



# 撤限購放盤增 樓價壓力上升

## 新盤促銷去庫存 與二手業主爭奪購買力

►內地樓市刺激政策在今年陸續推出，預期去庫存效果將逐漸顯現。



內房慢復甦③

自今年9月7日南京在同類城市中率先發布全面取消商品房限購等新政後，官方11月底發布的數據顯示，南京新建商品房日均認購量和二手房日均網簽量分別較之前提升51%和10%。截至12月16日，新房庫存量也從去年最高峰時的7.8萬套跌至6.94萬套以下。「終於把我那套『老破小』賣掉了，準備換一套大平層。」掛牌幾個月後，南京市民徐女士名下的一套二手房近期終於成交，但賬面虧損了70萬元（人民幣，下同）。

大公報記者 賀鵬飛

徐女士夫婦在南京共有兩套住房，現住的一套為百餘平米的三居室，另一套就是她口中的「老破小」——建於1980年代，僅有50餘平米的二手房。2021年，為了兒子能入讀南京一所比較有名的公立初中，徐女士以超過350萬元購入這套學區房。7月兒子順利完成初中入學報名後，徐女士就急着將學區房出售，再換購一套面積較大的新房，用於未來居住。在代理的勸說下，急於出手的她多次降價，最終以280萬元的價格將這套「老破小」售出。

自9月8日起，南京主城區的四個市轄區正式取消限購，南京還出台了包括對購置新房和賣舊換新給予補助，部分區域賣舊換新最高可以享受總價1.5%的補助。

南京一個在售樓盤置業顧問劉小姐坦言，這兩三個月前來看房諮詢的人數明顯增加，認購量和成交量大約增加了三、四成。由於南京對賣舊換新給予補助，通過賣舊換新購買改善型住房的人數明顯上升，加上因為購房成本下降，一些原本猶豫和觀望的剛需族也開始出手，二者構成了近期南京購房者的主力。「雖然今年『金九銀十』沒有往年那樣火爆，但是和之前售樓處門可羅雀相比，已經算是不錯的成績。」劉小姐感嘆道。

### 二手有價無市 大手劈價才有成交

「這兩個月帶看量增加不少，特別是周末看房的客戶非常多。」南京一家房地產中介公司經理馬菁說，樓市新政刺激了一些優質二手房掛牌，同時也吸引了很多買家出手。不過，隨着掛牌房源不斷增加，馬菁坦言：「很多二手房都是有價無市，要想出手只有降價。」南京一家房地產開發企業高管劉剛分析指出，在樓市長期低迷的背景下，很多房企都面臨着巨大的去庫存壓力，房企也加大開盤和促銷力度。

10月南京怡景花園成交一套113.31平米的房源，之前掛牌總價716萬元，但兩個月一直沒有成交，直到業主降價114萬元，最終以602萬元成交，成交價每平米約53129元。怡景花園是南京知名的學區房小區，數年前該小區房價每平米一度超過10萬元。此外，9月南京熱門板塊河西南的海峽城雲瓏灣成交一套137平米房源，成交價每平米只有3萬元，而2020–2021年該小區及周邊的房價每平米基本上都要5萬至6萬元。

### 核心區優質房具升值空間

克而瑞南京機構總經理趙靜波分析稱：「政策的加碼刺激了前期猶豫的客群，縮短了原有的決策周期，部分潛在購房者也重新產生置業意願。」整體來看，趙靜波認為，南京的人口、購買力仍具備穩定的支撐，處在穩步修復中，未來隨着供應放量和結構優化調整，疊加年終衝刺階段，各家發展商營銷力度的加強，有望攪動部分購房需求。

雖然虧損70萬元，但徐女士認為，南京二手房市場仍會繼續下滑，而一些核心區域的優質新房目前正處在價格低谷，未來仍有保值升值空間，加上南京樓市新政出台後，貸款利率下調的同時還能享受購房補貼，因此現在入市相對安全。



►南京樓市新政出台後，貸款利率下調的同時還能享受購房補貼，有市民認為現時入市相對安全。

### 近期南京商品住宅供需量價走勢



### 南京二手房成交量



### 青島近月房價走勢



▲內地樓市的市場情緒仍偏弱，還需要各種政策的配合，從而提升民眾的購買意欲。

「換新購」見效 南京二手成交增三成

### 轉趨活躍

與新房市場相比較，南京二手房市場更為活躍。今年1至11月，南京二手房累計成交92083套，較去年同期上漲約30%，並且早在首9個月，二手成交量已超過去年全年。隨着掛牌房源增加，南京二手房庫存目前多達18萬套。「高庫存始終是壓在樓市頭上的『一座大山』。」南京一家房地產開發企業高管劉剛強調，南京樓市仍然供過於求，並且供求雙方都比較觀望，去庫存壓力較大。

