

上海“银十”楼市分化：豪宅持续火热 远郊打折促销

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

在一揽子政策利好之下，上海市房地产市场正呈现出明显回暖势头。

10月27日，位于上海外滩董家渡板块的融创外滩壹号院二期三批次开盘，158套房源当日再度售罄，销售额达58.82亿元。至此，该项目已“三开三罄”，总销售额高达约215亿元，成为上海市今年以来第二个单盘销售额突破200亿元的项目。

一位TOP10房企人士表示，从

顶豪成交“井喷”

克而瑞统计数据显示，今年前三季度，单价15万元以上顶豪成交“井喷”，成交套数达到2004套，是2023年全年的5.5倍。

尽管销售均价高达17.2万元/平方米，但融创外滩壹号院二期此次推出的158套房源最终在短短数小时内便实现了“清盘”。

据了解，融创外滩壹号院二期总住宅套数为472套，二期三批次开盘推出建筑面积约180、210和245平方米3种户型，以及2套建筑面积约560平方米的大平层产品。

2024年以来，上海市豪宅市场走出独立行情。克而瑞统计数据显示，今年前三季度，单价15万元以上顶豪成交“井喷”，成交套数达到2004套，是2023年全年的5.5倍，比过去4年该单价段成交量总和还要多出500套。

9月27日，套均1.11亿元、均价约21万元/平方米的翠湖天地六期项目实现开盘“日光”。该项目位于黄浦区新天地板块，总价格段为7571万元—3.56亿元，108套房源揽金119.79亿元。

8月25日，位于上海市黄浦区豫园板块的锦园迎来开盘，当日推出的33套房源全部售罄，成交金额达18.27亿元。

记者了解到，锦园项目是融创、衢州发展(原南湖中宝)和中信合作开发的豪宅项目，共有533套平层、151套风貌联排合院，以及超

此轮新政的影响程度来看，从市中心板块向外辐射，从高端市场向刚需、刚需市场延伸。整体来看，开盘“日光”的项目往往具有诸多特质，例如地段较好，交通便利，商业、教育等配套完善，产品配置出众，以及一二手房存在价格倒挂等。

《中国经营报》记者在采访中了解到，随着利好政策不断释放，上海楼市已出现复苏迹象。豪宅项目也在抢抓政策窗口加快推盘，保利外滩序、陆家嘴太古源·源邸、锦园和越秀·外滩樾等众多项目计划在今年年底前首开或加推。

过850平方米的别墅产品，项目总货值超600亿元，均价约17万元/平方米。近期，该项目也将进行第二批开盘，推出107套平层房源。

位于杨浦滨江板块的保利外滩序项目计划在今年11月“首开”。该项目置业顾问告诉记者，项目共由2宗地块组成，是与锦园项目类似的风貌更新改造住宅，主要为100—135平方米的洋房产品和185—260平方米的风貌别墅。首批开盘预计将推出100余套洋房，目前可以缴纳150万元意向金建档。

“保利外滩序项目样板房在今年国庆节假期首次公开，其间来访量突破了2000人次。”保利外滩序上述置业顾问进一步表示，目前，预约参观项目样板房的顾客比较多，周末经常有四五组客户同时看房，“100平方米的样板房有时候转身都困难”。

克而瑞方面分析，随着供应量攀升，加之、二手房价差倒挂逐步消失，甚至二手房价持续下跌低于新房价格，上海市整体豪宅市场热度或将稳中有降，区域间、产品间的竞争也将持续加剧。“对于供应扎堆的板块而言，后期项目去化还存在不小压力，加快入市节奏方为上策。”

整体量价齐升

在政策利好刺激下，上海市不仅豪宅市场火热，楼市整体也显现出复苏迹象。

9月26日，中央政治局会议打开了房地产政策调控窗口，指明了政策优化方向。住建部、央行等有关部门从取消限制性措施、加大房地产金融政策支持力度等方面打出政策“组合拳”，各地因城施策迅速响应落实。

