

恒大、融创“双11”线上“抢收”

房企为何扎堆电商卖房？

房地产金九银十不再，业内期待通过电商打出一个钻石“双11”。

《证券日报》记者观察到，中国恒大、融创中国在内的多家头部房企进驻电商平台开出了官方旗舰店，并在“双11”打出优惠组合拳，赶在年底前促销去库存。业内专家认为，从其促销形式来看，电商卖房本质上仍是营销手段，这是房地产企业在今年销售不利的大环境下的一场自救。

头部房企扎堆电商卖房

今年加速去库存的恒大集团进驻苏宁易购，开了家恒大集团官方旗舰店。

恒大旗舰店首页显示，公司从11月1日至11日共计推出1111套特价房。记者留意到，这些特价房大部分为二三线城市房源，也有少量北上广一线城市的房源。房源中，最高优惠超过100万元，客户提前抢购99元意向金还可参与300万元购房补贴抽奖，在平台秒杀价的基础上额外享受房款优惠。

另一巨头融创中国则与京东合作，在京东买房频道上开了一家“融创华南房产旗舰店”。在“双11”期间，融创华南房产旗舰店推出12城50盘的优惠活动，顾客支付1元意向金可获得6000元至8万元不等的购房抵扣券。

除了融创，不少头部房企也都进驻了京东。记者在京东房产频道中看到，金地集团在“双11”推出11万元的购房现金券，适用武汉、长沙和郑州的7个楼盘；碧桂园则推出适用于韶关区的九五折购房券，保



资料图片

利地产也推出汕尾市保利海德公馆九九折优惠，绿城地产推出5000元购房抵扣券……

财经评论员严跃进向记者表示，因房子总价较高，目前这种线上卖房模式还无法做到线上交易，更多的是一种营销方式。

据媒体报道，苏宁易购相关负责人表示，截至11月10日，总计

1000套房源全部秒杀完毕，但记者咨询客服得到的回应则是，目前特价房并未完全售罄，客户看中特价房后，需自行致电售楼处确定有无房源，旗舰店后台并无相关数据。

“旗舰店只能购买意向金，交房款要去售楼处，因为购房需要走一定流程。”恒大集团官方旗舰店客户向记者表示，针对同一套房源，允许

多位客户购买意向金，后续流程遵循先到先得原则，先去售楼部交钱

的客户可获得房源，旗舰店会向其客户退回意向金。融创华南房产旗舰店的客服也告诉记者，在店内顾客可直接下单购买抵扣券，但若购买直降房源，顾客需留下联系方式，由专业人员与顾客对接。

失去金九银十后的自救

“今年房地产市场金九银十不再火热，地产商开始进行各式各样的营销，线上卖房这种此前被认为效率不高的营销模式被各大房地产商青睐。”上游财经专家顾问江瀚在接受记者采访时表示。

根据易居房地产研究院发布的《2019年9月份上半月全国35城新建商品住宅成交报告》，9月份上半月，监测的35城新建商品住宅的成交面积环比8月份下跌7%，同比去年同样降低7%，一二三四线城市均有下降。成交量方面，9月份上半月同比下降，下滑的城市多达19座。

“电商卖房可以降低营销成本，同时借‘双11’的时机促销去库存。”严跃进说。江瀚也表示，电商平台是一个大流量入口，对于动辄几千万的流量浏览来看，只要有千分之一的成交率，就可以实现房地产商的销售目的。

莱坊中国战略咨询部高级董事陈铁东认为，在近年电商大行其道的背景下，线上卖房仍属于创新，其扩大了销售面，也是吸引年轻购房者的有效途径。另外，开发商也需要通过多样化的销售途径，来加快资金的流转，快速回收资金。

谈及未来的趋势，严跃进认为，随着房地产从投资品变成消费品，未来房子将变成标准化产品，房子在电商上的交易量有望上升。江瀚则表示，此次房地产进驻电商是一次较大的创举，这意味着大额消费品开始进入互联网，往后这种趋势将越来越明显。（王晓悦）

实地探访鹤岗房地产市场

前段时间，一篇名为《流浪到鹤岗，五万买套房》的文章在网络上热传，黑龙江省鹤岗市的低房价让很多人羡慕。然而，随着城市资源枯竭，煤矿关闭，小区租房买房的人少了，周边小店的生意也比不上往日的红火，当地人很困难房价低而高兴起来，相反，大街上多了随处可见的售房广告。

每平方米2000多元，市中心均价不算太低

11月7日下午，小城鹤岗的温度已达到-7℃，街上行人寥寥。在城里，随处可见张贴着的卖房、租房的广告，也许因为天冷的缘故，极少有人驻足留意。

在《流浪到鹤岗，五万买套房》一文中，舟山33岁的普通青年李海，自述用多年攒下的钱，花了58000元钱在鹤岗买了套房。11月7日，齐鲁晚报·齐鲁壹点记者来到李海购房的地方——鹤岗市东山区某小区。东山区距离市中心不过10分钟的车程。

“我们买房花了两万元，装修花了3万多元。”去年3月份，鹤岗市民李文山在该小区买了一套47平方米的房子。李文山和老伴都已经60多岁了，起初从乡下来市里打工时，租房子住，后来感觉不如买房划算，两口子索性用两年的积蓄买了一套。李文山称，他们买的顶楼，没有电梯，一般人愿意要，价格也是楼层中最低的。

