的楼盘达1534个、房源347892套，已成交房源18204套，“政策效果明显”。

除湖北省外，江苏省盐城市和安徽省黄山市等地也在龙年春节假期举办了房交会等活动。以黄山市为例，2月17日，为期6天的“住黄山 过新年 买新房”2024年黄山市新春房地产交易会正式落幕，中心城区最终成交13套，成交面积1588.86平方米，成交金额1458.04万元。

中指研究院市场研究总监

楼市“小阳春”能否再现？

目前，供给端持续发力，有利于稳定企业预期与购房者信心。

在龙年春节假期返乡置业平淡落幕后，今年能否再现楼市“小阳春”也备受市场关注。

“2024年以来，房地产行业供需两端政策持续落地。在需求端，龙年春节前，一线城市接连放松限购政策，信号意义明显，意味着2024年楼市政策整体仍处于宽松状态，更多城市将结合自身情况及时优化调整相关政策。”陈文静表示，目前，供给端持续发力，有利于稳定企业预期与购房者信心。

陈文静此前告诉记者，地方举办房交会在一定程度上可起到促进需求释放的作用，短期促进商品住宅成交量提升。“值得注意的是，对于部分城市来说，在市场情绪较为低迷的情况下，预计举办房交会的政策效果并不明显，持续性也稍显不足。”

龙年春节假期，房企对于返乡置业人群的促销热情下降，背后有哪些深层次原因？

“龙年春节假期，市场表现弱于往年同期，从房企营销策略来看，花样相对常规，多为特价房、一口价、送家电等活动。”王小婧分析认为，房企对于返乡置业人群的促销热情下降，主要还是和当前房地产市场整体环境相关，虽然利好政策逐步落地，但市场情绪仍处于较低水平。

“另一方面，三、四线城市去化压力普遍大于一、二线核心城市，市场信心不足，降价、送家电等营销效果并不明显，且市场经过不断调整，主流房企目光更加聚焦在一、二线城市。”王小婧告诉记者。

亿翰智库统计数据也显

示：“龙年春节假期虽然较往年多1天，但是市场销售和认购数据更为冷淡。我们经调查发现，约八成房企春节8天假期的认购金额同比降幅超30%，仅不足10家企业整体销售情况与2023年同期持平或略高。”

“今年基本没有出现返乡置业热潮。”亿翰智库方面分析认为，主要原因为打工者所在一、二线城市落户或限购政策放开，对三、四线城市楼市有反噬作用，可能出现外出务工人员回老家所在的三、四线城市卖房，再去打工城市或核心城市置换的情况。“收入和就业情况不乐观”“观望情绪浓厚，投资需求明显减少”亦是原因之一。

不仅如此，58同城、安居客发布的《2024春节置业意向报告》显示，想在工作城市买房的比例分别为46.0%、23.1%，想在老家省会/周边城市买房的比例持续下降至16.9%。对此，58安居客研究院分析认为：“返乡置业需求结构明显改变，也是春节返乡置业热度较往年下滑的重要原因。”

“新房地产市场当前面临的主要问题是房企信用风险和项目交付风险，部分购房者将目光投向二手房市场，二手房成交比重逐步上升，提振销售规模还需降低新房市场的风险，尤其是保证房屋按时交付。随着房地产项目融资机制建立，新房的交付风险有望逐步降低，届时有望降低新房市场的去化压力。”王小婧表示。

融资“白名单”加速落地 政策助力房企保交付

本报记者 方超 张家振 上海报道

在监管层强力推动下，房地产项目“白名单”正加速落地。

《中国经营报》记者注意到，近日，湖北省第一批221个房地产项目“白名单”出炉，总体融资需求约712亿元。安徽省已推送首批“白名单”项目26个，湖南省首批房地产项目“白名单”共纳入566个，当前已有24个项目获得银行新增融资16.48亿元。

多地房地产项目“白名单”出炉之时，绿地集团、旭辉集团、世茂集团(00813.HK)、碧桂园(02007.HK)等多家规模房企也密集公布了旗下项目入围“白名单”情况。例如，旭辉集团有18个项目入选融资“白名单”。记者从中南集团方面了解到，公司旗下已有南通市、青岛市等地的多个项目被纳入首批融资支持“白名单”。

另据住建部官网最新信息，截至2月20日，全国29个省份、214个城市已建立房地产融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及5349个项目；已有57个城市162个项目获得银行融资共294.3亿元，较龙年春节假期前增加113亿元。

“各地第一批项目申报逐渐落地，意味着房地产融资支持政策取得了实质性推进，有利于稳定预期、稳定市场。”中指研究院方面分析认为，“需求端和企业端政策协同发力，叠加‘三大工程’（规划建设保障性住房、城中村改造和‘平急两用’公共基础设施建设）配套政策加速落地，有望推动房地产市场逐渐企稳。”

多地融资“白名单”出炉

在房地产项目“白名单”首笔贷款在广西南宁市落地后，多地亦纷纷跟进。

公开资料显示，2024年2月6日，湖北省举办“宜居湖北 金融赋能”金融支持“三大工程”和房地产项目集中签约仪式。武汉市、襄阳市、宜昌市、黄石市12个房地产“白名单”项目共获得授信57.2亿元，发放贷款18.4亿元，展期6.4亿元。

