

2023“复苏年”的第一个月,大家的期待仍然是“止跌”。

近日,中指研究院、克而瑞等多家机构公布百强房企销售业绩。据中指研究院,2023年1月TOP100房企销售额同比下降31.7%,降幅较去年同期扩大8.6个百分点。保利、万科、碧桂园仍然以绝对优势占据前三名,与第4名华润置地拉开近90亿元差距。

## 房企交出1月成绩单: TOP10 杀入“新面孔” 楼市中坚力量也开始走弱了



### 滨江杀入前十

1月正逢春节假期,房企推盘节奏放缓,返乡置业虽有复苏苗头,但市场整体活跃度有所下滑。

中指研究院数据显示,百强房企1月份合计销售额为4223.3亿元,同比下降31.7%,较去年同期降幅扩大8.6个百分点。从单月情况看,新年开局远不及年末抢收,TOP100房企单月销售额环比下降51.6%。

头部房企的优势仍在继续,保利发展实现全口径销售额295亿元、万科278亿元、碧桂园270亿元,其中保利发展销售额较2021年1月的279亿元增加了16亿元,是为数不多的销售额同比正增长的企业。

值得注意的是,2023年首月TOP10排名中出现了新面孔——滨江集团,以120.7亿元排名第9位,建发集团则以110.4亿元继续保持第10名。

### 楼市中坚力量长三角也走弱了

分区域来看,中国楼市的中坚力量长三角也开始出现降温迹象。克尔瑞报告显示,仅上海、杭州等个别城市尚能保温,保持7成左右去化率;苏州、宁波因个别网红盘加推,结构性拉升平均去化率水平,整体市场运行平稳;南京、常州等持续走弱,成交低位徘徊,去化率均不足25%。

大湾区仅深圳小幅回暖,广佛莞惠珠延续筑底行情,环渤海地区成交稳中有增,北京“一枝独秀”,天津企稳。中西部地区持续分化,成都、西安等仍是“成交大户”,而重庆、武汉等局部城市轮动复苏。

克尔瑞认为,不同城市分化格局还将延续:核心一二线上海、杭州、合肥、成都等或将进入需求透支后的短期瓶颈期,仅个别核心区位倒挂改善盘尚能热销;弱二线重庆、南宁、福州等客户信心也逐步修复,若后期房企以价换量政策延续,

从榜单整体来看,销售额超百亿元房企13家,较去年同期减少2家;超50亿元房企9家,较去年同期减少13家。TOP100房企权益销售额为3025.4亿元,权益销售面积为1997.5万平方米,同比分别下降35.2%和40.5%。

2023年1月,房企阵营进一步分化,首先是50~100亿元的第二阵营房企大幅减少13家,仅有9家销售额均值64.9亿元;百亿以上第一阵营13家,比去年同期减少2家,销售额均值160.8亿元;第三阵营(30~50亿元)企业14家,较去年同期减少6家;第四阵营(30亿元以下)企业为64家,较去年同期增加21家,销售额均值16.1亿元。

克尔瑞预计“短期内,市场的供求和成交不会出现明显转暖的迹象,整体销售将保持低位运行”。

成交还有进一步增长的可能。而对于苏北、川渝等个别三四线城市,虽然疫情放开刺激短期返乡置业需求,但持续性仍存疑。

政策端在2023年继续发力。据初步统计,截至1月31日,1月已有50省市(县)出台政策53条,各地持续落实因城施策,降成本措施传导加快,已有近20城降低首套房贷利率下限至4%以下,核心一二线城市政策优化力度继续增强。

展望后市,中指研究院认为,短期供需两端政策有望持续发力,特别是核心一二线城市,需求端政策或进一步加强,修复市场信心,带动处于观望状态的购房者入市,在政策助力下市场有望率先迎来复苏,楼市“小阳春”或将在少数城市出现。对于大部分城市来说,经济环境、房价预期仍有待修复,市场企稳或需要更长时间。

(每日经济新闻)

房地产行业已被武汉归入需要支持的“困难行业”之列。中部特大城市武汉楼市再松绑,限购区域内所有居民家庭将额外再获得一个购房资格。

2月5日,武汉市人民政府印发《关于激发市场主体活力推动经济高质量发展的政策措施》(以下简称“措施”),其中提出,为促进房地产市场平稳健康发展、支持居民家庭合理住房消费,结合房价和新房库存情况动态调整住房限购范围,在武汉市住房限购区域购房的居民家庭可新增一个购房资格,在非限购区域拥有的住房不计入居民家庭购房资格认定套数,非本市户籍居民家庭在限购区域购买首套住房的可实行购房资格“承诺办、容缺办”。

## 楼市成交未见起色 特大城市武汉又发“房票”了

### 在限购区给每户家庭增发“房票”

房地产行业在“措施”中被归为“困难行业”,其中提到,为减轻企业资金压力,在重点监管资金中增加“项目主体结构达到三分之二进度”拨付节点。优化调整新建商品房预售条件,房地产开发企业可增加申请预售许可次数,预售许可最低规模不小于栋。

此外,在保证城市功能和品质的前提下,武汉新出让住宅项目将原则上不附带宗地范围以外的建设义务;宗地范围以内,因落实城市规划确需由竞得企业代建的市政及公共服务设施等,除政

策明确规定须无偿移交的以外,其他建成后原则上按照成本价进行有偿回购。

武汉此次新政最为关键的一条是在限购区给每户家庭额外又发了一张“房票”。上海易居房地产研究院研究总监严跃进表示,限购区域无条件增加一套购房资格,意味着原先“本地人限购两套、外地人限购一套”的规定调整为“本地人限购三套、外地人限购两套”,该规定意义重大,此项调整对于武汉市场和全国其他城市都具有积极的作用。

### 去年以来多次为楼市限购“松绑”

过去一年来,武汉已经多次在“限购松绑”上做文章。首先是把一些限购区改为非限购区,去年5月21日,“武汉经开区”微博发布消息称,自5月22日起,武汉经开区的沌阳、沌口、军山新城区域从原限购区域调整为不限购区域,自此武汉经开区全面取消住房限购政策。

其后的6月20日,武汉又在实操层面执行新的限购政策,户籍居民家庭名下若已有两套住房,可以再买一套房。除此以外,武汉还有一些特殊的限购松绑政策:二孩或三孩家庭可买第三套房、父母投靠可买第三套房政策,所以此前户籍家庭通过这一系列政策最多可以购买四套房。而在武汉非主城区限购区域,楼市限购已经全面放开,武汉户籍居民在此非限购区域的住房不计入家

庭现有住房套数。

武汉是人口超过1394万、GDP达到1.89万亿的新一线城市,但是近一年来楼市较为低迷。根据武汉住房保障和房屋管理局数据,2022年,武汉新建商品住房共计成交11.63万套、1316.5万平方米,同比分别下滑42%和43%,是近8年来成交量最少的一年。

2023年春节以来,武汉楼市成交依然处于下降态势,1月21日—27日,武汉市新建商品房成交网签备案77套,其中新建商品住房成交网签备案65套,同比2022年春节期间,分别下降了41%、49%。整个一月,武汉市新建商品住房网签成交6303套,销售面积74.5万平方米,成交量环比下降62%,同比下降48%,因此便不难理解武汉近一年来为何接连在给楼市限购“大松绑”。(第一财经)