

国庆节假期成交量同比增长38%

释放回暖积极信号 上海房地产市场显韧性

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

原定于10月8日正式开盘的前滩东方悦澜项目，最终选择在国庆节前夕抢跑入市，96.9分的人围积分也一举超越中粮瑞虹海景壹号，创下今年上海市新房入围积分新高，为“金九”楼市画上了一个感叹号。

进入“银十”，上海房地产市场

“红盘”入围分再创新高

今年三季度，上海市房地产市场持续恢复，复苏回暖进程领跑全国。

由于项目所处的浦东新区前滩板块住宅供应已接近尾声，前滩东方悦澜由此成为了上海市第四批次新房认购中的“流量担当”。

记者在采访中了解到，前滩东方悦澜项目销售均价11.9万元/平方米，主要包括84~165平方米的高层精装产品，预计于2023年12月交房。在此次推出的481套房源中，共收到1477组有效认购，973组客户最终入围，入围分高达96.9分。

在认购率高企的情况下，前滩东方悦澜项目需要基础分60分(满分)和205个月社保方能达到

依旧彰显韧性。克而瑞统计数据显 示，今年国庆节期间，全国40座重点监测城市累计成交96.2万平方米，环比下降84%，同比下降26%。而在一线城市中，仅上海市成交量同比实现了大幅增长，涨幅高达38%。

连日来，《中国经营报》记者走访招商虹玺、大华峯荟和东方悦澜等多个项目了解到，上海市房地产

入围门槛。同时，由于该项目最高社保缴纳月数为235个月，因此基础分50分及以下的家庭自动失去了入围资格。

“9月7日，我们项目开启认购，第一天的预约名额就满额了。中秋节期间，项目有上千人在网上进行认购，整个假期都在整理、审核客户资料。一直到国庆节前开盘，每天接待的访客都有上百组，我们现在终于能够放假了。”10月9日，前滩东方悦澜项目一名置业顾问向记者感慨道。

“红盘”热销也是上海房地产市场复苏的一个标志。中指研究

市场正延续分化趋势，外环内保持较高热度，改善类尤其是内环内的项目尤为受购房者关注，但郊区非热门板块开盘去化尚承压。

另外，随着上海市第三批集中供地“落槌”，不仅龙湖集团等民营房企开始回归，1054亿元的成交金额也刷新了上海市历次集中供地的总价纪录，在全国已完成的各试点城市、各批次集中供地揽金排名

院近日发布的研究报告显示，今年三季度，上海市房地产市场持续恢复，复苏回暖进程领跑全国，商品住宅成交面积同比增长了约5成，这一成绩在全国各大城市中颇为突出。

而在国庆节期间，上海市房地产市场热度有所下降，共有6个项目集中认筹，仅碧桂园柏悦前湾和虹桥璀璨公馆触发积分，近郊弱区位、临港无轨交以及远郊项目认筹情况不佳。

中指研究院统计数据显示，国庆节期间，上海市新房成交面积为4.14万平方米，较去年同期日均成

中也名列榜首。

中指研究院研究报告指出，9月底，政策层面接连释放重大利好，有望带动房地产市场预期好转。四季度，预计伴随着宏观经济稳定恢复、“保交楼”持续推进以及降低房贷利率、减免税费等相关举措持续落地，购房者置业情绪将会有所修复，房地产市场亦有望底部企稳。

交面积下降47%，较2019~2021年同期日均成交面积下降45%。

“9月，上海市新房成交释放比较明显，在连续上冲之后短期会有调整、喘息的需要。”在上海中原地产市场分析师卢文曦看来，国庆节期间外出游玩的人较多，房地产市场也没有持续上涨的强烈预期，买房并不是最重要的任务。同时，当前推盘采用集中供应形式，推盘节奏和以往也不太一样，项目一旦拿到预售证就可以马上开盘，很难精准“算”在国庆节假期内，因此上海市房地产市场短期交易低迷是正常现象。

改善项目韧性十足

在房地产市场整体低迷的大环境下，改善类项目热销也更加彰显出上海楼市的韧性。

“这几天正值项目认筹，我们经常来不及吃饭，各大平台上的消息有时候都来不及回复。”10月12日晚上10点半，虹口区招商虹玺项目置业顾问李丽(化名)向记者表示。

据李丽介绍，招商虹玺项目位于上海市内环内的瑞虹板块，紧挨着和平公园。项目分为两期开发，一期已在今年上半年售罄，当时推出了379套房源，入围积分达到67.34分。二期累计推出164套房源，将在今年第五批次新房认购中集中上市，项目已于10月11日开启认筹，10月15日截止。

“认筹刚开始两天，确认的客

户数就已突破了300组。”李丽直言，招商虹玺二期的入围分预计将远超一期，“我不建议积分80分以下的客户来‘陪跑’了，第五批次新房中还有不少优质的改善类项目可供选择。”

