

广深楼市抢滩“金九”

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“提前祝您中秋愉快！我们中秋不放假，可免费开车接送带您看深圳全市新房，购房即享团购优惠、补贴。”中秋假期前夕，深圳房产中介朱洋（化名）正逐一向手里的客户发送节日问候，同时希望借此机会吸引更多客户假期到访，冲刺一波成交。

眼下，楼市已来到“金九银十”传统销售旺季，《中国经营报》记者

注意到，各方市场主体动作颇多。一位全国性房企相关负责人对记者表示，公司广州项目借势推出限时低价房源，配合新楼栋加推“抢收”。某头部房企相关负责人透露，公司在“金九银十”期间推出“大促销券”，有效期至2024年12月31日。除此之外，房地产中介机构自身也发起营销活动，喊出“新房1元秒杀1平方米”的吸睛口号。

刚刚过去的中秋假期是一场热

身赛。根据中指研究院统计，中秋假期期间（9月15日—17日），25个代表城市新房日均销售面积为12.9万平方米。其中，广州、深圳日均成交面积分别为0.7万平方米、0.4万平方米，广州核心区新盘上升的到访量尚未反馈至成交层面，深圳新房市场整体表现相对平淡。从目前情况来看，今年楼市“金九”平淡开局，业内期待政策在9月底关键点发力，进一步助推楼市。

期待政策再优化

每年9月底是楼市政策密集出台期。

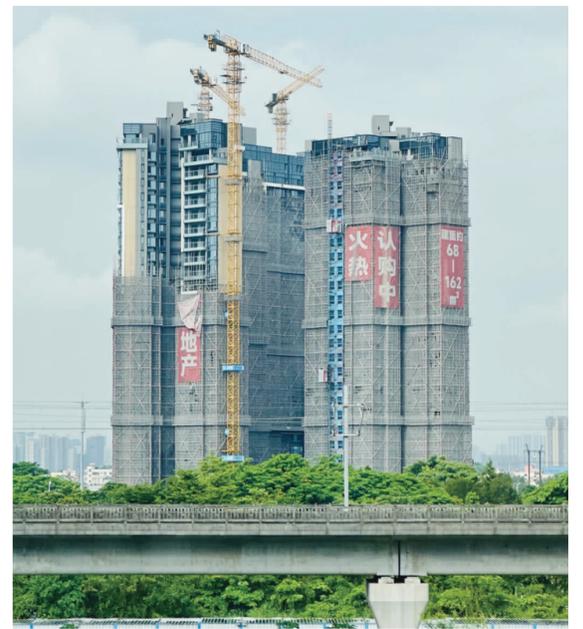
“金九”已过半，在供应缩量、观望情绪较浓的影响下，新房市场的运行仍在承压。部分年轻的意向购房者向记者表示，在当前环境下，“边看房边等政策”已经成为他们的常态。

据不完全统计，今年前8个月累计出台约450次房地产调整政策，其中7月的频次高达68次，目前年内单月的政策出台频率高于去年水平。

5月17日，中国人民银行、金融监管总局联合发布一系列被称为“史诗级”的楼市利好政策，包括取消首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率下限、降低居民购房首付比例最低至15%、下调个人住房公积金贷款利率、设立3000亿元保障性住房再贷款等，引起广泛关注，各地也积极落实。但除此之外，近期其他需求端政策力度和影响力有限。

克而瑞分析认为，进入9月，房地产政策端仍有发力空间，一方面是包括9月底在内的关键政策节点将至，另一方面是当前新房、二手房市场活跃度下降，成交动力不足，市场信心需要提振。“考虑到9月下半月业绩冲刺、项目集中备案等因素，9月全月一、二手房成交规模有望超过8月，但成交增长幅度可能有限。”

国家统计局发布的数据显示，1月—8月，新建商品房销售面积60602万平方米，同比下降18%，其中住宅销售面积同比下降20.4%；新建商品房销售额59723亿元，同比下降23.6%，其中住宅销售额同比下降25%；住宅投资52627亿元，同比下降10.5%；住宅施工面积496052万



楼市已来到“金九银十”传统销售旺季，图为广深铁路沿线一处在售楼盘。 陈婷/摄影

加快去库存

有房企相关负责人对记者表示，其所公司在“金九银十”期间推出的促销房源包括清栋产品，公司为这些房源设置了“一口价”优惠措施。

“中秋特惠，仅卖三天”“中秋签到福利”“金九购房季享好礼”……今年楼市“金九”率先在中秋假期掀起一波热度。“中秋节第一天过来看房的客户非常多，从上午9点到下午3点，我已经带看了5组客户。”广州房产中介温伟（化名）对记者如此说道。

