

“金九银十”已经来临,房企也加紧布局。进入9月,值此传统的销售旺季,“造节”送优惠、线上卖房、举办艺术展获客等成为房企发力销售的方式。不过,对于“金九银十”,也有一些房企并未有明显的动作,而是将主要精力放在债务重组等方面。过去两年,房地产行业均未迎来真正的“金九银十”旺季,今年,市场又将如何?

## 20强房企中12家已降价甩货

# “金九银十”或迎来楼市新一波促销

寒冷市场下的分化

过去的8月,房地产市场的成交依旧未能摆脱“寒冷”之势。克而瑞发布的数据显示,8月,TOP100房企的销售操盘金额环比基本持平,同比降幅为30.9%,同比降幅较7月略有收窄;不过,累计前8个月来看,百强房企的同比降幅仍保持在47.4%的较高水平。

不过,“寒冷”的市场中,也有房企表现不错,市场呈现分化的特点。

在市场信心急需重建的当下,房企迎来了“金九银十”的促销节点,那么,今年“金九银十”会呈现什么特点?众房企有哪些促进销售的安排和计划,销售业绩会在上一台阶吗?

从以往的情况来看,房企会通过一些优惠策略来吸引购房者,今年也不例外。中海地产方面表示,公司营销线会做一场9.9购房节,全国范围联动,主要内容与去年相似,涉及相关购房福利,优惠房源,家电赠礼等。

也有房企发力线上营销。招商蛇口相关负责人表示,一直都对项目所在城市的市场趋势、所处板块的库存等进行动态研究,结合项目流速、资金情况,制订“一项目一策略”的分级定价政策。针对不同项目,接下来招商蛇口也会在其官方线上售楼处“招商好房”小程序会推出有吸引力的优惠折扣。

实际上,从去年下半年以来,房企就开始想办法抓回款促销售,在此期

9月5日晚间,金地集团发布公告显示,8月,金地集团单月实现签约面积102.4万平方米,同比及环比分别上升14.45%、38.2%;单月销售金额212.3亿元,同比上升11.56%,环比增长14.5%。

除了金地,保利、中海、金茂、滨江、建发房产、绿地控股、龙湖的销售成绩也出现较大幅度的回升。根据克而瑞统计的数据,8月,上述房企的全口径销

售金额环比分别上涨26.6%、39.3%、57.4%、16%、56.8%、26.6%、22.7%。

不过,多数房企的销售同比仍处于较大的下降态势。8月末的中期业绩会上,万科董事会主席郁亮表示,当前,房地产行业的三大调控目标——稳地价、稳房价、稳预期,前两个目标基本已经实现,稳预期则出现了比较大的挑战,稳预期即是“信心”的问题。

间,“以价换量”是最常见的方式。

根据中指研究院统计的房企销售数据计算发现,2022年上半年,销售额排名前20的房企中,有12家的销售均价都出现了不同程度的下跌,另外8家的销售均价上涨,销售价格降低的房企多于上涨的房企。

具体来看,销售均价下跌的12家房企包括碧桂园、保利发展、中海地产、绿城中国、融创中国、龙湖集团、绿地控股、新城控股、旭辉集团、越秀地产、金科集团、世茂集团。销售均价上涨的8家房企包括万科、华润置地、招商蛇口、金地集团、中国金茂、滨江集团、华发股份、远洋集团。

降价幅度超过10%的房企有四家,分别是碧桂园下跌15.6%,绿城中国下跌10.2%,绿地控股下跌11.7%,金科集团跌幅最大,为21.9%。金科地产在业绩预告中表示,行业销售整体大幅下挫,公司为刺激销售回款,采取降

价促销及专项去库存等措施,导致毛利率降低、销售费用增加。

值得注意的是,2022年上半年降幅较大的碧桂园和金科集团,销售均价分别为8127元/平、7781元/平,都低于1万元/平方米。反观销售均价上涨的8家房企,销售均价都大于1.6万元/平方米。

金地集团表示,“以价换量”是企业促进库存消化、保障自身现金流平衡的有效举措之一。“未来如果有合适的阶段性窗口期,我们也会通过灵活的定价策略迅速实现销售目标,将资金从项目上置换出来,补充更优质的货源。”

记者了解到,也有房企并未对“金九银十”做过多的准备。一出险房企对记者表示,“金九银十”期间,公司没有特别的营销计划,“正常销售”。另一名出险房企人士对也表示,现在是在公司海外债务展期的关键博弈时刻,涉及公司国内外的传播都很谨慎,关于销售的情况也不太方便对外透露。

值得注意的是,传统“金九”已连续两年缺席。克而瑞数据显示,2020年9月,百城成交面积降至4859万平方米,环比下降2%,同比涨幅收窄至7%。2021年9月,百城成交持续下滑至3378万平方米,环比下降7%,同比跌幅扩至30%。

房企发力“金九银十”的营销,预计会有怎样的效果?

克而瑞研究中心表示,展望9月,房地产市场依旧难言乐观,“金九”缺席将是大概率事件,即便供应放量增长,成交也难显著反弹。一方面,行业大周期拐点真正到来,随着市场下行趋势不断强化,传统销售旺季也难出现大幅上涨行情。另

一方面,稳地产政策威力尚未显现,叠加市场信心不稳,较难扭转市场下行预期。

不过,克而瑞也表示,城市将继续分化。北京、合肥等市场更具弹性,随着供应放量,成交有望明显反弹;广州、南京等市场或将持续修复但区域分化加剧,主城区需求坚挺,远郊区域去化仍困难;重庆、青岛等市场或将走出谷底,成交有望筑底回升;南宁、长春及多数三四线市场持续承压,成交或将持续低位运行,部分城市价格战或将愈加激烈。

不过,也有观点对未来的预期持乐观态度。中期业绩会上,龙湖集团首席执行官陈序平表示,6月起,市场

出现了持续筑底并反弹的迹象,预计今年是低开一触底一向好的态势,全年的房地产成交规模同比去年预计会出现30%左右的降幅,但整体市场往向好的方向走。

另外,除了房企发力销售端,也有观点认为,政策端也应进一步发力。中指研究院指数事业部分分析师孟新增表示,9月房地产市场的表现对当前市场情绪的修复、宏观经济的稳定恢复等均较为关键,在传统“金九”到来之际,各项稳市场的举措积极出台和落地,有利于购房者置业意愿和市场信心好转,有利于9月市场活跃度提升,特别是热点一二线城市。

(据第一财经)

备战「金九银十」

「金九」缺席将是大概率事件?