

一线楼市中秋国庆长假调研：

积极推盘沪广新房活跃 观望渐浓京深整体平淡

中秋国庆长假期间，中国证券报记者调研发现，北上广深一线楼市分化明显：沪广两地在开发商积极推盘入市，特别是广州部分区域放开限购的推动下，新房市场表现活跃，但区域之间、楼盘之间冷暖不均；京深两地受长假集中出游、潜在购房者观望情绪渐浓等因素影响，整体表现平淡。

专家表示，一线楼市政策调控留足了“后手”，在调控政策持续优化的加持下，楼市将维持一定热度，整体有望保持温和复苏态势。在需求侧持续输出的同时，供给侧应协同发展，促进房地产市场长期健康发展。

● 本报记者联合报道



国庆假期市民在广州黄埔区某“网红盘”现场选房。

本报记者 武卫红 摄

市场分化加剧

“北京楼市9月初集中释放了一波购房需求后，目前进入冷静期，加上集中出游的影响，新房市场在长假期间成交比较平淡。”北京大兴一地产项目经理告诉记者。同时，记者多方走访发现，北京的新房促销也非常“冷静”，多个楼盘推出的一口价房源均略有瑕疵，非特价房源折扣力度也不具吸引力。

北京二手房挂牌量则持续激增，已超16万套，但成交却相对平淡。为促进成交，有的房源甚至一次性降价超过5%。“这套两居室258万元就全款成交了，低于市场价大概30万元。”链家中介王政指着大兴区南六环外一小区的次新房告诉记者，“除此之外，这个小区长假期间基本没有成交。”

与整体平淡的北京楼市相比，记者调研发现，新盘集中入市带动了长假期间上海新房市场的情绪回升，特别是不少热门楼盘认购比例飙升。10月2日晚8点多，记者到上海青浦区“国贸虹桥璟

上”售楼处调研时，仍不时有客户过来咨询。销售人员表示：“我们赶在国庆假期开盘，首期约300套，目前去化率已达90%。”

不过，长假期间上海楼市的分化进一步加剧，新房和二手房、热门楼盘和远郊项目表现殊异。相较而言，上海二手房市场无论带看还是成交均表现平淡，甚至有中介向记者表示，只要肯看房，愿意开车过来接。58安居客研究院发布的数据显示，长假期间上海二手房找房热度同比下降20.13%，仅次于北京的20.31%。

广州楼市在9月20日得到部分区域放开限购政策的“空中加油”，加之开发商节前和节中积极推盘，相对于二手房市场的平淡，新房市场假期间明显回暖。记者调研发现，各区之间冷暖不均，限购政策放开的黄埔、番禺等区域成交活跃，增城、从化等外围区域则持续冷清。

在广州市黄埔区某地产项目现场，一位销售经理对记者表示，放开限购以来，看房和成交均明

显回暖，特别是国庆长假期间每天都有50多批客户到访，“这几天我们每天都要加班到晚上九点以后，有一位客户甚至专门从韶关驱车200多公里赶来，当即下单了一套。”

深圳在中秋节当天下调了个入住房贷款利率，但记者多方走访发现，无论是新房市场还是二手房市场在长假期间均表现平淡。多个新盘虽然推出了打折、一口价房源、限时佣金加码、赠送28888元黄金购物卡等多种多样的促销活动，带动了看房人群的增加，但最终转化为成交的动力依旧不足。

记者调研还发现，随着政策宽松周期到来，购房者的观望情绪愈发浓厚。多位受访的潜在购房者向记者反映，目前深圳除“认房不认贷”等政策外，“一二套房首付比例调整”“限购限价”“普宅认定标准”等“自选动作”还没有明确政策出台，所以打算看看后续政策进展再做决定。

中秋国庆长假作为楼市“金九银十”成色的试金石，记者通过对北上广深一线楼市的调研发现，“认房不认贷”集中政策落地带来了购房者情绪的回升和市场的回暖，但是在经历了短暂脉冲过后，政策效应正逐步弱化，买卖双方情绪也逐步回归理性，这在二手房市场上的体现尤为明显。

