

政策组合拳催热“银十”开局 上海楼市“好房子”受追捧

中经记者 杨让晨 石英婧 上海报道

在政策组合拳推动下,“好房子”正越来越受到购房者追捧。

日前,《中国经营报》记者在上海市走访多个楼盘发现,以大户型、高得房率为代表的“好房子”去化速度更快。在位于上海外环的中交凤启虹桥营销中心,置业顾问王兰(化名)告诉记者,127平方米和144平方米的户型已所剩不多,其中144平方米的户型仅剩一套,有购房者甚至选择购买同一楼层的两套小户型,打通拼成一套大平层。

据了解,8月25日,上海市围绕限购、信贷、公积金、税费四个方面打出政策组合拳(以下简称“8·25新政”),出台6条具体举

“银十”楼市开局良好

随着国庆中秋长假结束,各大房企也亮出了成绩单。

在政策助力下,上海“银十”楼市维持“金九”热度,开局良好。据上海市房管局统计数据,今年9月,上海市共有43个项目开启认购,平均认购比为0.75,高于前8个月平均的0.71。“8·25新政”出台后,9月在售项目的来访量环比增加16%,在售项目日均成交面积则环比增加33%。

10月以来,上海楼市延续“金九”行情,首周成交量同比明显增长。据上海网上房地产数据,在今年国庆中秋8天长假,上海市一手房网签成交1283套,日均成交160.4套,较2024年国庆节7天假期的日均98.7套增长约63%。

10月2日,记者在中交凤启虹桥项目现场看到,假期楼盘的客流平稳,半小时内有三组客户到访。“在假期前半段,访客可能会比平时少,预计后半段会多一些。”王兰告诉记者,国庆中秋长假期间,看房人数较平常少是正常现象。

“144平方米的户型只剩一套,127平方米的户型也不多了。由于大户型房源有限,部

措,进一步优化调整了外环外购房限制政策。

中指研究院统计数据显示,“8·25新政”出台后首月,上海市新房市场供需空间格局发生明显变化,外环外新房成交占全市的比重达73.45%,达到年内新高,较年内平均水平提升12.29%。“充分说明政策对外环外市场的引导作用正在显现”。

在上海易居房地产研究院院长严跃进看来:“总体来看,政策进一步降低了购房成本,新一轮改善型住房需求释放规模较大,房价也已基本调整到位。”中原地产资深分析师卢文曦也告诉记者,此次上海楼市新政效果符合预期,从交易结构来看,受利好政策推动影响,外环至郊环区域的交易结构正逐步向好。

分购房者选择购买同楼层的两套小户型,打通拼成一个约160平方米的大平层。”王兰告诉记者,项目还在国庆中秋长假期间准备了10套特价房源。

“现在购房,项目会赠送车位,以及总价95折优惠,选择大户型的客户不在少数。”王兰告诉记者。

在位于青浦区徐泾板块的灿耀星城营销中心,一位置业顾问告诉记者,此次推出的新一批次房源数仅有41套,包括116平方米和146平方米两个户型,均价在7.1万元/平方米左右。“开盘后,价格还会有优惠,大概98折。”

记者在灿耀星城营销中心注意到,半小时内到访的客户有四组。

此外,随着国庆中秋长假结束,各大房企也亮出了成绩单。据保利发展上海公司提供的资料,在长假期间,保利上海11盘联动,面向购房者推出“国补给力礼遇金秋”福利,10月1日—8日,共计到访4000多组客户,成交总额超12.8亿元。

政策催生“回春效应”

数据充分说明,政策在短期内对市场产生了显著的拉动效应。

自“8·25新政”出台以来,上海楼市热度进一步回升。

据中指研究院统计数据,在新政出台后的首周,上海市新房市场网签成交出现明显小高峰,单周成交量环比增幅超过30%。

截至9月25日,“8·25新政”实施满月,上海楼市新房成交总量环比上涨19%,呈现出明显的“回春效应”。中指研究院方面表示,数据充分说明,政策在短期内对市场产生了显著的拉动效应。

