

# 住房交易逐步进入存量时代

2023年以来,尽管新房成交量同比下降,但二手房成交量上涨,新房与二手房的总成交量同比实现正增长。这表明我国房地产市场成交价格格局发生了一定变化。

商品房交易总量实现正增长减轻了各方对房地产市场发展形势的担忧。当前我国房地产市场总体处于调整周期,直接体现在新建商品房销售量回升较缓慢。1月至11月,新建商品住宅销售量同比下降8%。在新房销售量下降的情况下,二手房销售量增长带动总量实现正增长,表明我国房地产市场总需求量仍保持稳定,并未出现需求明显萎缩的情况,而是交易结构发生了变化。

今年年初以来,我国二手房交易量占住房总交易量比例创历史新高。1月至11月,全国二手房交易量占新房和二手房总交易量的比重达37.1%,较上年同期提高约10个百分点,创历史新高。全国已经有7个省和直辖市二手住宅交易量超过新建商品住宅交易量。二手房交易量在住房交易中占比越来越大,住房交易逐步进入存量时代或将是大势所趋。

二手房交易量上涨有多重原因。一些房地产企业债务违约,市

场上出现了已售逾期难交付的房地产开发项目。很多消费者担心买到此类项目,而二手住宅不存在该问题,即买即住。同时,今年年初以来,“认房不用认贷”“降低首付比例和房贷利率”“降低交易税费”“降低二手房中介服务费”“带押过户”等政策促进了住房消费需求释放,更有助于提高二手住宅流动性。此外,一些二手房具有地理位置优越、配套完善、服务优质等特点,和位置相对较为偏远的商品住宅相比,具有一定优势,当本轮价格调整到购房者心理价位时便出手购买。

二手房交易量增长将进一步发挥对房地产市场的带动作用。老旧小区改造、完整居住社区建设、城市更新等工作的推进,大大提高了存量住房品质。随着我国进入城市更新的重要时期,住房发展进入存量阶段,存量经营将在房地产业发展过程中分量更重。房地产业拉动投资增长的方式也将从过去以大规模购地开发为主,转向购地开发与存量房更新改造并重。二手房交易量占比提高,有利于带动家具、家电、家装等下游产业发展。同时,在存量住房更新和改造过程中,将更加注重提升居住服务品质,因此房地产中服

务内容的比重将有所增长。

针对二手房交易占比增长这一趋势,结合当前市场形势,宜进一步深挖二手房交易潜力,出台有力措施更好释放二手房需求。包括进一步调整优化相关金融支持政策,实行一定税费、中介费优惠措施,积极推进完整居住社区建设、城市更新,优化居住服务供给。同时,完善相关制度,包括探索建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等,形成房屋安全长效机制,让房屋全生命周期安全管理有依据、有保障,让百姓住得安心。

二手房交易量占比提升,不代表新建商品住宅就无人问津了。随着“保交楼”工作扎实推进,房企纾困及稳妥化解房地产领域风险工作开展,以及加大力度推进现房销售,新房市场的预期也将随之修复和稳定,新房销售有望逐步好转。值得关注的是,房地产市场供给侧结构性改革也在进行中,未来新建商品住宅供给将根据人口变化确定住房需求,根据需求确定供给数量,配置金融资源,实现以人定房,以房定地,以房定钱,避免房地产市场大起大落。

新华

## 焦作楼市:专注去化仍是首要任务

本报记者 秦秦

销售面积回落、销售均价平稳、新开工面积下降……没有跌宕起伏,没有惊心动魄,甚至连短暂的厮杀声都没有听到,焦作楼市即将在不平凡的2023年画上不完美的句号。

但,日子还得继续。近日,记者走访我市各大主流房企发现,为把握售房良机,力求完美收官,众房企都拿出了真金白金的优惠方案,以“优惠+优质”赢取客户芳心。据悉,盛业润华园推出交2万元抵5万元,一次性付款9.6折,按揭付款9.9折的优惠。此外,购房限时再补贴2万元。建业珑府大面积飘窗、设备平台全赠送,同时赠送50%的阳台空间,户户赠送约14平方米至42平方米不等,相当于多送一间房,让每一处空间都得以充分发挥,杜绝空间浪费,延伸出品质生活的舒适尺度。购买飞天·时代锦苑小高层产品可享交1万元抵2万元优惠,购买洋房和叠拼产品可享交1万元抵4万元优惠,购买洋房产品送1个车位,购买叠拼产品送2个车位。

