

行业透视 | 市场热滞销分化中再现 7 折，你跟不跟？

昨天，网传恒大再次祭出全国楼盘 7 折的促销活动，所谓“春江水暖鸭先知”，恒大此举是否预示着快速复苏后的楼市要转向？其他房企会不会跟进？

01

4 月以来百城首开大定签约率皆超去年同期

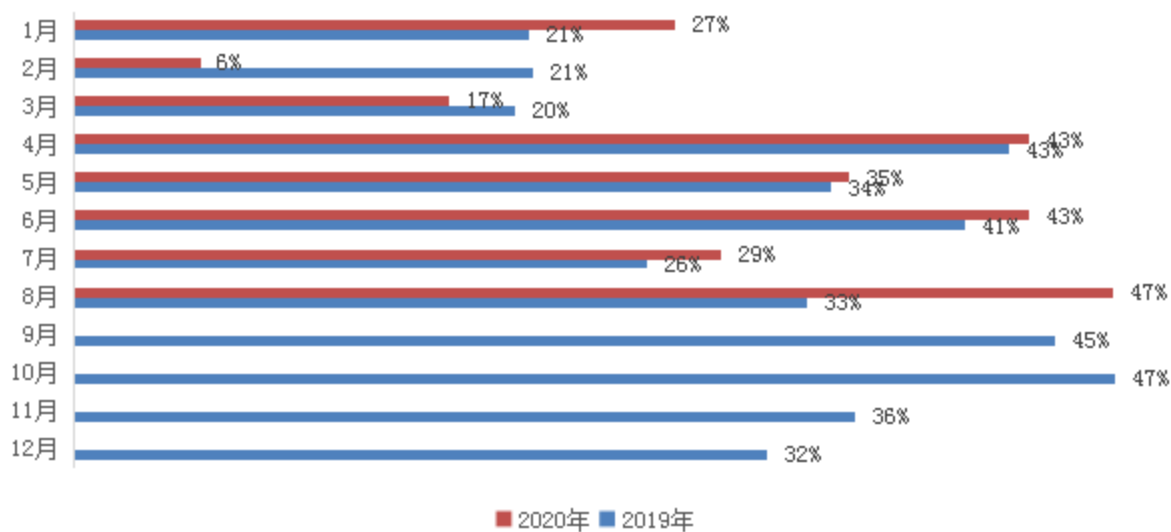
并超 2018 年以来月均

疫后房地产市场持续复苏，各线城市成交稳步回升，同比跌幅明显收窄乃至转正。

7、8 两月房地产市场也是“淡季不淡”，成交整体仍处高位，广州、济南更是创近年来单月新高。

易居百城代理项目显示，受疫情影响，2 月多省市售楼处一度“停摆”，当月百城首开项目平均大定签约率跌至 6% 的历史低位。疫后随着各行各业复工、复产有序推进，房地产市场同步转暖，百城首开当天平均大定签约率迅速回升。4 月以来，百城大定签约率已超 2018 年以来月均水平，历月的大定签约率皆超 2019 年同期。譬如，2020 年 8 月百城首开项目平均大定签约率达 47%，同比增长 14 个百分点，较 2018 年以来月均也增长 12 个百分点。

图：2019 年 1 月-2020 年 8 月百城首开项目当天平均大定签约率



数据来源：易居

02

杭州、上海、深圳等板块供应紧缺

以及高性价比项目首开频售罄

7、8 两月，27 个重点监测城市共计 325 个项目首开，累计推售 93509 套房源，首开当天大定签约 54302 套，平均大定签约率多达 58%。

各城市项目去化表现显著分化，杭州、上海、深圳等热点城市房地产市场依旧火热，首开便告售罄的项目仍不在少数。尤其是杭州，在政策加码后市场热度未减，潜在置业客群认购依旧踊跃，近半项目首开当天即售罄。纵观近两月热销项目，不乏以下共性特征：其一，热销项目大都位于主城区核心地段，所在片区及板块住房供应紧缺，但市场需求坚挺，并有强劲购买力支撑，购房者认购自然踊跃。典型如上海的鑫耀中城，位于徐汇区田林板块，属内中环片区为数不多的高品质楼盘，极具稀缺性，首开即售罄也属自然现象。其二，受限价政策影响，热销盘售价普遍低于预期，买到即赚到的心理预期强烈。典型如杭州的滨江·嘉品，位于萧山区钱江世纪城板块，紧邻奥体

