

上海 新房人气升 二手房议价空间收窄

◎记者 张良

“今天是项目实景示范区开放的第一天，仅上午就吸引了100多组客户到访，截至目前已成交3套别墅。尽管在‘沪八条’新政落地后，项目已统一收回1%的折扣优惠，但客户仍表现出较强的购买意愿，信心主要来自对政策预期的乐观判断以及对项目兑现的确定性。”某新盘项目销售负责人对上海证券报记者表示。

10月2日下午3时，上海市杨浦区江湾城路上某新盘项目售楼处里一派热闹景象：沙盘边围着三四组咨询客户，洽谈区几乎座无虚席，通往实体样板间通道里购房者更是一拨接一拨。

项目销售负责人告诉记者，该项目共438套房源，包括洋房、叠加别墅、联排别墅。新政出台后，购房者对未来楼市的预期更加积极。“新政出台前客户主要关注项目后续批次的贷款放款时间，细则明确后客户更关注交付周期和产品兑现进度。公司则加快了实景打造和兑现节奏，让客户更直观地看到产品的确定性，从而增强信任感，提升转化效率。”

10月3日上午，记者走访地铁8号线江月路站附近一处新盘项目展厅时了解到，该项目位于地铁8号线芦恒路站附近，产品涵盖五层平墅、四层叠墅与三层联排别墅，整体体量共500余套，容积率仅1.05。项目销售人员介绍，周边高端别墅类产品集中，项目的核心定位是在低密度居住属性的

西安 新盘“热销” 楼市现回暖迹象



西安某新楼盘销售中心。 记者 张问之 摄

◎记者 张问之

“假期看房人比较多，建议您提前预约，方便安排销售人员现场介绍。”位于西安市高新区的绿城秋月苑营销中心工作人员直言，目前稍大一些的户型已经售罄，剩余最大面积为97平方米的三居室，可选楼层也比较有限。

西安市新城区幸福林带片区的玖知春晓，假期同样“热闹”。“我们项目自开盘以来关注度一直比较高，开盘当日销售额就突破了3亿元。”玖知春晓相关工作人员表示，项目热销主要得益于主城二环成熟配套、教育资源丰富、社区内规划配建幼儿园、北侧紧邻爱知中学幸福校区，以及越阶四代宅的产品优势。项目建筑面积为98平方米至139平方米，得房率最高可达156%。

基础上，打造门槛更亲民的改善型居住产品。

在该销售人员看来，当下市场分化特征比较明显，区位条件优越、产品力扎实的项目，认购热度和去化速度明显领先，购房者变得越来越理性，只愿意为真正有价值的产品买单。

二手房方面，记者实地走访多个片区发现，国庆假期不少房产中介门店正常开门迎客。

位于闵行区北江燕路附近的一家品牌中介门店业务员告诉记者，整个国庆假期，门店每天都有经纪人值守，确保从线上咨询、实地带看到后续签约的全链条服务都能正常运转。

该业务员表示，其所在片区动迁房交易活跃度较高，单月成交量稳定在30套至40套。目前，市场购房群体以刚需客为主，受二手房挂牌量持续回落影响，片区二手房整体成交均价较年初已有5%至8%的涨幅。同时，叠加近期多轮利好政策的持续释放，买卖双方的市场心态明显趋于理性平稳，房源整体议价空间进一步收窄。

在该业务员向记者介绍片区市场情况的过程中，两位女士走进门店。一位女士透露，自己退休将临，购房核心诉求就是总价合适、交通便捷，趁着国庆假期特意和朋友结伴出来逛逛门店、看看房源。

“9月二手房市场成交表现不错，整体活跃度较去年同期有明显提升。”浦东新区御桥地铁站附近房产中介门店的金牌置业客户经理李影向记者表示，近期落地的多项利好政策对成交的拉动作用十分显著，当前市场仍以真实需求为主导，二手房交易正处于以价换量、买卖双方理性博弈的平稳阶段。

据介绍，该项目自2026年7月开盘至9月底，累计来访客户近万组，已认购263套。“假期前四天（10月1日至4日），来访的客户超过500组，新增认购8套。”该工作人员说。

记者注意到，国庆假期前后，西安楼市迎来一波供应潮，多个新盘集中入市，部分项目更是首开告捷。9月28日，地处主城三环内的明丰安和璟云开盘。项目方称，开盘当天去化率达93%。“已经卖了一部分，目前楼层和户型尚有可选的余地。”该售楼处工作人员说。

9月29日，同片区的林溪书院紧随开盘，首推1号、6号楼超过200套房源，首开即实现100%去化，开盘售罄。

此外，博润府、博元幸福源启、中铁阅锦府、九臻云谷栖境、德通映锦庭等多个项目近期陆续取得预售许可证或加推房源，集中推盘，涵盖莲湖、未央、曲江、新城等多个区域。

今年8月底，西安市住建局等部门联合印发《西安市支持房地产市场高质量发展工作措施》，围绕供给提速、公积金加码、置换激励、交易便利与价格市场化推出五项举措，在传统旺季前释放稳市场信号。新政明确，房企自主确定项目销售价格，住建部门不再审核价格，标志着西安加入“定价松绑”阵营。

