

套均总价亿元别墅“日光” 上海楼市企稳

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

“人生第一次现场‘打新房’，火热情况堪比‘买白菜’。每个人只有30秒选房时间，我激动到脸红心跳加速，感觉比高考还要紧张。”7月2日，购房者李丽(化名)向《中国经营报》记者回忆起购买中海顺昌玖里和恒昌玖里风貌别墅的场景。

6月27日，中海顺昌玖里和恒昌玖里风貌别墅正式入市，29.8

万元/平方米的单价刷新了上海市新房均价历史新高。据悉，上述项目共推出49套房源，建筑面积约285—545平方米，套均总价1.1亿元，最终成功实现“日光”。李丽也有幸成为顺利抢到房源的49名幸运儿之一。

无独有偶，就在一天后，位于上海市徐汇区滨江板块的中海领邸玖序同样“日光”，销售金额高达66.38亿元。这正是上海楼市年中冲刺热销的缩影。

多个项目开盘热销

得益于多个项目热销，中海地产成功登顶今年上半年上海房地产销售榜。

“中海顺昌玖里和恒昌玖里首批推出的风貌别墅已经全部售罄，暂时没有退房的。今年下半年预计还会加推，风貌别墅看房前需要验资1亿元。”7月2日，中海顺昌玖里一名置业顾问如是表示。

这并不是中海顺昌玖里第一次“引爆”沪上楼市。早在今年3月，该项目作为上海市第三批集中供应的新房项目，共计推出512套高层房源，均价17.2万元/平方米，套均总价4000万元。彼时，项目开盘首日便售罄，销售额近200亿元，这也刷新了中国房地产市场的开盘揽金纪录。

公开资料显示，中海顺昌玖里所在的建国东路67—71街坊历史风貌保护及城市更新项目，是上海市余留体量最大的毛地项目，位于黄浦区核心区域，北邻新天地，东接老城厢。根据规划，项目包括3栋超高层住宅和约30栋联排别墅，并包括历史文物保护建筑。

时间拨回至2020年4月，中

海地产因参与围标而被上海市相关部门禁止拿地3年。中海地产很快便拿出应对措施，当年7月29日，公司与上海市黄浦区政府签订了合作框架协议。

据悉，中海地产与黄浦区将在历史风貌保护及城市更新、高端居住、人才公寓、智慧社区、商务办公、物业服务等方面开展战略合作，项目开发周期为6年，总投资约590亿元。

在签订上述合作框架协议后，推动建国东路地区旧改项目正式进入实质性启动阶段。记者此前曾报道，2022年7月24日，建国东路68街坊和67街坊东块的房屋征收签约率突破90%，上海中心城区成片二级旧里以下房屋改造全面收官。

记者注意到，在2023年上海市第三批集中供地中，中海地产和上海西岸开发公司联合体以240.16亿元底价拿下总案名为“西岸数智中心”的超级地块，这也是中海地产在围标事件后的

“持续释放的政策利好，促使市场逐渐出现企稳迹象。”易居克而瑞集团董事长丁祖昱分析认为，从最近几个逆势热销的项目来看，都位于城市强势区域且板块内供应稀缺，所推项目也都是房企产品力的代表之作。

中海地产上海区域相关人士向记者表示，不论是中海顺昌玖里、恒昌玖里，还是中海领邸玖序，今年下半年预计都还会加推新房源。

“复出首秀”。

“西岸数智中心”配套住宅部分便是中海领邸玖序和中海领邸玖章。6月28日，中海领邸玖序率先入市，232套房源不到90分钟便实现清盘，销售金额达66.38亿元。据悉，该项目主要为147—210平方米的高层公寓，备案均价14.6万元/平方米，单套总价最高为3383万元。

丁祖昱分析称，中海顺昌玖里和恒昌玖里是整个新天地板块首发的低密度产品，上海核心区这类产品长期断供，同时上海市有相当一部分预算充足、购买力较强的人群持币观望多年。相较之下，中海领邸玖序的客群有明显差异，因此开盘时间避开了3月份中海顺昌玖里高层房源的推盘期，选择在6月份冲刺入市。

得益于多个项目热销，中海地产成功登顶今年上半年上海房地产销售榜。克而瑞统计数据示，1—6月，中海地产在上海市的操盘金额为267.2亿元，排名位居第一，且领先数额幅度较大。



位于上海市徐汇区滨江板块的中海领邸玖序开盘实现“日光”。

本报资料室图

新房成交创一年来新高

“持续释放的政策利好，使市场逐渐有企稳的迹象。”丁祖昱指出。

回顾今年上半年楼市运行情况，一季度末，优质项目集中入市，上海楼市迎来一波短暂回温；二季度，楼市回归稳定，尤其是打出“5·27新政”组合拳后，市场进一步回温。6月份，新房和二手房市场成交都迎来一波上扬行情。