今年9月，南京房地產業協會、房地產經紀行業協會聯合開發企業、重點經紀機構推出「換新購」服務，搭建「換新購」超市，超市房源不高於現場銷售最低價，通過「優先賣、放心買」保底交易服務，縮短二手房出售和新房購買周期，加快滿足居民住房改善需求。加上全面取消限購、降低首付比例等多項利好政策落地，南京不少業主趁機掛牌出售。二手房新增掛牌量連續兩個月上漲，成交量在10月迎來上漲，並達到6月以來的峰值。

### 房源供過於求 議價空間大

我愛我家南京研究院的數據顯示，今年以來南京二手房價格保持穩中有降的態勢，其中，三季度二手成交均價每平米達29671元（人民幣，下同），環比微跌0.9%，同比下滑約8%。10月全市二手房成交均價每平米28392元，環比再降2.7%。同時，10月南京二手房新增掛牌均價為每平米31473元，環比也下跌了1.8%。雖然選擇掛牌的業主多了，但10月掛牌均價為近3年來月度新低。分析指出，當前南京二手房市場整體仍是供過於求的局面。從交易情況來看，由於目前市場房源庫存量過大，不少業主為了盡快出手，讓價也都十分乾脆。

雖然從這兩個月的銷售情況來看，刺激措施確實產生了一定的效果，吸引了一些剛需和改善購房者上車，「但是這與預期效果仍有較大差距，總體而言，市場仍然缺乏信心。」劉剛說。

大公報記者 賀鵬飛

樓市情緒偏弱 去庫存壓力大

### 市場積弱

據卓易監測數據，截至10月青島全市商品住宅存量1649萬平方米，去化周期19個月。「青島樓市去庫存壓力仍然大，而且會持續一段時間。」青島樓市分析專家張斌預期：「市場接下來會以小幅震盪為主，大幅回溫可能性不大。」

張斌分析，青島庫存量較大與城市發展階段有較大的關係。作為強二線城市，青島2015年至2020年推出了「三灣三城」規劃，除了原有的主城區，還擴展到紅島、黃島和藍谷。這三個區域擴張導致土地出讓劇增，商品房數量較大，特別是遭遇市場低谷時，大量在建商品房無法銷售，庫存明顯增加。張斌認為，目前青島樓市供應短期增加，新房供應不足，二手房供應增加且成交量趕超新房。

### 青島去化周期達19個月

中國指數研究院分析指，儘管青島自年中開始採取一系列政策優化措施，但從反饋來看，政策顯效程度不及預期，樓市情緒仍偏弱。短期看樓市繼續調整，分化延續。若核心區供應端改善，樓市情緒有望提升，而郊區項目仍難實現以價換量。分析強調，青島當前樓市措施相對寬鬆，但公積金等相關政策與山東其他城市相比還有優化空間，可以繼續放寬公積金貸款、提高貸款額度等。

與青島比較，山東省會濟南的去化壓力明顯較小。據卓易監測數據，截至10月，濟南全市商品住宅庫存487萬平方米（主城區狹義庫存），去化周期為10個月。



▲青島樓市的去化壓力較大，去化周期達到19個月。

## 青島創新換房模式「賣舊買新」最快四天

### 避免風險

購房者賣舊房換新房，退房無憂，最快4天換了一套房，這是青島市房地產業協會與貝殼找房在全國首創的一種房屋交易模式「優鮮賣」。選擇「優鮮賣」的客戶與開發商、貝殼合作經紀品牌簽訂三方協議，出售舊房同時鎖定新房，提升換房效率的同時也可規避換房風險。

賣掉老房換個新家，一直是青島王女士的一件愁心事。王女士在市南區有一套30平方米的老房子，因為房子比較小，一家人在外租房住。2021年，王女士將房源登記出售，但是因為房齡、價格、面積等多種原因，一直沒有售出，她的換房計劃也一再推遲。

選擇「優鮮賣」之後，開發商幫助王女士鎖定看好的房源，貝殼平台合作經紀公司幫她通過線上流量傾斜、經紀人線上線下聚焦推廣加速房子銷售。「終於可以住到自己的房子裏，不用再租房住了。」王女士非常高興，她的老房子8天就完成了銷售。

### 提振消費 多個城市效仿

在提振消費的大背景下，助力換房的「優鮮賣」模式也契合了消費者的需要。該模式自2022年9月在青島首次亮相，目前已在青島全面推行。據貝殼青島相關負責人趙先生告訴記者，已有140多個青島家庭定製了「優鮮賣」產品，

27位房屋置換者實現「無憂置換」。通過「優鮮賣」模式，青島一位業主實現「賣舊買新」的最短紀錄是4天。「優鮮賣」已經實現青島主城區熱銷樓盤全覆蓋，新房合作項目已達112個，1.15萬套房源被納入「優鮮賣」範疇。

趙先生介紹說，「優鮮賣」模式推出後，山東省內城市先做了一波試點複製，鄭州、南京、西安等城市目前也在做該模式的對接和推進。脫胎、借鑿「優鮮賣」模式的「換新購」「以舊換新」等模式，近來也在內地多個城市落地。例如寧波市的「換新購」，直接由行業協會主導並聯合多家開發商、中介品牌共同參與。大公報記者 丁春麗