

## 国庆期间三大城市楼市扫描

# 北京：“花式”打折促销 推盘节奏加快

## 京东数科打造智能城市样板

□本报记者 吴科任

中国证券报记者日前了解到,基于京东数科“智能城市操作系统”,江苏省南通市已经建成全国首个市域治理现代化指挥中心(简称“指挥中心”),打破数据孤岛,汇聚南通市64个部门、10个县区数十亿量级的数据。南通市的交通运行、公共安全、环境污染等情况可在大屏幕上实时呈现。出现突发情况,指挥中心可以及时下达指令到具体执行部门,迅速处理。“基于城市操作系统的‘一核两翼’将为南通城市智能化、产业数字化、生活服务便捷化插上翅膀”,京东数科科技集团副总裁郑宇说。

智能城市是京东数科产业数字化解决方案的重要落地场景。招股书显示,京东数科以智能城市操作系统为核心产品,服务了超过40家城市公共服务机构。

### 汇聚全域数据

指挥中心整合了12345、数字城管、网格化服务管理的职责,并与南通市大数据管理局实行一体化运行。“这充分体现了南通市委市政府对数据这一新时代生产资料的高度重视和超前认识,也是南通在机制体制改革方面的创新举措”,南通市政府副秘书长兼指挥中心主任李学义说。

指挥中心对域数据实现了全量汇聚共享。借助城市操作系统,京东数科开发了1张总体态势图和16张专题图,助力城市管理者对城市运行方方面面的“一屏统揽”。

城市数据汇聚共享工作知易行难。郑宇介绍,政务数据分布在不同的系统中,这些系统建设年代不一、建设方不一、技术路线和数据规范也没有统一标准。利用京东数科时空数据标准模型等先进技术,对域数据进行全量汇聚,对各委办局的数据接入、数据更新、数据质量等进行闭环处理,促使各部门按照要求主动汇聚和更新数据资产,做到数据“落得下,管得住,用得好”,夯实智能城市建设底座,使得南通在市域数据汇聚共享方面走在全国前列。

### 深挖数据价值

“数据融合强应用”方面,指挥中心的探索工作已有初步成果,建设了危化品全流程监管系统等全市域、跨部门的创新应用。“这意味着京东数科‘AI+大数据’在市域治理体系内的落地。”郑宇表示,“这是针对市域治理难题,基于跨部门多维度数据的创新应用”。

相关统计显示,南通市现有2000余家危化品相关企业,信息不对称、系统不集成、机制不健全导致“共享难”,传统危化品监管存在潜在的盲点。

为此,指挥中心开发了危化品全流程监管系统,打通了危化品监管相关的9个委办局、3个化工园区的18个业务系统数据,有效减小危化品监管过程中的盲区。系统上线两个月以来,已发出407项监测预警。该系统推送的风险预警,可通过指挥中心“联动指挥”功能派单到相关委办局。

通过大数据智能分析,派单的同时向委办局精准推荐执法时间和执法地点,进一步提升执法效率。

### 业务发展迅速

指挥中心的建成落地,是对京东数科智能城市操作系统实战能力的一次检验。

智能城市的建设目标从追求安全稳定和更优质的市域治理,扩展到推动产业增长和民生改善。实现这一目标需要从顶层设计上把产业数据、民生数据和政务数据全面打通。基于此,京东数科提出了基于城市操作系统的“一核两翼”体系,助力构建智能城市。

以指挥中心为例,代表性应用“市域治理现代化”是该体系中的“一核”。一翼搭建AI+产业发展中台,可沉淀不同产业在产业监测、客源分析、销量预测、供应链服务等领域需要的公共组件。另一翼面向居民食、住、行、游、购、娱等生活场景,打造可持续运营的生活方式服务平台,帮助商家引流获客、降本增效。

郑宇介绍,两翼通过底层联动,进一步实现了产销联动与融合。众多应用服务市域治理、产业发展和生活方式的同时,将产生的数据回流到城市操作系统,供政府部门检验效果,优化措施。

两年多来,京东数科的智能城市业务取得长足进展。2018年2月,智能城市事业部成立,随后发布“智能城市操作系统”,该系统于2019年11月落地雅安。2017年-2019年及2020年上半年,政务及其他客户数字化解决方案给京东数科贡献的收入分别为0.73亿元、1.47亿元、8.41亿元和5.75亿元。



