

# 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

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副院长严跃进看来：“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，外环至郊区区域的交易结构正逐步向好。

## “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%，在售项目日均成交量环比增加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，假期楼盘的客流量平稳，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

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。

# 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

## “落子”海珠区

“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’。”

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

## 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。

“外环到郊区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

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

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，注重严格把控建造环节。

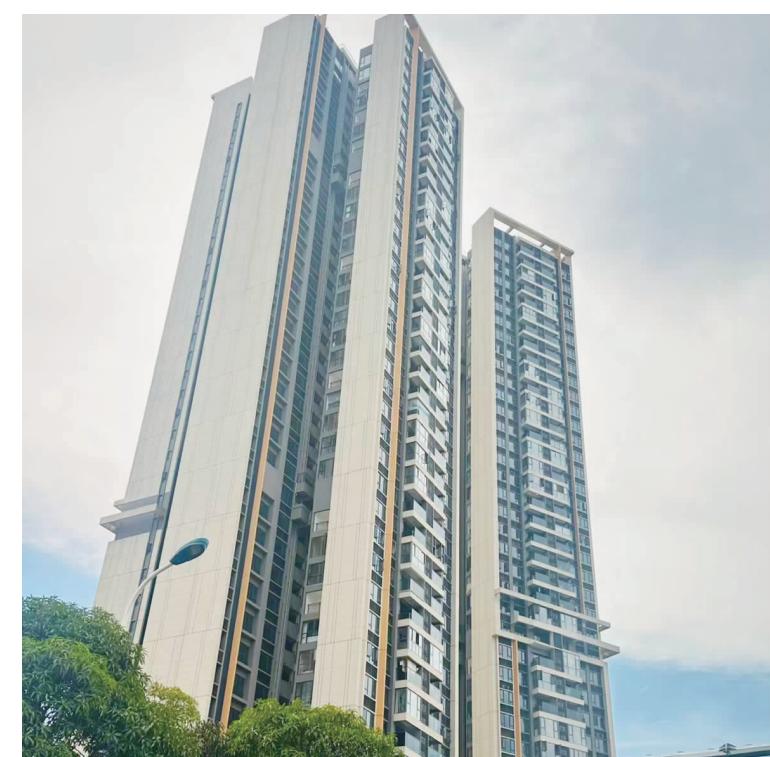
性调整，“每个项目的具体调整情况都会不一样”。

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。

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



中海目前在广州主力销售的项目之一。

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

块周边的新中轴及康鹭片区旧改项目进度正在加速，但由于整体改造体量较大，推进仍需一定时间，短期内不会对板块内新增供应带来明显冲击。

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%。