从市场反应看，新政落地后西安楼市出现一定回暖迹象。不过，市场结构性分化依然显著。核心区域与成熟板块凭借完善的配套设施去化表现明显优于远郊区域，部分远郊及配套尚未完全兑现的区域依旧依赖价格优势走量。

国庆假期实探楼市冷暖

北京 新房去化加速 二手房市场平稳



◎记者 于祥明

新政出台后，北京楼市“微变”，在售新房热销楼盘去化加速。

10月1日，国庆假期第一天，新房市场阶段性放量仍在持续。上海证券报记者实地走访北京丰台、石景山、大兴等区域多个新开楼盘和次新楼盘看到，热销楼盘人气很旺，部分楼盘的中小户型房屋去化率超过90%。同时，二手房市场回暖态势也在延续，假期市场平稳。

“9月22日开盘，中秋假期3天累计签约超过400套，100平方米以下中小户型已经基本卖光，我们的销售目标是10月底前整个楼盘售罄清盘。”北京市石景山区龙樾璟序置业顾问柴鹏说。

虽然龙樾璟序的楼盘已热销大半，且正值国庆假

期首日午餐时间，但是龙樾璟序售楼处大厅的沙盘前，访客仍然有五六组。随后，记者在样板间走访时遇到多组看房选房的客户。

在北京丰台嘉棠璟樾、北京大兴未来元著等项目调研走访中，记者同样感受到，一系列新政后北京新房市场中热销楼盘呈现一系列微妙变化：楼盘位置与品质比拼强化，中小户型热销清盘加速，大户型稳销收尾等。

“我们现在主推的是138平方米的户型，因为中小户型已经售罄。”嘉棠璟樾客户经理魏晨阳用激光笔指着楼盘沙盘说，该项目位置优越，是北京西三环与西四环之间稀缺楼盘，而且得房率超过90%。

同样热销的还有位置更远的北京大兴未来元著项目。“政策推动现房销售，意味着从现在开始未来两年的新房会越来越少了，预计价格会进一步稳固。同时，市场每年对新房的实际需求非常确定，所以成交量就上来了。”北京大兴未来元著项目销售经理于瑶说。

中原地产首席分析师张大伟在接受记者采访时表示，北京新房短期成交量冲高更多是旺季集中释放，目前市场仍然较为分化，远郊非核心板块仍面临去化难题，市场变化仍需持续观察。

另外，国庆假期，北京二手房市场平稳。记者走访北京西城、丰台等多家地产中介门店观察到，虽然客户咨询量较工作日减少，但时不时仍有访客咨询。

数据显示，9月北京二手住宅网签量为15756套，较8月的13853套上涨13.7%，为近三个月最高水平，并创下自2021年以来同期最高纪录。

武汉 利好叠加发力 楼市假期人气足

◎记者 荆淮桥

国庆假期，在武汉举行的秋季购房“家”年华现场吸引了不少购房者关注：主城区、远城区的75个精品楼盘、2万套房源集中亮相，户型面积从70多平方米到300多平方米，覆盖首次置业及改善置业等不同需求。

多名楼盘销售、房产中介对上海证券报记者表示，随着房地产进入存量时代，“好不好”已成为影响购房者决策的核心因素。在各类活动、优惠的引流下，武汉市内不少楼盘的到访量大幅提升。

“整个假期，项目日均来访量较此前增加了近1倍。”武汉市洪山区一楼盘销售经理对记者表示，其所售楼盘是片区内少有的低密度洋房，凭借没有连廊、总高10层、近100%得房率等设计卖点，该项目8月开盘的199套房源当天即全部售罄，9月加推的52套房源在开盘一小时内即清盘。尽管现在所剩未售房源不多，但看房的人仍络绎不绝。武汉经开区一个容积率1.2的新盘，9月底首开242套房源在2小时内售罄后，国庆假期又迎来600多组购房客户到访，成交了40多套，转化速度明显加快。

一些产品力不足的楼盘选择“以价换量”。武汉

市江阳区一新盘销售人员表示，受限于核心区拿地早等原因，导致该楼盘容积率较高，目前销售单价也较周边同档楼盘低20%以上。

除了供给端的好房子数量增加，政策端的发力也给购房者增加了利好。9月4日，武汉发布新一轮房地产优化政策，从公积金信贷支持、新城区购房优惠、购房入学手续等维度释放利好。10月1日，当地又出台实施细则，成为继北京、上海、广州后第四个落地相关细则的城市，结合本地实际在新老项目划断、保安置换监管资金、土地分期付款等方面做出细化规定。

不少购房者表示，封顶预售、预售资金全流程监管、现房销售等新规，有效降低了工程烂尾、交付减配的风险，“所见即所得”给购买新房决策增加了底气。

“现在租的房子，一层有十户。高峰期等电梯很不方便，希望找个隐私性更好的房子。”刚到武汉工作不久的田先生，趁着假期与家人一起逛展选房。他表示，同时看到不同区域的楼盘，并直接对比房子的优缺点，初步定好再去看样板间，对第一次买房的人很友好。再加上异地公积金使用等政策，省去了很多隐性成本，希望能尽快定下来。

湖北省房地产业协会方面表示，随着政策、活动与需求同频共振，武汉楼市有望延续当前暖意。



金融让生活更美好
Better Banking, Better Life



祝贺上海证券报创刊35周年



扫码关注
上海银行官方微信