



# 回望巨变之年

## ——2020年滁州房地产市场发展回顾

吴胜

2020即将步入尾声,回顾过去一年楼市的风云变幻,房地产市场呈现出了鲜明的经济、政策、市场效应。一季度,疫情突发,全国楼市按下暂停键;二季度,楼市重启,复工复产,加速回暖;三季度,调控趋严,各地新政频出落地;四季度,去杠杆,降负债,以加快销售回款,收紧融资渠道成主线,成为房企营销的关键节点。在这样的大背景下,过去的一年里,滁州楼市又发生了哪些令人印象深刻的事情呢?在即将到来的2021年,滁州楼市又将迎来什么样的变化?

### 危中见机:疫情之下的破局之路

新冠肺炎疫情,是房地产行业今年最大的“黑天鹅”事件。突如其来的疫情,让整个社会按下了暂停键,房地产行业也陷入冰点。有数据统计,2020年春节前后一周,全国重点城市房地产销售数据接近零成交。整个一季度,我国房地产行业都在经受疫情的巨大冲击波。不少人悲观的说道:“受疫情影响,全球经济下滑,房价也将迎来暴跌。”

但随着疫情形势逐渐可控,楼市复苏的力度,超出市场预期。国家统计局数据显示,截至11月末,我国商品房销售面积为15.1亿平方米,同比增长1.3%,商品房销售额为14.9万亿元,同比增长7.2%,中指研究院认为,今年12月商品房销售面积仍有望超过2亿平方米,全年销

售面积或有新突破。

楼市火速回温,全国房价普涨,滁州房价也在不知不觉中上涨了。土地市场是房地产市场的晴雨表,一组数据清晰可见,滁州楼市今年1-10月份累计成交31宗居住、商住用地,合计土拍、挂牌成交3281.16亩,成交总金额108.6亿。

在这极不平凡的2020年,滁州楼市为何有如此突出的表现呢?“各大房企的看好入场,城东、城南等区域板块的价值上涨,购房者的购买热情高涨成为滁州楼市在2020年表现亮眼的主要原因。”有业内人士指出。

从拿地房企来看,2020年至今新入驻滁州的房企有福州第三建筑工程公司、万兴地产、南京实力三家房企。2020年从拿地面积位居首位

的房企是滁州康鑫健康产业发展有限公司,共计370亩。拿地数量来看,有三家房企并列第一,分别是:滁州市苏滁现代产业园建设发展有限公司、万兴、金鹏商业地产,均在2020年成交了3宗地。

从区域板块来看,城南、城东1-10月份分别成交10宗地。城南板块今年的几场土拍,都透露着开发商对区域发展的信心。3月26日位于敬梓路与永乐路交叉口西北侧的地块以成交楼面价5879.6元/㎡被荣盛拿下,刷新城南核心区楼面价最高纪录。10月16日位于安居路与丰成路交叉口西北侧的地块以成交楼面价5265.14元/㎡被恒泰竞得,刷新城南明湖区域楼面价最高纪录。

随之而来的是滁州多个板块的买房门槛上涨,“城南政务新区板块,此前最低买房门槛不过万元,现在毛坯洋房均价1万/㎡,不少楼盘开盘还要靠抢;琅琊新区,买房门槛从7000元/㎡,涨到了现在的8000元/㎡。”某房产中介公司员工说道。现在,购房热门板块还是城南板块,板块内房源去化快,受购房者的喜爱。从购房者类型来看,目前,滁州房地产市场以刚需、刚改为主。

滁州土地市场虽然暂未交上“年终答卷”,但是通过1-10月的数据可见,滁州2020年土地市场仍表现亮眼,从土地市场的表现可见未来滁州房价依旧是稳中有升的态势。

### 顺势而为:区域利好赋能滁州楼市

12月5日,2020南京都市圈党政联席会议在镇江召开,南京、芜湖、马鞍山、扬州、滁州、淮安、宣城、常州等南京都市圈各伙伴成员齐聚镇江,共商都市圈新一轮发展大计。会上,都市圈成员市(区)签订多份合作框架协议。

长江潮涌,惊涛拍岸,近年来,滁州市抢抓长江经济带、长三角一体化等战略机遇,主动融入南京都市圈,积极承接都市圈核心城市辐射,并将宁滁一体化作为滁州推动南京都市圈的重要抓手强势推进。而随着滁州在区域发展的版图上,战略定位持续加码,各类区域利好正在以肉眼可见的速度落地建成。

滁宁城际南京段官宣动工;滁州机场即将开建,预计2022年试运营;今年年底,北沿江高铁即将开建.....教育、商业、交通等各项配套纷纷落

地实现,进一步提升了滁州的综合竞争实力。根据地区生产总值统一核算结果,前三季度全市GDP2197.6亿元,位居全省第三,同时以3.7%的增速位列第一。

此前,《滁州城市总体规划(2012-2030)》明确提出滁州主体向南发展,以城南组团、高铁站北组团、科教园组团、明湖组团建设为重点,构建集生活居住、商务创意、信息服务、文体教育、交通物流为一体的核心区域。当中的机遇不言而喻。

与此同时,城东也正吸引着越来越多的买房人。近年来,滁州城东交通、教育等配套正在逐渐完善,产业地标齐聚。城东对于滁州来说,好比是苏州的工业园,深圳的科技工业园,是滁州经济发展的新引擎,是未来滁州走向世界的底气和自信。

种种机遇与利好不断赋能滁州房地产业发展,行业发展离不开宏观

背景与区域现状,更离不开企业本身的创新。

年初的疫情来袭,经济被疫情的阴郁笼罩着,为了破局,各行业着手自救,寻找尝试各种出路,地产行业也不例外。二三月便有机构和开发商试水线上卖房,在众多企业面临亏损、破产的环境中,通过直播卖房逆势而上的实现了盈利,成交数据喜人。

“目前我们楼盘数字化营销占比整体销售的20%,线下的来访基数,客户线上浏览量都以十倍速的增长的,我认为,数字化营销将在未来房地产业发展中至关重要,有可能引领未来房地产行业的变革。”某房地产公司品牌营销负责人介绍道。

2020年终于几近尾声,这一年里,发生了太多的意外,有好也有坏,福兮祸兮。对于房地产行业来说,从

年初的跌至冰点、到年中回暖速度过快多个城市迎来趋紧调控、再到当年底的时间节点,各大房企加大优惠力度以加速去化。

最近,《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标的建议》(以下简称“建议”)全文发布,未来5年的规划蓝图也全都有了。而关于房地产方面,也透露出一些信号,可以说,这为未来楼市定下了基调。

“未来5年甚至是更久,‘房住不炒’依然是中国房地产调控和各项政策的主基调,而当前‘房住不炒’已深入人心,成为社会共识。”国内知名房地产专家、南京市房地产业协会副会长孟祥远认为,“近年来,滁州经济发展成就格外引人注目,在长三角一体化发展战略的版图上的地位逐渐加码,2021年将是滁州房地产业的进阶之年。”