上海中原地产统计数据显示，6月24日—30日，上海市新建商品住宅成交面积34.89万平方米，环比增长65.73%，是今年上半年周度成交的第二高点；6月份，上海市新建商品住宅成交面积80.5万平方米，环比增长61.0%，创下近一年来的新高。

上海中原地产市场分析师卢文曦告诉记者，6月，上海市入市产品共计33个，总面积达到89.7万平方米，环比增长59%。入市项目覆盖面广，从首改到中高端改善产

品一应俱全，中高端改善产品是供应主力，和市场需求契合度高，很快转化为现实交易数据。当期单价10万元以上楼盘达到5个，积压的高端改善需求得到充分释放，这波供应为成交做了足够铺垫。

“6月份成交出现大幅反弹在意料之中，本身基于上半年末的重要时间节点，房企出于完成半年业绩需要，加快推盘工作。”在卢文曦看来，同时，5月底上海市推出新的楼市政策，利好叠加促使成交开始释放。单纯从成交总量来看，楼市成交量创近期新高，但从绝对量来看，只是落在合理区间内，供应释放不显著限制了成交量发挥。

“持续释放的政策利好，使市场逐渐有企稳的迹象。”丁祖昱指出，在6月的最后一周，除了在上海，深圳市和南京市也都连续出

现项目热销。最近几个逆势热销的项目都位于所在城市的强势区域，且板块内供应稀缺，并拥有核心资源优势。开发商都是央企或具有相关背景，都是这些房企产品力的代表之作。

与此同时，上海市二手房市场复苏力度更为明显。上海网上房地产数据显示，6月，上海市二手房网签26374套，环比增长41.1%，不仅创下2024年新高，也是过去3年来的新高。

卢文曦进一步表示，近期，上海市二手房市场较为活跃，有不少置换型买家已经成功出售手中的房源，预计这部分客户会成为新房市场的重要买家。“新房市场虽然比二手房回暖的速度要慢一点，但是置换链条已经打通，后续新房成交有望保持当前热度。”

从领涨全国到打折促销 金华楼市何以坐上“过山车”？

本报记者 方超 张家振 金华报道

“我们项目是金华市的高端小区，这套房原单价2.3万元，原总价251万元。”金华滨江城投和品销售

经理韩明(化名)指着楼盘沙盘向《中国经营报》记者表示，“这套房源现在综合优惠接近50万元。”

日前，记者在金华市实地走访多个楼盘发现，打折促销已成为普

遍现象。当地房地产业内人士直言，与前些年需捆绑车位相比，金华市新房市场“去年的折扣行情在8—8.5折，今年有些楼盘已经下探到8折以内了”。

在多个楼盘打折促销背后，金华楼市最近3年来的走势堪称“过山车”。就在3年前的2021年，金华市还因“新房涨幅位居全国第一”而引发广泛关注。“金华市其实

是三、四线城市楼市的一个缩影。”多位业内人士向记者介绍，自2021年年中开始，多座三、四线城市楼市热度逐步回落，打折促销成为房企为数不多且较为有效的市场竞

争手段。但和其他城市相比，地处浙中的金华市民营经济发达，经济基本面较好，在人口持续流入、楼市松绑政策支持等情形下，金华楼市或将进一步企稳。

多个项目打折促销

“滨江城投和品，浙中传承豪宅。”在滨江城投和品项目的建筑外立面绿网上，巨型广告语颇受过往路人瞩目。

“项目第一次开盘推出的5栋楼新房已经全部卖完，前几天刚加推了3号楼、31号楼和21号楼，现在还有部分房源在售。”韩明告诉记者，该项目由滨江集团与金华城投集团联手打造，“是金华城投集团拿的地，然后跟滨江集团合作开发，品质不用担心。”

尽管有滨江集团品牌“加持”，但滨江城投和品在售房源依然给出了不小的优惠。以31—1-702为例，韩明告诉记者，房源面积为109.28平方米，原单价为2.3万元，总价约251万元，在购房者满足学历、无房、购买车位等一系列条件下，现在仅需203万元左右，“综合下来差不多优惠了50万元。”

对于上述优惠条件，韩明进一步向记者介绍，购房者如果在滨江城投和品所在的金东区无房，每平方米单价可以直接减1000元，如果同时满足有孩家庭、大专及以上学历凭这两个条件，总价可再减25万元。

“金华城投集团给出的这25万元优惠，不需要购房者先支付，直接在总价里减掉就可以。”韩明同时表示，在上述一系列优惠后，购房总价还可以再享项目案场9.4折，具体包括认筹优惠2个点、按时签约优惠1个点、按揭贷款优惠1个点、买两个车位可以再优惠2个点。

