

# 武汉楼市自救

Original 张家振 中国经营报 2 days ago

 点击蓝色文字关注

—— 经营成就价值 ——  
**中国经营报**  
CHINA BUSINESS JOURNAL

## 经营成就价值

本报记者 张家振 临沂报道

“5000元认购，无理由退房，含装修均价15500元/平方米。”这是武汉中南熙悦项目近期给出的1、2号楼最新线上售房优惠政策。该项目此前推出的5、6号楼同户型的房源在1月5日对外的带装修销售均价还是18500元/平方米，相当于直降3000元/平方米。

中南熙悦由武汉锦悦房地产开发有限公司开发建设，也是中南集团旗下中南置地武汉区域公司进入武汉市场布局的第一个项目。

和中南熙悦一样，武汉众多房企及项目正被按下“暂停键”，在没有春天的楼市中通过线上售房、置业顾问直播、无理由退房等方式，寻找、收割潜在的意向购房者。和新房相比，武汉市二手房市场受小区封闭、中介门店关闭等因素影响，正处于“冰封”状态。

在按下“暂停键”之前，2019年的武汉楼市曾交出优异的“答卷”。其中，2019年全年住宅销量突破20.91万套、2324万平方米，同比分别增长25%和30%，一举拿下住房销售套数与销售面积双料销冠；土地市场出让金高达1766亿元，溢价率11.4%，土地出让金额创历史新高，位居全国第五位。

多家房企负责人在接受《中国经营报》记者采访时表示，还在焦急等待复工部署，在线上售房的同时进行市场研判，希望武汉市相关部门可以出台一些有针对性的、“真金白银”的扶持政策。“公司尚未形成体系化的应对策略，对短期内的市场恢复持悲观态度，但需求延后并不意味着消失，随着疫情结束，武汉房地产市场有望企稳回升。”一家全国房企武汉区域公司负责人表示，现在主要是做线上导流，促进老客户线上成交。

  
**花式促销**

小徐是中南熙悦项目的销售主管，受疫情影响目前还不能返岗。前段时间，他刚通过房天下在线看房直播平台做了两场直播，每场30分钟左右，通过在线直播的方式介绍项目区位、沙盘、户型和商业交通配套以及优惠政策等，回答网友的在线提问并邀请意向客户等疫情结束后到项目实地考察。

在疫情发生之前，小徐每天都会在项目营销中心向来访意向客户介绍很多遍同样的内容，目前他只能通过线上的方式进行。

据了解，目前中南熙悦主推1、2号楼，含装修均价15500元/平方米。而此前项目推出的5、6号楼，同样户型和房源含装修均价18500元，相当于房价直降3000元/平方米。

记者以购房者身份向其了解到，项目的备案均价一直是15500元/平方米左右，这次推出的1、2号楼严格上是全装修免费送。

据小徐介绍，特殊时期给出优惠政策也是为了抢客源。现在只需先缴纳5000元的订金预订一套房源，疫情结束后7天内觉得不合适可以选择“无理由退房”，对于购房者来说这是完全没有风险的。

记者在采访中了解到，受售楼部关闭影响，目前各大房企线上看房、售房已经全面铺开，通过开通网上售楼部、置业顾问网上直播、推出无理由退房政策等方式在线售房，已成为武汉房地产行业的标准动作。

据不完全统计，房天下网上售楼部已有近500楼盘进驻，覆盖全国性品牌房企武汉区域公司及众多本土品牌房企。同时，部分房企采取紧急响应，开发自己的在线售房小程序，在推销楼盘的同时，加强品牌宣传力度。如越秀地产的越秀“房宝”，绿城的“绿城云”，碧桂园的“凤凰云”和融创幸福通等，已运行多年趋于成熟的恒大恒房通也加大了线上推广和折扣力度。

中国指数研究院华中市场研究中心主任李国政告诉记者，在2月初大部分房企或项目就开始推行线上卖房政策，最开始有点类似“表演式卖房”，表面上很热闹，但“赚吆喝”的成分更多一些，特别是一些全国房企的区域性公司，需要对总部、行业拿出在做事情的姿态来。

“现在能线上成交的大多是以刚需盘为主，一些是业主在年前就实地看过项目，已经基本决定购买的，但这段时间突发奇想要买房的几乎没有，总体上线上卖房的效果和数据还不是很理想。”李国政表示，总体上来看，线上购房的效果肯定有，但除了“无理由退房”和少量资金预订房源指标外，还需要有更多配套性的政策和优惠激励，能不能最终转化成有效的成交数据也还需要观察。