记者在走访中发现，在房地产市场整体低迷的大环境下，改善类项目热销也更加彰显出上海楼市的韧性。

位于普陀区的大华峯荟项目同样临近内环，计划于11月份推出二期房源。据该项目置业顾问介绍，项目一期共推出了56套叠加房源，均价为13.2万元/平方米，

认购当天便售罄。二期将推出300余套高层和洋房房源，户型面积介于97~106平方米之间，总价预计在1000万元左右。

“这个项目本是不愁卖的。国庆节期间每天有五六十组的到访量，预计蓄客和销售不成问题。”上述置业顾问告诉记者。

在业内人士看来，上海楼市近年来呈现出“中心热、外围冷”的市场格局，但由于中心城区房源稀缺性凸显，不少近郊的改善项目也受到购房者追捧。

10月3日，位于嘉定区南翔板块的碧桂园·柏悦前湾项目结束认

购，共有390余组客户认购，认购率达到162%，成为上海市第五批次上市新盘中首个触发积分的楼盘；而位于大虹桥板块的虹桥璀璨公馆项目，共推出了537套房源，认购超过1320组，认筹率高达246%。

“国庆节期间，上海市成交前10名的项目均是改善型项目，这与改善产品推盘积极密不可分。”卢文曦分析认为，国庆节前出台了卖房退税、公积金利率下调等一系列政策利好，对市场信心起到提振作用，预计国庆节后的交易节奏会稳步恢复，“整个10月份的表现值得市场期待”。

成都“网红盘”热潮渐退 多项目开启深秋大促

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都 北京报道

“今年的销售目标还没有完成，最近我们在冲量，能给出一些特价房源，很实惠，每天来看房的人都挺

超六十盘冲量促销

10月5日下午，在成都西三环外的一个售楼处门口，数十米长的围挡围起了一个临时的平衡车赛场。记者看到，售楼处里参加过平衡车比赛的几十名小朋友已经坐在舞台上，观看着舞台上精心打造的舞台剧，家长则分散在售楼处沙盘、样板间、洽谈区。

这是成都一个楼盘在国庆假期针对“有娃一族”购房者开展的揽客活动，虽然项目还没有正式预售，售楼处还是吸引到了大批的购房者到访，仅当天下午4点到5点之间，就有27组、44位客户到访。

统计显示，今年国庆假期，成都有超过60个楼盘开展了形式多样的现场促销活动，除了常见的特价房、成交减免物业费、老带新奖励外，还有亲子游戏、露营、烧烤、风筝大赛、乐高DIY、音乐会等。城北一楼盘，更是一口气集齐了乐队演出、草坪帐篷、韩服体验、香熏蜡烛展、DIY等数种体验式活动。不少“就地过节”的市民在假期到访售楼处参与活动，活动现场分外热闹。

部分售楼处公布了国庆假期的到访成果，如天府锦麟壹品到访超300组，北湖揽月自然到访596组，双楠樾府到访超900人次，四川师大TOD·锦江府到访1268组，其中一些楼盘的成交额破亿元。

成华区一售楼处的一位置业

多的。”近日，成都一楼盘置业顾问告诉《中国经营报》记者，为了达成目标，开发商主动给出了购房优惠。时间进入10月，成都不少为了冲量的售楼处都加大了揽客力度。

如今，成都的“剪刀差”楼盘

越来越少。伴随“网红盘”退潮的是，成都新房交易量的下降。在加大活动力度之下，国庆假期成都的不少售楼处热闹非凡，但从最终结果来看，假期的总体成交量不及去年。

贝壳研究院成都分院院长付跃华在接受记者采访时表示，今年新房成交量确实不如去年，市场上的置换意愿也不是很足，需要进一步降低房屋置换成本来带动交易。



进入10月，成都多个楼盘组织了形式多样的促销活动，吸引不少购房者到访。

本报资料室/图

8月也维持在1.73万套、1.52万套的高位。但如今进入10月，成交量已经回落。一位二手房中介告诉记者，去年国庆假期经他的手办理交易手续的二手房有10多套，今年就只有6套了，买房的人减少得很明显。

付跃华告诉记者，改善需求目前主要集中在新房市场，从数据来看，成都二手房的高端市场是下降的。成都的二手房市场中，70%的购房者是刚需客，对价格敏感。需



近期，上海市房地产市场持续恢复，复苏回暖进程领跑全国。图为上海市浦东新区热点楼盘前滩东方悦澜效果图。

本报资料室/图

民营房企回归土拍市场

民营房企对上海楼市的信心正在回归，希望这些积极信号能继续为上海楼市反弹提供支撑。

除了楼市释放出积极的回暖信号外，上海市土地市场也在逐步复苏。

根据土地出让公告信息，上海市第三批集中供地推出的35宗涉宅用地全部成交(含1宗招挂复合出让地块及4宗“城中村”改造项目地块)，其中24宗地块底价成交，8宗达到中止价进入“一次报价”阶段，收获土地出让金总金额达1054亿元。

