

“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

备战“金九银十”

“金九缺席将是大概率事件？”

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

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

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记者表示，现在是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。

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，预判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)