在此前的2月1日，湖北省第一批221个房地产项目“白名单”正式出炉。湖北省住建厅官方信息显示，经过城市房地产融资协调机制审核，已经推送至各金融机构，涉及全省16个市州、融资需求约712亿元。

“正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目158个，涉及融资需求466.6亿元，占比65.5%；开发建设暂时遇到困难但资金基本

房企“保交付”进程提速

在多地密集发布房地产项目“白名单”之时，多家房企入围项目“保交付”进展也颇受外界关注。

西南证券研报显示，截至2月7日，已有建业地产、佳兆业、弘阳、金科、中骏、绿地、融创、旭辉集团、远洋集团、碧桂园、世茂集团、雅居乐、奥园等17家房企项目公布入围首批地产项目“白名单”，项目合计已超327个。

其中，截至目前，碧桂园确认已获批进入“白名单”的项目超过30个，包括河南省、湖北省、四川省等地的多个项目均在属

能够平衡的项目63个，涉及融资需求245.4亿元，占比34.5%。”湖北省住建厅方面表示。

另据《安徽日报》报道，安徽省已在合肥市、芜湖市举办两场“政银企对接会”，现场组织85家房地产开发企业、57家银行金融机构“面对面”对接。截至目前，城市房地产融资协调机制已推送首批“白名单”项目26个，涉及融资需求约77亿元，根据工程进度目前已实现信贷投放6.2亿元。

2024年2月6日，江苏省泰州市也对外发布首批房地产项目“白名单”。“泰州建设”官方微信显示，泰州市住建局、国家金融监督管理总局泰州监管分局向各银行业金融机构联合推送了泰州第一批房地产项目“白名单”。其中包括中天栖凤园、金通桃李园、大华锦绣四季等15个项目，融资需求约46

地房地产项目“白名单”内；而融创也已有超过90个项目入围第一批“白名单”，包括北京市、天津市等20个城市项目都已落地。

近期，绿地集团、世茂集团、中南集团等房企也纷纷对外宣布旗下项目入围“白名单”的最新进展情况。

来自绿地集团的信息显示，截至目前，绿地集团获批进入“白名单”的项目已有34个，拟融资金额合计约117亿元。同时，还有一批项目也在审核当中，有望陆续进入“白名单”。

而世茂集团则有16个房地

亿元。

根据厦门市住房保障和房屋管理局信息，厦门市房地产融资协调机制专项工作组研究形成首批符合条件的项目清单并推送至银行金融机构，已支持2个项目，合计22.29亿元的融资需求。

“我们预计，短期内有望看到更多城市陆续跟进首批‘白名单’融资支持，重点聚焦‘保交楼’地区，且从各地反馈情况看，部分城市第二批清单进度已在梳理之中，部分城市对第二批清单在2月提出进度要求，故第二批项目跟进速度也较快。”天风证券研报分析认为。

中指研究院企业研究总监刘水日前也表示：“后续其他城市房地产项目‘白名单’将持续落地，随着更多房地产项目贷款支持落地，支持项目融资的政策效果将逐步显现，这有助于

产项目进入“白名单”，主要分布在广东省、湖北省、重庆市、江苏省、天津市、辽宁省和山东省等地。中南集团已有南通市、青岛市、昆明市、重庆市等地的多个项目纳入首批融资支持“白名单”，中南集团方面同时表示：“其他各地项目也在陆续加入中，相关项目正在对接融资。”

中南集团董事局主席陈锦石近日表示，近年来，随着房地产行业及建筑行业进入非良性循环，中南集团围绕确保交付、减亏增盈、融资突破、管理减负四个方

部分区域首批房地产项目“白名单”进展情况		
区域	纳入数量	最新进展
湖南省	576个	已有24个项目获得银行新增融资16.48亿元
湖北省	221个	16个项目、近30亿元融资已经取得实质性进展
安徽省	约208个	涉及202家企业，融资需求340.1亿元
山西省	131个	融资总需求219.14亿元
上海市	3个	涉及融资金额15亿元
山东省	448个	融资需求917.04亿元，青岛等4市融资已落地15.63亿元

资料来源：公开信息

改善房地产企业流动性，缓解房地产贷款的紧缩情况及扩大房

地产投资，促进房地产与金融良性循环。”

面持续稳定经营，目前公司的经营生产已逐步回归正轨。

“在‘保交付’‘保履约’方面，中南集团积极落实市场主体责任，2023年全年累计在64座城市交付约10万套房屋，保障交付质量，全力以赴惠民生；全年建筑板块完成履约项目61个，涉及项目面积468万平方米，承接的多项重大基建工程加速推进。”陈锦石表示。

在业内人士看来，旗下项目进入房地产项目融资“白名单”，或将助力出险房企“保交付”。

“‘白名单’主要聚焦存在融

资困难的项目。”中信证券研报分析认为，“进入第一批‘白名单’的项目，大多数是尚具备一定货值，但暂时融资困难，已经取得预售许可并存在先期预售，在‘保交付’范围内的项目。”

“2023年，‘保交付’进展稳妥，我们预计在政策加持下更有能力顺利达成。”中信证券研报表示，“白名单”的推出进一步优化了项目融资环境。“估计绝大多数三线及以上能级城市的项目剩余货值仍然能覆盖支付建安成本，我们预计2024年交付完成率不会低于2023年。”