新华社图片

国庆假期期间,北京地区以限竞房为代表的新房市场明显回暖。房企推盘节奏加快,叠加节日期间的优惠活动,使得北京地区“银十”成交出现“开门红”。

中国证券报记者走访发现,北京地区部分楼盘“十一”期间推出了“一口价”、送车位、送仓储、打折促销、送家用电器等活动。一些位置较好的项目销售成绩良好。

□本报记者 董添 张军

### 打折成看点

不少前期入市的新房楼盘“十一”期间进行打折促销,折扣通常在8.5折左右。有的楼盘价格未出现明显折扣,但推出了买房送车位、送仓储、送家电、送家具的活动,优惠力度相比“金九”期间明显加大。

“这些活动9月份没有,开发商希望10月份能够清盘,因此推出了一系列活动。从草签到网签大概一个月时间,加上银行放贷的时间,10月份销售基本可以保证年底回款。这是总部下达的销售任务。”多个2018年就入市的限竞房项目销售人员对中国证券报记者表示。

根据房产中介提供的打折数据表,“十一”期间,北京地区参与打折活动的楼盘数量占到全市新盘数量的四分之一左右,最低折扣可达到7.8折。有中介人员称,自己拿到的是独家房源,如果客户自己去则没有折扣。对此,中国证券报记者向中介列举的开发商售楼处进行求证,得到的答复均为:中介拿到的折扣和开发商的折扣一致,不存在中介所称的独立房源。

不过,中介及开发商均指出,并非所有在售房源都有这个折扣,折扣只适用部分房源,这些房源总价一般较低。

“1000万元的房子不可能850万元就卖。”某新房楼盘销售人员对中国证券报记者表示,“打折的房源基本都是前期较为滞销的户型,总价普遍较低。”

值得注意的是,部分楼盘目前价格与备案价相比折扣力度较大。销售人员表示,这些项目开盘较早,且疫情期间也有过优惠政策,目前的折扣是累积的结果。

以位于南五环某商办项目为例,这是头部开发商重点开发的精装修项目,2015年开盘时销售火爆,一度达到5万元/平方米。此后,商办项目限购,只能出售给公司类客户,不能出售给个人,且无法贷款购买。该项目限购后,价格一路走低,疫情期间推出8折优惠,“十一”期间又推出了额外优惠活动,目前价格跌至3万元/平方米。“如果按照开盘价,目前属于6折优惠,但不是一性到位的价格。”楼盘销售人员对中国证券报记者表示。

### 看盘客户多

“金九”期间不少开发商的销售表现欠佳,“银十”则加速了抢收进度。从机构监测数据看,9月28日至9月30日,北京市12个新盘项目取得预售证,部分项目拿证当日即开盘销售。记者走访多个新入市的项目了解到,“十一”前后开盘的多个项目销售情况不错。某中介机构销售人员称,“公司项目品质确实好,项目前期在广告上也下了功夫。”

位于海淀区某新开盘项目处一名保安人员称,开盘当日来看房客户从接待大厅排到大厅外院子台阶下。记者在售楼处看到,当日下午2点至3点之间,售楼处看房人员来来往往,大约25组的接待位置均坐满,客户不断来往样板间和接待处之间。

“项目10月1日开放样板间,当天登记客户100多组,目前有250组左右。”海淀区西北旺某项目销售人员介绍,该项目有3个主力户型。

该销售人员称,周边已多年没有新盘入市,样板间开放后前来看盘客户很多,“我下午过来的,目前已接待12组客户。”

中原地产首席分析师张大伟认为,9月底以来,房企新项目入市积极性提高,主要为了避免年末可能出现不确定情况。新房项目加快入市,开启10月份的抢收大战。北京市住建委网站信息显示,9月末共公布了12个住宅项目的预售许可证,大多是一些高品质项目。从目前情况看,热门项目销售数据均较好,9月底入市的项目累计收获超过130亿元销售额。