小区居民介绍，以一套70平方米的房子为例，六楼、七楼一套毛坯房，3万元就能买到，简装的在

4万到5万元之间。最贵的是三楼和四楼，能卖到10万元左右，装修很好的，最高能卖到12万元。

“好房子都卖不出去，更甭提顶层。”小区居民钱先生说，该小区的房子属于保障性住房，入住近10年的时间，顶层防水都不行了。

在鹤岗，有很多类似的保障性住房小区，多集中在南山区、兴山区、东山区、兴安区。像大陆南、滨河北、松鹤、九州等小区的情况都差不多。“去年是鹤岗房价最低的时候，我一个朋友5万元钱在大陆南买了两套70多平方米的房子。”鹤岗市民王先生讲述，两套房子都在六楼。

不过，记者探访发现，鹤岗并非所有的房子都如此低廉，市中心的房子均价在每平方米2000元左右。最贵的地段，均价能到每平方米3000元左右，像永丰国际城和欧洲皇家花园小区，均价都在3000元以上，甚至达到4000元。

中国房地产业协会2019年数据，在纳入统计的341个城市中，鹤岗以2177元/平方米的平均房价位列倒数第一。

走到哪儿都在建房子，房价就下来了

据钱先生介绍，以前鹤岗分为两大部分，矿区和城区。随着煤矿的不断开发，地表逐渐塌陷。当地政府则在城郊多处建造棚改房，转移塌陷区居民。钱先生一家就是从塌陷区兴安转移来的，一共分到了4套棚改房，当时每平方米需要补差价，好的楼层每平方米补550元，不好的楼层，每平方米补350元。

这个小区的业主最开始都是矿区搬迁来的和一些拆迁户，房子多，居住不过来，就往外出租。

2014年，钱先生从小区租了一楼的商铺经营饭馆，那时小区人员密集，很多矿上上班的人都在此租房或者买房，人来人往，他要一大早忙到半夜。

而现在，老钱家的生意却大不如从前。“以前家里雇了8个人当帮手，现在加上家人总共就4个人，煤矿关了很多，矿上干活的人都走了，白天来吃饭的人少之又少。”钱先生告诉记者，从8月份到现在，他已经赔了1万多元。

据了解，2011年，鹤岗被确定为资源枯竭型城市，2018年底，鹤岗关闭煤矿30余处。很多工人去了外地，很多店铺的生意大打折扣。“我朋友在市中心开店，店里的人一半放假，一半上班。”钱先生说。

近几年，鹤岗市民有一个很直观的感受：“走到哪儿都在建房子。房子太多了，租不出去也卖不出去，房价就下来了。”市民严女士告诉记者。

据了解，鹤岗市从2008年开始建设保障房，共建设了105万套，拆迁9.7万户，目前的保障房，基本上能满足拆迁户的需求。

中国社科院金融市场研究室研究员尹中立曾表示，人口向大城市集中，而棚户区改造的实施主要集中在中小城市，这些人口流出城市的决策机构没有调整城市规划，反而不断增加城市开发的规模，那么供求关系在某一个时间就会出现逆转。（齐鲁）

京东“双11”卖房：订单量增3倍“五折房”成爆款

本报讯 今年“双11”，“剁手”买房成为新的亮点。由于不少开发商在今年尝试与电商合作展开促销，线上抢购折扣房成为购房者买房的新渠道。

据悉，今年“双11”期间，京东房产联合了超过200家开发商，推出超过1000个新盘、6000套特惠折扣房源。其中，最吸引眼球的营销点就是“新房全款五折起”，包括蓝光地产、融创西南区域的部分楼盘都参与了五折优惠活动。京东房产向记者反馈，“双11”当天，30余套五折

房源的线上订单量为2163个，其中，融创西南“五折房权益”下单688单。由于订单量过多，最终还需要通过线下最终抽奖的方式来确定最终的五折房优惠权益名单。

据统计，今年“双11”，京东房产线上找房用户同比增长5倍，京东线上服务咨询量增长7倍，线上订单量增长3倍。值得注意的是，在购房群体中，90后订单或者咨询量占比超65%，即将迈入30岁的90后终于成为置业主力军。（徐倩）

深圳取消普通商品住房标准的价格上限

本报讯 新华社记者11月11日从深圳市住房和城乡规划建设局了解到，深圳调整了普通商品住房标准，取消了原先要求的价格上限，这将使得部分二手房交易无须缴纳买卖差额5%的增值税。

2015年9月公布的《关于深圳市2015年享受优惠政策普通住房价格标准的通告》规定，享受优惠政策的普通住房，应当同时满足以下三个条件：住宅小区建筑容积率在1.0（含本数）以上；单套住房套内建筑面积120（含本数）平方米以下或者单套住房建筑面积144（含本数）平方米以下；实际成交价低于规定的所在区域普通住房价格标准（不同区域的上限介于200万元至490万元之间）。

记者从深圳市税务局了解到，当前深圳市现行的买卖二手房增值税税收政策为：个人将购买不足两年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买两年以上（含两年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照5%的征收率缴纳增值税；个人将购买两年以上（含两年）的普通住房对外销售的，免征增值税。

这意味着，新普通商品住房认定标准出台后，宗地容积率1.0以上且房屋建筑面积144平方米以下，持有满两年的住宅，将不受成交价格限制，无须缴纳买卖差额5%的增值税。（赵瑞希）