

销售连续4月增长 重庆楼市企稳回暖

2月5日,市委召开“新春第一会”提出,全力推动房地产和建筑业企稳回升,传递出政府对房地产行业的积极态度和明确支持的信号。

2月6日,市住房城乡建委发布消息称,重庆楼市喜迎“开门红”。今年春节期间(1月28日至2月4日),中心城区商品房日均成交量同比增长25.5%。

而在刚过去的2024年,重庆楼市企稳回暖态势日趋明显。以江北区为例,去年该区新建商品房销售面积增速位居中心城区第一,连续13个月保持正增长;江上云玺、中海璟里、联发观音桥项目出现开盘首日即售罄的“日光”现象。



天时地利人和带动销售火爆

2月9日,位于江北区蚂蟥梁立交附近的联发观音桥项目售楼部人来人往,样板房打起拥堂。春节期间,该项目较节前一周(1月20日至27日)来访量提升28%、成交套数增长67%。

分析楼盘销售火爆的原因,联发观音桥项目销售经理冉渊认为,“天时地利人和”三大要素缺一不可。

天时方面,政策“组合拳”是市场复苏的主要推动力之一。去年9月中央政治局召开会议,提出促进房地产市场止跌回稳。此后,中央和重庆相继就降低购房成本、调整公积金贷款额度等方面推出系列“组合拳”。重磅政策之下,商品房房贷利率、购房首付降低,各类限购限售等限制性政策陆续退出历史舞台,大大提振了购房者信心。嘉禧首批推出的125套房源,不到一个月时间销售量高达94%。借楼市政策利好之东风,联发集团去年11月初顺势推出嘉樾,首开房源当日售罄。

地利方面,嘉禧、嘉樾楼盘位于“中国十大著名商业步行街”之一的观音桥商圈,商圈热度指数全市第一、全国第三。随着我市加快打造国际消费中心城市,作为国际消费中心城市首选区的江北,推动观音桥商圈扩容升级的力度也不断加大。观音桥片区因其高成长性和可观的增值潜力,成为重庆房地产最火爆的区域之一。

人和方面,江北区举办市级房交会、返乡置业、购房便民等活动,该区住房城乡建委还“一盘一策”帮助企业解决问题,使其更加专注于产品销售。

此外,企业也通过细致的市场调查,推出适合当下市场的产品。

在江北,像嘉禧、嘉樾一样销售火爆的楼盘还有不少。比如,位于北滨路的中国铁建西派城三期项目,去年12月8日创下单日卖出80多套、一天揽金2.3亿元的销售纪录。“分析去年中心城区销售红火的楼盘不难发现,这些产品具有地块优质、户型设计有优势等特点。在单次推盘规模上百套或数百套的情况下,很容易出现‘日光’和爆款现象。”一位业内人士表示。

纵深

“产品力”赢客户将成为制胜关键

业内人士认为,当前我市房地产市场正向结构优化与品质提升转变。注重“好产品”设计,用“产品力”赢得客户,成为跨越行业周期的制胜关键。

“抢滩”四代住宅(即立体绿化住宅)这个新赛道,不少企业加快了转型升级步伐。龙湖地产表示,去年底我市出台《支持高品质住宅建设的若干措施》,措施中的重要一条就是鼓励立体绿化住宅建设,重庆龙湖将更加专注于四代住宅的研发、落地。

去年,中心城区成交量排名前十的商品房住房项目中,有8个属于四代住宅等优质楼盘。四代住宅、改善产品和核心区房屋成为市场热词,四代住宅去化率比普通项目高出约30%、溢价约15%。市住房城乡建委相关负责人表示,持续

楼市止跌回稳动能持续增长

放眼全市,商品房止跌回稳的动能持续增长,中心城区成为重庆楼市稳增长的主力。重庆高新区自举办2025年岁末年初暨新年购房安家活动以来,春节期间成交套数较节前一周增长207%,成交面积增长230%。南岸区抢抓春晚分会场长尾效应,2月1日启动“2025春季返乡置业便民服务暨新春购房安家活动”,截至10日,参展楼盘访客量较去年同期增长85%,签订认购合同增长68%。

市住房城乡建委提供的数据显示,去年10月以来,中心城区商品住房销售量连续4个月实现同比正增长,一二手房价格实现止跌回升。今年1月,中心城区二手房成交130万平方米,增长15.0%。

我市商品房销售之所以跑出“加速度”,主要缘于重庆及时跟进中央节奏,密集出台系列支持政策,举办了2024年秋交会等系列促销活动。

去年10月以来,我市就提升公积金贷款额度、降低二套房首付比例、优化新购住房套数认定标准、放宽购房首付款提取条件、全面取消住房限售等出台重磅政策。去年12月,市住房公积金管理中心宣布在首批5家银行开展公积金商转公贷款直转业务。初步测算显示,一揽子公积金新政实施后,未来一年有望撬动住房销售金额约180亿元。