8月底9月初，随着北上广深集体落地“认房不认贷”政策，全国楼市调控政策优化迎来井喷。中原地产研究院统计数据显示，9月，全国各地房地产调控政策出台超过175次，刷新历史纪录。截至目前，已有超过60个城市明确执行“认房不认贷”政策，部分二三线城市还放开了限购。

9月，广州和深圳再次放松了首套房贷利率加点，广州还调整了部分区域的限购，深圳则优化了再婚或复婚家庭住房套数认

定，并放开港澳居民及华侨非住宅限购政策。此外，上海降低了临港新片区人才购房门槛。

不过，“认房不认贷”的政策带来的刚需和改善性住房需求在9月上旬得到集中释放后，9月下旬开始逐步弱化。北京住建委官方数据显示，9月截至27日，北京二手房成交12658套，环比8月同期上涨45%，较去年9月同期相比上涨11%。“整个9月北京二手房成交应该在1.5万套左右，这与之前市场预估的2万套相距甚远。”

中原地产首席分析师张大伟对记者表示：“从趋势看，10月网签成交量将比9月出现明显下调，很可能回归1.1万套左右。”

麦田房产数据显示，北京“认房不认贷”政策落地后业主预期经历了先升后降的过程：新政后第一个周末，调价房源中涨价房源占比迅速提高到36%，到9月下

旬以后占比又下滑到17%，回到和8月相当的水平。随着市场反应逐渐清晰，业主预期逐步回归理性。

新房市场同样冲高回落。以深圳为例，9月以来，开发商抓住政策窗口期积极推盘去化。9月深圳全市新增一手住宅预售面积92.2万平方米，创下三季度最高值，环比8月上涨68%。9月底，深圳全市一手住宅库存面积达498.8万平方米。随着9月下旬成交走低，一手住宅去化周期持续拉长，目前已超过17个月。

当然，“认房不认贷”并非一次性效应。在调研中，多位房产中介向记者表示，相比刚需首置，改善换房考虑的因素更多、决策周期更长，对于新政后需要“卖一买一”的置换客户，需要先将现有房源挂牌出售后才能将需求释放，因此新政后市场成交的升温将会是一个相对缓慢的过程。

展望四季度楼市，中指研究院市场研究总监陈文静对记者表示，短期来看，在政策优化空间相对充足的情况下，预计核心一二线城市的市场活跃度提升仍将持续一段时间，持续时间将好于普通二线及三四线城市，但市场全面恢复可能需要更长时间，修复过程相对温和。

楼市调控政策的优化仍然是短期内维持市场热度的关键。“对于北京等一线城市来说，当下‘认房不认贷’政策主要影响的是刚需和改善家庭，这部分家庭短期消化后，后续如果没有郊区限购松绑、刚需首套房利率降低等政策出台，市场可能在10月后继续调整。”张大伟对记者表示。

相对于很多宽松政策已经出无可出的二三线城市，一线城市的楼市调控政策仍然留足了后手，也给了市场更多的期待。“一线城市

后续政策调整力度将取决于市场恢复程度。”陈文静对记者表示，“参照广州，北上深未来也有望按照‘因区施策’原则优化限购政策，如取消郊区限购、降低社保年限要求、增加特定人群购房套数、优化离婚购房限制等。此外，降低首付比例、房贷利率加点数、交易税费等也是政策优化方向。而京沪普宅认定标准也存在优化空间。”

接受记者采访的专家学者普遍认为，经济复苏及居民信心恢复仍是中长期房地产市场企稳的重要前提。同时，除需求端逐渐优化政策外，供给侧政策也需要进一步发力。如若超大特大城市中村改造能够加快落地，将为这些大城市房地产投资及住房消费带来增量空间。

对于供给端政策的优化方向，中银证券首席经济学家徐高认为，目前房地产市场主要矛盾

是开发商信用风险太高，打破行业恶性循环还需要从供给侧协同发力。建议放松融资约束性政策，成立国有房地产纾困基金并入股民营房企，降低房企信用风险，让银行敢贷款、购房者敢买房。中长期看，建议明确房地产业新发展模式的内涵，进一步稳定开发商及市场的信心和预期。

