

# 重磅利好之后，国庆楼市“战况”如何？

刚刚过去的国庆黄金周，对于房企来说，也是抢收楼市“银十”开门红的重要日子。节前“政策大礼包”释放利好，开发商摩拳擦掌拼业绩，国庆假期楼市销售情况如何？

## 卖方：使出浑身解数

“看房的人很多，是真的多，感觉好久没有这么忙碌了。”身在某省会城市的房地产中介杨真(化名)对中新财经记者表示，自己在国庆七天假期里，结结实实加了七天班，基本晚上快零点才能回到家里，梳洗完还能看到同事在工作群里发“销售战报”。

“售楼部人很多，不少楼盘看房的队伍都排到门口了，要一批一批放人进去。”身在某县城的房地产中介李涛(化名)同样表示，自己知道最火的一处楼盘，假期里最多的一天接待了近120组客户，售楼处激光笔都用坏了几根，这在本地已经是非常罕见的流量了。

国庆假期，需求端看房活跃度的提高成为全国普遍的现象。中指研究院指出，据部分房企反馈，今年国庆期间的到访量较平日增加，特别是大城市销售略有恢复，但不同城市、不同项目分化明显。

售楼处的热闹也传递到二手房市场，贝壳研究院数据显示，贝壳50城二手房日均带看客户量同比增长7%，超六成城市带看客户量同比增长，东莞、厦门、成都等城市带

## 买方：观望情绪仍浓

身在广东的林女士整个国庆节基本都“泡在了售楼处”，终于赶在假期的尾巴选定了自己心仪的房子。

“从毕业定居开始，就有了买房的念头，但总觉得遥不可及。陆续看了几年房，也看着房贷利率从6%-7%的高点，降到了现在的4.1%。”林女士在这个假期集中看了十几个楼盘，最后认购了一套首付近50万元、贷款100多万元的房产。

“我是在7号签的认购书，当时置业经理说他们这个假期已经成交了40多套了，甚至有人进售楼部20分钟就刷卡。”林女士说。

她表示，自己也考虑过后续房价会不会再降，但确实已经有些“看房倦怠”，只想早点定下来。作为刚需群体，她认为这个价位和户型已经非常满意了。

首套个人住房公积金贷款利率下调0.15个百分点、明年底前居民换购住房可享个税退税优惠、首套房贷利率下限有望突破4.1%……国庆节前的最后两天，多部门接连发布三项重磅利好政策，对于提振市场信心、加快购房者入市节奏均有所助益。

根据媒体报道，广东、山东等省

## 展望：四季度新房市场或逐渐企稳

“现在，市场可以说已经形成共识了，想‘量升’必须先‘价跌’。”杨真表示。

李涛则提到，有些楼盘连平常不好卖的顶层、底层也开始抢购了，原因就是有了价格上的大优惠。“‘顶天立地房’和其他楼层的均价大概差3%-5%左右，也就是100万元的房子便宜三、五万元。但现在开发商为了快速消化，总价能直接少个10万-15万元，自然就不愁卖了。”

“有些开发商会说，节后价格要

看客户量同比增长超过50%。

对于看房火热的原因，上述工作人员均直言，很大程度上是由于各大开发商推出了众多优惠，首付分期、一口价特惠房源、购房送家电、购房赠送物业费营销活动等屡见不鲜。

杨真表示，国庆前自己所在的机构就已筹划了多个销售方案，各种附加的活动也明显增多。

“比如之前，很多楼盘是要绑定车位销售的，现在不仅解绑了，有些还会送车位。或者是一些‘二选一’的优惠活动，送车位或者送装修，价值能在十几万元吧。”杨真说。

除了开发商发力，房地产中介也投入了更多的精力。杨真提到，因为自己所在城市假期天气不太好，对于有看房意愿的客户，自己基本都会车接车送。“假期难免会堵车，一天花费在路上的时间就有四五个小时。”

李涛也表示，有些中介机构还联合售楼处，推出“看房班车”等便利措施，自己也是24小时在线。“只要想买，认购书、刷卡机送到客户家里都行。”李涛笑称。

份部分城市已经跟进落地相关政策，广东清远首套房贷利率最低可至3.7%，阳江可至3.9%，云浮、湛江等城市取消首套房贷利率下限；山东济宁下限降至3.95%，青岛、济南、淄博等城市首套公积金贷款利率已经下调至3.1%。

