

楼市“金九银十”失色： 二手房量价齐跌、房企“抢收难”

“金九”爽约之后，楼市的“银十”也未能如期到来。10月，房地产市场延续下行趋势。中指研究院数据显示，50个重点城市10月份商品住宅成交规模处于近五年同期最低位，同比降幅超两成，环比继续下降；贝壳研究院根据重点观察的25个一二线城市网签数据分析，也得出了同样的结论——2021年“金九银十”新房成交量同比下滑超两成。

房价方面，中指研究院数

据显示，10月百城新房价格环比涨幅已经连续4个月收窄，环比涨幅不到1%，且今年以来新房价格累计涨幅也处于近五年同期最低水平；二手房价格年内首次环比下跌，下跌城市数量明显增加。

与此同时，百强房企销售额也录得较大幅度的下滑。易居房地产研究院数据显示，“金九”期间，30家销售规模居前的房企单月销售业绩环比下降8%，同比下降35%，同环比降

幅有所扩大；克而瑞发布的一份报告则指出，“银十”期间，百强房企中逾八成企业单月业绩同比降低，其中44家房企同比降幅大于30%。

“金九银十”不仅是楼市的“晴雨表”，也是开发商抢收的关键营销节点。如今，这一标志性阶段的意义正在消退，背后则是楼市整体预期的改变，房企发展逻辑也在这种降温态势下，不得不进入“降负债、稳现金流”的基本面。

“双十一”看房也会有惊喜

“双十一”在即，为了冲刺年底业绩，开发商们自然不会放过一年一次难得“剁手”的机会，大力开展各种营销，并积极推出新房源，来满足“剁手党”在“双十一”“剁手”的欲望。

旭辉禹洲铂宸府

铂宸府“双十一”多重惊喜福利重磅来袭。购房券、奖金，买房即有机会赠送全屋定制家电、许愿池拿品牌家电、戴森吸尘器、科沃斯扫地机器人等大礼，敬请期待。铂宸府地处经开区清源路与瑞景道交会处，建筑面积103-123平方米墅区高层盛势加推，建筑面积139-225平方米经开院墅热销中。这个“双十一”，锁定铂宸府。

旭辉铂悦溪上

“滚烫双十一，Fun肆购”。11.11溪上有礼，五重好礼重磅来袭，万元购房券、戴森吸尘器、科沃斯扫地机器人等豪华大礼，敬请期待。铂悦溪上，旭辉铂悦系山水高定作品，地处滨湖区缘溪道，建筑面积143-270平方米低密山水纯墅，值此封藏。

华润置地悦景湾

11.11购物“折”学，败家不如BUY家。项目举办“BUY家节”，11套特惠房源钜惠全城，叠墅重磅加推。华润置地悦景湾地处锡山大道与新韵北路交会处，多维立体交通，低密社区，享滨水景观带，约109-230平方米宽境洋房、湾境叠院，一线大牌精装。锡东选央企，值此悦景湾。

正荣美的·云樾

项目地处天一城“芯”，地铁旁、不限购，毗邻学府公园，为惠山区第3座5M智慧健康社区，品质一脉承袭云筑系高端基因。“双11购房狂欢季”诚意来袭，建筑面积89-117平方米智慧社区钜惠全城，超多福利等你来拼。

美的爱情·云筑

项目地处惠山区省锡中实验学校第一小学旁，由美的置业、爱情置业强强联合，匠心打造云筑系低密5M智慧健康社区，主力在售9号、11号景观住宅，建筑面积约122-140平方米9层智慧精装洋房。“双十一购房节”好房福利惊喜来袭，且买且珍惜。

溪西云境

项目地处惠山区静影路与上伟路交叉口（金桥实验学校对面），由招商蛇口、美的置业、路劲地产联袂打造，锡西“芯”、公园旁、江南水岸的纯洋房，为锡西新城首个5M智慧健康社区。“双十一购房节”缤纷大礼，重磅优惠惊喜来袭。建面约89-170平方米江南水岸纯洋房，高端户型钜惠全城。

建发上院

“一见倾心 为爱筑家”，在上院，邂逅你的Ta，让美好11如愿。双11心动购房节，臻选伯爵旅拍婚纱摄影、三亚蜜月旅行等心动壕礼。11月13日-11月27日，二期【上璟园】建筑面积约89-255平方米新中式院墅载誉上新。

建发·泊月湾

美好院望 11实现。建发·泊月湾建筑面积约89-130平方米新中式园林洋房住区正在热销。即日起-11月11日，线上专场抽奖，赢大牌好物。11月6日-7日，超市大赢家，好物0元抢。

建发·静学和鸣

省锡中一小旁、建筑面积约89-143平方米全龄学脉洋房住区正在热销。11月13-14日，逛国风市集，Chanel、Gucci、YSL、西門子、戴森众多大牌奢品0元起拍。（葛惠）

旺季不再

楼市转向降温的迹象从下半年就已经开始，带动预期持续下行。

国家统计局数据显示，今年7月和8月，全国商品房月度交易量连续下滑，8月的商品房销售面积甚至低于2019年同期；到了以往传统意义上的“旺季”9月，数据仍然没有改善，房地产投资、销售、房价均出现下挫，当月商品房销售规模降幅甚至达到两位数，且房价出现近5年首次普跌。