“车位单价是16.8万元，两个一起买的价格是24.8万元。也可以不购买车位，但无法享受这2个点的优惠。”韩明表示。

在多重优惠政策刺激下，滨江

城投和品迎来热销，金华城投集团官方信息显示，今年6月，滨江城投和品首开产品登场即热销，单日劲销超5亿元。记者在项目售楼部走访过程中发现，的确有不少当地购房者前来看房、签约。

和滨江城投和品热销不同，记者在金华荣安华府、金华保利阅云台等项目走访发现，开盘以来尽管均已完成部分房源的交付，但仍有房源在售。

“项目在2021年10月开盘，到现在卖了两年半时间，还有差不多10套房源在售。”金华保利阅云台置业经理王涛(化名)向记者表示，12—1-1401房源原价260多万元，“现在各项折扣叠加后总价190万元左右，相当于打了7.5折。”

王涛告诉记者，在2021年刚开盘时房地产市场行情还可以，项目优惠幅度很小，总价优惠只有一两万元。“现在可选房源比较少，尾盘销售的折扣力度更大。”

无独有偶，金华荣安华府在交付后仍未实现完全清盘。记者走访发现，该项目打出了“买房不将就，可以现房何必期房”的巨幅广告，并标注有“仅剩8席”信息。荣安华府售楼部工作人员对记者表示，目前大概还有10套房源在售，“有些可能是工抵房，但在没签工抵协议的情况下，购房者也可以看房。”

和金华保利阅云台相比，金华荣安华府给出的优惠幅度并不大。“11—2—201房源面积97.94平方米，原单价2.47万元，原总价约241万元，优惠下来大概231万元。”金华荣安华府上述工作人员表示，“现在没必要大幅降价销售，所剩房源本来也不多，卖得还挺好的。”

房价一度领涨全国

“金华为什么会有项目打折促销？因为需求变少了，只能通过价格去吸引潜在购房者。除金华市外，现在包括杭州市周边的项目也都在打折。”中指研究院华东大区常务副总高院生向记者直言。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪也告诉记者，金华楼市出现打折促销现象，主要是因为当地房地产市场供应充足，楼盘竞争激烈，需要通过促销手段吸引购房者。

“此外，现在经济增长有所放缓，居民消费力下降，购房需求减弱，楼盘需要通过降价促销来推进去化。推出大力度的折扣，短期内对项目去化有一定的积极作用，但不稳定的折扣措施也会加剧购房者担忧和观望情绪。因此，多样化促销活动的效果需理性看待。”关荣雪分析称。

频频出手提振楼市

金华市作为三线城市，新房市场何时能以领涨全国？

克而瑞方面曾在一份调研报告中指出，金华楼市火热，与当地学区政策变化、货币宽松政策等密切相关。“学区炒作盛行，动辄8万—9万元/平方米的学区房，连带着新房里面有学区概念的项目也很好卖。”

事实上，就在几年前，金华楼市还是一幅“异常火热”的景象。金华市拥有发达的民营经济环境，下辖的义乌市、东阳市和永康县等因小商品交易、五金产业等闻名海内外。

“2021年上半年是金华楼市最狂热的时候。”金华市一位房地产业内人士向记者回忆道。一组数据也可以印证金华楼市彼时的火热景象。2021年1月，金华市新建商品住宅销售价格以1.2%的环比涨幅排名全国第一，二手房住宅价格则以1.3%的环比涨幅位列全国第四，仅次于深圳市、广州市和上海市三大一线城市。

2021年7月29日，住建部约谈了包括金华在内的5座城市政府负责人，要求切实履行城市主体责任，针对2021年上半年房地产市场出现的新情况、新问题，加

剂之一。

值得注意的是，在政策持续出手调控、全国楼市下行等多重因素影响下，金华市房地产市场近年来“降温”明显。

以土地市场为例，浙报传媒地产研究院信息显示，2023年，金华全市涉地成交金额占比仅为2022年的73%，与2021年相比则更加相去甚远，占比仅为2021年成交金额的39%。

此外，在金华市土地市场，城投托底拿地的现象近年来较为突出，滨江城投和品所在地块最初即由金华城投集团拿地。2022年12月23日，金华城投集团以底价17.14亿元竞得该



为加速去化，金华市多个新房项目推出了打折促销活动。图为建设中的滨江城投和品。

本报资料室图

大调控和监管力度，促进房地产市场平稳健康发展。

金华市2021年8月2日深夜出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，从

土地供应、住宅限售、公证摇号等10个方面入手进一步抑制投机炒房行为。例如，楼市新政规定在取得《不动产权证》满3年后方可上市交易。

“金华市虽然是国内三、四线城市楼市下行的缩影，但经济基本面还可以，后续仍需继续出台支持政策，可以综合当地经济发展情况及楼市运行特点，在提高人口吸附力方面探索新的多元化利好政策，后续还会迎来新的市场发展机会。”关荣雪告诉记者。

在楼市降温压力下，金华市陆续出台了一系列提振楼市措