

# 楼市预期不断改善 二手房市场供需两旺

由 58 同城、安居客发布的 2023 年《3 月国民安居指数报告》显示,2023 年 3 月,全国重点监测 65 城中,有 29 城新房价格环比上涨,近四成购房者认为成交量将上涨,52.4%的购房者是基于刚需首套置业需求。二手房市场中,有 25 城二手房挂牌均价呈现环比上涨趋势,二手房新增挂牌房源量环比上涨 7.6%,上海、广州和深圳等有明显增长。

## 29 城新房线上均价 环比上涨

《报告》显示,3 月全国重点监测的 65 城新房线上均价为 17715 元/㎡,环比微跌 0.03%,65 城中有 29 城新房线上均价环比上涨。一线城市中,深圳新房线上均价为 62182 元/㎡、北京为 54371 元/㎡、上海为 49131 元/㎡、广州为 34145 元/㎡。二线城市中,杭州新房线上均价为 27921 元/㎡,南京为 28519 元/㎡,天津为 19117 元/㎡,武汉为 17031 元/㎡、郑州为 12341 元/㎡,长沙为 11875 元/㎡。

58 安居客研究院统计数据显示,2023 年 3 月全国重点城市新房找房热度有所回落,全国重点城市整体新房找房热度环比下跌 20.3%。一线城市新房找房热度环比下跌 11.5%,其中上海新房找房热度环比回落 1.2%。二线城市新房找房热度环比下行 21.4%,三四线重点城市新房找房热度环比下跌 23.1%。

从各户型找房热度来看,在 3 月新房市场中,3 居室仍备受青睐,找房热度占比 49.7%;4 居室及以上户型找房热度占比 38.0%;2 居室找房热度占比 9.1%;1 居室找房热度占比 3.2%。

3 月份,购房者信心指数为 104.5,环比微跌 2.1%。在意向购房者中,52.4%的购房者是基于刚需首

套置业需求。在楼市政策持续利好、市场回暖的趋势下,31.8%的购房者认为 4 月是购房的好时机,而 40.0%的购房者表示仍需要再观望一段时间。对于房价和交易量的看法,46.2%的购房者认为 4 月房价走势将基本持平,37.7%的购房者认为 4 月份新房成交套数将环比上涨。

## 二手房新增挂牌房源量 环比上涨 7.6%

《报告》显示,3 月全国 65 个主要城市二手房挂牌均价为 16710 元/㎡,环比下跌 0.21%,65 城中有 25 城二手房挂牌房价环比上涨。一线城市中,北京二手房挂牌均价为 60782 元/㎡、深圳为 58265 元/㎡、上海为 56817 元/㎡、广州为 33943 元/㎡。二线城市中,杭州二手房挂牌均价为 33728 元/㎡,南京为 26591 元/㎡,天津为 17002 元/㎡、成都为 15470 元/㎡、武汉为 15957 元/㎡、郑州为 13024 元/㎡、长沙为 10701 元/㎡。

58 安居客研究院统计显示,3 月份全国新增挂牌房源量环比上涨 7.6%。其中,上海、广州和深圳新增挂牌房源量环比均上涨,深圳涨幅最高为 11.2%。从全国范围来看,南昌、南宁、三亚、长沙、海口等城市环比涨幅均在 30%以上。

热门板块方面,北京密云、良乡、长阳、昌平和怀柔;上海南桥、三

林、杨思、金桥和徐家汇;广州金洲、新区、科学城、新塘和芳村以及深圳龙岗中心城、民治、后海、大运和华侨城受到购房者的一致青睐。

58 安居客研究院统计数据显示,2023 年 3 月经纪人信心指数为 113.6,环比下跌 0.9%。53.3%的房地产经纪人认为 2023 年 4 月份二手房价格走势将继续上涨,有 62.4%的房地产经纪人认为 4 月份二手房市场的成交量将增加。