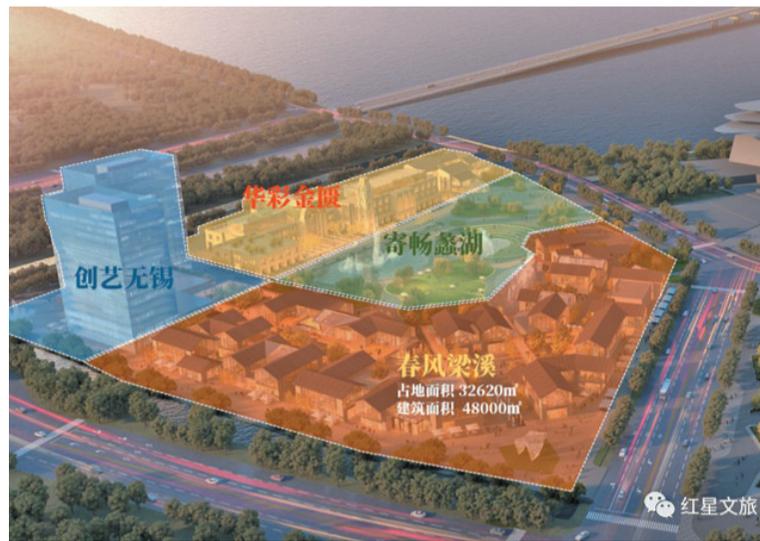
“政策持续利好，确实提振了消费者信心。但难以避免的是，不少顾客也会考虑后续会不会有更大的政策、更好的价格。”杨真说，这就导致虽然带看率有所提升，但真正转化为订单的比例还不太理想。

“在我们店里的话，中介在7天的假期能签到3套房，就已经是非常好的业绩了。”杨真说，但也不必太着急，买房的考虑周期普遍较长，自己目前正陆续接到3日、4日带看客户的反馈，相信之后还会有认购达成。

根据中指监测数据，2022年国庆假期期间，20个重点监测城市新建商品住宅成交面积较去年国庆假期下降37.7%，部分城市在去年同期低基数下同比表现增长，但整体成交降幅仍较大。考虑到网签数据具有一定滞后性，结合企业反馈及认购情况来看，部分城市黄金周楼市出现一定恢复。

全线上涨3%，但这也是每次节日之后的惯常说辞罢了。”杨真表示，价格的变动还是要看成交量，之后还有“双十一”、感恩节、“双旦”等等，自己和同事们依然在筹划着优惠活动。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静认为，短期来看，购房者观望情绪仍在，前期政策显效仍需时间，若政策持续发力，各地配套政策持续跟进和落实，购房者置业情绪有望继续修复，四季度新房市场或逐渐企稳。（中国新闻网）



## 无锡大剧院南侧地块挂牌 起拍10亿+ 限高33米

近日，无锡市自然资源和规划局正式挂牌一幅商办用地(XDG-2021-104号地块)，即大剧院南侧地块，将于11月8日开拍。

根据地块信息显示，地块面积105122.6㎡，起拍总价超10亿元(100046万元)，限高33米。商业50%自持，大剧院南侧地块挂牌，无锡再添大型文化商业综合体。

根据地块规划条件显示，要求配建文化设施，总建筑面积不少于

36000㎡，其中核定建筑面积不小于31000㎡，地下建筑面积不小于5000㎡。

关于开放空间方面，设置一定规模的室外公共开敞空间，应结合开敞空间设置一处城市雕塑。建筑外墙主体应采用石材、玻璃幕墙或同等品质材料，体现公建化立面效果。地下空间应与轨道站点联通，在满足公共交通、消防、安全等条件下，可局部突破建筑控制线，设置跨市政道路的空中或地下连廊。

就在今年5月10日，太湖新城集团与华润置地签订战略合作协议，将联手打造大剧院南侧地块。根据去年红星文化公众号发布的无锡大剧院南侧地块规划项目效果图，透露将打造无锡文化艺术硅谷，包括建设一座艺术设计酒店，一个文化艺术产业集聚区，一个文化艺术广场，其中包含书店、文化小剧场、3个艺术展馆等。

该地块项目位于大剧院以南，万象城以西，地块用地性质为商业、商务办公、文化娱乐、居住用地。项目总用地100434㎡(约151亩)，总建筑面积120000㎡，以文化艺术科技为引领，体现自由多元、精致品味、时尚潮流的业态特色。

根据效果图显示，项目共分为创艺无锡、华彩金匮、寄畅蠡湖、春风梁溪四大分区。

创艺无锡，将打造成无锡首个以上戏资源为核心优势的产学研基地和艺术创意产业中心。华彩金匮，主要体现中西交融、兼收并蓄、融汇创新的无锡文化意向。寄畅蠡湖，以开放式的空间布局，艺术化的景观塑造，多样化的文化活动和，成为蠡湖畔市民休闲娱乐和文化生活的中心。春风梁溪，主要体现多元、时尚的文化意向。