中指研究院方面分析，从市场表现来看，在“一揽子”政策推动下，房地产市场预期及购房者信心有所恢复，核心城市市场活跃度大幅提升，新房及二手房销售明显放量。

其中，上海市于10月29日发布“沪七条”楼市新政，打出了一套楼市政策“组合拳”。在限购政策方面，降低了非沪籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房所需的社保/个税年限；在信贷政策方面，进一步降低了首付要求，同时落实国家关于降低存量房贷利率政策；在税收方面，将增值税免征年限从5年调整为2年，及时取消了普宅标准。

在政策利好刺激下，上海市

远郊掀起降价“暗战”

在市场供应增加、房企冲刺去化背景下，不少身处远郊片区、去化困难的项目，更是通过购房返现的方式试图以价换量。

在政策利好带动下，房企纷纷开始冲刺“银十”。

据了解，在加快推盘频率的同时，房企正加强存量项目营销力度，推出车位优惠、赠送装修、签约福利等优惠活动。例如，位于上海市的象屿·江湾悦府在国庆期间下定可赠送车位券。

保利发展相关负责人表示，位于上海市金山区的云湖壹号项目，国庆假期与小鹏汽车进行联动，推出“车房兼得”安家福利，包括8万元的推荐奖励，最高价值1.5万元的购车福利和价值3万元的车位券，在国庆假期成交量同比提升了130%。此外，保利发展在上海市的保利光合上城、保利光合跃城、保利海上臻悦等项目



近期，上海豪宅市场回暖明显，多个项目开盘“日光”。图为融创外滩壹号院二期三批次开盘现场。 本报资料室/图

不仅豪宅市场火热，楼市整体也显现出复苏迹象。

上海中原地产统计数据显示，2024年国庆节假期，上海市新建商品住宅成交面积6.44万平方米，而去年同期成交量为3.48万平方米；今年10月7—13日，新建商品住宅成交面积10.14万平方米；10

月14—20日，新建商品住宅成交面积12.71万平方米；10月21—27日，新建商品住宅成交面积19.98万平方米，环比增加57.19%，这一成交量创下半年新高。

另据网上房地产数据，截至10月29日，10月上海新房网签4475套，环比增长20.5%。

也推出了类似的车位券活动。

车位促销也是绿地集团的重点营销方向。据绿地集团上海事业部相关负责人介绍，绿地香颂和绿地小米公社项目推出限量车位8折限时优惠；绿地海珀玉晖项目更是推出一口价12万元的内环豪宅车位优惠。

值得注意的是，在豪宅市场持续热销、楼市整体回暖的同时，上海楼市也呈现出明显的冷热不均特征。易居地产研究院数据显示，上海中外环与外郊环的去化周期较长，分别为12.1个月与13.5个月，同比上涨195%与129%。

在市场供应增加、房企冲刺去化背景下，不少身处远郊片区、

去化困难的项目，更是通过购房返现的方式试图以价换量。

据了解，由于上海市要求商品房售价一般不得低于备案价的95%，一些刚需项目开始通过“返现打骨折”方式招揽顾客。位于宝山区的红星宝山天铂项目便是典型的例子，不仅提供95折购房优惠，还可额外返现50万元。以一套总价约322万元的房源为例，目前购房成本已降至约256万元，相当于原价的79折。

在上海远郊市场，楼盘打折促销现象并不鲜见。记者梳理发现，嘉定徐行板块的春申阳光项目，特价房源的优惠幅度已低至8折；奉贤庄行板块的大名城映雨江南项目，在95折优惠基础上还

在成交量明显改善的同时，上海新房价格也韧性十足。根据国家统计局10月18日发布的70城房价数据，2024年9月，在北京、广州、深圳等一线城市新房价格环比分别下降的同时，上海新房价格环比上涨0.6%。

上海中原地产分析师卢文曦表示，70城房价数据显示，上海市新房价格依旧领跑全国市场，说明上海市新房市场价格韧性相当足。同时，受到政策利好推动，上海楼市成交开始好转。

“沪七条”楼市新政“满月”以来，上海市二手房市场成交量也回暖明显。网上房地产数据显示，截至10月29日，10月上海二手房成交超过2.3万套，环比增长约56%。

上海链家10月29日公布的数据也显示，9月29日—10月28日，其新增挂牌房源数量累计环比上涨24%，线上咨询量累计环比增长39%，新增客户量累计环比增长40%，带看量累计环比增长25%，成交量累计环比增长89%。