### 去化仍承压

克而瑞研究中心数据显示,2020年9月,TOP100房企实现销售操盘金额11905.6亿元,单月业绩同比增长29%,增幅有所收窄。从累计销售看,百强房企1-9月操盘销售规模同比增长9.2%,累计业绩增速自7月首次回正后继续提升。分季度看,第三季度操盘销售规模同比增长近28.5%,较一、二季度恢复明显。但9月份规模房企的去化速度放缓,预计四季度房企去化压力仍然较大。

业内人士认为,受疫情等因素影响,前三季度房企业绩目标完成率整体表现不及2018年、2019年同期。房企整体销售和供货节奏后移,四季度作为市场供货高峰期,房企供货加速将带动成交量上升。但行业去化承压的基本面尚待改善,企业全年业绩目标主要依靠增加供货量来实现。此外,房企应积极采取措施,应对房地产资管新规,深化线上线下销售渠道,制定合理的价格策略,把握重要营销节点。在提振销售业绩的同时,加强回款流程管控,保障资金周转。

□本报记者 何显璞

国庆节前,西安市发改委公示了2020年第13批(总第118批)商品房价格公示信息。此次公示共涉及18个项目、3902套房源,价格备案价区间为每平方米9783元至1.9万元。

中国证券报记者国庆节期间走访发现,购房者参与低价刚需盘及主城区改善项目的摇号热情不减。在限价趋严的情况下,西安楼市呈现明显的分化趋势。

### 多个小户型项目入市

在上一批次9月2日公示的项目中,不乏单价每平方米超过3万元的高端楼盘。而在10月即将新入市的楼盘中,出现了多个小户型项目,吸引了众多刚需人群目光。

国庆节期间,中国证券报记者走访部分新楼盘发现,看房者热情高涨,主城区多个核心地段项目售楼部爆满。

曲江新区某楼盘置业顾问告诉记者,国庆节期间非常忙。她表示,限价政策趋严,同一楼盘前后批次价格基本持平。同时,规划明确周边配套逐步完善也吸引了不少购房者。此外,一些新房与周边二手房价格倒挂成为项目火热的一大原因。

走访过程中记者发现,高性价比成为购房者关注的焦点。购房者对于三室户型需求普遍较高,尤其偏好90-120平方米面积区间的房型。克而瑞研究表示,130平方米成为划分刚需购房者的分水岭,西咸新区聚集不少刚需为主的房源。

市场人士指出,10月新入市楼盘的备案

价格较低,将吸引刚需购房者,摇号项目占比将显著提升。数据显示,2020年1-5月,摇号楼盘占比不足市场的10%,6-8月摇号楼盘占比逐渐提升,8月摇号楼盘占比已达到45%。随着10月更多刚需房源的加入,预计购房者参与度将进一步提升。

新房市场热度不减,而西安二手房市场表现较平稳。数据显示,10月以来西安二手房均价为12614元/平方米,与9月均价基本持平,较上年同期上涨0.33%。

西安某房产中介告诉记者,目前购房者选择二手房的热情有所提升,尤其曲江、高新等核心区域。由于主城区供应量不足以及摇号中签率低,不少购房者考虑选择二手二手房,核心区域二手房房源紧张,价格也有所抬头。

### 土拍市场持续火热

一位长期关注西安楼市的人士表示,目前西安楼市呈现分化趋势。一方面,优势地段紧缺。以曲江新区为例,由于存量土地有限,曲江新区现有部分楼盘呈现“千人摇”的模式。中国证券报记者走访发现,部分远郊项目由于周边配套不完善等问题,关注度远低于主城区,大部分楼盘销售清淡,去化周期拉长。

克而瑞研究显示,西安主城区新房供应面积下降。但在供不应求的情况下,市场实际销售火热。在市郊区大量新房供应的支撑下,成交规模逐年提升。新区产业、人才导入后涌现的刚需购房需求,以及改善型购房者外溢至市郊区,再加上限购政策放宽等因素,刚需

板块出现畅销态势。

西安8月房地产市场月报显示,西安楼市呈现“淡季不淡”的特点,成交量小幅上涨,主城区关注度持续提升。数据显示,西安8月主城区商品房供应111.6万平方米,环比下降17.7%,同比下降15.5%;8月主城区商品房成交140.4万平方米,环比上涨0.6%,同比上涨7.4%。市场人士表示,改善、刚需市场热度均较高,“金九银十”热度将延续。

