

楼市“春节档”平淡落幕 业界期待“小阳春”

本报记者 郭阳琛 张振 上海报道

“尽管优惠力度不小，但说实话，龙年春节假期，前来看房的人并不是特别多，成交量也只有个位数。”2月20日下午5时左右，位于江苏省南通市的城镇·铂域澜湾项目置业顾问李玉(化名)在电话中向《中国经营报》记者说道。

这也是龙年春节假期楼市开局

成交量大幅缩水

制约消费者入市的主要原因包括：认为房价仍有下跌可能、政策会继续放松、当前首付资金不足。

据了解，城镇·铂域澜湾项目，最早于2023年6月开盘。此前的备案均价约为2.3万元/平方米，目前最低单价仅1.8万元/平方米左右。

尽管单价不断下探，但李玉坦言，城镇·铂域澜湾项目近期的成交状况并不理想。与南通市隔江相望的上海市，龙年春节假期楼市成交量同样大幅缩水。上海中原地产数据显示，2月10—17日，上海市新建商品住宅成交3988平方米，虽然相比2023年同期大幅度增加，但对比以往春节假期普遍1万平方米左右的交易量仍存不少差距。

上海中原地产市场分析师卢文曦告诉记者，从交易格局来看，符合

房贷利率逼近历史最低水平

“此次LPR调整，开启了我国历史上的最大降息周期。”

在过去一段时间，政策放松是长三角地区楼市调控的主基调。南京市和苏州市先后宣布全面取消限购，上海市也宣布，外地单身居民“满5”便可在外环外区域(崇明区除外)购买1套住房。

2月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率，1年期LPR保持3.45%不变，5年期以上LPR下调25个基点，由4.2%调整至3.95%。

中泰证券首席分析师杨畅表示，保持1年期LPR不变，或表明对

供需两端助力楼市提振复苏

从以往经验来看，春节假期后市场会酝酿“小阳春”行情，供应会陆续增多。

随着“金三银四”传统楼市旺季越来越远，各大城市供应量纷纷“开闸”，品牌房企也开始加大促销力度。

“我们项目三期在龙年春节前已经过会，这几天正准备申请预售证，预计会在3月份开盘。”张力(化名)所在上海保利建发·印象青城项目，是当前青浦新城规模较大、地段较好、价格较高的新房项目之一，均价46517元/平方米。

记者了解到，2月6日，2024年上海市第二批集中供应项目名单出炉。该批房源共涉及24个项目，总建筑面积约54.9万平方米，共计4632套房源，备案均价74604元/平

平淡的一个缩影。克而瑞监测数据显示，2月2—15日，重点城市新增供应量仅为396.44万平方米，同比下降11%，较2022年同期下降了53%；重点城市成交量仅为23.38万平方米，同比下降40%，较2022年同期降幅也达到了82%。

《中国经营报》记者注意到，为进一步优化调整楼市政策，促进楼市平稳健康发展，上海市、南京市和

当前首次置换为主流的现象，在龙年春节假期有成交的楼盘中，将近一半单价处于3万—4万元/平方米区间。高价房市场近期交易势头略有减弱，整个假期单价超过10万元/平方米的项目仅签约2套。

供应方面，和往年相同，上海市龙年春节假期没有新盘入市，仅有一个项目处于认购期。对此，卢文曦分析称，一方面，随着上海市采用集中供应方式，入市节奏和以往相比发生了变化，前期入市的项目房源已经消化得所剩无几，其他项目也不急于在假期入市；另一方面，龙年春节前刚公布第二批集中供应项目，但时间有限还来不及在假期前

制造业投资和消费的刺激意图相对平稳；下调5年期以上LPR利率是房地产市场需求端政策组合拳的一部分，再结合近期围绕房地产市场密集出台了较多政策措施，充分体现了利率政策参与激活房地产市场、推动房地产市场良性循环的政策意图。

记者了解到，此次LPR下调后，长三角地区所有城市房贷利率均进入到4.0%以下的水平，不少城市房贷利率达到或逼近历史最低水平。

以上海市为例，目前，首套房贷

利率下调至3.85%，二套房贷利率下调至4.25%，外环临港、嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山七大片区二套房贷利率下调至4.15%。