广东省住房政策研究中心研究员李宇嘉表示：“积极妥善推动房企化解债务风险仍是房地产市场平稳复苏的关键环节。当前房企资金仍较为紧张，部分债务压力较高的房企仍面临违约风险，建议坚持‘一企一策’，继续支持企业积极自救，妥善化解债务风险，避免债务违约风险扩散造成系统性冲击。”

本报记者 董添 武卫红 王可 齐金钊 黄灵灵 彭思雨 罗京 姚培嘉 段芳媛 任明杰)

是开发商信用风险太高，打破行业恶性循环还需要从供给侧协同发力。建议放松融资约束性政策，成立国有房地产纾困基金并入股民营房企，降低房企信用风险，让银行敢贷款、购房者敢买房。中长期看，建议明确房地产业新发展模式的内涵，进一步稳定开发商及市场的信心和预期。

广东省住房政策研究中心研究员李宇嘉表示：“积极妥善推动房企化解债务风险仍是房地产市场平稳复苏的关键环节。当前房企资金仍较为紧张，部分债务压力较高的房企仍面临违约风险，建议坚持‘一企一策’，继续支持企业积极自救，妥善化解债务风险，避免债务违约风险扩散造成系统性冲击。”

本报记者 董添 武卫红 王可 齐金钊 黄灵灵 彭思雨 罗京 姚培嘉 段芳媛 任明杰)

二线楼市调研：

新房人气恢复明显 二手房以价换量趋势未变

● 本报记者联合报道

国庆假期期间，中国证券报记者调研发现，随着楼市政策的持续优化，二线城市会城市的楼盘人气恢复明显，部分楼盘甚至在凌晨仍灯火通明。与此同时，二手房挂牌数量大增，不过价格难有起色，以价换量趋势未变。

外地看房人数猛增

“国庆节假日来访的客户很多，每天能有4、5套成交，相比之前去化确实快了一些。”临近假期尾声，记者来到位于南京市鼓楼区的长江悦府，一进门就看到有成交客户领取认购奖品。置业顾问告诉记者，开放限购之后，来访客户明显变多。“项目原本以地缘客为主，现在也吸引不少外地客户关注。”

南京市其他区域同样出现不少“热盘”。国庆期间，记者看到栖霞区燕子矶和颐和园项目的置业顾问不时在朋友圈发出“战报”，项目认购情况较好。

南京网上房地产数据显示，该项目当周销售居主城区第一位，认购加成交套数合计达到34套。



郑州中原华侨城售楼中心门前的促销海报引来众多看房者。

本报记者 彭思雨 摄

返乡置业出现城市升级迹象

部分地区“保交楼”下新房预售条件提高

● 本报记者联合报道

国庆假期期间，中国证券报记者调研发现，三四线城市返乡置业整体不佳，部分从一线城市返回二线城市的购房者成为返乡置业的主力，返乡置业出现了城市升级的迹象。同时，记者走访多个三四线城市新房楼盘发现，一些楼盘国庆假期期间基本没有成交。部分地区在“保交楼”背景下，新房预售条件提高，要求封顶才可以拿预售证。

二线城市成返乡置业热门地区

随着限购政策放开，很多二线城市成为新的返乡置业热门地区。

“假期很多深圳返乡的客户过来选房。之前限制比较大，现在政策放松后，很多有条件的客户选择假期回来买房。”长沙资深房产从业者李刚（化名）告诉记者。

记者还在长沙五一广场附近的大型商场看到，多个热门楼盘在人流量高的商场做宣传，吸引消费者驻足。其中，不少是一线城市返乡置业的。

“很多是北京、上海过来置业的购房者，趁着假期过来看房。目前，首套房可以最低两成首付，二套房最低三成首付。首套房贷款利率是LPR减20个基点，二套房贷款利率是4.8%，房贷利率目前整体较低。”青岛某楼盘销售告诉记者。

有资深房产人士告诉记者，二线城市是此轮“认房不认贷”以及放松限购政策的主力，目前购置二线城市房产首付比例较低，房贷利率也有优惠，很多在一线城市的中高收入人群选择在二线城市购置房产。

