

房企冲刺“金九银十”

本报记者 方超 张家振 上海报道

“接待完最后3组客户,下班。”9月13日,中秋节后的第一个工作日深夜22点左右,刘煜(化名)结束了一天紧张忙碌的工作。

在某TOP30房企苏州区域工作多年的刘煜,在中秋假期放弃了与家人团圆,与同事一起抢抓营销节点,积极完成“中秋新品加推”任务,而一口价、团购有礼等促销卖点正持续“刷屏”刘煜的工作朋友圈。

“我们每个城市公司都推出了中秋假期促销方案,一般是通过制造‘购房节’等整合营销型活动,以此来聚合流量,促进转化。”在一家头部房企上海区域工作的王嵩(化名)同时

中秋假期“花式促销”频出

除赠送购房券和车位抵用券等常规活动外,“5%超低首付”等降低购房门槛的活动也更受市场关注。

5%超低首付、来访即可抽iPhone 14手机、赠送车位抵用券,今年中秋小长假期间,各地楼市频现各类“花式促销”活动。

“上易选房购买6.6元实景购房券,最高可抵20000元购房款。”南京万科在中秋节前推出了上述活动。据悉,购房者凭此券在万科在售项目认购房源,并于今年9月30日前签约,可享受20000元购房优惠等权益。

除了南京万科推出的购房券外,苏州绿城亦在中秋节期间推出了赠送车位抵用券活动,以此吸引购房者“下单”。

此前的9月7日,苏州绿城发布消息称,在9月10~12日期间,苏州绿城旗下观澜逸品、明月滨河和柳岸晓风三盘联动,并推出了“中秋限定一口价房源,成功认购即赠万元车位抵用券”活动。

记者梳理多家华东区域房企中秋营销活动方案发现,除赠送购房券和车位抵用券等常规活动外,

向《中国经营报》记者坦承,每个区域的促销效果不一,有些城市公司旗下的项目达成了销售目标,但也有部分项目没有完成既定目标。

王嵩的说法亦在数据层面得到证实。根据中指研究院监测数据,今年中秋假期期间(9月10~12日),重点监测城市新建商品住宅成交面积较去年中秋假期(9月19~21日)下降了31.6%。

多位市场人士在接受记者采访时也表示,今年房地产市场“金九银十”的成色或将并不如往年,但这段时间仍是各大房企能否完成全年销售目标的重要节点,从某种程度上来说不容有失,多家房企也正使出浑身解数蓄力冲刺“金九银十”。

“5%超低首付”等降低购房门槛的活动也更受市场关注。

融创上海区域集团近期推出了“2022金秋品质购房季”活动,通过联动长三角20城百盘,“奏响金秋品质购房的钜惠最强音”,而最受外界关注的莫过于“5%—10%超低首付”活动。

例如,融创南京公司方面表示,中秋假期期间(9月10~12日),凡购买金陵星图、龙池映、汤山颐和府房源的客户,首付仅需5%起。融创苏州公司方面则称,在公司旗下的4城10盘,“首付低至5万”。

对于房企推出超低首付和一口价特价房等促销活动,王嵩告诉记者,在传统的“金九银十”楼市旺季,各大房企也都是通过制造类似营销噱头来吸引购房者前来售楼部“打卡”。“我们公司除了推出类似的借势营销活动外,为了完成销售指标,在销售策略方面也会给予购房者一定的额外优惠,可以简单地理解成‘活动营销+主动降价’双管齐下。”

房企冲击关键营销节点

如何抢抓接下来的国庆节等传统房地产销售黄金节点,对房企而言至关重要。

不过,在各大房企各类花式促销活动“齐上阵”的情况下,今年中秋小长假的房地产市场销售“战况”并不乐观。

“中秋假期市场情绪仍较低,购房者置业信心不足。”中指研究院日前发布的研究数据称,重点监测城市新建商品住宅成交面积较2021年中秋假期同期下降了31.6%。

中指研究院分析认为,深圳市和上海市等部分城市受政策环境优化、新冠肺炎疫情得到有效控制等因素带动,市场活跃度略有好转,但多个城市新房成交规模较2021年中秋假期的降幅仍较大,长沙市、西宁市和南京市等地降幅均在七成以上。

“从房企反馈的数据来看,销

市场信心有望进一步恢复

随着政策力度逐步扩大,叠加行业下半年销售旺季来临,市场信心有望恢复。

在房企蓄力冲刺“金九银十”之际,多地亦在频频优化调整楼市政策。

9月14日,多家媒体报道称,苏州全市已经取消首套房限购。据相关媒体报道,苏州市住建局证实,外地人在苏州六区(吴中区、吴江区、姑苏区、相城区、高新区、工业园区)购买首套房无需开具社保证明或个人所得税证明,但限购一套。