值得一提的是，上海市第三批集中供地在一次性竞价环节添加了“新增随机值”的机制，与此前的土拍规则相比，一次性报价环节的随机性增强，在进入一次性报价环节后，房企能否顺利拿地将更看“运气”。这也成为吸引房企积极参与土拍的重要因素。

作为拿地最为积极的头部民营房企，龙湖集团在此次土拍中竞得了松江区广富林街道一宗纯住宅用地，成交总价为15.41亿元，楼面地价达29035元/平方米，溢价率为7.54%。

“龙湖集团最终竞得一宗住宅地块，或许也能反映出民营房企对上海楼市的信心正在回归，希望这些积极信号能继续为上海楼市反弹提供支撑。”卢文曦表示。

此外，祥源地产和宝华集团

等民营房企也有所斩获。其中，上海本土民企宝华集团以56亿元竞得普陀区桃浦科技智慧城地块，溢价率高达9.46%，这也是上海市第三批集中供地中溢价率最高的地块。

“上海市的土拍规则很公平，企业只要符合要求就可以参与竞拍，参与其中的企业不管规模大小，拿地的机会都是平等的。”卢文曦进一步表示，土拍规则优化也使得在此轮土拍中出现了房企“新面孔”，比如竞得青浦白鹤镇地块的如皋合盛置业有限公司便是一家注册于江苏省南通市的民营企业。

此外，保利发展和招商蛇口分别斩获了2宗和1宗地块，且均以联合体形式拿地。其中，保利发展竞得宝山区顾村和徐汇区龙华的纯住宅用地，拿地金额共计55.04亿元，总建筑面积为12.9万平方米；招商蛇口则以22.6亿元竞得了徐汇区华泾镇地块，总建筑面积为4.5万平方米。

中指研究院土地事业部负责人张凯指出，在上海市此次集中供地中拿地的企业多以联合竞拍的形式参与。另外，以象屿地产等为代表的福建省国资房企表现也较为抢眼，在当前房地产市场大环境下正积极外拓布局。

“剪刀差”楼盘隐去

单价1.5万元/平方米，面积段29~153平方米，总价在51万~270万元，位于主城区，这样的楼盘配置，在都可以称得上“网红盘”，这个是今年8月开盘的滨江壹号。但该楼盘的摇号入围条件仅需第四顺位社保+56个月，这对刚需资格购房者来说是很容易达到的条件。

时间回到一年前，当时有诸多新房价格远远低于周边二手房价格，这些被称为“买到就是赚到”的楼盘往往能引来动辄上千、上万的购房者报名摇号，也常常需要第一顺位的购房资格。今年上半年，新鸿基悦城项目取证开售时，引发全城关注，售楼处外甚至有网红开起了直播，摇号报名系统一度被挤瘫痪。

但随着早期拿地楼盘的陆续出清，这样带有明显价格“剪刀差”的楼盘虽然尚未消失，但越来越少。一位购房者经历了两年摇号“网红盘”后始终未能“上车”，他告诉记者，最近已经在其工作的新都区寻找合适的顺销楼盘，如果有看中的就准备下手。

9月底，成都发布了年内第三批集中供地的信息，“5+2”区域推出楼面均价区间为1万~1.7万元/平方米，清水房限价超过3万元的土地已经达到7宗。不过，从销售情况来看，多数楼盘的定价远低于土地出让时规定的限价。

付跃华指出，近年来新房、二手房之间的价格倒挂会越来越 少，网红盘减少，有些趋利的购房者会暂时退出市场，这部

分人没有转移到其他市场中。在最近的土拍中，清水房限价有所提高，为开发商保留了更大的利润空间。不过，开发商在定价时表现得十分谨慎，会优先考虑客户是否会买单，因为更高的单价需要更个性化和更有竞争力的产品，这也是一种挑战。

近期，中央层面接连放出利好政策，如9月29日，中国人民银行、银保监会发文提到，部分城市可下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。9月30日，中国人民银行下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，同日，财政部、税务总局发文支持居民换购住房个人所得税退税。

四川房地产市场也在陆续听到利好消息。在四川省近日印发的《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》中提到，对生育二孩、三孩的家庭放宽购房资格条件。其实5个月前，成都已经发文提出对二孩及以上家庭的限购套数增加一套。

“成都第三季度受高温限电、疫情反复等影响，房地产市场目前仍处于恢复期。作为新一线城市，成都的产业及人口高速发展，市场容量仍十分可观，购房群体基数仍足以支撑市场保持稳定发展。”中指研究院在报告中预测，四季度随着疫情进一步得到控制，以及中央及地方政策效果进一步发酵，成都房地产市场将持续修复，保持平稳发展。