

—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



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

● 本报记者联合报道

## 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。”链家中介王玫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套房，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，新房市场长假期间明显回暖。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多公里赶过来，当即下单了一套。”

深圳在中秋节当天下调了个人住房贷款利率，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。

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，很多在一线城市工作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。一些楼盘已经快要盖好，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。

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新房，这种情况之前是不太见到的。”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。

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 董涛 武卫红 王可 齐金钊 黄灵彭 彭思雨 罗京孟培嘉 段芳媛 任明杰）

## 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，多个热门新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，很多在一线城市工作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。一些楼盘已经快要盖好，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。

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新房，这种情况之前是不太见到的。”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。

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 董涛 武卫红 王可 齐金钊 黄灵彭 彭思雨 罗京孟培嘉 段芳媛 任明杰）



福州保利招商·和樾风华项目售楼处。

本报记者 罗京 摄

### 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，二线省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，放开限购之后，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，记者看到栖霞区燕璟和颂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，该项目本周销售居主城区第一位，认购加成交套数合计达到34套。

郑州的中原华侨城售楼处在门前则摆着印有“现房真补贴、双节安家六重礼！”字样的巨幅节日活动海报，购房最高补贴10万元、提供返乡置业专属补贴、地铁补贴等“购房礼”将会从实际房款中扣除，成交还额外送云南双飞6日游和价值12997元婚庆大礼包。

中原地产侨城售楼经理邱先生介绍，补贴降价后，中原华侨城不同户型和楼层的价位在7800元—8300元/平方米，促销力度为年内最大。“买咱们的房子还可以额外加3万元买到原价



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

10万元的停车位，直接省7万元。”

位于郑州市高新区西三环地段的东原阅城接近金水区市中心，距离中原万达广场1公里，周边生活基础设施完善。东原阅城售楼处打起“年度盛惠空前让利”“十五套限时秒杀特价房”的宣传语，均价在每平方米12000元左右。和中原华侨城不同的是，购买118平方米房屋直接送价值7万元的负二层车位。

### 二手房市场以价换量

相较新房市场，二手房市场总体趋于平稳，且价格仍处在下降区间。

“来看房的不少，但是挂牌的房子也多，不少购房者还是比较谨慎，不到合适的价格不愿意出手。”南京诺家一位从业多年的中介告诉记者，南京地区不管是单价较高的河西，还是其他区域，不少楼盘近期总有打破“下限”的单价出现，“以燕子矶仁恒公园世纪刚成交的一套二手房为例，房子是区域内的标杆，开盘时价格在每平方米3万9千元左右，最新的价格也就在4万元出头，购房者算上资金成本可以算是保本微亏”。

李刚介绍，目前，长沙二手房价格在下滑。“以湘江一号为例，一个月前它的挂网均价是16500元/平方米左右，现在的价格降到了15940元/平方米左右，卖不动只能以价换量。其中，降幅最厉害的是八方小区，目前八方小区的二手房均价是2.9万元—3万元/平方米，较2021年的4万元跌了1万元。”

福州不少二手房也在降价。福州房产中介经理告诉记者：“自放开限购限售后，许多投资性房产都在降价销售，给出的价格也非常优惠，吸引了许多刚需住房用户，房屋挂牌量和成交量明显放大。”

二手房价格难有起色背后是“卖旧换新”动力下的挂牌量激增。李刚介绍：“政策放开次日，单贝壳这一个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。