另据中指研究院统计数据,今年1—9月,上海市新房成交套数达到3.37万套,其中外环外成交套数为2.06万套,占比达到61.16%。

“‘8·25新政’落地后首月,外环外新房成交占全市比重达73.45%,达到年内新高,较年内平均水平高出12.29%,充分说明政策对外环外市场的引导作用正在显现。”中指研究院方面表示,整体来看,外环外仍是上海市新房供应主要区域,去库存面临一定压力。此次新政放开外环外限购套数,正是基于这一特征进行精准施策,旨在促进外环外区域库存去化。

记者注意到,“8·25新政”除了

楼市热度有望延续

在市场端持续回暖的同时,房企也在加紧布局,以促进项目去化。

在业内人士看来,上海楼市还将延续“金九”热度,朝着回稳向好的方向发展。

“外环到郊环的交易量释放特别明显,9月第二周成交量达到509套,数量较首周翻番,活跃度出现积极变化。”卢文曦告诉记者,目前,上海市楼市政策松绑力度已经很大。“外环外限购调整、银行信贷等政策应出尽出,购房门槛大幅降低,买房已没有太多限制,鼓励购房的力度很大。”

严跃进则告诉记者,总体来看,在政策端,“8·25新政”短期内不会



在上海市青浦区,灿耀星城一位销售顾问正向购房者介绍项目信息。

杨让晨/摄影

优化限购政策外,也对信贷、公积金、契税、增值税等购房政策进行了同步调整。具体来看,商业性个人住房贷款不再区分首套、二套,公积金贷款额度也由以往的首套160万元、二套130万元分别上调至184万元和149.5万元。

除放宽购房门槛外,“好房子”也是上海市优化政策的发力重点。9月26日,上海市规划和自然资源局印发《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》(以下简称《若干意见》),出台5大类、17条具体举措,从城市设计、环境品质、住宅功能、城市更新、服务和治理水平五大方面提升上海

有太大变化,未来一段时间以消化好政策为主。“不过,具体到上海市各区,包括嘉定区在内的城中村改造‘房票’政策,市场反馈比较积极,在这些方面预计会有一些更好的支持政策,以发挥‘房票’和城中村改造在住房消费领域的支撑作用。”

多位业内人表示,在政策组合拳助力下,上海楼市将在“银十”延续此前市场热度。卢文曦告诉记者,10月,上海楼市仍会延续“金九”行情。“10月初恰逢8天长假,楼市成交量会有所下降,这是正常情况,但

市“好房子”住宅品质。

在“好房子”建设方面,《若干意见》从住宅户型设计、阳台空间品质、空调外机整体配置以及住宅建筑立面等方面提出了新要求。其中,政策最大亮点在于调整阳台设计相关规范,最大程度回应了市场对宽敞阳台的需求。

据了解,在此之前,上海市住宅的阳台面积按50%计入容积率的条件为:面积不超过8平方米,进深不大于1.8米。以120平方米的户型为例,在旧规定下,阳台面积最大8平方米,实际计容4平方米,购房者免费享有4平方米。

在上述《若干意见》实施后,阳

假期过后楼市热度有望延续。”

严跃进也向记者表示,在国庆中秋长假期间,上海楼市供应量增加,叠加利好购房政策,为购房者在“金九银十”置业提供了更多选择,也能够更好支持合理住房消费需求,对提振“金九银十”市场行情具有积极作用。

在市场端持续回暖的同时,房企也在加紧布局,以促进项目去化。上海市某头部房企人士向记者表示,在“银十”期间,公司将根据板块和项目去化情况作出阶段

台面积最大为12平方米,实际计容6平方米,购房者免费享有6平方米,较此前增加了2平方米。

据了解,在抢跑“银十”开局的同时,房企也在小区绿化、住宅户型设计等方面锚定“好房子”赛道。记者从“紫薇之星”项目开发商宝华集团、东苑集团方面获悉,该项目在植被绿化、住宅户型设计等方面满足使用者需求。

