



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



保利发展紧跟政策导向，推保价稳预期 助力市场回暖



保利发展紧跟政策导向，推保价稳预期助力市场回暖

随着多项政策集中落地，从央行降准降息、下调首付比例，到北上广深接连落实地产新政，尤其是 9.26 政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，极大地提振了市场信心。国庆“黄金周”期间，房企加大营销强度，核心城市楼盘到访量、认购量普遍较节前大幅提升，“银十”开局表现“超预期”，市场“回稳”迹象明显。保利发展积极响应政策号召，展开“保价计划”等营销手段，销售业绩表现良好，对于稳定市场信心起到了积极作用。

1、房地产政策目标锚定促进市场“止跌回稳”

2024 年以来，房地产市场持续调整，中央和地方政府频繁出台利好政策，旨在稳定市场预期，降低购房门槛，推动行业高质量发展。

房地产政策方面，中央层面，二十届三中全会审议通过的《决定》明确了房地产中长期改革方向，也指明了短期举措。9.24 央行出台一系列政策，涉及降息、降低二套房首付比例、支持存量盘活等多个方面，将对宏观经济和房地产市场均产生积极影响。9.26 中央政治局会议首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”，明确释放“稳地产”信号。

表：2024 年三季度中央重要会议中涉及房地产的内容梳理

会议时间	房地产相关表述
7 月 19 日 二十届三中全会 新闻发布会	<p>我国房地产市场规模大、牵涉面广，对宏观经济运行具有系统性影响。当前房地产市场供求关系发生重大变化，市场处于调整过程。</p> <p>促进房地产市场平稳健康发展。近期，房地产市场正在出现积极变化。我们要坚持消化存量和优化增量相结合，进一步落实和完善房地产新政策，切实做好保交房工作，盘活存量商品房和土地资源。下一步，要贯彻落实好党的二十届三中全会精神，加快构建房地产发展新模式，消除过去“高负债、高周转、高杠杆”的模式弊端，建设适应人民群众新期待的“好房子”，更好满足刚性和改善性住房需求，并建立与之相适应的融资、财税、土地、销售等</p>

会议时间	房地产相关表述
	基础性制度。 需要指出，我国新型城镇化仍在持续推进，房地产高质量发展还有相当大的空间。
7月30日 中共中央政治局 召开会议	会议强调，要持续防范化解重点领域风险。 要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。 要完善和落实地方一揽子化债方案，创造条件加快化解地方融资平台债务风险。要统筹防风险、强监管、促发展，提振投资者信心，提升资本市场内在稳定性。
9月24日 国新办发布会 介绍金融支持经济高质量发展有关情况	<p>①降息：下调央行政策利率（7天期逆回购操作利率）0.2个百分点，预计调整后会同MLF利率下调约0.3个百分点，带动LPR、存款利率等随之下行0.2到0.25个百分点。</p> <p>②降低存量房贷利率：预计平均降幅大约在0.5个百分点左右。</p> <p>③降低二套房首付比例：由当前的25%下调到15%，与首套房比例统一。</p> <p>④延长两项房地产金融政策文件的期限：将“金融16条”和经营性物业贷款两项政策由2024年底延长至2026年底。</p> <p>⑤优化保障性住房再贷款政策：将3000亿元保障性住房再贷款中央行出资的比例由60%提高至100%。</p> <p>⑥支持收购房企存量土地：允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地，但政策尚处于研究中，推出可能还需要一些时间。</p>
9月26日 中共中央政治局 召开会议	要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

中央政治局会议针对房地产的内容和提法较为积极，涉及篇幅较多，也将房地产政策放在了更加重要的位置。本次首次在政治局会议中指出要“促进房地产市场止跌回稳”，进一步表明了当前稳定房地产市场对于稳定宏观经济的重要性，房地产市场止跌回稳，才能更好地为宏观经济平稳运行提供支撑。其中，本次会议明确多项房地产举措：第一，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量；第二，要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率；第三，加大“白名单”项目贷款投放力度；第四，支持盘活存量闲置土地；第五，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

2、响应政策号召，保利实行“保价计划”

9月初，保利对外公布了“保利保价，买贵兜底”的“金九银十放心购计划”，主要涉及如保兜底、保特惠、保入住等方面。作为央企，保利发展旗下多个城市

项目公布了“保价计划”，如果未来同类房屋的销售折扣低于当前折扣，买方可以无理由退房，积极响应政策号召，有助于稳定市场信心。

表：保利典型城市“保价”情况

城市	“保价计划”
温州	温州保利·天璜项目承诺，若后期网签销售折扣低于现有买方折扣，或有额外赠送物业费、车位、家装包等变相优惠，购房者可无理由退房。
西安	西安保利推出“买贵可享无忧换；以旧换新，最高立省10万元”的活动。四川保利旗下20余个在售项目全线参与推出的“保价到明年，无忧购好房，以高换低，买贵‘兜底’”等保价方案。
陕西	推出“保价无忧，国庆提前购”活动，保价方案包括：买贵可享无忧换；以旧换新，最高立省10万元；国庆特惠最高98折等。
四川	四川保利旗下20余个在售项目全线参与推出“保价到明年，无忧购好房，以高换低，买贵‘兜底’”等保价方案。
济南	保利发展在济南的部分项目也推进了类似的保价承诺。
成都	同属保利发展在成都的部分项目也有保价计划。
广州	保利发展在广州限时限量推出了约1000套保价房源，拿出了12个中心区明星楼盘，保价到2024年10月底。
东莞	虽有部分项目开盘时可能会有保价活动，但截至9月保价计划尚未正式开始。