除苏州市外,江苏省泰州和盐城市大丰区等长三角城市也在中秋节前后先后优化调整了当地楼市政策。

9月13日,泰州市人民政府官网对外发布促进房地产市场健康

发展的相关政策,具体措施包括:加大住房公积金贷款支持力度,调整住房公积金贷款首付比例,首次、第二次申请住房公积金贷款首付比例分别调整为20%、30%等。

无独有偶,盐城市大丰区也出台了《关于有效应对疫情影响促进全区房地产市场健康发展的八项政策》,推出了对购买新建商品住房给予补贴、对刚需和改善型人群购房给予补贴等政策。

“这属于一些地方性的政策调整,从房地产市场角度来看肯定属于利好,但只能算是锦上添花。”王嵩表示,以无锡市为例,根据当地出台的政策,开发商实际售价不能低于房管局备案价的85折,但实



今年中秋小长假期间,多地房地产项目推出了“花式促销”活动。图为安徽池州绿地城项目售楼部前来看房的市民。

本报资料室图

的,目前整个房地产市场还是没有预期那么好。”

尽管如此,记者梳理公开信息发现,依然有不少房企发布了旗下项目的中秋假期销售成绩单,还是一个很大的考验。

一位要求匿名的上海某房企营销端相关负责人也向记者表示,“从我个人的感觉而言,中介费用在销售成本中的占比是不断提高的,也就是说,在房源成交过程中,中介渠道的占比是比较大

示:“最终节假日交出了3天劲销2000万元的不俗成绩。”

业内人士分析认为,在9月份已过半的情况下,如何抢抓接下来的国庆节等传统房地产销售黄金节点,对房企而言至关重要。

“10月份是四季度的开篇,也是传统的销售旺季,这一季度的业绩能不能完成,将直接影响房企的全年指标。预计各大房企也会推出一系列优惠促销活动,以提振销量,促进回款。”王嵩表示。

拟对95个申请专项借款楼盘进行全面审计

郑州“保交楼”行动再提速

本报记者 夏晨翔 郑州报道

近日,郑州市印发了《关于对拟使用保交楼专项借款项目开展全面审计的通知》(以下简称《通知》),提出根据国家九部委关于保交楼专项借款使用相关规定和要求,郑州将对全市范围内使用保交楼专项借款项目开展全面审计。

《通知》后附郑州专项借款项目汇总情况。附件显示,截至9月12日,郑州专项借款申报项目共计

拟启动审计工作

“保交楼、稳民生”已成为当前住房工作的迫切任务。但对出险房企而言,“保交楼”的资金来源一直是个难题。

日前,住建部、财政部、人民银行等多部门联合出台措施,要求完善政策工具箱,通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。

据了解,此次专项借款精准聚焦“保交楼、稳民生”,严格限定用于已售、逾期、难交付的住宅项目建设交付,实行封闭运行、专款专用。通过专项借款撬动、银行贷款跟进,支持已售逾期难交付住宅项目建设交付,维护购房人合法权益,维护社会稳定大局。

而正是在此背景下,郑州市计划对申报“保交楼”专项借款的95个项目启动全面审计工作。

记者注意到,本次公布的95个项目中,涉及建业、正商、康桥等郑州本土房企,也包括融创、富力、华侨城等外来房企。值得一提的是,郑州“著名”的停工楼盘名门翠园和祈福城项目均在名单之中。

“通常而言,房地产企业申请借款都需要依据《企业会计准则》进行全面审计。”郑州当地一位从事房地产企业审计工作的人士告诉记者。

该人士分析称,审计工作的具

95个。其中,市内五区共34个,各开发区、区县(市)共61个。

《中国经营报》记者了解到,在此前的9月6日,郑州市召开强力攻坚“保交楼”专项行动动员会。对全国层面的“保交楼专项借款”,郑州要求市问题楼盘专班、地产集团抓紧与住建部、国开行对接,首批50亿元专项借款尽快发放,金融机构配套融资同步跟进,加强资金监管,新老划断、封闭运行、审计跟进,确保专款专用,快速复工。

体内容,会根据委托方的主要意图进行适当倾斜。比如此类房地产纾困项目,委托方意欲通过借款方式来缓解郑州楼市部分企业遇到的困难,则主要是对房地产项目的资金投入情况、资产负债情况进行审计。另一方面,对95个房地产项目而言,首批50亿元专项借款似乎显得“杯水车薪”。审计工作完成之后,该如何分配资金是社会关注的一大焦点。

