

金九银十，收获季节，9月25日，为期5天的2023天津秋季房交会落下帷幕，220余家房企携280多个项目同台角逐。据主办方统计，本届秋季房交会线下逛展人数超12万人次，新房和二手房成交金额累计超50亿元。截至9月25日，在新媒体平台曝光量突破2.7亿次。值得关注的是，此次房交会上出现了几个新特点，传递出经历3年新冠肺炎疫情后，新政频出下津城楼市的新风向。

美好津城 为爱安家

——秋季房交会新特点传递楼市新风向

■本报记者 陈璠 摄影 张磊



▲ 本届房交会结合我市区位、文化、风貌建筑等特点，把展会与商贸文旅紧密结合。

- ①老字号推介天津特色产品。
- ②二手房源展示。
- ③购房者正在咨询置业顾问。
- ④观展市民络绎不绝。



▲ 房交会线下展区。



▲ 无人机表演。

1 “金九银十”叠加“认房不认贷”

楼市迎来一波销售热潮

在本届房交会上，新房项目占据较大比重，20家大型房企现场布展，多个区域重点楼盘项目集中推介，吸引不少购房者到场。作为房交会主办方，市房地产开发企业协会秘书长左克鑫表示，现在群众购房的渠道很多，线下集中逛展的直观体验比线上更强，因此，本届房交会以“美好津城 为爱安家”为主题，采取线上线下联动，包含了房地产业上下游产业链，同时通过丰富的主题活动吸引人流，力求把潜在的购房需求转化为实际购房需求。

“此次参展的280多个楼盘覆盖全市各区，基本上都是2021年以后取得销许的项目。”左克鑫说，“我们在会前对参展企业和参展项目进行了多道严格把关。通过房交会，把房地产业和家居、家装、家电等相关产业紧密结合起来，和五大道地区丰厚的商贸文旅资源结合起来，从而实现供需双方有效对接。”

开幕首日，一些市民很早就到了房交会现场参观咨询。

市民李先生希望在房交会上找到一套适合自己的刚改住房，“主要是最近新政策出台了，有很多让利可以享受，希望能够以最大的优惠买到满意的房子。”

“目前在住的房子有一套，过来看看有没有合适的三居室，想换房改善。”市民谭女士表达了自己的需求。

另一位同样有换房需求的梁女士在房交会咨询后，直接前往楼盘现场实地看房。

多重利好政策叠加，从一定程度上提升了购房者的消费意向，也让房企增加了迎接“金九银十”的底气。

“房交会开始半小时左右，我们就接待了3组参观者，其中有一组购房意向较为强烈。”在民园广场地下一层主展区，某楼盘工作人员告诉记者，“现在

购房者的积极性比较高，因为限购区域优化、‘认房不认贷’等大力度政策出台，对跨区域、有改善性需求的购房者十分利好，很多之前在观望的人群会有意愿来咨询。”她所在项目最近两周带看量增长了50%，成交量已经与前一个月持平。

市民李先生就属于这类购房者。他算了一笔账：“之前我在河西区贷款买过一套住房，已经还清了贷款，打算卖掉换套面积大点儿的房子，最近看上一套总房款320万元的住房。按照之前政策，二套房首付40%，要128万元，现在能够‘认房不认贷’按首套计算，首付就能少付64万元，此外利率也在下调，这些优惠叠加起来，资金压力减轻不少。”

此次参加房交会，贝壳合作品牌链家带来了数百套热门房源。9月以来各项新政策推出后，天津贝壳平台的二手房挂牌房源量逐渐增多，从8月末到9月第三周累计增加约6000套，库存房源均价保持稳定。热门成交商圈与此前变化不大，仍然集中在王顶堤、华苑、天塔街、东海街、挂甲寺、春华街、万新街、咸水沽、中新生态城等板块。

“伴随房交会的举行，客户看房买房意愿进一步释放，天津房地产市场更加热闹和活跃。”贝壳找房天津站市场总监杜刚表示，从带看量和成交量来看，9月21日至24日，房交会前4天，新房及二手房的带看量和成交量都出现较大幅度上涨。数据显示，4天内天津贝壳新房带看量环比上月日均提升48%，新房成交量环比上月日均提升37%；二手房方面也同样表现出不错的市场活力，4天内天津贝壳二手房带看量环比上月日均提升35%，二手房成交量环比上月日均提升70%。由此可见，不管是新房还是二手房，在整体市场利好政策加持下，借助房交会，对市场的拉升作用是非常明显的，也对整个“金九银十”的房地产市场起到了引导和助推作用。

“我们预计在今年接下来的时间里，市场都会持续保持不错的势头。”杜刚说。

2 产品迭代出新 配套日渐成熟

在售新房楼盘吸引改善型买家进场

尽管政策利好，但房地产业仍处于调整态势中，行业正在全面回归以产品力为主导的竞争赛道。各房企产品迭代出新，配套日渐成熟，都在努力提升居住体验，引领行业革新。

“好不好，看户型；买不买，看环境。”业内人士指出，随着住房消费市场日趋成熟，人们对配套和景观的关注程度越来越高，而集观赏、休闲与实用性为一体的室内外环境受到更多青睐。

目前，天津市场上几乎所有新楼盘都在努力追求产品力的全面提升。在侯台水西板块，某楼盘将建筑与园林相结合，把典型苏式园林搬到天津，甚至部分工艺由匠人纯手工打造，一度成为天津低密度高端住宅的销冠。