三四线城市遇冷

记者在山东省菏泽市的多个楼盘售楼处了解到，今年国庆假期，到访人数整体较少。一些楼盘已经快要封顶，但由于当地需要封顶才能拿预售证，所以虽然售楼处有人看房，但不能选房、认购。

销售人员介绍说，为了防止楼盘烂尾，目前菏泽地区的楼盘预售证都需要封顶才可以办理，而之前要求建设主体三分之二就可以办理。

“预售条件提高已经有一段时间了，封顶才可以对外销售，基本等于现房销售。售楼处早就有了，现在蓄客时间变长，开盘初期去化应该会不错。”菏泽市牡丹区一家新房楼盘销售人员王华（化名）告诉记者。

据王华介绍，目前像这样等待预售的楼盘不在少数。“很多楼盘正式开盘时间是年底，年底也是返乡置业的高峰，国庆假期返乡的人数整体有限，所以成交也比较少。”

“与一二线城市不同，很多三四线城市新房成交是远超二手房的。但今年以来，一些三四线城市购房者更愿意买二手房，新房市场受到了冷落，菏泽就是这样的城市典型。从银行放贷角度看，二手房成交已经超过了新房，这种情况之前是不多见的。”菏泽市一家银行信贷部负责人告诉记者。

机构数据显示，三四线典型城市国庆假期合计成交28.2万平方米，较2022年同期日均成交面积下降了72%。相比而言，一二线城市虽然假期成交也同比下滑，但下降幅度明显低于三四线城市。



福州保利招商·和樾风华项目售楼处。

本报记者 罗京 摄

9月7日，包括玄武区、秦淮区、建邺区和鼓楼区主城四区范围内购买商品房将不再需要购房证明，这意味着南京全面解除限购。不少区域楼盘反映，售楼处的外地车牌明显变多，尤其部分高端项目，在外地购买力的“加持”下出现一轮新的购房高潮。

同样的情况也出现在湖南长沙。国庆期间，记者走访天心区、开福区以及雨花区多个楼盘发现，看房的客户络绎不绝，其中有不少是特意从湖南其他地区驱车来看房的。

华润置地长沙润府项目一位销售人员告诉记者，仅9月29日、9月30日两天，该项目的来访量达到了287组，成交量达31套，销售金额过亿元。记者了解到，购房客户中有不少是外地返乡和湖南其他地市的。

“政策放开后激活了本省其他地市的消费群体。由于长沙的教育和医疗资源优于其他地市，所以吸引了不少其他地市的购房者，特别是有小孩要读书的。另外，很多在北上广深工作的湖南人，由于在工作地买房压力较大，所以不少人趁着政策放开回长沙买房了。”长沙资深房产从业者李刚（化名）告诉记者。

记者了解到，湖南建投向江陵项目在9月29日凌晨还有从外省回湖南的客户在看房、买房，甚至有客户在凌晨4点正式交款。不过，李刚表示：“虽然看房的人多了，但是下手的并没有那么多，大家都处于谨慎观望的状态。”

部分楼盘降价力度大

楼市火爆的场景同样出现在福州市、郑州市。上述地区不少楼盘还推出了优惠降价活动。

“10天卖了200多套。”一位熟悉福州闽侯楼盘中铁江湾悦城的房产中介黄经理告诉记者，“这一楼盘近期成交量领跑福州其他楼盘，因为它降价超50%，原本一平方米要一万五六千元，现在只要七千多元。”

黄经理介绍，今年国庆节开发商优惠力度超过历年，很多楼盘每平方米能便宜2千元-3千元。对于稳健的开发商来说，主要是想靠国庆期间把成交量提起来，特别是放开限购后，成交量相比之前会增长2-3成。

二手房价格难有起色背后是“卖旧换新”动力大的挂牌量激增。李刚介绍：“政策放开次日，单贝壳这一平台的二手房挂牌量就达到近9000套。”

数据显示，认房不认贷政策推出后，南京二手房挂牌量大涨，已连续多周站在18万套之上。目前，长沙二手房挂牌量也超过了10万套。