

# 深圳樓市國慶旺場 買家擠滿營銷中心

## 經紀：幾天已抵一整季業績

樓市回暖

隨着9月29日深圳市住建局等四部門聯合發布的樓市新政策正式落地，深圳樓市在國慶黃金周期間迎來了近幾年難得一見的熱鬧。大公報記者走訪多個新盤營銷中心，購房者摩肩接踵，洽談簽約區不時傳來敲金蛋的聲音。不論剛需、還是置換型樓盤，不少樓盤在國慶假期間開出亮麗的銷售成績單，成交套數均達到3位數。除深圳「本地」客源，也吸引了來自廣東省其他地區的置業者關注。

大公報記者 毛麗娟（文、圖）

「十、一」期間，假期效應疊加政策利好，開發商及時做出加推動作，購房者對深圳樓市新政策信心大增，深圳多個在售樓盤項目迎來大量看房人流，更有光明、龍華等多個項目營銷中心傳出通宵值班的消息，現場看盤人數和成交量對比新政前均大幅提升。

深圳樓市新政策先受益的是剛需樓盤。位於深圳寶安區的鴻榮源博譽府項目，在9月30日就已官宣「單日成交破百套」，幾乎成為新政後首日深圳賣得最好的一個新房項目。而在10月4日，該樓盤放出的熱銷海報上已顯示，國慶前四天，項目已累計成交318套。

### 不少家庭拖家帶口晚上看房

位於光明區滿京華·金碩華府，晚上八點，還有不少家庭拖家帶口在看房。「十、一」期間，我沒有休息一天，白天都在帶客戶看房，這幾天5萬（人民幣，下同）訂金鎖定目標戶型的客戶很多，快趕上我上個季度的成交總單數了。」中介中恒置業的負責人陳先生向記者展示客戶的微信轉賬截圖。

置換型樓盤也迎來交易復甦。在南山蛇口金翠雲山海住宅項目現場，開發商打出「每平米6萬起買116-155平米改善4至5房、精裝交付」的廣告，10月1日到10月5日，該樓盤賣出200多套。「周邊二手每平米8萬到12萬，我們是6萬起，買到就是賺到，而且現在首套房首付只要15%，「上車」門檻大大降低了。」旁邊的銷售



▲深圳南山區某新盤營銷中心，購房者在向銷售了解購房優惠。

不時鼓動着來看房的家庭。

### 一手成交增5.7倍 二手升兩倍

廣東省住房和城鄉建設廳網站信息顯示，9月30日至10月3日，深圳市新建商品住房簽署認購協議879套，日均認購量比9月日均認購量增加124.9%。另據深圳中原研究中心的數據，10月1至3日，二手房成交同比增長233%，一手房成交同比增長569%；二手掛牌房源新增10%，漲價房源佔比4.5%，降價房源佔比4.7%。

此次深圳雖然還未全市域放開限購，但多名房企、中介人士認為，此一政策利好已足以調動一波需求入市。其中，新政提到非深戶核心区購房只需繳納1年社保、非核心区取消限購、無需社保；取消限售、限價，也吸引一批外地人開始重新布局深圳房地產。

比如高端項目中海深灣玖序此前外地買家佔比不大，但隨着新政的發布，售樓處接到不少外省買家的諮詢，更有客戶是沒到現場直接「空轉」訂金的；龍華的卓越瑤奕府項目原本以阪田、觀瀾本地客為主，如今東莞、中山等周邊城市客戶也紛紛主動前來看房。此外，位於龍華民治片區的鴻榮源博譽府，新政出台前，每周基本是接待100多人左右，新政出台後，幾乎每一天都有一兩百組客戶上門看房。「「十、一」期間每天早上開工後都要等到半夜才能下班。」現場營銷負責人透露，樓盤主打80多平方米的緊湊戶型，這次有不少中山、惠州、東莞的外地客戶來看房，還有一些是拖着行李箱來深港旅遊的外省客戶，旅遊、看房兩不耽誤。

中原地產（中國內地）華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫表示，在深圳，非深圳戶口佔比近七成，政策釋放了非深圳戶口的購買力。貝殼研究院院長肖小平透露，深圳新政後，外地人諮詢深圳樓盤的電話迅速增加，一些人純屬只是想在深圳投資一套房，一些人則是想為兒女在非核心区置業買深圳房，方便其未來到深圳發展。