武汉市房地产开发协会副秘书长张涛也表示，目前各项目已在房天下、安居客和新浪乐居等平台开设线上售楼部和视频直播等方式在线售房，但目前处于初期试运营阶段，效果还没有得到明显显现。同时受房管局网签关闭等影响，现在还没法签正式的售房合同，也无法接受首付款或全款，在线售房转化为营销数据还需要时间。

---



## 二手房市场“冰封”

家住武汉市东湖新技术开发区（中国光谷）安普顿小镇的王智在2019年12月上旬将自住房屋交给了两个中介挂牌出让，“至今还没有人预约看房”。

王智这两年在杭州工作，趁回乡探亲的机会希望在光谷片区置换一套停车位充足、有电梯的房源。“当时置换主要是考虑到之前没买停车位，小区停车不方便，再加上房子是楼梯房，在五层没有电梯，老人小孩下楼不方便。”王智告诉记者，房子之前是自己住，东西还没有搬走，不放心把钥匙交给中介，这可能也是中介人员带看不积极、没有人预约看房的原因。

而一个现实是，受武汉市小区封闭等因素影响，实地看房目前已不具可行性。不过，王智对购买二手房充满了信心。“疫情过后或许有一波买房的机会，比如此前一些有房产投资行为的中小企业主，会因为资金压力出手。”王智表示，但短期卖房的行情肯定不好，实在不行就先入手一套合适的房源，把安普顿小镇的房子先租出去。

和王智一样，房地产中介工作人员涂虎还在家中等待复工。“现在主要是在家学一些内部培训的课，线上带看也有，不过促成成交比较困难，只能先学点东西提升自己。”涂虎告诉记者，这种情况下，不能实地看房，投资的也很少，基本不会有交易量。

记者查询贝壳找房等平台发现，武汉多个小区的成交记录都停留在武汉“封城”前的1月22日，近期并没有相关统计数据。

一家全国前十名的房地产经纪机构武汉区域负责人表示，这一波疫情重创了武汉的房产市场，就算预计3月底疫情能得到控制，今年上半年整个市场应该很萧条，新房市场可能复苏得比二手房会快一些。但中长期的这种住房刚需跟改善需求预期应该是不变的，下半年应该有机会。

李国政分析认为，武汉市恢复正常的生活秩序后，有望带动卖旧换新的一波高峰，总体上会呈现出老旧小区短期内更难出手，次新房更抢手的态势。受这次小区长时间封闭影响，业主对小区物业的服务水平等软服务提出了更高的要求，在追求小区硬件条件的同时更多的考虑社群邻里关系，物业服务质量，这相当于对武汉市物业服务的一次集中检验。

中国指数研究院报告也指出，武汉市二手房市场方面，由于带看量受到影响和抑制，短期二手房量价均将面临下调压力。待市场秩序恢复正常后，二手房挂牌量和成交量将会有所提升，由于置换链条的带动，间接对新房市场也会带来积极影响。



## 急盼政策扶持

接受本报记者采访的多位武汉房地产人士均表示，目前都处于居家办公状态，通过线上会议等方式开展日常工作。

“通过线上会议、培训等形式密切关注行业变化和提出相应的应对措施，做一些市场研判的工作。特别是从2月底开始，实际上房企处于普遍焦虑的状态。”上述某全国房企武汉区域公司负责人告诉记者。

李国政也表示，通过前期调研发现，目前全国房企在武汉的区域公司也希望能得到总部更多的支持，比如给更多政策、降低考核指标等。目前多数全国房企武汉区域公司都还在密切关注行业变化和进行风险评估，这直接影响总部下放年度考核指标的多少。

对于疫情对武汉楼市的影响，多家研究机构持“短期承压、长期向好”的观点。“疫情只是延迟了消费者的购房计划，未来被压制的需求有望得到释放，需求仍在，只是有所推后。”中国指数研究院分析认为，武汉作为2019年全国楼市销冠，在疫情的影响下面临着“短期内新房置业需求将会延缓入市，市场量价将面临下调压力”等新的挑战，但当前疫情影响的挑战和压力都是阶段性、暂时性的，未来武汉市场仍被长期看好。

中国指数研究院通过对武汉市近三年的商品住宅市场数据进行分析发现，武汉楼市一季度商品住宅供应及成交全年占比均为最低，且逐年递减。统计数据显示，2017年至2019年的一季度，武汉住宅量上市占全年的比重分别为15%、13%和11%，同期住宅成交量占全年的比重分别为22%、20%和15%。