“大户型室内预留酒吧台空间,能够满足生活场景的多样变化。”“紫薇之星”项目方面表示,将全方位提升区域生活品质作为建筑标准,注重严格把关各个建造环节。

性调整,“每个项目的具体调整情况都会不一样”。

中指研究院方面分析认为,“8·25新政”实施满月以来,政策效果已经初步显现。新房市场短期成交量明显回升,外环外区域受政策影响明显;二手房市场在预期博弈中有所修复,外环外交易活跃度提升明显。这些变化表明,政策在一定程度上提振了市场信心,促进了合理住房需求的释放,为“金九银十”的购房消费注入了“强心剂”,奠定了市场回暖的坚实基础。

中海地产时隔两年回归广州拿地 “精准投资”成主要策略

中经记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“87000万元”“88000万元”“89000万元”……“92000万元”,到此,出价记录显示栏上的数字不再更新,出价时间最终定格在10点05分52秒。

近日,广州市海珠区广州大道南788号二期地块(以下简称“广州大道南二期地块”)经过7轮出价后成功出让,由中海地产以9.2亿元收入囊中,溢价率约7%。这是广州土拍市场近5个月以来首宗溢价成交地块,也是中海地产时隔两年回归广州拿地。

公告显示,广州大道南二期地块总面积约3.42公顷,土地用途为二类居住用地、商业商务用地及服务设施用地,计容建筑面积≤60191平方米,容积率为3.72,挂牌起始价为8.6亿元,该地块未来将配建商业物业和学校。

上一次中海在广州拿地,还是经过85轮竞拍力压多家房企竞得海珠区上涌果树公园北侧地块。该地块总价超百亿元,折合楼面价每平方米超5万元。此后,中海在广州土拍市场沉寂,与其在北上深其他一线城市“凶猛”的拿地姿态大相径庭。

目前,中海在广州主要在售项目包括中海大境、中海亚运城等。此次所拿地块正与中海大境项目在同一片区。有业内人士分析指出,新地块或与现有项目形成互补,后续或主打刚需户型。近日,中海地产方面对《中国经营报》记者表示,广州大道南二期地块的相关规划未出。对于今年是否还有在广州拿地的计划,其表示:“一线城市是我们的重仓市场,前提是‘优质地块+好的价格’。”

“落子”海珠区

国庆假期过后,广州市海珠区土拍市场传来新消息。

10月9日早上10点,广州大道南二期地块开启限时竞价,两名竞买人先后出价,历时约35分钟,该地块最终由中海竞得,成交楼面价约15285元/平方米。若以住宅部分(含公建配套)计容建筑面积27112平方米计算,成交楼面价约33933元/平方米。

值得注意的是,就在三年前,海珠区广州大道南788号一期AH031525地块以总价约13.56亿元成交,楼面价约48395元/平方米,竞得人为保利发展,也是中海此次竞拍广州大道南二期地块的对手。目前,该地块所开发的项目新房售价在7万元/平方米左右。

公告显示,此次成功出让的广州大道南二期地块位于海珠区中部核心区域,紧邻城市南北主干道广州大道南,可快速衔接新光快速、环城高速等重要交通动脉,便

核心区域受青睐

此次中海在海珠区拿地,引起了市场高度关注。

中海上一次在广州拿地亦是在海珠区,当时参与地块竞拍的房企包括保利、招商、广州地铁集团、中建四局等,地块在竞价过程中迅速到达上限价格,最终经过85轮竞拍后进入摇号环节。据克而瑞监测,该地块以52192元/平方米的楼面价在彼时广州涉宅用地楼面价排行榜中位居第四名。

海珠区向来是中海在广州的布局重点。此次落子海珠区隔天,中海地产微信公众号发布了一篇文章,主题即为“新海珠·新

捷通达珠江新城、广州国际金融城等繁华地带。同时,地块周边地铁站密集、公交线路众多。

广州市规划和自然资源局海珠区分局方面表示,为保障地块顺利出让,分局主动作为、靠前服务,建立地块出让全过程协调机制,优化各环节工作流程,以用地清单制为抓手提速增效,加强土地推介,吸引优质企业参与,未来将持续深化“海珠合伙人”机制,为竞得企业提供优质服务,助力项目早落地、早建设。