▲深圳龍華某新盤在「十、一」國慶期間，看房人群絡繹不絕。

### 部分城市國慶假期樓市表現

地區	時間	情況
深圳市	9月30至10月3日	新建商品住房簽署認購協議 <b>879</b> 套，日均認購量比9月增加 <b>124.9%</b>
北京市	10月1至3日	新房帶看量較去年同期增加 <b>92.5%</b> 、認購量提高 <b>2</b> 倍，二手房帶看量較去年同期增加 <b>104.1%</b>
江門市	10月1至3日	主要房地產項目來訪市民近 <b>13000</b> 組，認購超 <b>1000</b> 套商品住房，套數比2023年同期增長約 <b>55%</b> ，比2022年同期增長約 <b>18%</b>
廣州市	10月1至3日	部分樓盤日到訪量超過 <b>150</b> 批，較平時增加 <b>200%</b>
佛山市	10月1至4日	新建商品住房成交面積比2023年同期增長 <b>161.86%</b>

數據來源：住房城鄉建設部、廣東省住房和城鄉建設廳

## 新政降低門檻 流失的購房者回來

### 蠢蠢欲動

深圳樓市新政策的出台，不少購房者認為這是一個難得的購房契機，有的打算回流；有的計劃入手學區房。但也有按兵不動、靜待時機的購房者。流失的購房者又回來了！去年，有感於每月月薪1萬元左右（人民幣，下同）很難在大城市扎根的深圳某互聯網企業程序員杜克回了家鄉江西南昌工作。「當時企業開始裁員、害怕收入會越來越低，自己又沒有深圳戶口，剛好在江西的分公司招人，自己就順勢回了南昌，月薪少了一兩千，但生活成本低很多。」杜克原本打算考慮未來來在南昌安家立業，但國慶前夕深圳出了樓市新政策，非深圳戶籍在核心區和非核

心區置業的條件大為放寬，自己又動了回深圳買房的心思。

「之前在深圳工作時，父母就曾表示，可以支持我在非核心区購置一個兩房戶型，但無奈非核心区的好地段樓盤房價一度也飆升至六、七萬元一平米，就決定再等等，如今看到「上車」有希望，未來可能考慮重回深圳工作、置業。」杜克告訴記者。

在深圳某些核心學區房片區，經過前幾年的價格「跳水」，房價幾乎回到了2017年、2018年左右。市民李女士長期居住在深圳羅湖片區，家有孩子明年上初中，周邊最好的初中學位是深圳中學初中部。李女士和不少鄰居商量趁現在周邊房價合理，可以去購置一套學位

房。「我們看中了翠竹片區的典雅居，2004年的房子，不至於太舊，目前420萬元可以買到50平米的兩房一廳，對應的剛好是深中初中部的學位，適合近幾年有孩子要上初中的家庭。」李女士表示。

### 按照可承受能力買樓

有部分買家仍在保持理性。尚屬單身的置業者聶小姐手中有150萬元現金，新政出來後，她感受到身邊買房人的躁動，但還是打算按照自己的節奏來、做好規劃後再出手。「亂買房，買錯房會追悔莫及。」聶小姐稱，自己會按照可承受能力去選擇房子，而不是被政策推着走、上高槓桿自己難以負擔的房子。

大公報記者 毛麗娟

## A股明復市 期貨中心今受理開戶

【大公報訊】投資者看好A股周二復市表現，A股、期貨市場開戶延續火爆。中國期貨市場監控中心計劃今日臨時開放期貨網開（網上開戶）系統，投資者可在當日完成網開手續。此外，為處理不斷上升的開戶人數，有券商部分崗昨日已全面復工。

### 券國慶長假不打烊

隨着國慶長假前A股大漲，投資者即使在國慶節長假期間，其入市的步伐沒有停下來。面對龐大的開戶需求，各家券商也打出「國慶不打烊」的口號，為投資者提供開戶及各類業務權限開通等服務。民生證券相關負責人昨日透露，該行日均開戶申請量較往日提高4倍，客戶諮詢量倍增，不乏沉寂已久的客戶來電查詢賬號及重置密碼，相關業務諮詢量增長3倍以上。上述人士並介紹，據公司內部統計，近期新開客戶中90後與00後佔比已超半數。