“2020年1月，武汉市商品住宅成交面积总计134万平方米，同比增长43.1%。扣除1月份数据，2、3月份两个月成交量占全年的比例大概在10%，所以不至于太悲观。”李国政告诉记者，武汉楼市成交量连续多年位居全国前三甚至第一，市场容量大，可伸缩的空间也大。

尽管业内对武汉楼市长期发展持乐观谨慎态度，但房企面临的短期困境同样不容忽视。记者在采访中了解到，湖北及武汉多家银行正密切关注房企状况，开展相关调研工作，防止形成不良资产。

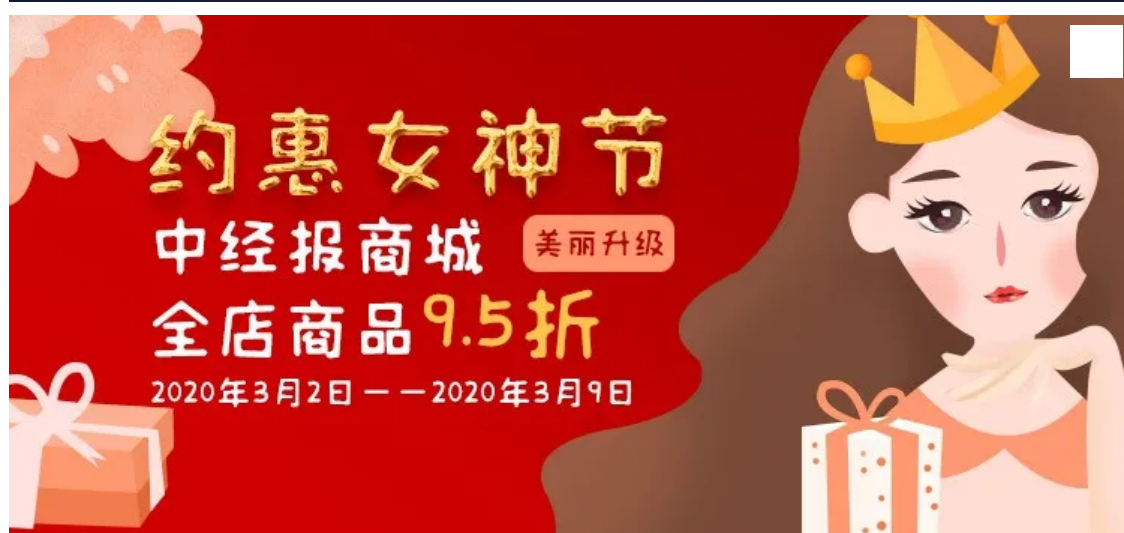
例如，湖北某本土国资银行负责人表示，疫情造成的销售滞后，可能会造成部分房地产开发贷款分期还款计划难以执行，特别是高杠杆企业，银行的地产金融风险承压，出问题的不会多，但单笔金额大，一两个项目就可以影响到一个城市地产金融质量指标。

李国政表示，和全国其他地方出台一些扶持政策不同，武汉目前的精力主要还是在防疫上，至今没有出台相关政策。房企也大多处于观望状态，普遍希望主管部门能有重磅扶持政策“大礼包”出台，所以房企现在能给的优惠政策并不大，如果相关部门到时候能拿出“真金白银”提振信心的政策，对于整个行业的预期引导还是很有帮助的。

