房企密集调整战略

“内卷”品质争夺改善型客户

目前，多城挂牌量处于高位，仅能满足基本居住需求的“老破小”或是面积小、交通不便的房子，已经非常难出手，等待置换房子的改善型购房群体却依然庞大，房地产市场的供求关系发生明显变化。

“在房地产行业，品质已经缺失了五六年之久，而现在随着楼市过渡到买方市场，购房者对品质的关注度越来越高，房企将在产品力上开启激烈竞争。”近日，一家大型房企华东区域的设计负责人对记者表示。

据克而瑞研究中心统计，截至今年10月，已有约20家房企基于市场变化与客户需求变化，调整发展战略，推出了新产品、新服务体系或启动社区焕新等。克而瑞集团CEO张燕认为，以投资为驱动的购房者已经退场，房企接下来的主战场是争夺自住改善型客户，在品质竞争上将非常“内卷”。

一位长期观察行业的业内人士对记者表示，过去受到市场限制和成本控制等因素影响，楼盘品质对于房企来说并不是第一位的，即便房企有好的想法、理念和设计，受大环境影响，也基本难以实现，而过去评价一家房企是否优秀，多是从融资能力、拿地能力、销售规模等维度考量，但现在，市场环境和政策因素都在倒逼房企回归品质时代。

8月25日召开的国务院常务会议审议通过了《关于规划建设保障性住房的指导意见》，其中明确了两大目标，其一是加大保障性住房建设和供给；其二便是推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产业转型和高质量发展。

这意味着房地产市场走到了关键的“十字路口”。居民的住房需求已基本得到满足，即便是一些还未买房的刚需客户，也即将被低端二手房和保障房分流。

克而瑞研究中心认为，未来新房市场将持续转向改善及高端住房需求，新房住宅将趋向于“所见即所得”，无限接近现房销售。

明源不动产研究院表示，未来住房刚需市场将加速萎缩，改善住宅市场成为“兵家必争之地”，结合近期多地取消地价上限、重回“价高者得”，未来改善住宅和豪宅市场将更具想象空间。

“今年在项目营销和交付时，我们的感受很不一样。过去项目只要地段好、价格有倒挂就会好卖，而现在客户会反复对比同一个片区里多个项目，对绿化、会客空间、地下车库、会所等公共区域的品质要求变得非常高，这倒逼着我们需要在设计上进行改变，提前两年就要预判未来趋势，才能在交付时不落在其他竞品后面。”提及近期对房地产市场的感触，上述大型房企华东区域的设计负责人说道。

“从目前上海的市场来看，总价300万至400万元是刚需‘上车’的门槛，这个级别的需求已经有所减少，而在其他城市，‘卖小卖旧’还要比上海更难一些，应注意到房地产市场结构性供需错配的问题，普通二线城市和三四线城市已经出现住宅供应量总体过剩，刚需的居住需求已经满足，所以在土地出让的时候就应当把改善型住宅的比例增大。”镜鉴咨询创始人张宏伟对记者表示。

从数据来看，据克而瑞统计，今年新房总体成交中，三房产品仍占据主力地位，成交套数占比56.1%，四房产品则保持快速增长趋势，五房及以上房型的产品成交占比也有0.3个百分点的增长，而一房、二房及其他户型占比持续走低，110-140平方米面积段产品成交比重达到37.9%，是市场成交的主力，140-180平方米面积段产品占比增长最快。

市场趋势下，不少房企已经在发力高端市场，以巩固自身竞争力。近期在克而瑞产品力论坛上，保利发展控股产品研发中心总经理吴劲松表示，保利发展已在其地产白皮书中首次提出了“品质时代”的概念，对其产品品牌服务进行了全新升级。中国电建地产集团副总经理于建勋表示，地产进入了新时代，以前的土地红利、资金红利或金融红利正走向管理红利及产品力红利，在房住不炒的大背景下，该公司产品策略是以改善型作为主战场。

张燕表示，头部房企对产品竞争力非常重视，已经在进行更为精准的研发与升级；其次是城投平台，2022年城投平台拿地已开工土地数量达到195宗，其中22%的项目选择合作或代建模式，其余一些城投平台也在打造自己的产品线了；此外，各地中小型房企也希望通过产品细节来打动客户，已有此类房企靠产品力出众能将项目价格卖到比周边竞品高出50%。