据中指研究院统计，今年中秋假期，广州有超过40个楼盘推出“一口价”、特价房源等营销活动，有2个项目集中开盘。从整体情况来看，市场热度及到访量较此前有所上升，尤其是新开盘项目，由于其较优的地理位置和较高性价比吸引了众多购房者到场，但尚未在成交端有所体现。9月15日—17日，广州新房合计成交面积约1.4万平方米，日均成交量同比下降65%。

在深圳，除了开发商常规促销活动外，政府前期还推出住宅装修改造补贴支持，但居民购房仍较为谨慎，多以观望为主。根据深圳中原研究中心提供的数据，中秋假期，深圳新房成交量与前周末（9月7日—8日）基本持平。乐有家研究中心方面表示，中秋假期三天，深圳乐有家门店二手房日均成交量及带看量较以往周末均没有

明显上涨。

中指研究院指出，深圳楼市短期内库存去化压力较大，客户选择性较多，进一步加剧观望情绪，二手房市场成交表现略好于新房市场，“老破小”及高性价比房源在以价换量的带动下维持一定热度。

事实上，进入9月，整体市场活跃度不及预期。据克而瑞统计，2024年9月1日—12日，30个重点城市新房成交规模环比小幅下降，且明显不及去年同期水平。具体来看，30个重点城市总计成交面积约295万平方米，较今年8月1日—12日下降6%，较2023年9月1日—12日下降18%。其中，一线城市成交回落最为明显，北京、深圳成交均显乏力；二线城市成交总体维持稳定，宁波、长沙等地成交表现有所改善；三、四线城市在低基数前提下成交环比增长19%，同比下降1%，佛山、惠州等成交表现相对亮眼，环比、同比均呈现增长趋势。

值得注意的是，按照以往，开发商集中推盘叠加前期累积需求的释放催生了楼市“金九银十”，但在今年，房企的推盘积极性有所不足。

根据克而瑞统计，9月，28个重点城市预计新增商品住宅供应面积

703万平方米，环比下降4%，同比下降59%，远不及今年二季度月均供应水平，与一季度月均供应699万平方米基本持平。其中，一线城市供应环比增长10%，二线城市供应环比下降5%，三、四线城市供应显著收缩。分城市来看，广州集中放量，供应量环比增长33%，但房企在深圳的推货节奏预期稳中有降，预计整体供应量环比下降22%，或将不足3000套。从供应结构来看，重点城市刚需、改善、高端产品的供应比例分别为45%、42%和13%，呈现“以刚需、改善为主，高端为辅”的供应结构。

在开发商推盘积极性不高背后，当前楼市仍以去库存为主。有房企相关负责人对记者表示，其所公司在“金九银十”期间推出的促销房源包括清栋产品，公司为这些房源设置了“一口价”优惠措施。与此同时，有不少楼盘以“今年买今年住”“现房销售”为卖点吸引客户到访。

当市场下行，存货的变现能力直接关系到企业的生存与发展。据克而瑞统计，2024年上半年，74%重点房企的已竣工存货占比较今年年初有所上升，缓解库存压力是房企当前主要经营目标。

实探中秋成都楼市：到访量普增 下单仍谨慎

本报记者 陈雪波 卢志坤
成都报道

“中秋假期可以有2

个点的优惠，这已经是近期很低的价格了。”9月17日是中秋节，成都金牛区一楼盘的置业顾问向《中

国经营报》记者介绍了他在楼盘的节日促销政策，吸引了一些购房者在中秋节下单购房。

随着时间进入9月，成都持续了一个月的高温稍有消退，一些新房项目的人气也

逐渐走高。记者走访看到，一些售楼处里挤满了看房的人，不少售楼处也把下班时间延迟到

了晚上8点。机构监测结果表明，中秋假期成都新房项目到访量普遍增加。

借势中秋多样促销

中秋节当天，记者在成都北一环外的龙湖观萃售楼处遇到了一组来自绵阳的购房者，一对父母趁着假期为26岁的儿子在成都看房子，还带着15岁正在读高中的弟弟。

像他们这样在中秋节在售楼处度过的家庭不在少数，记者在另外一个售楼处看到，有一组家庭带了五六位家人为购房出谋划策。在龙湖观萃项目售楼处，同样人来人往，置业顾问用加快节奏的语速为购房者介绍着项目情况。记者了解到，该项目目前的优惠政策包括了中秋节总价优惠2%、三天内签约总价优惠1%、同步购买车位总价优惠2%。一套备案价为393万元的房子，叠加各种优惠后的销售价格能够降至370万元。中秋节当天，售楼处现场不时会传出庆祝成交的礼炮、砸金蛋的声音，十分热闹。

位于成都西三环外的保利西堂和煦售楼处里的购房者也几乎坐满了所有的沙发。记者了解到，该项目在中秋假期同样给出了总价优惠5万元的促销措施。在叠加各项优惠之后，109户型的房子单价可以低至2.1万元/平方米，而在两年前周边新房价格还一度高达2.7万元/平方米。单价降低的同时，其他条件也对购房者更为有利。目前成都首套房的首付比例为15%，首套房商贷利率为3.25%。置业顾问