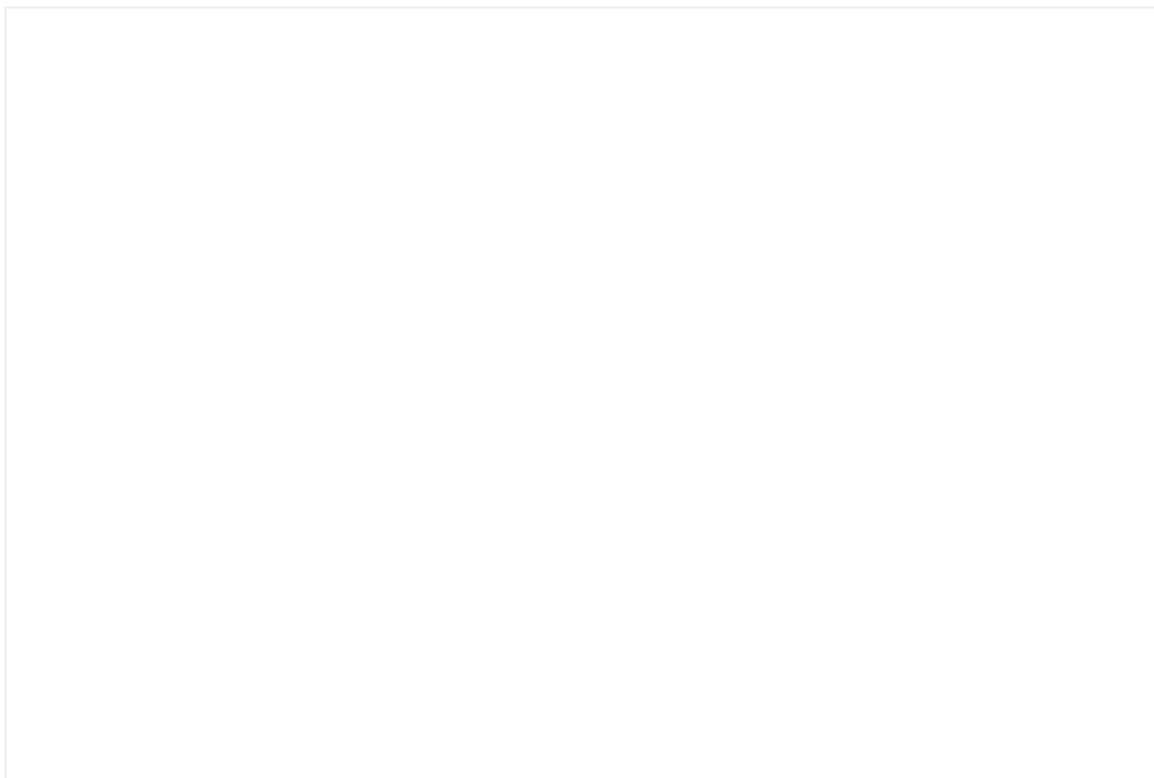
张涛也告诉记者，大多数房企还在就市场状况开展研判工作，短期看疫情结束时间，中期看政策支持力度，全年看武汉经济社会发展能否快速恢复元气。随着城市恢复生产和正常生活，房地产业也有望快速回归正轨。

“我们和房地产主管部门有过多次沟通，但工作人员已大多按规定下沉到社区执行帮扶任务，而不是在办公室正常上班，现在来看，相关政策在短期内出台还有很多现实困难。”张涛表示，对于房地产企业来说，中短期影响因素明朗之后，才能做出更明确的判断。

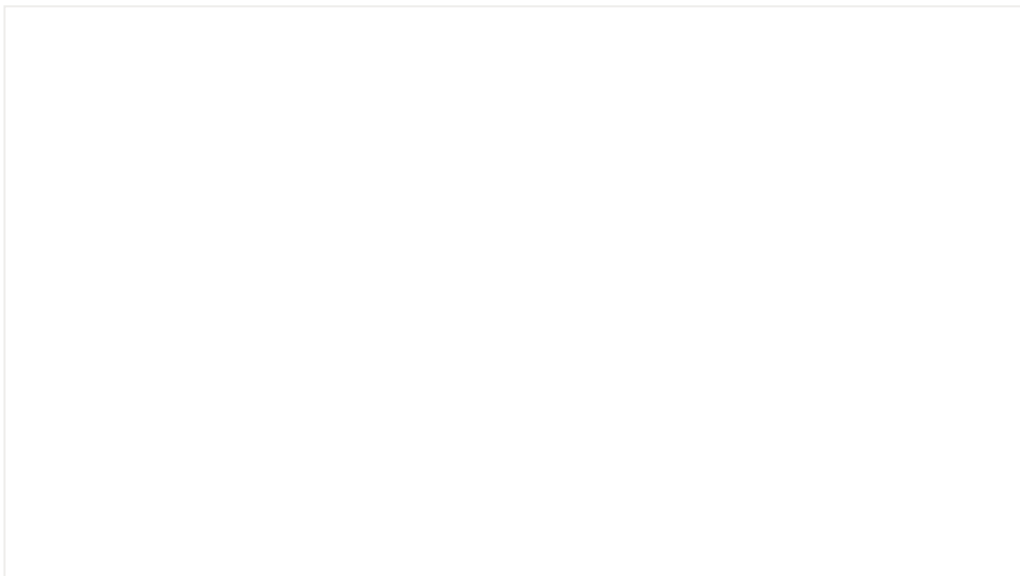
“希望相关部门在疫情得到有效控制后，积极引导市民恢复置业信心；在可行的情况下引导房企尽快有序复工，同时在坚持‘房住不炒’的总基调下，给出一些切实可行的政策支持。”张涛建议。



## 推荐阅读



**点击大图 | 风波中心的“同人文化”**



**点击大图 | 杰克·韦尔奇，为什么中国人和美国人对他的评价不同？**