據廣發證券相關人士介紹，公司日均開

戶人數較本輪行情之前幾倍增長，線上開戶數超過線下。廣發證券淘金App活躍度顯著提升，較此前行情低迷期間提升50%，部分一級頻道活躍度甚至為此前的2倍以上。

而為滿足假期激增的開戶要求，中登公司已提早在昨日開放統一賬戶平台和身份信息核查系統等渠道權限，便於券商提前準備。不過，新申請證券賬戶仍要等10月8日才



▲面對龐大的開戶需求，各家券商也打出「國慶不打烊」的口號。

能完成，新申請證券賬戶在10月9日才可以正常交易。

除股市人數開戶激增外，期貨預約開戶人數也增多。這也促使中國期貨市場監控中心提早在今日開放期貨網開系統，為首次期貨投資者可在國慶長假期間辦理開戶手續。個人投資者當日網上開戶只需要準備銀行卡和身份證，相當於提前一天上傳個人信息和進行視頻驗證。

不過，期貨公司也提醒投資者，股指期货開戶門檻較高，需要連續5個交易日保證金賬戶可用資金餘額不低於50萬元（人民幣，下同）；需要最近3年內具有10筆及以上的境內交易所期貨交易紀錄等，還需要中期協知識測試成績合格。所以首次開通股指期貨的投資者，在通過期貨基礎知識測試和3年內10筆期貨交易的基礎上，10月8日當天入金50萬元以上可以開始驗資，驗資需要一周時間，最先到10月15日能開股期貨戶口，10月16日能正常交易。

同時也有消息指，隨着市場交易量不斷放大，上交所也在研究進行設備擴容，具體方案也在討論之中。

融機構。測試所使用的證券賬戶、交易單元、指定交易等均於9月30日收市後生產環境數據為基準，將模擬1個交易日的交易。深交所也將於同日開展相關測試。

【大公報訊】港股步入牛市，投資者開戶意欲大增。耀才證券執行董事兼行政總裁許繹彬表示，近來分店開戶量大增，不少客戶重新激活賬戶，市場參與度逐漸提升，公司成交量及成交額均創下新高。不少同事亦取消假期，努力把握市場潮流。

「分店開戶量已經增加到平時的一倍。」許繹彬指出，恒指在短期內大升至逾22000點水平，成交額連續突破紀錄，並在9月最後一個交易日突破5000億元，整體市況已得到顯著改善，推動部分早前關注美股、台股等外圍市場的投資者，重新部署資金於港股。

市場成交額急升，帶動耀才的交易量和交易額創下新高。許繹彬指出，目前有不少開立後並未存入資金的賬戶被激活，很多市民的市場參與度也不斷提高，若果股市繼續保持暢旺，相信成交額還能進一步提升。

### 部分分行每周7天營業

港股回暖後券商的日常工作也變得更加忙碌。許繹彬提到，面對市民高漲的開戶熱情，公司將部分分行的營業天數延長至每周7天，亦有部分市民希望公司將宣傳車派遣到住所附近，幫助完成開戶事項。

許繹彬稱，臨近年尾，很多同事預計港股不會再有太大波動，計劃在國慶節和重陽節外出旅遊，但隨着市場好轉，大家也意識到機會難得，因此取消了休假安排，希望在年底做出好成績。

耀才許繹彬 · 外圍投資者回流港股



掃一掃有片睇



▲許繹彬表示，近來分店開戶量大增，不少客戶重

## 滬深交易所今開展測試 確保節後交易順暢

【大公報訊】為保持A股開市首日交易系統順暢，滬深交易所今日將開展全網測試。此外，為了進一步提升指定交易業務辦理效率，上交所昨日發布延長接受指定交易申報指令時間的通知，接受指定交易申報指令時間由每個交易日的9:15至9:25、9:30至11:30、13:00至15:00，調整為每個交易日的9:15至11:30、13:00至15:00。

A股假期前最後兩個交易日成交大漲，期內交易所系統出現「宕機」或運行不順暢情況；部分券商App也出現局部不能登錄、交易緩慢情形。據此，央視財經報道，上交所今日將組織開展系統開機連通性測試，為相關機構開機驗證提供連通性測試環境。據了解，此次參測單位包括上交所技術公司、上交所信息公司、相關核心機構以及券商等金