称，这些购房成本相较此前已经降低了很多。

据保利西堂和煦置业顾问介绍，在假期第二天，售楼处的人甚至多到无处可坐。他告诉记者，在中秋三天时间里，该项目总共成交了十来套房子，算是成交比较好的项目。

在中秋假期，成都有不少新房项目都发布了节日引流活动。比如建发缙云设置了中秋抽奖，轨道城市投资集团旗下的几个TOD项目推出了传统文化体验活动，西宸春天项目举办民俗游戏，成都高投赠送伴手礼，龙湖的一些售楼处则有“到访即领500龙珠积分”的活动。

虽然多数新房项目都有中秋节促销活动，但记者走访的多个项目现场均没有布置繁复的节日场景，甚至都很难看到中秋节的庆祝条幅，只通过置业顾问口头介绍中秋优惠相关政策。与此同时，项目沙盘和户型微缩模型也不再是售楼处的标配，取而代之的是架空层健身房、儿童活动空间、图书馆、会客厅等购房者能入住后经常使用到的实景展示。

中指研究院方面告诉记者，随着中秋假期的到来，成都推盘节奏明显加快，假期前一周，31个项目集中取证，仅节前最后一天（9月14日）就有11个项目取证。同时，多个项目针对中秋节推出相关活动，如最高8个点折扣、购

房送产权车位、团购优惠、特价房、送物业费。

根据中指研究院监测，节日期间项目售楼部到访人数普遍增加，热门项目表现明显，如成华区某项目到访人数超400组。

贝壳研究院成都分院资深分析师吴倩雯向记者表示，近期成都楼市依然疲软，看房的人有所增加，但购房依然比较谨慎，整体市场的低价趋势比较明显。

在成都之外，其他城市的中秋节楼市表现也不尽如人意。麟评居住大数据研究院监测数据显示，2024年中秋假期（9月15日—9月17日）重点12城新建商品住宅总成交1670套，日均成交557套，较去年中秋国庆“双节”日均成交量下跌43.2%，并且今年中秋假期新房日均成交量处于2018年以来最低水平。

麟评居住大数据研究院指出，除了因假期出游返乡热情上升、购房需求释放滞缓存在的影响外，今年以来，新房市场表现长时间面临调整压力，成交缺乏较为稳定的上涨动力。再结合今年以来的政策环境，尽管政策总体延续宽松基调，“以旧换新”、优化公积金贷款等楼市支持政策继续发力，但不排除市场对政策调整的免疫性有上升趋势，加之经济就业环境预期不稳，市场改善力度有限。

“金九银十”有望带动市场情绪？

在市场不景气的影响下，今年前8个月，成都土地供应也有所减少。

1—8月累计供应72宗，合计3639亩，同比下降38%；累计成交64宗，合计3210亩，同比下降43%。前8个月成都TOP10拿地企业以央企为主，其中中海地产拿地金额居首，成都东部集团拿地面积第一。

土拍速度减缓的同时，成都推盘数量也有所减少。8月成都监测到开盘套数约629套，较上月减少200套，且主要集中在核心区。但从认购表现尚可，8月监测开盘的平均认购率约为80%，环比上升8个百分点。因开盘项目以主城改善产品居多，去化整体表现较好。

成都当地的房地产市场优化政策也在继续。今年8月12日，成都发布新政，在本市范围内新购买住房，只核查购房人在拟购住房所在区（市）县范围内住房情况，无住房的，认定为首套房；为取得购房资格纳入保障性租赁住房房源库的住房，未出租或租赁合同已终止的，可自愿申请提前退出保障性租赁住房房源库，并解除上市交易时间限制。

8月15日，成都又开启住房“以旧换新”，鼓励房地产开发企业积极参与新房、存量房交易联动，对“以旧换新”的购房人按照市场化原则予以形式多样的激励或补贴。



中秋节当天，一些成都购房者来到售楼处看房。 陈雪波/摄影

不过，相比于新房，成都二手房的成交更加活跃。8月成都二手房成交量依然维持高位，成交套数为17494套，是新房的2.7倍。今年1—8月成都二手住宅成交套数为139859套，同比下降6.9%；二手住宅成交面积为1349万平方米，同比下降5.6%。

价格方面，国家统计局最新数据显示，8月成都新房价格环比降

低1.2%，同比降低3.2%；8月成都二手房价格环比降低0.5%，同比降低8.7%，依然处于下探趋势。

不过，业内机构依然保持乐观。中指研究院分析指出，成都各区针对“以旧换新”政策逐步细化，目前已有120个项目参与“以旧换新”。在“金九银十”传统购房旺季以及政策利好落地推动下，预计成都楼市情绪将有所回升。