此外，杭州市、宁波市、苏州市首套房贷利率降至3.75%，南京市和合肥市降至3.65%，而南通市更是降至3.45%。

南通绿城桂雨朝阳项目置业顾问张新(化名)表示，LPR调整后，南通市最低3.45%的首套房贷利率，已经逼近3.1%的公积金贷款利率，使得购房者还贷压力进一步下

苏州市等长三角核心一、二线城市不久前相继松绑限购。2月20日，政策利好继续释放，5年期以上LPR由上期的4.2%降低为3.95%，一次性下调了25个基点，创造了有史以来最大下调幅度，不少城市房贷利率达历史最低水平。

“2024年，楼市开局依旧很‘难’，龙年春节前核心一、二线城市诸如上



位于江苏省南通市的绿城桂雨朝阳项目，自2022年开盘至今去化率尚未过半，已熬成“准现房”。

开盘，所以造成短期内“青黄不接”的现象。

记者了解到，在强二线城市南京市和苏州市，随着全面取消限购政策，龙年春节假期多数楼盘“不打烊”，依旧高强度接待客户，开展春节龙狮表演、专属认购大礼包、到访有礼、认购赢家电等多种多样的促销活动，但购房者的置业态度仍较

为谨慎。中指研究院方面分析称，制约消费者入市的主要原因包括：认为房价仍有下跌可能、政策会继续放松、当前首付资金不足。其中，房价下跌预期仍是重要制约因素，若政策能够继续优化，如进一步下调房贷利率，降低购房者购房成本，或对购房者需求释放产生积极带动效果。

“加之项目现在优惠力度较大，不少购房者前来咨询，一天接待10余组客户。”

“此次LPR调整，开启了我国历史上的最大降息周期，对于房贷定价和房贷发放等都有积极影响。”易居研究院研究总监严跃进表示，一方面，充分说明2024年对中长期贷款资金发放落实了宽松和降成本的导向，有助于进一步稳定预期；另一方面，从2月21日开始，购房者将享受到更低的房贷利率，进而提升了购房积极性。

项目开盘已有两年，2023年下半年普遍九折，现在的折扣力度已逼近八五折。其中，小高层折后均价只需1.95万元/平方米，洋房均价2.2万元/平方米。

严跃进分析认为，春节假期后一些楼盘的看房量开始上升，部分城市二手房和大型交易不错，说明购房市场复苏的基础正不断趋于扎实。考虑到宏观经济复苏向好的趋势更加明显，且各类购房政策效应将继续释放，这都有助于后续新房交易市场的提振和复苏。但鉴于交易绝对规模偏低，依然要对住房交易市场“虚弱症”给予重视。

而在南通市最核心的中央创新区板块，龙光越秀天皓名邸项目一套120平方米的特惠房源，目前总价仅238万元，单价不到2万元/平方米，而备案价高达约3万元/平方米，同时还赠送价值18万元的产权车位。

而据张新介绍，绿城桂雨朝阳

节后开工首周，自2019年以来央行最大降息落地，多地房贷利率随之下降。北京城六区首套利率将降至4.05%，二套利率4.55%；城六区外首套利率3.95%，二套利率4.5%。

价，转为现场摇号方式确定竞得人，参与现场摇号的竞买人须提交《高标准住宅建设承诺书》。

据了解，该地块前期共有金茂、住总、保利3家房企参与报名竞拍，但在现场竞拍环节，另外2家房企没有参与出价，最终由北京住总置

业有限公司以底价12.6亿元竞得。记者了解到，此次住总所竞得的地块位于北京顺义主城区仁和镇，距离北京地铁15号线石门站约1.3公里，可与多条地铁线进行换乘。地块南侧规划有零售商业用地，东侧是西辛小学仁和校区，西侧是望泉里小区。

单中，13宗地块里就有4宗地块来自顺义，分别位于南彩镇、高丽营镇等地，将在今年2月28日前供应完成。

与此同时，顺义区也于2023年在北京新房成交榜中排行靠前，仅次于昌平区。首开阳光玖里、和光瑞府、龙湖御湖境、城建星誉BEI-JING、招商中建顺义臻珑府等项目均取得较好的去化成绩。