基于这些特点，克而瑞预估，未来一两年，房地产好产品的成长空间正在释放出来，购房群体和租房群体对于住房的品质要求也将逐年提升。

（第一财经）

宛山湖继续“补仓” 湿地公园旁再挂宅地

继9月宛溪雅居北地块成交后，宛山湖板块再度上新一宗宅地。

XDG-2023-87号地块，位于厚丰路和长吉路交叉口西南侧，地处宛山湖科技城核心区域。

一边是湖光山色的自然风光，一边是创新创造的时代热土。作为锡东新一轮发展建设的主阵地，宛山湖生态科技城无疑是一个新的地产开发的风口。目前，新城内仅两个楼盘(万科四季都会、樾湖尚郡)在售，且都是大牌房企操持。地块未来将与万科、朗诗等共同缔造宛山湖生态科技城的第一批品质住居。

●地块信息

XDG-2023-87号地块

地块位置：锡山区厚桥街道厚丰路和长吉路交叉口西南侧

地块面积：43895平方米

规划用地性质：居住用地

容积率：>1.0，且≤2.0

起拍楼面地价：11000元/平方米

●地块建设要求

1、配建文化活动用房、文体活动场地、社居委用房、物业管理用房、垃圾收集站、居委专营商业用房等；

2、住宅建筑高度≤80米；其他建筑高度≤24米。

●周边配套

地块位于锡山区厚桥街道宛山湖板块，随着宛山湖生态科技城战略规划的出炉，该板块也开始进入大众视野，成为继锡东新城之后的另一个潜力板块。

◆交通配套

地块周边交通干道包括锡沪路、联福路等。规划有地铁2号线延伸段，未来将与锡东新城无缝衔接，直接对接锡东新城配套资源。

◆教育配套

地块周边在建天一中学宛山湖分校、48班小学+48班初中的天一教育集团宛山湖实验学校(暂定名)等知名学府，教育资源丰富。

◆生态资源

地块一路之隔就是宛山湖湿地公园，生态值直接拉满。

●地块开发价值

2021年，宛山湖生态科技城战略规划正式通过，锡东“宛山湖”号角全面吹响。

产业方面，宛山湖科技城早在几年前已经启动超百亿投资产业集群，布局了新能源、光电信息、航空航天等战略新兴产业。

宛山湖板块迎来飞速发展，产业更新、教育集团校区建设落地等各项配套都在不断完善中，土地价值也逐年显现。

据统计，2020年至今，宛山湖生态科技城板块仅出让3宗地块。

2020年6月成交的地块，综合楼面价8522元/平方米，即为万科操盘的四季都会。

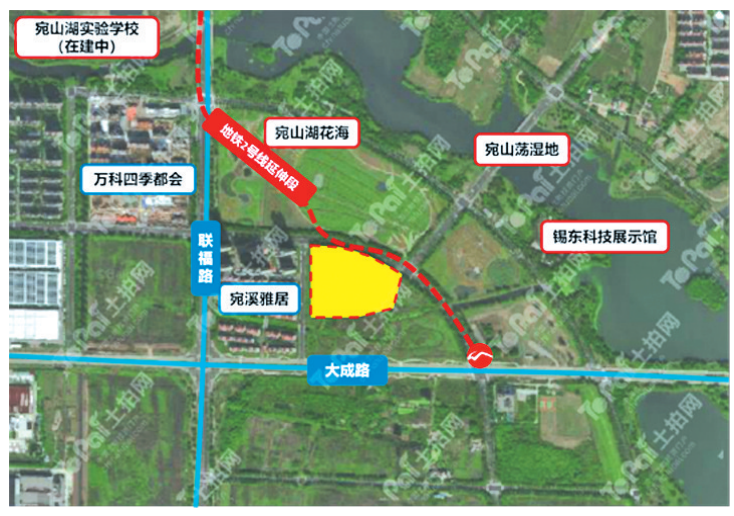
2021年11月成交的地块，楼面价11571元/平方米，即为锡山文旅联合了无锡地铁置业、朗诗开发的樾湖尚郡。

2023年9月成交地块，楼面价10154元/平方米，由无锡宛山湖城市发展集团有限公司竞得，目前尚未开发。

●在售楼盘

四季都会、樾湖尚郡是目前板块内仅有的在售新盘。万科四季都会洋房均价21000-23000元/平方米、高层均价17500-19000元/平方米，樾湖尚郡精装高层均价约20000元/平方米。与地块相邻的宛溪雅居高层二手房均价在15000元/平方米左右。

整体而言，地块位于宛山湖生态科技城重要位置，拥有得天独厚的生态湖居资源，同时随着产业更新发展创造市场动能，带动周边交通、教育、商业等配套不断发展醇熟，宛山湖板块未来潜力可期。 （无锡房地产市场网）



地块鸟瞰图（来源：土拍网）