新房“日光”、二手房成交加速 深圳楼市“银十”变“金十”？

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“周日(10月27日)凌晨1点左右还有看房团来到深圳，我都被震惊到了。”

进入10月，深圳楼市“躁动”不止，入行超过10年的深圳房产中介朱洋(化名)近期频频被工作中的场景所触动。“不论是项目开盘还是客户过来资料的，都是人挤人的场面，仿佛回到了2015年。”朱洋对《中国经营报》记者说道。

记者注意到，9月底，深圳出台

新房月销量破万套

深业上城学府是新政落地后首个人市的新盘，位于龙华区民治街道，项目于10月8日取得预售证，首批推出332套房源，包含79—139平方米四种户型，备案均价约8万元/平方米。

记者注意到，取证当天，深业上城学府随即公示具体折扣措施，并且承诺提供保价权益，即在客户签署认购书之日起至项目住宅售罄期间，若开发商以多于签约客户享有的优惠折扣出售其他在售房源，客户有权要求退还差价款。10月13日，项目正式开盘，经过三个多小时宣告售罄，最终揽金约26亿元，销售均价约7.6万元/平方米，房源总价在600万—890万元。

紧接着，中建观玥项目于10月19日开盘，此前三天该项目共吸引2047批客户认购登记，而推出的房源仅有192套，按此计算，这意味着11个人中仅有1人能买到房。与深

楼市新政，包括优化分区住房限购政策、取消商品住宅和公寓转让限制、增值税征免年限由5年调整到2年等，引起广泛关注。国庆假期后，深圳迎来年内第二个“日光盘”，深业上城学府项目开盘推出332套房源，最终吸引744批客户认购登记。一位接近该项目的知情人士对记者表示：“开盘当天就售完了，后续没有推盘计划或折扣措施。”而就在深业上城学府热销过后仅一周，深圳楼市再度出现“日光盘”，位于光明区的中建观玥项目宣称开盘

业上城学府一样，中建观玥开盘前公示了折扣信息，幅度高达4%。

乐有家研究中心提供的数据显示，该项目开盘当天预计销售金额约6亿元，备案均价约3.8万元/平方米，折后价格约3.3万元/平方米起，其中80平方米三房户型价格折后低至249万元。乐有家研究中心认为，中建观玥的价格在光明区新房市场拥有较强的竞争力，且其户型设计较好，得房率较高，因此才能接棒深业上城学府成为新政后第二个“日光盘”。

记者注意到，中建观玥与深业上城学府同处于非深户无需社保即可购房的区域。“光明区新盘扎堆，有18个项目在售，开发商‘内卷’，该项目80平方米的三房户型不到300万元就能买到，这匹配了深圳部分刚需人群的购买力。与此同时，光明区退出了限购，对于外来人口特别是没有社保的外地人来说，这是‘上车’的机会。”李宇

嘉表示。他还注意到，同区域有其他楼盘顺势加推，有的甚至表示涨价。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，深圳近期出现的“日光盘”具有“价格足够低”“没有明显瑕疵”“交付有保障”等特点，“日光盘”的出现并非基本面修复、需求端活跃所致，更多是由于供给端大幅度降价。“国家高端智库CDI研究员宋丁认为，“价格稳升”是多方期待的楼市走势，至于会持续多久，要看下一步供需两方的表现。

就在光明区，中海时光境花园项目最近有了加推的消息，且据中海地产相关负责人透露，最新一次加推每平方米涨价2500元左右，“加推开盘当周也吸引了700多批客户到访，销售了近200套。”对于热销及涨价现象的出现，多名新房楼盘置业顾问告诉记者，事实上，非限购区域是10月深圳新房市场成交的主力。

深圳市人民政府新闻办公室官微“深圳发布”刊发的文章显示，据统计，截至10月26日，深圳月内全市新建商品住宅认购量已经超过1万套，达到10030套，合计102.93万平方米，日均认购量约390套、近4万平方米，是近年来深圳新房市场交易量的新高，市场库存正在加速消化。