保利旗下多个城市及项目公司均推出“保价”活动，比如温州、西安、四川、济南、成都、广东等城市。

具体来看，“保价计划”是一种营销手段，能够促进商品房去化。商品房属于资产，购房者购买商品房不仅仅是自住，还有保值增值功能。当前很多城市房价出现明显下跌，房价下跌，购房者就不愿意进场出手。如果承诺“保价”，就打消了购房者对房价下降的顾虑，消除购房者观望情绪，有助于项目的营销去化。

同时，“保价计划”也有利于稳房价，传递行业发展信心。实行“保价”计划，如果营销去化效果较好，可能会有其他房企效仿，但是也考验房企对市场走势的把握能力及自己项目产品的信心。另外，房企“保价”有助于购房者稳定房价预期，传递行业发展信心。

3、保利国庆期间销售数据持续刷新，助力市场回暖

保利发展旗下全国楼盘 10 月 1 日到 7 日累计成交约 260 亿元，较 2023 年同期提升超 40%，多个一线及强二线城市及项目的来访成交都有明显的回暖。

图：保利 2024 年国庆期间销售情况



从热销项目来看，上海保利·光合 TOD 项目国庆期间来访 670 组成交 81 套，较 23 年国庆期间来访 414 组提升 62%，成交 26 套提升 211%，抢下闵行销冠版块内遥遥领先。项目推出了国庆七天不打烊，“瓜分 1500 万钜惠豪礼 X 新访成交 30 台华为非凡大师全城疯抢，集合精细化海陆空动线设计强化项目稀缺公园 TOD 地标价值及七天光合舌尖音乐美食节”活动；10 月 5 日以来项目日均成交 13-15 套，10 月 7 日单日认购站上 21 套，后 3 天钜惠倒计时每天晚上 11:30-12:00 都有客户认购转账。杭州云城臻悦府单盘成交 73 套，总销额 3.05 亿；宁波明州臻悦府单盘热销 2.13 亿；宁波东方臻悦府单盘成交 71 套，总销额 2.39 亿。成都保利新川天珺单项目来访日均超 160 组，日均成交 8 套，总成交金额破 3 亿；保利天府臻悦成交金额破 1.9 亿，成交套数 89 套。

表：保利 2024 年国庆期间典型城市销售情况

城市	销售情况
广州	保利发展在广州项目成交超 1000 套，整体销售金额超 50 亿，同比增长近 2 倍，仅保利珠江天悦成交就较 9 月日均提升 1.5 倍。
华南	佛山，肇庆，韶关，清远，阳江，茂名，湛江 7 城保利发展国庆黄金周首日破 3 亿，2 天来访即超 3200 组，4 天劲销套数 600+，国庆累计总来访量过万，总成交金额超 22 亿。其中流量明星保利琅悦、保利珺悦府项目单项目来访均超 700 组，成交均超 70 套，单项目成交金额破 2 亿。
北京	保利发展国庆期间共计来访三千余组，同比去年增长 153%，成交 251 套 15.64 亿，超额完成国庆任务，完成率 173%。成交同比提升 161%，其中保利星宸和煦项目单日来访破 150 人次，单日成交破亿，购房客户在新政策的鼓舞下，购房情绪热情高涨。

城市	销售情况
上海	保利发展国庆七天完成认购 196 套，成交金额 16 亿。同比去年国庆认购总额提升 238%。
浙江	保利发展旗下各项目国庆假期累计来访 4263 组，成交 467 套，销售额达 15.91 亿，同比去年上涨 241%，区域总体任务完成率 159%。
江苏	保利发展国庆期间总来访 5000 组、成交约 300 套。来访比 9 月上升 246%，成交上升 215%；同比 2023 年国庆同期，来访上升 34%、成交上升 190%。
成都	保利发展国庆期间成交总金额 15.3 亿，595 套，日均到访超 1200 组，同比去年国庆日均来访上涨 160%。
厦门	保利发展国庆期间共计来访 3275 组，同比去年国庆盘均来访上涨 43%。成交 606 套，金额超 20 亿，超额完成国庆任务，完成率 193%。同比去年国庆，盘均成交金额上涨 252%。其中厦门天琴项目成交金额破 6.8 亿，同比去年国庆上涨 733%。
陕西	保利发展国庆期间共计来访 3626 组，成交 340 套，完成销售额 10 亿元。同比 2023 年国庆来访量上涨 20%，成交量上涨约 50%。其中保利·天珺单盘成交超 120 套，西安市场第一。保利·天瓏成交超 50 套，区域内量价第一。其他在售项目同样表现亮眼，领跑区域。
海南	保利发展国庆期间总成交套数 286 套，总成交金额 8.2 亿元，到访数同比 2023 年提升 15%。其中，三亚保利汀澜和著首开共计成交 144 套，成交金额近 4 亿。
云南	保利发展国庆期间共计来访过千组客户，同比去年翻倍，成交 202 套 3.86 亿，超额完成国庆任务，完成率 185%。较去年国庆成交金额翻了 8 倍。其中保利天珺单日成交最高近亿。