此前，有不少户型设计追求落地窗，今年开始流行“飘窗化”，目的是为了有更多赠送空间。这样的设计变相提高了得房率，尤其是对寸土寸金的小户型来说尤为明显。以往飘窗大多设在客厅，在朝南侧，现在有的楼盘甚至在主卧、次卧，东西方向也设计了飘窗。

还有不少房企在精细化服务上下功夫。张家窝板块地铁3号线沿线某楼盘，为业主提供了“车位停1个月”服务，这种“先尝后买”的交易流程让购房者感到舒适。

房交会第二天，空港板块某楼盘二期首开火爆热销128套。不少购房者是冲着它的“升级跨代”——洋房一楼带有超大院落“真小院”；顶层带

挑空，业主可以随意打造个性空间；园林景观同步升级，阳光草坪、健康跑道……这些营造出来的不只是房子，更是生活。

“近两年来，消费者在购房时不再光看广告和沙盘了，更加注重楼盘的景观和配套。”某楼盘置业顾问告诉记者，“为了加快房子回归居住属性，我们在项目设计前期，就本着房子合适、够用的原则，尽量增加了小区园林景观和绿化休闲占地，通过追求色彩和内在的联系，让人感觉有更大活动空间。所以，项目一开盘就受到市场热捧。”

天津泰达建设集团是此次参展企业之一，在会上集中展示了其在售和筹备阶段的16个楼盘项目。

“多年来，我们专注于改善型住宅产品，从最早的新中式到法式度假风，坚持不断地迭代和创新。去年，天津出台建筑新规，鼓励住宅空间多样性，包括小院、阁楼、地下室等，让居民能享受到多种风格、类型的居住空间。我们在产品设计中用足了所有的规划条件，目前在售项目已经有一部分楼盘实现了这些规划。”天津泰达建设集团营销策划部副部长曹好表示。

经历过新冠疫情，房交会重回线下举行，让人们更多地感受到市场回暖。受区域产业优化、房地产调控新政等利好因素影响，房企更加坚定信心，加速布局推出适应居民需求的住房产品。“这几天参观者非常多，老百姓心气儿上来了。年底前，我们还将有4个新项目上市，另外有2个新项目也在紧锣密鼓建设，我们对天津市场充满信心。”曹好说。



3 从“有房”到“优房” 住房需求升级

推广绿色建筑让城市更宜居



▲ 无人机表演。

4 房交会遇上五大道 创意融合新体验

感受津城的人文与宜居

在短视频、网络直播盛行的当下，还有很多自媒体达人、网红主播、地产大V来到房交会现场沉浸式打卡，向“粉丝”推介有哪些好吃的、好玩的，同时借助房交会吸引粉流。

记者遇到海河MCN主播刘叨叨时，他正在拍视频。“头一次在五大道开房交会，我感觉特别有意思，有地产、市集，还有老字号，都是吸引人的看点。最近房地产领域出台的新政策很热门，我打算拍短视频，给大家讲讲这次房交会。”他说，“以前房交会这类专业展会大多在会展中心举行，主要是行业内观众或者想买房的人参加。房地产并不是我的受众‘粉丝’关注点，但这次展会还有这么多文旅活动，乐趣多多，老百姓的参与热情更高。”

随着越来越多的年轻人加入购房大

房交会上，天津轨道交通集团结合目前我市批复的《天津市“津城”轨道交通场站综合开发近期建设规划》，推出了“居住+轨道交通节点+商业社区配套”深度嵌入的创新型居住项目。

“今年我们在天津健康产业园开发了首个住宅项目，作为北京协和医学院天津医院的生活配套，进行全面升级，在津静市域铁路等轨道交通的重要节点上，以综合社区商业街形式，打造一体化生活配套环境。”天津轨道交通集团开发部部长张勤表示。

天津城投集团旗下的9个楼盘项目首次同步亮相，并在品牌展示中开辟了专门区域推介金钟河大街南侧片区、海河柳林设计之都两个城市更新项目。

“这两个项目都是城市更新高质量发展的样板。金钟河大街南侧片区城市更新项目横跨河北、东丽两个区，打造时代创新街区、健康产业园区、美好生活住区三大板块。海河柳林设计之都核心区打造活力复兴街区、大学创新校区、创意产业社区，将构建‘产一学一研一用一居’系统的城市更新。

我们力求在建设高品质项目的同时，带动周边土地价值提升，助力城市高质量发展。”现场工作人员介绍。

交通的发达带动了人口流动，开发商便有了进驻板块的契机，逐渐完善的商业、学校、医疗等生活配套会拉动新的消费和就业等需求。城市更新规划完善设施短板，给所在板块带来的利好更是不言而喻。据了解，从去年下半年开始，金钟河板块的楼盘到访量持续攀升，预计在新政加持下，这种“热点更热”的趋势更明显。

房交会遇上五大道，创意融合新体验，感受津城的人文与宜居。

军，成为购房主力，这个群体与短视频、直播互动领域的使用人群高度重合，成为今后房企开发客户的重点受众。传统地产行业在与这些新传播方式的碰撞、交流、融合中，创造出互联网时代新的沃土。

在这场房地产携手文旅创造的秋日盛宴里，每一位参观者来到民园广场及周边的庆王府、先农商旅区、民园西里文化创意街区，都能在精品房源、趣味展演、津门老字号展示活动中，感受一把“烟火”津城创意融合的新体验。

可以看到，天津房地产业正在转型升级，新旧动能转换，一个个高质量的住宅产品，既是行业不断向高质量发展的证明，也是不断实现人民对美好生活向往作出的不懈努力。