近期,南京、驻马店等多地力推“带押过户”。3 月 30 日,自然资源部、中国银行保险监督管理委员会共同推动全国层面的“带押过户”,将有利于提升房地产交易便利化服务水平,同时对于降低制度性交易成本也会起到积极作用。同时,又有多座城市加入了调降首套房贷利率的队列,房地产市场预期正出现积极改善。

58 安居客研究院院长张波表示,房地产市场预期不断改善是事实,最主要还是市场量价表现直接拉动信心上升,尤其是今年 1、2 月房价出现环比上涨的城市不断增多,不少城市的市场成交量同比出现增长,更是给市场直接注入了信心。政策面的持续拉动是市场复苏的重要保障,无论是房贷利率还是公积金政策,各地在今年都有政策出台,同时不少热点城市在落户政策层面亦有进一步放松,拉动了购房需求同步提升。

(李方)

## 信息速递

### 上海

## 又一大型保租房社区入市 共有房源 1234 套

随着租赁高峰的来临,申城一批大型保障性租赁住房加快入市步伐。近日,上海市保障性租赁住房“城投宽庭·光华社区”开业运营,首批入住的社区租户代表拿到了新家钥匙。

“城投宽庭·光华社区”是城投宽庭品牌下,继江湾社区之后第二个投入运营的保障性租赁住房社区,共有 1234 套租赁房源,房型建筑面积从 25-66 平方米不等,租户可直接拎包入住,旨在为上海新市民和青年客群提供多元化的居住选择,为企业人才安居提供品质居住保障。

这个保障性租赁住房社区东至淞沪路、南至殷行路、西至学德路、北至扶苏路,位于新江湾城板块。内部设有约 900 平方米的社区商业和公共服务空间,规划咖啡、轻餐饮等业态,配置有健身房、洗衣房、共享厨房、共享客厅等公共空间。

目前,城投宽庭已开业的保障性租赁住房“江湾社区”及“光华社区”共有 2953 套房源,两个项目均在随申办 App“我要租房”服务专栏中展示。符合条件的对象可通过随申办 App“我要租房”服务专栏一站式办理在线看房选房、申请预约、合同网签备案、提取住房公积金支付租金等业务。

(袁颖琼)

### 广州

## 2023 年将出让 549.45 公顷商品住宅用地

作为房地产行业的“晴雨表”,土地市场是未来楼市发展的“风向标”,其冷热表现能为楼市走向奠定基础。日前,广州市规划和自然资源局公布《广州市 2023 年建设用地供应计划》,广州将推出总量为 3203 公顷的建设用地,其中花都区是今年建设用地发展的主力区域,达 1278 公顷,占 40%。另外,白云区、南沙区、黄埔区占比也在 10%至 15%之间。据统计,这些建设用地当中,有 901.13 公顷为住宅用地,其中 549.45 公顷为商品住宅用地。

“稳地价、稳房价、稳预期”是房地产行业的长效管理调控机制。作为房地产一级市场,土地市场的走向对后续房地产项目开发和销售起着至关重要的作用。合理确定住宅用地供应规模、时序和结构,能有效引导、协调和稳定市场预期。

笔者梳理了 2023 年广州多区商品住宅用地供应情况,盘点热门地块、置业热区,分析地块周边发展趋势与楼市行情。

(徐炜伦)

### 河南郑州

## 全面开展提取住房公积金 按期付房租业务

日前,河南省郑州市住房公积金管理中心印发了《关于住房公积金支持新市民和青年人住房租赁需求的实施意见》(以下简称《意见》),《意见》提出要培育和壮大住房租赁市场,解决新市民、青年人住房问题。

《意见》明确,通过政府主导,相关部门支持,助推住房租赁市场发展,支持新市民、青年人租赁住房消费,实现城市安居。助力各类主体新建、改建长期租赁住房,盘活存量房屋,有效增加保障性和商业性租赁住房供应。

《意见》指出,重点支持以独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业,提升租赁住房的供给能力和运营水平。按照依法依规、风险可控、服务可持续的原则,为新市民、青年人住房公积金缴存人和租赁住房运营和管理主体提供提取住房公积金按期付房租全周期服务。