内地租赁收入24年从未下滑

“商业地产教父”陈启宗退隐江湖

本报记者 方超 石英婧 上海报道

纵横商海数十载后，有“商业地产教父”之称的陈启宗，选择在当下将千亿商业帝国交棒长子。

日前，恒隆集团(00010.HK)和恒隆地产(00101.HK)联合公告，陈启宗将退任集团董事长、执行董事及执行委员会主席职位，在4月26日举行的恒隆集团及恒隆地产各自股东周年大会完结后生效，而陈启宗之子陈文博将接棒前行。

“交棒的时间‘择日不如撞日’，明天怎么样，是更好还是更差，没有人知道。所以今天交棒

进军内地开创高端零售先河

在陈启宗交棒二代的背后，在内地商业地产界赫赫有名的恒隆集团，再度引发外界广泛关注。

公开信息显示，1960年，陈启宗父亲陈曾熙创办恒隆集团，很快发展成为香港大型地产发展商之一，而作为恒隆集团地产业务机构的恒隆地产，亦因建造港铁沿线多个大型屋苑而颇具声名。

借势香港房地产黄金年代，迅速发展起来的恒隆集团，在陈启宗接手后，迎来了再度飞跃。公开信息显示，1991年，陈启宗担任恒隆集团董事长一职，因预见内地经济发展机遇，其带领恒隆集团“挥师北上”，在1992年进军上海滩，7年之后的1999年岁末，上海港汇恒隆广场在徐家汇开业。

“1999年我们开业时，上海还未有真正的五星级购物中心，同市迟一年开业的上海恒隆广场创了先河。那时的上海市场小得多，上海港汇恒隆广场当时的定位是四星级购物中心，虽然商场以这个档次营运取得巨大成功，但租赁收入却无法与五星级物业相提并论。”陈启宗在2021年的《致股东函》中表示。

“然而，在上海港汇恒隆广场落成后10—15年间，上海乃至全国的经济腾飞。”陈启宗同时表示，如今，上海的繁荣足以支撑每个顶级品牌在市内开6—

“退隐江湖”交棒长子

在对外公布陈启宗退休信息之时，恒隆集团与恒隆地产也在日前对外发布了2023年度业绩信息。

公开数据显示，2023年，恒隆集团总收入约108.81亿港元，同比减少1%；归母净利润约29.31亿港元，同比减少2%。恒隆集团在公告中表示，收入受人民币贬值和物业销售收入下降影响。而恒隆地产2023年总收入约103.16亿港元，同比持平，归母净利润约为41.37亿港元。

不过，恒隆集团表示，2023年，其内地及香港物业组合业务均迎来复苏，其中，恒隆地产及恒隆集团的内地整体租赁收入分别增加8%和7%至62.63亿元人民币和66.51亿元人民币。香港物业组合的租赁收入则取得2%的增长。

如在内地市场，恒隆地产旗下高端商场收入取得9%的稳健增长，除面对激烈市场竞争的沈阳市府恒隆广场外，各高端商场均取得不同程度的升幅，如上海港汇恒隆广场2023年收入增长6%，收入增幅最高的则为大连恒隆广场，达到19%。

“作为市内傲视同群的高端零售商场，无锡恒隆广场2023年业绩再创新高，收入和租户销售额分别提升12%和19%。”恒隆地产方面同时介绍，其旗下次高端商场2023年收入持平，其中济南恒隆广场首阶段资产优化

就很好。”在恒隆集团和恒隆地产召开的2023年全年业绩新闻发布会上，陈启宗如此直言。

《中国经营报》记者注意到，在陈启宗选择退休之时，其掌舵33年的恒隆集团早已成长为商业地产巨擘，截至2023年年末，恒隆集团总资产约2315亿港元。

尽管如此，当下商业地产市场亦面临多重挑战，陈文博日前对此回应称：“大环境有挑战，但我欢迎这个挑战。如果是在‘晴天’接班，我反而没有这么多机会学东西。”而陈启宗也在近日强调：“这是别人的熊市，不是恒隆的熊市。”