根据公告,广州大道南二期地块集居住、商业商务、服务设施用地于一体,其中出让宗地面积约1.62万平方米。出让条件显示,竞得人需无偿移交政府的配建面积超过2万平方米,包括22748平方米回迁商业商务物业(商业不超过3412平方米)、地下空间6370平方米,以及9班幼儿园、城市道路、绿地等设施。该地块显著特点在于

愿景”。当中提到,自1993年进入广州以来,中海地产在区域城市更新中扮演长期价值推动者的角色,“始终与广州发展战略同频”。

不过,中海近两年未在广州拿地,该城市所在的南部大区对公司整体销售额贡献占比亦有所下降。财报显示,2024年,南部大区合约物业销售额占比为19.1%,2025年上半年下滑至13%。据中指研究院统计,2024年,中海在广州的流量销售额为199.8亿元,位居第三,但与位于第一的保利发展、位于第二的越秀地产均相差300亿元以上;2025年上半年,中海在广州的流量销售额为

配建要求较高,实际可售住宅面积有限,且地块建筑应按照装配式建筑评价标准进行规划、设计和建造,竞得人须承诺配合履行“交房即发证”服务模式。

此次拿地是中海自2023年10月以来首次在广州成功落子,还是在其熟悉的海珠区。截至目前,中海在海珠区已有中海观澜府、观云府、江泰里、观澜府等多个楼盘。其中,中海大境为其在该片区的标杆项目。

目前,广州大道南二期地块周边两公里内在售新房项目主要包括保利四季和颂以及中海大境,后者在售产品为129—270平方米户型。广州市住房和城乡建设局官网显示,截至10月15日,该项目住宅已售692套,未售706套,去化率约49.5%,接近一半。保利四季和颂项目住宅已售163套,未售23套,去化率达87.6%。

中指研究院分析指出,由于广

61.1亿元,位居第五,位居第一,第二的保利发展、越秀地产销售规模均为百亿元。而在北京,中海今年上半年的销售额位居第一。

从拿地情况来看,2024年,中海在12个城市新增22宗土地,新增土地储备总建筑面积416万平方米,权益建筑面积389万平方米,其中位于北京的有4宗,上海2宗,深圳1宗;2025年上半年,中海新增17宗地块,新增土地储备总建筑面积258万平方米,权益建筑面积257万平方米,其中北京4宗,深圳1宗。也就是说,除了广州,中海近两年持续重仓北上深。



中海目前在广州主力销售的项目之一。

陈婷/摄影

州大道南二期地块整体体量较小,且需配建一定的商业,产品类型上或与中海大境有所区分,若项目主打刚需入门及刚改类产品,或可通过高性价比实现快速去化。该地

对于投资,中海近年来强调坚持“主流城市、主流地段、主流产品”,保持投资定力,聚焦高能级城市的优质资产,精准投资。

有业内人士表示,中海此次拿下广州大道南二期地块,正是延续了其“精准投资”的策略,有效补充了其在广州核心区域的土地储备缺口,同时其溢价拿地亦打破了广州土拍市场近5个月以来的沉闷局面,向市场传递出积极信号。

据克而瑞统计,2025年1—9月,广州市共成交涉宅用地22宗,总出让金额约212亿元,同比下降38.6%,总成交建筑面积约117万平方米,同

比下降34.9%,楼面均价18172元/平方米,同比下降5.6%。成功出让涉宅用地中,有11宗位于中心城区,占比达50%,其中白云区有5宗,荔湾区3宗、天河区2宗、海珠区1宗,总出让金额约147亿元,占比达69.3%。

1—9月,广州市商品住宅成交面积483.11万平方米,同比增长5%。其中,9月份广州市商品住宅累计取证面积达90.42万平方米,环比翻倍增长,是今年以来取证面积最高的月份。在房企优惠力度加大的推动下,购房者入市脚步加快,成交面积达57.46万平方米,环比增长17%,同比增长7%。