

“五一”假期，出游人群相对集中，叠加4月份楼市调控政策扎堆发布，房地产市场成交不及预期，热点城市楼市成交数据甚至不如清明小长假。中国证券报记者走访发现，开发商在假期前期积极蓄客，加大了营销力度。

楼市有所降温

中原地产研究中心统计数据显示，“五一”假期期间，大部分城市楼市成交热度不高。4月以来，全国范围内楼市调控政策频发。调控升级，楼市有所降温。其中，小长假前4天，深圳新建商品住宅网签分别为71套、72套、33套和44套，北京地区前4天仅成交40套新建住宅。

2021年以来，全国房地产调控政策密集出台，且呈现逐月走高态势。其中，4月份达51次，3月份48次，2月份45次，1月份42次。截至目前，广州、合肥、宁波、东莞、南通、成都、西安、深圳、上海、北京、杭州、无锡、南昌等城市被住建部约谈督导。这些城市的房价上涨幅度基本处于全国前列。

中原地产首席分析师张大伟指出，整体看，供应量短期很难增加，而信贷政策逐渐收紧，预计一线城市房价上涨趋势将持续。随着调控加码，被调控的热点城市房价上涨将放缓。

“五一”假期期间，合肥等城市晒出了调控“成绩单”。其中，合肥商品住宅市场量价齐跌。商品住宅销售套数小幅下降，销售价格下跌，近5周以来首次低于1.9万元/平方米。二手住宅市场降温明显，热点区域市场逐步稳定。新政出台后，非限购区域优质学区房价小幅上扬。随着时间推移，屯溪路小学、和平路小学、48中学区房市场逐步趋于稳定。

加大营销力度

中国证券报记者走访发现，“五一”假期之前，开发商增加宣传力度，对“五一”假期楼市较为期待。

北京不少地铁站、商场均有售楼处的销售人员，并有专车进行接送。有的开发商在宣传资料显眼处打上“到售楼处看房即可送礼品”“转发朋友圈并定位送二重好礼”等字样。对于宣传单上注明的“特价房源”是否还有，工作人员称，以售楼处驻场人员口径为准，这里只负责免费送客户去售楼处。

此外，不少售楼处加大了电话营销力度，有过看房记录的客户成为营销的重点。有

看过房的人士向记者反映，看房客户通过手机扫描售楼处小程序，可以显示出之前在其他开发商处留下的姓名和手机号码。“各大楼盘不止一家中介机构驻场。中介可以拿到在其他楼盘的看房信息。”

从优惠角度看，打折情况不太多，但基本上都针对“五一”假期推出了特价房。