

# 特价房、低首付、总价优惠超百万……

## 中秋小长假，各地楼盘开启“以价换量”模式

看房送月饼礼盒，签约送家电和黄金手链，凭教师证购房优惠1万元……今年的中秋节恰逢教师节，小长假期间，各地开发商纷纷推出各类五花八门的促销方式。记者注意到，这类促销手段出现在多个城市的售楼处，为了吸引更多客源，开发商更是在首付和总价上让利。

比如，9月10日~12日，苏州部分楼盘推出中秋限定一口价房源，认购即赠送万元车位抵用券；南京部分楼盘打出“首付5%起”的标语，有的房源总价最高优惠约115万元；而在广西柳州，有楼盘的首付款最低仅需5万元。

同策研究院研究总监宋红卫接受记者采访时表示，当下房企降价促销实属无奈之举，因为第四季度的偿债期即将到来，而且年底将迎来大额工程款支付，所以需尽快以价换量回笼现金。“不过，此类促销大多是为了增加项目影响力的噱头，购房者在选购房源的时候也需擦亮眼睛，仔细甄别。”

### 房企营销活动五花八门

9月7日，绿城集团旗下的常熟市绿宸房地产开发有限公司发布消息，9月10日~12日，苏州的观澜逸品、明月滨河和柳岸晓风三盘联动，推出中秋限定一口价房源，成功认购即赠万元车位抵用券。

在这之后，多家开发商的城市公司相继也出现了一口价房源。华润置地(苏州)开发有限公司宣布，公司在苏州片区的10个楼盘开展购房节，其中独墅湖畔的悦景水湾项目，新客户到访看房就送五丰大米，房源最高优惠50万元/套，还有一口价房源和特惠房源；山河九里项目有3套特价房源总价可优惠1%，凭教师资格证认购房源再优惠1万元；公园汇项目推出8套工抵房，单价降低至21000元/平方米。

金科地产在苏州市平江新城开发的代表作品印象平江花园项目，9月10日~12日开展“99金秋购房节”，精装房限时上架“一口价房源”，最高优惠可达70万元。同时，金科地产参与开发的金科首开璀璨平江如苑在中秋假期还推出少量特价房，在备案价的基础上96折出售。

### 各地购房政策也在变动

宋红卫认为，在坚持“房住不炒”前提下，也要发挥地方政府在维护房地产市场稳定中的积极作用，鼓励地方政府采取适度措施活跃市场。

据记者不完全统计，在中秋小长假前夕，包括浙江杭州、丽水、诸暨，湖南浏阳，江苏泰州，河北成安县，贵州凤冈县和广东省汕尾市等地发布楼市新政，支持刚需及改善型住房需求，促进房地产健康有序发展。

杭州临安区出台的房地产市场健康有序发展意见显示，2022年9月15日至2023年3月14日(以网签时间为准)，在临安范围内购置总价不超过300万元的新建商品住房给予房屋总价1.5%补贴，购房人不动产登记后进行补贴。

诸暨则是发布公告，在2022年9月1日至2022年10月31日期间购买新建商品住房，按所缴契税地方留存部分100%给予补贴。

汕尾市政府方面表示，将实施一系列的阶段性购房支持政策，包括提高公积金贷款额度，单缴存职工个人

面对一年当中打折促销的重要节点，各家楼盘发力营销端，可谓抽出形式多样的“锦囊袋”，包括赠送到访礼、砸金蛋、减免物业费。

融创中国旗下的南京融佳置业有限公司发布消息称，中秋小长假期间，凡是购买公司在南京的金陵星图、龙池映和汤山颐和府项目，首付仅需5%起。购买龙池映、汤山颐和府、滨江ONE、玄武映的房源或商铺，总价每满100万元，立减1万元，可持续叠加。

“南京中海中秋佳节，精选好房盛惠。”中海地产旗下的南京海欣房地产开发有限公司介绍，中秋假期，南京观山樾、南山印、云麓公馆和龙湾财富中心均有优惠措施，其中南山印的一套227平方米的房源，原来单价约25060元/平方米，打折后单价为2万元/平方米，总价便宜约115万元。

位于广西柳州的柳州保利置业有限公司发布消息显示，9月1日~30日的金秋购房优惠活动期间，明玥山语项目首付仅需5万元起，买房还送2万元车位抵值券，10套特惠房源限时秒杀。

住房贷款最高提高到30万元，双缴存职工个人住房贷款最高额度提高到50万元；推行“一人购房全家帮”，支持购房人及其直系亲属(配偶、父母、子女)提取公积金用于支付购房首付款；同时支持异地缴交公积金职工在汕尾使用公积金购买一手房。