“入秋的时候我就着手开始选房了,一直没有拿定主意,要么是担心期房交房不顺利,要么没看中位置,要么价格不太合心意。



市民参观项目样板间。

本报记者 秦秦 摄

最近房企的优惠动作挺大,我准备尽快下手。”在我市老城区某项目营销中心,购房者赵女士接受记者采访时表示,很乐意看到当下项目集中供应、争相优惠的局面。一方面选择房源的余地更大了,另一方面开发企业在竞争的过程中势必会拿出更多的优惠,市场逐渐向买方倾斜,也有助于促进开发企业在产品以及服务上多下功夫。

我市某国企项目营销经理表示:“经过近年来的政策调控,房屋已经基本回归居住属性。购房者也愈发理性,交通优势明显、教育资源丰富且配套齐全的核心区域更受关注,这成为置业者购房

的一个基础逻辑。”

“现在买房,我认为开发商的资质最重要。”一位购房者在接受采访时表示,“资金雄厚、口碑较好的大品牌房企,房屋品质和交付时间都相对有保障。”

业内人士指出,当前的房地产市场,有利于从源头上引导房企供应高品质住宅产品,提升开发商建好房、造好房的能力。拥有成熟成本管理体系及优秀产品力的房企将进一步拉开与其他房企的距离,优质产品力在销售端也会对购房者产生一定的品牌效应,促进优秀房企进一步扩大自身优势。同时,又更益于购房者,保障居民从“有居”向“优居”迈进。

## 工程动态

### 远大·世代上品 两栋楼庭院基础绿植已完成

本报讯(记者王倩)近日,记者在位于南海路与怀府路交会处附近的远大·世代上品项目施工工地了解到,一期1号楼和7号楼地基已完成;5号楼和6号楼外立面、电梯、门窗及庭院

防水、覆土与基础绿植均已完成;9号楼主体封顶,内外粉饰施工中,花园防水已完成,12号楼主体结构建至25层,16号楼主体结构已封顶,17号楼主体结构建至25层。

### 征云·美好生活家园 六栋楼已交房

本报讯(记者王倩)近日,记者在位于解放西路与长安路交会处附近的征云·美好生活家园楼盘施工工地了解到,该项目规划占地24.02万平

方米,住宅建筑形态有多层和小高层,以104平方米至139平方米的户型为主。目前,7号地块1号楼至6号楼已全面交房。

## 销售动态

### 蓝城·桂语江南 推出20套一口价房源

本报讯(记者陶静)近日,记者在位于人民路与山阳路交会处附近的蓝城·桂语江南楼盘营销中心了解到,该项目建筑面积105平方米至300平方米天幕滨河美宅正在热销中,推出了

“年终放价,准现房特惠”活动,20套一口价房源限时秒杀中。作为“美好生活综合服务商”,蓝城集团一直坚持在开发理念、规划设计、服务定位等各方面为城市创造理想的人居蓝图。

### 城易达·璞玥府 年终大促活动进行中

本报讯(记者陶静)近日,记者在位于中站区许衡广场西侧的城易达·璞玥府营销中心了解到,该项目一期、二期实景现房,即买即装修,即买即办证。其中,购买一期房源优

惠2万元,购买二期房源优惠4万元,年终大促限时买房即送装修。据悉,城易达·璞玥府项目秉承中华雅韵之精髓,以匠人之心打造了美学园林景观。