(央广)

# 用专业、专注致力于节能减排技术的应用与推广

## ——访丰川节能董事长吴晏

近年来,着力加强产品创新、技术创新、营销模式创新与精益生产,为企业未来持续健康发展奠定坚实基础,这已经成为各行各业的共识。在创新技术营销推广领域,广东省佛山市丰川节能科技有限公司董事长吴晏结合多年以来丰富的从业经验以及对市场的敏锐嗅觉,与团队推出的一系列技术成果、方案被广泛应用推广,既为企业、合作伙伴持续创造商业价值,更是为行业可持续发展、低碳绿色创新发展作出卓越贡献。

吴晏曾先后在肇庆蓝带啤酒(卢堡)有限公司、美国通用电气(GE)医疗系统广州分公司、肇庆嘉仪仪器有限公司等企业担任要职。在技术、市场等多个部门的历练,让他的涉猎越来越广,对于核心技术、方案的驾驭能力越来越强。在 GE 工作期间,担任装备升级部经理的他发现公司的很多大客户不但对 GE 的设备感兴趣,也对 GE 的管理文化感兴趣,善于把握商机的他当即和公司高层沟通反映,此后将 GE 诸如 sixsigma 管理、精益管理等优秀管理文化以联合做项目的方式充分展示给客户,既帮助客户获得了体验 GE 管理文化、改善工作流程的好处,也为 GE 的设备销售获得了大额的订单。这一番创新

推广,也让吴晏成为 GE 大南区唯一的精益项目管理专家,为后来的创业打下坚实的基石。

2011 年,敏锐捕捉到我国未来节能减排领域发展前景的吴晏创立了佛山市丰川节能科技有限公司并担任董事长,开始深耕热能节能减排市场。丰川节能在他的带领下,始终致力于创新型热能节能环保技术研发、工业互联网平台创建和自动化智能化控制方案实施。针对国内市场很多行业存在的节能环保难题,丰川节能先后推出了废热蒸汽纯化增压回收装置(WSR)、智能节能蒸馏装置(IED)、废汽无烟处理装置(SDC)、酒精真空降温系统(VCD)、高效热能回收稳压装置(HPR)以及丰川云生产信息管理系统(WCS)等一系列拥有自主知识产权的新型绿色科技产品和技术,并通过成功的应用案例获得了客户的广泛认同。其中 IED、WSR 及 HPR 更连续多年被列入《广东省节能技术、设备(产品)推荐目录》《北京市节能低碳技术推荐目录》等省级、国家级技术推荐平台。目前,丰川的客户已遍布国内酿酒、制药、食品/副食品加工、包装、调味品生产等诸多行业。

随着丰川节能环保技术不断开

枝散叶,多个行业合作伙伴从中受益,也对丰川的创新实力给予高度评价。康师傅总部技术中心副经理王军就指出,丰川的 WSR-E 节能系统对比没有节能系统以前为企业的蒸箱实现了 70%的能源成本节约,完成了多年的节能指标;青岛朝日啤酒酿造部部长苟太平也表示,丰川的 HPR 系统实现了该公司克朗斯麦汁热浪煮沸系统的升级优化,在原有基础上获得超过 20%的节能效果;泸州老窖技术部负责人丁国建表示,企业一直面临废热回收利用、废汽环保处理难题,而丰川的 WSR-SDC 节能环保技术不但让其蒸糠工艺废热有效的回收利用,实现大幅节能 40%,还实现了无烟绿色生产,解决了排放的环保问题。

进入“十四五”阶段,随着“双碳”战略不断推进,越来越多的行业将节能环保作为高质量发展的核心前提。吴晏表示,目前丰川的热能节能技术已经导入到啤酒、食品、制药生产等行业的节能减排服务。未来,计划在全世界范围内推广节能技术服务,进一步实现节能减排,在为企业发展创造多赢局面的同时,也为低碳事业的高质量发展赋能助力。

(宋文春)