中秋节前一天的9月9日，湖南浏阳印发《浏阳市促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，其中包括限时发放购房补贴，支持非住宅有序去化，调整土地出让价款缴纳比例和期限，调整城市基础设施配套费缴纳节点，强化金融机构房地产信贷支持，强化商品房预售资金监管，规范房地产市场行为，鼓励房企自行制定让利政策等。限时发放购房补贴方面，2022年9月10日~2023年2月28日期间，对在浏阳市行政区域内购买新建商品住房，完成商品房合同网签及契税和物业维修基金缴纳并登记备案的，按实际缴纳契税金额100%发放购房补贴。

(每日经济新闻)

## “金九银十”乍现 部分城市楼市迎反弹

九、十月份是楼市传统旺季。根据市场机构监测数据，今年8月底到9月初，部分城市楼市成交出现反弹，成交量上升城市中，温州涨幅跃居首位，周新房成交环比上涨151.56%；南京、宁波涨幅紧随其后，环比上涨均超过50%。

接受记者采访的专家表示，整体来看，房地产市场“金九银十”风光难再现。9月房地产市场的表现对当前市场情绪的修复、宏观经济的稳定恢复等均较为关键，各项稳市场的举措有利于市场活跃度提升，预计行业将继续缓慢筑底复苏态势。

### 部分城市楼市成交明显反弹

根据诸葛研究院数据，2022年第36周(8月29日-9月4日)监测重点城市新建商品住宅成交量环比上涨12.1%，二手住宅成交量环比下降14.08%。从新房成交来看，10城新建商品住宅成交量上涨，其余5城成交量下降。在成交量上升城市中，温州涨幅跃居首位，一周新房成交1293套，环比上涨151.56%；其次为南京，一周新房成交1215套，环比上涨57.38%，位居涨幅第二；宁波涨幅紧随其后，一周新房成交2024套，环比上涨50.48%。除此之外，上海、杭州、苏州涨幅均超10%，长三角经济圈成交态势良好。

从房企拿地来看，近期仍然十分谨慎。CRIC数据显示，8月份，销售50强房企中，有接近八成房企未拿地，有土储入账的房企比例仅占二成，较去年峰值下降88%。百强房企投资金额中仍有83%集中于22城，投资

逐渐显现出“固化”趋势。

易居企业集团CEO丁祖昱表示，房地产行业整体拿地依旧低迷，房企拿地积极性尚未被调动，截至8月末，部分房企今年以来仍未拿地，不拿地甚至少拿地将直接影响企业未来的业绩增量，新增土储过少，可能会导致没有项目可卖，最终影响其市场份额。在丁祖昱看来，销售回款减少、现金流不足仍是制约房企投资积极性减弱的核心原因。

中指研究院指数事业部分析师孟新增表示，8月受传统销售淡季影响，房地产市场成交热度继续下降。据中指研究院初步统计，重点城市8月成交面积环比下降约10%，同比下降30%左右，降幅均较7月略有收窄。8月，百城新建住宅均价16203元/平方米，环比继续下跌0.01%，同比上涨0.32%，价格环比下跌的城市有69个，较上月增加22个，较去年同期增加39个。

### 房地产延续缓慢筑底复苏态势

7月底，中央政治局会议强调“要稳定房地产市场……用足用好政策工具箱”。国务院常务会议提出“允许地方‘一城一策’灵活运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求”，各部门要迅速出台政策细则，各地要出台配套政策，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。

孟新增认为，短期来看，要稳定房地产市场，一方面要因城施策，灵活运用阶段性信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，短期各地将继续优化“认房认贷”政策，降低首付比例、降低房贷利率等，特别是二线城市，政策优化节奏有望加快；另一方面要通过“保交楼”稳定市场预期。在传统“金九”到来之际，各项稳市场举措积极出台和落地，有利于购房者置业意愿和市场

信心好转，有利于9月市场活跃度提升，特别是一二线热点城市。

丁祖昱认为，近期中央与地方政府频繁释放积极信号，未来政策面预期整体保持宽松；而土拍政策面依旧保持了“让利”“引流”的宽松趋势。市场预期的修复有利于增加企业投资信心。随着市场信心的恢复带动销售提升，叠加核心城市土拍宽松，民企或将在市场回暖后迎来一波拿地“窗口期”。

仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟在采访中表示，当前，房地产行业延续缓慢筑底复苏态势，应继续以扩大有效需求、有效增强市场主体的内生动力作为政策立足点和着力点。

(中国经济时报)