

相继出台调整优化政策,开展多样化促销活动

# 楼市“金九”可期?

8月,新房延续7月供需两淡,百强房企销售业绩继续下降。不过,从前8月累计来看,百强房企销售总额累计同比降幅已经连续6个月收窄。

业内人士认为,随着“金九银十”传统旺季来临,房企无论从推盘强度、还是营销力度都将有所提升,短期内核心城市新房市场活跃度或小幅回升,9月整体成交或环比增长。

## 销售降幅连续6个月收窄

中指研究院的数据显示,前8月,百强房企销售总额为26832.4亿元,同比下降38.5%,降幅较上月继续收窄1.6个百分点,累计同比降幅连续6个月收窄。保利、中海、绿城销售总额位居前三。其中,销售总额超千亿房企6家,较去年同期减少6家,百亿房企61家,较去年同期减少29家。

前8月,各阵营房企销售额均有所下降。其中, TOP10 房企销售额均值为1302.2亿元,较上年下降30.8%;第11名—30名房企销售额均值为339.5亿元,较上年下降42.6%;31名—50名房企销售均值为155.2亿元,较上年下降47.0%;51名—100名房企销售均值为78.3亿元,同比下降45.2%。

8月,百强房企销售额同比下降22.1%,环比降低2.43%。其中,典型企业如电建地产、远洋集团、中国金茂等8月当月销售增长强劲。

从操盘金额来看,克而瑞研究中心的数据显示,8月,百强房企实现销售操盘金额2512亿元,环比降低10%,单月业绩规模继续保持在历史较低水平;同比降低26.8%,同比降幅较7月进一步扩大7.1个百分点。

## 新房供需降至年内次低

克而瑞研究中心的数据显示,8月新房延续7月供需两淡,绝对量均为年内次低(仅略高于年初2月):重点30城8月供应、成交环比分别下降4%和12%,同比分别下降38%和22%,不及二季度月均。前8月,成交累计同比下降34%,降幅较上月收窄1.24个百分点。

分能级来看,4个一线城市成交环比下降21%,同比下降12%,较二季度月均下降20%,累计同比下降27%。北上广深四个一线城市环比均有不同程度回落,除了供给制约,居民购房观望情绪持续加剧,尤其是5月刺激性政策对市场提振效应递减,四城中仅北京8月成交较二季度月均增长3%,规模尚能维持。二三线城市成交环比降幅10%,不及一线城市,但是单月同比和累计同比降幅均显著高于一线城市。

具体来看,克而瑞研究中心指出,前期热点城市西安、成都、杭州等市场热度稳中有降,增长动力略显不足。青岛、济南、郑州、长春、宁波等少数城市成交迎来阶段性复苏,环比持增,同比回落,延续低位震荡走势。

## 整体成交或将环比增长

对于当前的市场表现,中指研究院认为,8月,受楼市支持政策效应减弱叠加高温天气影响,重点城市新房销售面积延续回落态势,同比降幅约20%,降幅有所扩大,市场仍面临较大调整压力。二手房则延续“以价换量”态势,核心城市二手房成交量环比回落,低基数下同比仍增长,但增幅有所收窄。

展望后市,中指研究院认为,整体来看,目前我国房地产市场仍处深度调整阶段,未来楼市仍需政策持续呵护。随着“金九银十”传统旺季来临,短期内核心城市新房市场活跃度或小幅回升,但前期土地大幅缩量或制约房企供货能力,进而拖累销售恢复,同时居民收入预期等长期因素目前尚未有明显改善,新房市场整体仍承压。“以价换量”下,预计核心城市二手房市场有望保持一定活跃度。房企应重点关注产品质量,以增量项目较高的毛利率、较好的去化率和产品溢价能力,助力企业销售业绩和利润的提高。

克而瑞研究中心也认为,随着传统营销旺



天津中心城区海河沿线城市风光

季来临,房企无论从推盘强度、还是营销力度都将有所提升,9月整体成交或环比增长,但考量到当前低迷的市场行情,若无明显政策性刺激,增幅也将十分有限。不同城市仍然呈现出显著的分化行情:一是北京、上海、成都、西安、杭州等短期市场仍处于平稳运行,会因供给结构原因造成去化率波动,但是市场韧性相对较强,热度也在一二线城市中居前;二是天津、武汉、南京等城市,新房成交或将延续弱复苏走势;三是长春、昆明等弱二线城市前8月累计成交降幅均在三成左右,低于30城平均降幅,短期内延续筑底行情,跌无可跌。

## 多地开展多样化促销活动

9月1日,2024重庆秋季线上房地产暨家居展示交易会正式启动,除了线上线下集中展示房源、开启房地产相关行业联动促销以外,会上还推出惠民消费套餐、财政贴息补贴等多种优惠措施。

除了重庆,其他一些地区也积极开展房地产促销活动。在天津,“美好津城为爱安家”2024天津秋季房交会正在举行,吸引270余家房地产企业参展;在山东,2024齐鲁秋季(48届)房地产展示交易会将于9月5日开启,集中展示一批满足百姓刚性和改善性住房需求的楼盘项目。

