

多城楼盘“喊涨”，真回暖还是营销试探

调查：长沙也有楼盘跟进收紧折扣 业内：新政窗口期，理性看待房企调价造势



扫码看视频

日前，全国楼市新政出台，涵盖现房销售优化、购房门槛下调等多项利好举措。新政落地后，国内楼市情绪快速回暖，上海、广州、杭州、成都等数十座城市房企密集发布调价通知、收回购房优惠，一轮大范围楼盘调价潮席卷全国。

近日，记者调查走访发现，长沙也有楼盘跟进收紧折扣。此番调价究竟是市场真实回暖的信号，还是房企借政策窗口期开展的营销动作？

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚 通讯员 杨依依

全国多城楼盘集中调价涨价

如同多米诺骨牌，新政之后，全国多个楼盘开始掀起一波涨价潮，涨价幅度在1%—3%，整体以收回折扣优惠、上调价格为涨价形式。

9月1日成都嘉禾兴房地产集团宣布，自9月15日起旗下10余个楼盘统一减少优惠2%。

广州楼市调价氛围也较为浓厚，多个热门楼盘正式发布调价通知，其中保利海韵官宣9月1日起全线产品上调2%，国贸学原同步上调1%，西关金茂锦棠开启涨价倒计时模式。

杭州未来科技城的保利天奕，则直接上调备案价。9月1日，项目新领销许的14幢房源含装修均价达36538元/平方米，较上一批次上涨约1000元/平方米。杭州同板块的建发招商·元序也传出跟涨消息，称新楼栋将每套涨价40万—50万元，并已上报审批。

不仅如此，天津、深圳、合肥、青岛等城市均有项目跟进，其中天津多个高端改善项目集体官宣涨价，深圳则以收回折扣或小幅上调为主。此外，合肥、青岛等城市也有项目跟进“收回折扣”动作。

而在长沙，也有楼盘号称“打响长沙涨价第一枪”。8月31日，信达地产曙光映秀发海报表示，当日为月末冲刺最后1天，折扣即将收回；近日，融华天玺也发布海报称，该项目全新组团将首开，将收回团购折扣。

更像是一轮新政窗口期下的试探性涨价

房企选择在这一节点集中涨价，是市场热度回升还是凭空造势？

“整体来看，这轮新政后主要城市楼盘涨价案例可以概括为：核心城市、核心板块、品牌房企、改善项目；以收回折扣和小幅上调为主，涨幅多在1%到3%之间；时间集中在2026年8月底至9月；品牌房企最活跃；部分城市‘全线涨价’最集中，部分城市‘收回折扣’最典型，个别城市出现备案价上调，个别城市营销意味最强。”易居研究院指出，这更像是一轮新政窗口期下的试探性涨价，而非市场全面反转。开发商通过小幅提价或收回折扣，既想修复利润，也想制造“再不买就涨”的预期，但幅度普遍克制，说明对后市仍保持谨慎。

针对此次楼盘集中调价，长沙一营销负责人周先生认为，此次楼盘集中调价是营销造势叠加成本倒逼的双重结果，并非单纯的市场回暖涨价。一方面房企借新政红利制造热度、刺激成交，存在明显的营销属性；另一方面新政带来的开发、资金、时间成本大幅攀升，让不少房企原有定价体系难以覆盖成本，被动调价保本，并非完全噱头，楼市长期稳分化的核心趋势不会改变。

“‘8·28新政’有效修复了市场信心，打破了楼市此前持续低迷的情绪，给了房企调价造势的窗口期。”周先生表示，新政落地后，项目开发逻辑已发生彻底改变，不少旧地块原先的成本测算已经不再适用。多数项目只有通过收紧优惠、小幅上调售价，才能实现保本运营、保留基础利润，这正是本轮房企集中调价的核心动因，“而且新政后市场关注度大幅提升，房企通过涨价预告、收回优惠等方式制造房源稀缺性，刺激仍在观望的购房者入市，这是行业常规的营销操作。”

进口汽车单月腰斩 国产车加速出海



扫码看视频

三湘都市报9月28日讯

9月27日晚，乘联分会秘书长崔东树发布数据，今年8月中国汽车进口2.3万辆，同比下降51%，单月进口规模创近年新低。“进口车下滑趋势仍将延续，但不会彻底退出中国市场。”此前，湖南达美汽车云商集团董事长肖时勇受访表示，未来进口车将放弃大众赛道，收缩为超豪华车、性能跑车、硬派越野等小众品类，成为面向特定人群的情怀专属选择。

记者注意到，我国汽车进口量于2014年冲到143万辆的历史峰值后，便一路震荡下行。数据显示，2021—2025年，年度进口总量从93万辆一路滑至48万辆，五年缩水近半，曾经加价几十万元提车的进口车，如今已褪去“身份标签”的光环。

“自主品牌的智能配置领先，坐进车里就能直观感受到。”肖时勇在受访中表示，近年自主品牌凭借领先的智能交互配置、突出的性价比优势、成熟的新能源技术体系，再加上覆盖城乡的售后网点，快速俘获了大量消费者。

结合工信部发布的行业数据，8月国内新车新能源渗透率突破60%，每卖出两台新车就有一台以上是新能源车型，头部本土品牌在智驾、三电、配置上的优势，打破了传统进口燃油车的溢价空间。今年1至8月国内累计进口汽车27万辆，同比下降17%，其中进口纯电乘用车同比降37%，插混进口量同比暴跌62%。

肖时勇分析称，进口车销量连年跳水，背后是几股力量在持续作用。豪华车型国产化分流核心走量盘，如宝马X5、奔驰中大型SUV等曾经的热销主力进口车型，现均转为国内生产，带走了大批原本瞄准纯进口版本的消费者。此外，国产高端新能源车闯出来了，自主品牌稳稳占据30万元以上高端市场，在国内电动化成为绝对主流的大背景下，绝大多数仍以燃油车为主的进口车型，再算上关税、进口配件维保等综合成本，其性价比劣势被持续放大。

自主品牌不仅在国内打破了进口车原有的溢价优势，还快速走向海外市场。据乘联分会数据，8月全国乘用车出口（含整车、全散件）88.8万辆，同比增长77.8%。其中，新能源乘用车出口51.8万辆，同比增长154.7%。

■文/图/视频 全媒体记者 胡锐



长沙某进口汽车4S店。

消防行动

郴州高新区消防大队走进居民小区开展消防安全宣传活动

为切实做好日常消防安全防范工作，有效预防和减少家庭火灾事故，提升辖区居民消防安全意识与自防自救能力，筑牢社区安全防线。近日，郴州高新区消防救援大队联合辖区物业，深入惠园小区开展常态化消防安全宣传活动。

宣传人员结合住宅小区火灾多发特点，围绕干燥天气居家用火用电风险攀升的实际情况开展科普宣讲，重点讲解家庭火灾隐患排查、电动车规范停放充电、楼道杂物清理、厨房用火用气及家电安全使用、易燃易爆物品存放等防火常识。同时，细致讲解初期火灾扑救、火场逃生自救技巧，以及

灭火器、消火栓等器材的规范使用方法，纠正居民日常消防安全认知误区。

针对小区电动车飞线充电、楼道堆物、防盗网阻碍逃生等高频隐患，工作人员对楼道、消防通道等重点区域开展巡查劝导。此外，通过发放宣传手册、现场答疑、案例警示等形式普及消防知识，引导居民养成安全用火用电习惯。

下一步，大队将持续开展常态化小区消防宣传，深化全民消防宣传格局，全面提升群众应急处置能力，稳固辖区消防安全形势。