根据深圳市房地产信息平台，10月29日及30日，深圳全市一手住宅分别认购网签978套、469套。

二手房过户量创新高

新房市场之外，二手房市场亦为深圳楼市复苏“加码”。

10月中旬，刘娜(化名)终于下定决心在深圳买了一套二手房。她表示，与原业主约好下午面谈，一直到晚上12点才签完合同，双方还就房价的涨跌探讨了数小时。不过，在买完房后，刘娜说：“感觉不是很真实，也没有想象中兴奋，满脑子都是在盘算首付、房贷和装修(的钱)”回想起当时签约的场景，刘娜坦言，能够这么快签约还是受到了周遭环境的影响，“那天签约中心人来人往，到晚上12点我们离开时还有好多人。”

在深圳二手房市场，月成交量5000套被视为判断市场活跃与否的“荣枯线”。

深圳中原研究中心监测的数据显示，截至10月28日，深圳全市二手住宅过户量为5256套，为

新政满月

“深圳楼市这一波回暖，离不开一系列楼市新政‘组合拳’效应。”中原地产(内地)华南区总裁兼深圳中原总经理郑叔伦表示，10月，深圳一、二手房成交量均创近年新高，反映了市场热度有所回温，客户预期改善，入市意愿提高。“热点区域性价比高的新房项目去化较好，存量下降较快，未来行情有望转移至二手房，带动整个市场活跃起来。不过，目前只是成交量在上升，当这种行情能够持续下去，价格也就有机会完成筑底甚至转向向上。”

值得注意的是，对比10月，深圳楼市在9月的成交相对平淡。深圳市房地产信息平台提供的数据显示，9月，深圳全市新房

近43个月新高，录得量(以二手房买卖合同发起时间为口径统计的数据，并非最终成交过户套数)6811套，为2021年2月以来新高。

根据深圳市房地产中介协会监测，10月1日—26日，头部中介机构日均带看量较去年同期增长22%，但签约量较去年同期增长255%，已累计成交4010套。签约量增幅是带看量增幅的10倍以上，二手住宅市场从看房到成交的转化率明显提升。截至10月27日，深圳二手房录得量已连续3周超2000套，总录得量6811套。深圳市房地产中介协会认为，按当前二手房市场走势，10月大概率会突破8000套。

乐有家研究中心指出，新政发布后，乐有家门店接待的二手房看房量对比新政发布前一个月增长49%，看房热度主要集中在福田区、南山区、龙岗区与龙

住宅网签1686套，环比下降34%，同比下降19%；二手住宅过户量3191套，环比下降16%，同比增长33%。随着前期楼市政策效应已达边际效应，9月二手房成交量继续回落。

9月底，深圳发布进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知，明确自10月1日起优化调整分区住房限购政策、取消商品住房和商务公寓转让限制、优化商品住房和商务公寓价格备案流程、调整个人住房转让增值税征免年限、优化个人住房贷款政策、加快构建房地产发展新模式等六项举措。

宋丁表示，上述新政的一个重要表现是“限购大幅松绑”，在

华区。受当地新房市场火热的影响，光明区二手房看房量亦显著上升，涨幅超过50%。与此同时，乐有家研究中心监测的二手房成交价格出现“止跌回稳”的态势，今年以来，成交价逐月下降至9月的5.9万元/平方米，10月微涨至6.3万元/平方米，议价空间也在缩小。

成交量上升的同时，深圳二手房挂牌量自新政以来保持增长。根据公开在售二手房源量数据统计，2024年10月28日，深圳全市共有68341套有效二手房源在售，较10月21日增加591套，较9月30日增加3940套。深圳中原研究中心提供的数据显示，深圳中原门店二手房挂牌量亦较新政发布前增长5%，在其监测的深圳83个片区中，挂牌均价下跌的片区共有49个，均价上涨的片区有34个，占比约42%。

深圳当下适度取消限购政策的背景下，诸如外地客户“南下深圳买房”的现象将会持续，“由此估计，深圳核心片区的限购政策至少在短期内难以取消，初衷是防止楼市出现过度反弹，防止重回炒房或出现房价快速拉升态势。”不过，宋丁指出，当前的深圳楼市分化态势明显，多数片区还没有出现明显的回暖态势。

深圳市住房和建设局公示的2024年四季度计划入市商品房房源信息显示，四季度计划入市商品房项目37个，预计供应房源13744套、近150万平方米，其中住宅11180套、约110万平方米，项目主要集中在南山、宝安两区。