对此,该人士认为,审计工作要严格依据《企业会计准则》进行全面审计,不会再划定其他标准。若是针对借款分配比例,则属于商务协商条款,放款方会根据房地产项目的综合资质进行放款,如果项目整体情况较好、偿债能力强、负债少、有可抵质押资产的话,放款方会更倾向于该类项目。

“一般而言,这种项目借款是需要各个项目向银行报送借款金额,然后银行审批后再确定具体放款额度。既然定了95个项目,那么大概率每个项目都会分配到。”该人士称。

“我们对项目到交付还需要多少资金做了预算,连同项目资产情况一起上报了。但是,只有等审计结果出来后,可能才会知道具体能分配多少贷款。”一个申请此次专项借款的项目负责人告诉记者。

“保交楼”攻坚

事实上,记者注意到,对于停工楼盘的纾困,郑州市已经在加快行动。

据媒体报道称,今年7月,郑州提出棚改统贷统还、收并购、破产重组、保障房租赁四大创新模式,针对房企旗下问题楼盘选择对接上述四种模式,推进“保交楼”工作。

为了尽力解决部分房地产企业资金链断裂的急迫困难,缓解当前房地产项目停工、停按揭月供造成的突出社会问题和可能引发的系统性金融风险,郑州市还印发了《郑州市房地产纾困基金设立运作方案》,基金规模暂定100亿元,采用母子基金方式运作,为房企纾困。

近日,在郑州市召开的强力攻坚“保交楼”专项行动动员会上,郑州市长何雄表示,“保交楼、稳民生”,要用好政策工具箱,落实各方责任,实施“一楼一策一专班一银行”,强力攻坚,推动“保交楼”专项行动取得实效。

为进一步推动“强力攻坚”工作,郑州市更是印发了《郑州市

复工倒计时

在位于郑州市中原区西三环旁的啟福城项目施工现场,记者看到,已有工人进出其中,进行作业。

啟福城,曾是郑州市“著名”的烂尾楼项目。公开资料显示,该项目是郑州市密桐村改造项目,建设内容包含安置房、商品住宅、公寓等多种业态。早在2014年前后,啟福城就通过内部团购的方式进行销售,并承诺于2018年左右交房。但是时至2020年,项目仍未建成,并处于停工状态。

今年7月,有网友在政务留言板留言,询问项目进展。对此,中原区航海西路办事处回复称,目前,中原区问题楼盘攻坚化解领导小组啟福城项目工作专班围绕“2022年8月底实现实质性化解,

进一步实现复工”全力推进各项工作,现取得实质性成果:啟福城项目问题化解工作专班负责河南长坤置业有限公司实际控制人签署了向国有公司的委托,委托其代管长坤公司资产并代持其关联公司股权,用于啟福城项目的续建工程建设,施工单位将由全国知名央企进行施工。

记者注意到,上述回复中所称的“全国知名央企”施工单位,即为中国建筑第七工程局(以下简称“中建七局”)。

据了解,8月24日,啟福城续建主体进行开标,随后中建七局成功中标。根据协议,中建七局将续建啟福城(福苑、慧苑、观澜苑)主体未完工程、安装工程、装饰装修、绿化、地面、围墙等工程,工期为自签订合同之日起两年。



啟福城续建项目已由中建七局承建,目前,项目正在加快复工。

夏晨翔/摄影

记者获得的一份《啟福城续建工程中标结果通报》中显示,2022年8月28日,郑州市市长何雄莅临中原区啟福城楼盘项目现场,听取项目情况汇报,要求全面贯彻7月28日中央政治局会议精神和省委省政府安排部署,积极对接、加快进度,压紧压实企业主体责任,依法依规推进问题楼盘复工复建,全力以赴赴“保交楼、稳民生”。接下来,中原区安置房建设和问题楼盘攻坚化解领导小组啟福城工作专班将按照上级要求,加快与中标单位签署正式合同,尽快有序进场。

9月9日,上述啟福城工作专班还发布了《啟福城续建信息通报》,对近期工作推进情况进行通报。

通报称,原施工单位建隆公司与续建单位中建七局交接工作仍在扫尾,建隆公司相关设施设备正有序拆除清运;已完工程质量检测正对剩余部分加紧工作,不日现场检测工作即有结果。

此外,中建七局自2022年8月29日中标以来人员、设备已陆续入场,施工电梯过节期间抓紧安装完毕;随着工作不断推进,将逐步覆盖福苑、慧苑、观澜苑所有苑落、各项工程。

值得一提的是,通报还强调,“为记录历史性时刻,啟福城将于中秋节后举办复工仪式,施工计划等事项随之公开。”

不过,截至发稿时,记者采访的啟福城业主称,目前尚未收到关于举办复工仪式的消息。