10月数据再次验证了“旺季”的消失。中指研究院指出，10月，50城商品住宅成交面积在2528万平方米左右，同比降幅超两成，环比继续下降，绝对规模处于近五年同期最低水平，市场活跃度下滑。

不只是新房，承担着买卖双方博弈预期，往常为市场“托底”的二手房，也在逐渐坠入冰窟。以存量房市场较为主流的一线城市为例，深圳市住建局最新数据显示，今年10月，深圳共成交1605套二手

住宅，成交面积为15.04万平方米，同比下跌66.42%。北京二手房市场成交量同样下滑明显。中原地产数据显示，北京10月二手房住宅网签9340套，同比下调53.4%，环比下调了25.7%，这也是北京二手房市场连续7个月成交下调。中原地产首席分析师张大伟告诉记者，“北京楼市有个惯例，二手房网签不足1.5万套，市场肯定处于低迷期，而不足1万套的成交量也是2020年3月疫情后，北京市场的最低谷。”

成交量持续下滑的效力，最终作用在房价上。中指研究院百城价格指数显示，2021年10月，百城新建住宅均价16189元/平方米，环比上涨0.09%，涨幅较上月收窄0.05个百分点，已连续4个月涨幅收窄，且当月新房价格环比涨幅降至年内低点；10月环比下跌的城市有31个。百城二手住宅平均价格为16026元/平方米，环比下跌0.04%，为百城二手住

宅价格指数自2020年6月发布以来首次下跌，从涨跌城市个数看，59个城市二手住宅价格环比下跌，下跌城市数量为年内最高。

多位机构人士分析，2021年下半年开始，全国楼市整体迅速降温最关键的原因是信贷收紧，按揭贷款额度受限、发放周期拉长，严重制约了市场成交。

关于年末趋势，中指研究院指数事业部研究副总监陈文静预计，四季度，部分城市存在政策微调预期，整体市场有望改善，但政策环境仍较为严格，短期市场仍有调整压力，全国商品房销售面积和金额同比预计将继续下降。房价涨幅或将进一步收窄，部分城市房价面临一定调整压力。

张大伟则指出，随着市场酝酿供应继续增加，如果信贷数据没有明显缓和，购房者的房贷诉求依然排队积压的话，北京楼市在年末预计将出现价格战。

房企“抢收难”

往年的“金九银十”一向伴随着房企的促销活动，折扣优惠、特价房、赠送车位等举措层出不穷，开发商今年的推盘力度也未减弱。

但整体房地产市场的降温，消减了这种努力。克而瑞数据显示，受下半年市场明显降温的影响，10月百强房企单月业绩同比去年延续了自7月以来的下跌趋势，只是降幅略有收窄至32.2%。

具体从企业表现来看，10月百强房企中，有逾八成企业单月业绩同比降低，其中44家房企同比降幅大于30%。同时，包括绝大部分TOP30房企在内，有近八成企业单月业绩不及上半年月均水平。整体来看，10月房企单月业绩表现不及上半年及历史同期，同环比双降的百强房企数量达37家。

克而瑞在该报告中指出，市场持续降温，房企的打折力度甚于从前。北京6成以上新盘推出特价房源，优惠力度不低于9折，曾经的热销盘甚至销冠项目开始启用中介渠道拓

客；上海部分项目因认购量不足主动延长筹款时间；广州房企打折降价甚至常态化，过半楼盘降价促销，部分项目推出工抵房，降价幅度多达30%；深圳新房市场同样遇冷，除了个别网红盘仍能实现日光之外，不少项目启用中介渠道分销，甚至通过提升佣金比例争抢客户资源。

销售持续萎靡，则进一步加剧了房企的资金困境。自去年下半年以来，政策端加大了对房地产金融的审慎管理，房企的资金管控空前严格。一方面是“三道红线”的硬性要求，促使房企加速进入“降杠杆”通道；另一方面，逐步收紧的房地产信贷，则限制了房企的规模扩展，严重者，甚至因流动性不足，陷入债务困境。

在调研中，多家房企均反馈房地产开发贷额度不足，即便身处“绿档”，也难觅资金合作机构。某全国性房企分管财务的高管告诉记者，“变化更明显的是按揭回款难。销售回款是房企资金的重要来源，前端

融资本来就偏紧了，叠加销售下行和回款速度慢，导致现金流挑战很大。”“如果销售情况持续下行，即便是稳健型房企的资金压力也将放大。”该人士补充说。

但好消息是，9月以来，央行、银保监会等多次发声表示将“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”，对部分银行执行中的过度收缩问题予以“纠偏”，保持房地产信贷平稳有序投放。同时认为，目前房地产市场出现了个别问题，但风险总体可控，合理的资金需求正在得到满足，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水博士就此分析认为，房地产信贷政策会边际调整放松，需求端合理住房贷款需求将得以满足，供给端房企合理融资需求将会满足，融资困难将得到缓解，销售回暖，也将加速房企销售资金回笼。

（21世纪经济报道）