8家分店，“其他发展商(大多来自香港)跟随上海恒隆广场的先例，成功在上海兴建高端购物中心”。

不仅仅是上海，恒隆集团发展足迹已遍布全国一、二线城市。恒隆集团官网显示，目前，其多元化的物业组合覆盖香港和9个内地城市，包括上海、沈阳、济南、无锡、天津、大连、昆明、武汉和杭州，恒隆广场早已成为内地高端商场的代名词之一。截至2023年年末，恒隆集团总资产约2315亿港元(约合2100亿元人民币)。

受到外界关注的是，自20世纪90年代以来，中国经济高速发展吸引诸多海内外商业地产巨头入局，市场竞争极为激烈，持续扩张的恒隆集团，其成功穿越周期、脱颖而出的原因何在？

恒隆地产相关负责人曾向记者介绍，因为恒隆地产内地租赁物业以高端零售为绝对主角。“与‘一般性消费’很容易被网购、网上的销售所取代不同，恒隆专注于‘奢侈品消费’，奢侈品市场是一路上升的，因此我们的表现相对较好。”

“此外，恒隆有较为稳定的写字楼收入，可以在奢侈品市场较为疲弱的时候弥补空缺，加之我们与租户也保持着良好的合作关系，让我们持续20年获得强劲的租赁收入增长。”恒隆地产相关负责人如此表示。

计划完成后，多家美妆品牌及首度落户济南的商户于2022年下半年相继开业，商场收入增长4%。

进一步梳理可发现，不仅仅是2023年，以稳健著称的恒隆集团，其内地业务营收，20多年来从未出现过下滑局面。

值得注意的是，在陈启宗选择退休后，恒隆集团未来的发展方向也受到外界瞩目。

“世界是一直在改变的，过去几年世界变化特别快，而且变化的方向并不是令人鼓舞的。所以我曾经跟大家讲，现在是‘保命保本’的时候，而非寻求大发展的时候。”陈启宗表示。

在陈启宗看来，“未来几年，我相信外部环境还是会比较困难，但恒隆在财务管理、风险管理等管理工作都已经上轨道，没有太多需要担心的地方。要注意的点，就是不要做大的资本支出，这个错误可能是致命的。”

“今天的一块钱不是以往的一块钱，今天的一块钱是从前的两块钱。只要不盲目扩张、乱用资金，而是用得合宜，那么有利可图的机会相信为数不少。”陈启宗日前表示。

即将掌舵恒隆集团的陈文博亦直言：“公司多年的方针是在中国内地发展最高端的商业项目，这是一个很清晰很稳定的方向。我相信，未来这几年，是不会发生策略上的大变化的。”

北京迎来龙年首拍：住总12.6亿元底价摘得顺义一宅地

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

2月21日，北京春节后的首场土拍顺利完成，北京住总以12.6亿元价格摘得顺义新城一宅地。

住总12.6亿元竞得地块

此次出让的地块为顺义区顺义新城第1街区01-03-21地块，根据此前地块挂牌信息，该地块面积28400平方米，建筑控制规模≤56800平方米。其中，零售商业用地规模16458.64平方米，建筑规模32917.28平方米。地块容积率为2.0，控高36米。

顺义将再迎一改善盘

据中指研究院北京数据总经理张凯指介绍，此次出让的地块体量不大，约5.68万平方米，容积率为2.0，预计以低密洋房产品为主。

据了解，该地块北侧紧邻的龙湖·御湖境一期项目即为改善型产品。项目主力户型为120—187平方米，于去年1月28日开盘，首开签约额15亿元。北京住建委官网显

顺义区是近几年北京供地大户，去年新房销售额在北京整体市场中排名靠前，改善型产品层出。根据此次地块出让信息，顺义新城将再迎一个改善型项目。

地块起拍价格12.6亿元，住宅起拍楼面价约2.22万元/平方米，销售指导价4.6万元/平方米，浮动8%。

根据竞拍规则，本次挂牌出让宗地设定土地合理上限价格为14.49亿元，当竞买报价达到土地合理上限价格时，则不再接受更高报

价，该项目目前网签过半，网签均价45270元/平方米。

另外，该项目约2公里处即为御湖境二期项目。项目于去年9月22日开盘，首开签约额约12亿元，网签均价为44975元/平方米。

同区域内，去年7月25日，首开股份以22.82亿元摘得顺义新城第1街区01-01-09地块，随后与华润合作开发了改善型项目璞缇润府，