减税降费方面,我市自去年12月起取消普通住宅和非普通住宅标准,实施房地产市场多项税收优惠政策,带动商品房以及二手房销售增长。当月,全市商品住房成交同比增长13.1%,二手房成交同比增长34.7%。

保交楼、保交房工作的有力推进,也为商品房顺利销售创造了有利条件。截至目前,全市保交楼项目累计交付房屋21.58万套,保交房项目累计交付房屋5.26万套。

克而瑞年度数据显示,去年重庆楼市一二手房成交面积在全国进入前十,健康度连续三年持续回升。

用力推动房地产市场止跌回稳,今年我市将实施推动住房品质提升行动、土地规划提升行动、住房租购消费提升行动、住房保障水平提升行动、存量盘活利用提升行动、城市更新品质提升行动、物业服务品质提升行动、房企转型发展服务提升行动等房地产高质量发展八大提升行动。提速打造中心城区15个城市功能品质提升示范项目,推动更多好房子、好小区、好社区、好城区项目建设,更好地满足群众刚需和多样化改善需求。

“2025年的房地产业,止跌回稳将是主旋律。”铭腾机构总经理吴小飞认为,今年的重庆市场,二手房主要承接刚需,新房将延续改善,“四代宅”有望迎来全面爆发,产品竞争将朝着品质和得房率方向演变。

据新重庆-重庆日报

相关

核心城市“小阳春”行情可期

近期,多地陆续披露2025年1月份楼市成交数据,总体延续了止跌回稳态势。上海易居房地产研究院统计显示,2025年1月1日至21日,全国20个重点城市新建商品住宅成交面积为558万平方米,同比增长33%。其中,广州、深圳等一线城市房地产市场的表现尤为亮眼,新房、二手房成交量均实现同比增长。

中指研究院统计显示,2025年1月份,全国100个城市新建住宅平均价格为16693元/平方米,环比上涨0.23%,同比上涨2.76%。其中,一线城市新建住宅价格环比上涨0.36%,同比上涨6.01%。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,2025年是继续做好“挖掘潜力”和“持续用力”的关键年,也将是优化限购、调整房贷利率等政策效应持续释放的关键年。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶认为,整体看,2025年楼市政策环境将保持宽松,各地有望继续从促进需求、优化供给方面优化楼市政策,如加大居民购房补贴力度、加快推进城中村和危旧房改造、一线城市继续优化购房限制性政策等。“若各项政策能够加快落实到位,一季度市场有望延续回稳态势,核心城市‘小阳春’行情可期。” 据证券日报

优质地块受宠多城土拍火热

2月8日,郑州进行春节后首场土拍,两宗涉宅用地全部成交,收金15.44亿元。其中金水区地块竞争激烈,竞价持续五个多小时,最终以10.89亿元的总价成交,成交楼面价13713元/平方米,溢价率87.48%,成为2021年以来郑州涉宅用地成交溢价率最高的地块。

不只是郑州,今年以来,成都、杭州、上海、深圳、北京等多地出现高溢价成交地块,土地市场火热开局。以杭州为例,1月14日杭州进行2025年首场土拍,其中萧山区一地块以61.91%的溢价率成交,成交楼面价38859元/平方米;1月24日,杭州拱墅区一地块出让,成交楼面价64834元/平方米,溢价率71.25%。

地块优质,是多位受访对象分析开年多地出现高溢价成交地块时谈到的共性因素。中指研究院分析师孟新增表示,2025年年初,地方政府推出位于核心区域、配套成熟的优质地块,这些地块因区位优势明显、开发价值高,房企举牌意愿较高,部分地块实现高溢价出让。

“2025年开年土拍高溢价的原因是多方面的。”中国社会科学院研究员、中国城市经济学会房地产专委会主任王业强表示,就政策背景看,相对宽松的货币政策降低了房企融资成本,城市更新和老旧小区改造释放了优质土地资源,优质土地资源的稀缺,又带来更加激烈的土地竞拍,叠加土地供应调控等因素,共同推高了土地溢价。

据21世纪经济报道



购房者在销售中心查看住宅沙盘



购房现场

数读

重庆楼市近期表现

去年10月以来

◆中心城区商品住房销售量连续4个月实现同比正增长

◆一二手房价格实现止跌回升

今年1月

◆中心城区二手房成交130万平方米,增长15.0%

截至目前

◆全市保交楼项目累计交付房屋21.58万套

◆保交房项目累计交付房屋5.26万套