中心，首开售价 4.7 万元/平方米，与周边二手房售价近乎齐平，性价比优势突出，长期来看仍有一定的升值空间。

表：2020 年 7、8 月 27 个重点监测城市首开当天售罄项目（套、元/平方米）

城市	首开项目	首开套数	首开售价	首开当天 大定套数	大定签约率
成都	蓉府尚座	308	15008-18478	308	100%
杭州	保利·潮起云上府	295	37500	295	100%
杭州	宋都弘阳·济宸府	185	16300	185	100%
杭州	奥海·云樾赋	72	11300	72	100%
杭州	融信·展望	237	37500	237	100%
杭州	滨江·嘉品	295	47000	295	100%
杭州	未来旭辉城	316	22920	316	100%
杭州	龙湖融信·天琅府	157	高层：30000 洋房：34600	157	100%
杭州	融创·融耀之城	197	24000	197	100%
杭州	滨江春语蓝庭	246	33000	246	100%
杭州	地上·长麓府	425	18550	425	100%
杭州	新都·竹韵小筑	56	15100	56	100%
杭州	路劲银城·澜仕里	359	23000	359	100%
杭州	滨耀城	244	27700-28200	244	100%
杭州	新希望·锦畔云汀	185	20800	185	100%
昆明	龙湖天璞	242	17800	242	100%
南京	花语熙岸府	144	32749	144	100%
南京	苏宁檀悦	324	50000	323	100%
宁波	建邦璟誉府	280	31600	280	100%
宁波	荣安林语春风	761	19250	761	100%
宁波	新希望映辰府	107	20692	107	100%
宁波	荣安·大成东境	172	16998	172	100%
上海	汇成南街里	231	70476-95422	231	100%
上海	香港置地虹庐湾	328	小高层：57896-64538 叠加：63678-75623	328	100%
上海	长风瑞仕璟庭	380	77049-98499	380	100%
上海	保利锦上	358	小高层：52599-59799 洋房：58299-66893	358	100%
上海	鑫耀中城	334	88697-114098	334	100%
深圳	前海嘉里中心	264	97600	264	100%
深圳	中海汇德理	1179	75300	1179	100%
深圳	嘉富新禧	340	47700	340	100%
深圳	玺云著花园	988	50000	988	100%
武汉	金茂华发武汉国际社区	207	13085	207	100%
武汉	孔雀城航天府	100	6170	100	100%
徐州	浅山风华	294	14855	294	100%
长沙	阳光城悦澜府	160	9000	160	100%
长沙	祥源森林之光	120	16000-18000	120	100%
长沙	奥海云天赋	122	6400-6700	122	100%

数据来源：CRIC

广州、福州、天津等 远郊刚需以及高价盘去化仍困难

广州、福州、天津等房地产市场整体运行平稳，新开盘项目去化表现显著分化，部分项目去化明显不畅，首开当天大定签约率皆不足 20%。

纵观近两月滞销项目，不乏以下共性特征：其一，远郊刚需盘去化普遍不畅，尤其是那些交通出行不便、生活配套尚不成熟的项目，市场需求更为羸弱。典型如青岛的铁泉悦城，位于即墨区，房地产市场相较封闭，潜在置业客群主要来自于本地地缘性客户，购买力相较有限，成交去化着实不容乐观。其二，高价盘去化压力普遍较大，尤其是弱二线以及多数三四线城市，财富高净值群体毕竟有限，一旦房价超出市场承受的极限，潜在购房需求必将锐减。典型如徐州的天辰，位于鼓楼区，首开售价 22100 元/平方米，远高于周边同类竞品，长期来看去化压力依旧不容小觑。