9月25日,西安住建局发布商品住房项目配建公共租赁住房的要求,明确新建商品房项目必须按比例配建公租房,构建以需定供、保障充分、结构合理的公共租赁住房保障体系,从而解决中低收入居民和新市民的住房问题。

市场人士认为,增加保障房供应有利于稳定房价。从土拍层面看,新政发布前土地公告中的附加条件已包含公租房建设、公建设施配套建设,但两条同时出现的地块较少,本次新政对于非热点区域的地价会产生一定影响。

在此背景下,西安土地拍卖价格屡创新高。9月28日,高新三期的7宗463.55亩土地竞拍,成交金额约94亿元。其中,用于共建配套费用约26亿元。高新三期住宅用地成交楼面地价最高7200元/平方米,加上配建费后,住宅综合楼面地价最高达15125元/平方米。该地块一举刷新西安楼面单价地纪录。

业内人士表示,土拍市场持续火热,加上人口流入,使得地段好以及性价比高的项目一房难求,市场需求热度不减。而核心热点区域土地由于原先的摘牌条件苛刻,受新政影响不大。

# 成都：热点楼盘销售火爆

□本报记者 康曦

国庆节期间,成都楼市冰火两重天,新房市场销售火爆,二手房交易遇冷。

中国证券报记者走访发现,成都高新区和天府新区两大热门板块新盘项目开盘价基本在每平方米2万元以上,以改善型户型为主,热点楼盘供不应求。二手房交易量则在成都楼市新政出台后进一步萎缩,量价齐跌。

### 看房的人络绎不绝

10月6日,中国证券报记者走访了成都高新区和天府新区的热门楼盘。在成都房小团APP上,成都楼盘热门榜第三名、天府新区综合排行榜第二名为天府新区宁波路某项目。该楼盘位于天府新区总部商务区,占地约787亩,首次推出销售的户型面积为122平方米至137平方米。

该项目销售人员告诉中国证券报记者:“楼盘均价为每平方米2.4万元-2.6万元,首批推出276个房源。其中,刚需房型90多套,预计报名人数会超过1000人。”该销售人员介绍,与周边楼盘相比,该项目性价比

高。“周边某项目开盘价为每平方米3万元-3.5万元,且户型都在170平方米以上。不远的另一项目剩下最后一批次房源,开盘价在每平方米2.4万元-2.6万元。综合看,我们小区房价并不高,且户型较小,因此受到这么多人关注。”

交通方面,上述项目附近有地铁站点,尽管距市中心25公里,但出行比较方便。项目旁边配备了天府七小和天府七中,教育资源充足。从居住环境看,项目旁边是天府公园。不过,不少配套设施仍在建设,项目周边到处是工地。

当天成都降温,但看房的人依然络绎不绝。该项目销售人员表示:“因为配套不够完善,所以才是这个价格,以后天府新区发展潜力大。”

中国证券报记者在热门楼盘高新区中和街道某项目发现,售楼部看房的人并不多。该楼盘销售人员称:“本批次共推出190套房,预计报名人数在200人-300人。因为前期没有做宣传,因此来现场看房的人不多。”该项目本批次推出的户型为114平方米至138平方米,均价约每平方米2.1万元。

该销售人员告诉记者,9月28日接到公司通知,9月30日项目会拿到预售证。时间太

匆促,恰逢国庆广告公司都放假了,所以项目没有做任何海报宣传。

### 二手房市场观望情绪浓

部分新房项目销售火爆,但二手房销售遇冷。

中国证券报记者走访了成都热门地段高新区天府三街附近,链家该片区一位负责二手房销售的中介告诉记者,“今年9月以来,成都二手房市场成交量走低,尤其是9月14日成都市出台新政后,影响更大。新政出台后,该地区一套房子要多交税10万元-20万元,须一次性支付。从目前情况看,该片区房价下跌不多,但二手房成交量大幅萎缩,市场观望情绪浓厚。”

从链家发布的二手房价格走势看,目前成都二手房均价相比去年同期基本持平。

9月14日《成都市人民政府办公厅关于保持我市房地产市场平稳健康发展的通知》出台,明确要发挥税收调节作用,个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年。

大唐房屋该片区中介表示,新政出台后,多出来的税费需要买方和卖方一起承担,或者卖方通过降价的方式让价给买方。