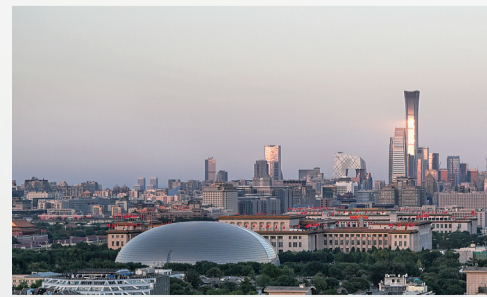
此外,还有一些区域推出购房补贴、发放购房消费券,助力楼市“金九银十”。例如,杭州市萧山区从8月31日起发放购房消费券,在购买相关项目的新建商品住宅时每套房源可凭消费券抵扣3万元。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,预计今年“金九银十”房地产领域优化政策较多,房价也相对优惠,预计市场表现将强于7月份、8月份。

今年以来,各地不断推出房地产相关政策。中指研究院数据显示,8月份,各地相继出台房地产调整优化政策超50条。

中指研究院指数研究部研究副总监徐跃进认为,接下来市场将进入“金九银十”传统旺季,短期内核心城市新房市场活跃度或将小幅回升,但前期土地大幅缩量或制约房企供货能力,进而拖累销售恢复,新房市场整体仍承压。二手房方面,预计重点城市二手房市场有望保持一定活跃度。

据证券时报、证券日报



北京CBD的高层建筑反射出夕阳金色的光辉

## 焦点

### 重庆推出楼市新政 优化住房套数认定

为进一步促进房地产市场平稳健康发展,更好满足居民刚性和改善性住房需求,市住房城乡建委下发《关于调整优化房地产交易政策的通知》,结合实际对我市房地产交易政策进行调整优化,涉及调整新购住房再交易管理、优化住房套数认定等五个方面,自9月1日起施行。

调整新购住房再交易管理。自2024年9月1日起,凡在中心城区新购新建商品住房和二手住房的(以网签备案时间为准),取得《不动产权证书》后即可上市交易。

优化住房套数认定。居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)在重庆市申请商业性个人住房贷款购买商品住房时,仅核查家庭成员在拟购住房所在区县的住房情况,家庭成员在拟购住房所在区县无住房的,认定为首套房。居民将重庆市内自有存量住房盘活用作租赁住房,且取得租赁合同备案证明的,在重庆市购买住房时已出租的住房可不纳入家庭住房套数计算。

支持住房“以旧换新”。对2023年9月1日以来出售重庆市内自有住房,并于2024年9月1日至12月31日在中心城区购买新建商品住房(以网签备案时间为准)且完成契税缴纳的,由中心城区各区政府(管委会)结合自身实际情况,给予每套新购住房不低于总房款0.5%的补贴。

加快存量商品房去化。开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作,坚持“以需定购”,组织区县政府和有条件的国有企业加大收购力度,积极争取保障性住房再贷款政策支持,推动条件成熟的项目尽快落地,切实做好保障性住房配租、配售。鼓励区县将拟实施国有土地上房屋征收的存量住房纳入收购范围,按照不高于征收评估价和自愿的原则组织收购,支持相关居民“以小换大”“以旧换新”的改善性住房需求。鼓励区县组织购买商品房住房用于城市D级危房房屋调换或安置。

加大住房租赁市场发展力度。支持灵活就业人员提取住房公积金用于支付租赁住房租金。鼓励规模化、专业化住房租赁企业托管经营个人分散闲置住房用作租赁住房。加大租赁住房开发建设信贷支持力度,支持发放住房租赁经营性贷款等。

据新重庆-重庆日报

## 相关

### 存量房贷“绕道”降息 公积金预约一号难求

“商转公”一经推出,就受到购房者热捧。

近日包括福建厦门、山东青岛、湖北武汉、广东梅州、河南平顶山、山东菏泽等多地地方公积金中心发布相关政策宣讲,借款人可根据相关规定,将部分(或全部)商贷转换成公积金贷款。

近期不少网友发帖称,“商转公”贷款业务办理预约号难抢,网点的可预约时间不少显示“已约满”。不过,一旦预约成功,办理速度较快。从多名网友分享的办理流程来看,从贷款受理到发放,时间周期多在一个月左右。

申请“商转公”,不同的城市在准入条件、贷款额度等方面有一定的差异,借款者需要根据当地公积金中心的相关政策准备资料申请办理。目前多数城市同步支持两种“商转公”办理模式,分别是“带押转贷”和“结清转贷”。其中,“结清转贷”模式,缴存职工需自筹资金先行结清原商业贷款,才能办理公积金贷款;“带押转贷”则不需要自筹资金,但限定银行,需要该银行在公积金中心委托办理的名单之列,同时还需取得原商业贷款银行的同意书。

据时代周报