表：2020 年 7、8 月 27 个重点监测城市首开滞销项目（套、元/平方米）

城市	首开项目	首开套数	首开售价	首开当天 大定套数	大定签约 率
上海	路劲海尚湾	552	洋房：27150-32330 联排：32609-39087	0	0%
北京	复地中心	150	65000	5	3%
北京	华贸铂金墅	59	85000	2	3%
武汉	佳兆业滨江新城	458	10300	16	3%
青岛	青铁泉悦城	216	9400	8	4%
北京	华樾北京二期	400	78000	15	4%
广州	时代龙湖云来	24	50000	1	4%
成都	新力曦悦	202	26982-33454	15	7%
福州	仓山正祥广场	182	29500	17	9%
长沙	合能枫丹星悦	213	10600	20	9%
青岛	荣盛锦绣学府	200	13700	20	10%
长沙	金辉优步星樾	429	高层 9700 洋房 10500	45	10%
常州	福地书香世家	94	29000	10	11%
北京	中建·国望府	92	83492	10	11%
北京	北京金茂府二期	357	99671	42	12%
青岛	中骏汇景城	252	10000	30	12%
徐州	天辰	208	22100	25	12%
天津	海玥名邸	220	13500-14500	28	13%
天津	观山海	164	小高层：10700 洋房：11300	21	13%
南京	中海云麓公馆	540	19500	70	13%
福州	旭辉榕宸天著	86	22278	12	14%
深圳	乐府广场	1414	38600	201	14%
南京	山和宸园	266	27195	39	15%
青岛	墨上花开	270	9900	40	15%
杭州	中建·锦绣越府	171	42000	26	15%
南京	德信烟岚云庄	72	25526-26470	11	15%
深圳	远洋滨海大厦	130	84000	20	15%
苏州	世茂苏河鹭鸣	258	26963	40	16%
深圳	仁恒芯梦公园	1142	38200	190	17%
厦门	中梁正荣府	241	35300	41	17%
常州	锦艺天章	296	13500	52	18%
天津	中建璟秀	214	小高层：14000 叠拼：18000	39	18%
长沙	金基芳华	248	11000	46	19%
武汉	北辰经开优+	266	9127	51	19%
福州	阳光城 MODO	454	12500	88	19%
天津	泰禾天津院子	102	小高层：13500-15500 洋房：15300-16300	20	20%
上海	禹洲天境璞悦	204	小高层：28747-35182 洋房：32989-38139	40	20%
杭州	保利·欣品华庭	298	小高层：27000 洋房：31800-32800	60	20%
合肥	保利海上明悦	60	16002	12	20%

数据来源：CRIC

建议房企抢销售、抓回款、降负债

滞销盘更要打折降价

短期内，房地产市场或将延续复苏与分化的既定格局，热销盘成交去化依旧不成问题，尤其是那些板块供应紧缺以及高性价比项目，市场需求坚挺，并有较强购买力支撑，去化前景值得期许。滞销盘仍将面临较大的去化压力，尤其是那些远郊刚需以及高价盘，市场需求本就有限，购买力更是不济，去化压力仍不容小觑。

对于房企而言，融资环境再度收紧，融资“三道红线”势必将倒逼房企去杠杆、降负债。鉴于 9、10 月份房地产市场有望迎来难得的销售窗口期，房企更要竭力抢销售、抓回款，力争将企业负债率控制在“安全线”以内。我们认为打折降价不啻为房企抢销售、抓回款的重要手段，尤其是那些滞销盘，更要有“壮士断腕”的决心，打折降价或将更为直接有效。联系到恒大现已先行先试，9 月 7 日至 10 月 8 日，恒大全国楼盘全线 7 折，年内不排除其他房企跟进打折降价的可能性。