

上海新盤6日成交撲千宗 深圳量升價穩 黃金周內地樓市銷情暢旺勝去年



北京 ▲多家布局於北京五環外的發展商借勢發力，精心打造示範單位、樓盤沙盤爭取客源。 大公報記者王珏攝

市況復甦 五環外樓盤打折吸客

銷情理想 國慶中秋雙節疊加「金九銀十」傳統樓市旺季，北京樓市在政策紅利與房企、中介發力促銷下，呈現理性回暖的復甦態勢。其中，受惠樓市新政策的五環外，多家發展商推出打折、特價房等優惠促銷，成功刺激銷情。

位於北京城市副中心核心區的中建·運河玖院，位置優越，在9月底開盤。「雖然長假出遊會影響買賣行情，但這幾天，單日客戶到訪量在600組以上，很多在外旅遊的客戶也來電諮詢，意向很高。」銷售經理王思忠告訴記者，十·一假期，項目推出多項優惠和促銷活動，還以「河景豪宅」為賣點。據不完全統計，截至10月5日，項目累計網簽已達451伙，網簽率高達78%，在同期開盤項目中居於前列。

大戶型成交高佔35%

中建·運河玖院位於五環外，是北京「8·8」樓市新政策的最大受益區域。多家布局於五環外的發展商借勢發力，推出限時打折、特價房等舉

措，或者贈送車位、精裝升級等隱性優惠，市場活躍度顯著提升。

一些新盤銷售表示，部分熱門板塊如海淀北、昌平朱辛莊項目去化率超40%，京籍家庭在五環外不限套數的政策，也推動120平米以上大戶型成交佔比提升至35%，改善需求得到進一步釋放。

有發展商銷售經理向《大公報》記者反映，在供應放量、政策利好釋放、熱點項目帶動、房企營銷力度加大等因素下，十·一長假市場熱度支撐度較強，10月新盤成交有望保持較高規模，但整體仍面臨價格調整壓力。他們希望未來徹底取消限購政策，擴大北京市場客戶人群。

面對年度銷售衝刺壓力，二手房中介機構加大推廣力度。望京商園的一位經紀表示，儘管門店帶看量並不少，但客戶對成交仍十分理性，「望京新城一套100平米兩房戶，最初掛牌價420萬元（人民幣，下同），現已主動降到350萬元，但客戶普遍要求再砍5%至10%」。

大公報記者 王珏北京報道



廣州 ▲為了在國慶假期吸引買家，廣州不少發展商都將銷售中心打造成「旅遊景點」。圖為一個組織非遺表演的樓盤。

52個新盤登場 部分銷售破億元

氣氛熾熱 國慶中秋黃金周假期，廣州不少發展商乘勢推出促銷攻勢，以價換量。記者走訪多個樓盤發現，廣州樓市假期氣氛熱烈，丁財兩旺，全市52個新盤登場，部分樓盤單日成交額破億元（人民幣，下同），但仍以200萬至400萬元的單位為市場主力。

位於黃埔區、鄰近地鐵站的瓏峴上城銷售處人頭湧湧。廣州市民劉先生與女友在國慶首日買下94平米單位作為婚房。「我們國慶前已來看過幾次，等着國慶假期優惠推出的時機來簽訂單」。記者從發展商了解到，瓏峴上城國慶首日銷售額達4380萬元，首兩日共沽逾20伙。

同樣火爆的場景在廣州多地的樓盤相繼上演。位於天河的高端樓盤保利天曜，國慶期間單日成交額破2億元。荔灣區住宅在國慶假期首3日共錄76宗成交。「國慶期間售樓部每天都維持在超負荷接待的狀態，下午高峰時段經常不夠人手」。誠匯新都·榕府營銷負責人李波表示，今年國慶看房的人很多，買家決策周期明顯縮

短，轉化率大幅提升，不少客戶首次到訪即決定購買。

記者從荔灣區住建局獲悉，隨着廣州全面放開限購政策，港澳台及外籍人士購買佔比明顯上升，國慶黃金周的樓市表現，為廣州第四季度的房地產市場開了好個頭。

奇招攬客 銷售廳如旅遊點

為吸引買家，不少發展商「花式」攬客，幾乎將銷售大廳打造成「旅遊景點」。合生中央城上演國家級非遺表演「板撈龍」、英歌舞，國慶首兩日均人流高達1.5萬人次，據悉期間售出5個單位。萬科黃埔新城組織了草地音樂節、萌宠派對，設立馬術體驗區，該盤國慶首日成交23伙。

廣州市住房政策研究中心副主任高金華表示，今年1至8月，廣州一二手住宅成交量分別按年增長13%和17%，總成交面積近1200萬平米。庫存方面，新盤去化周期降至14.5個月。他預計，廣州樓市穩中向好，全年一二手成交有望超去年。

大公報記者 盧靜怡廣州報道

金九銀十

十·一國慶黃金周是內地樓市的傳統旺季，今年適逢疊加中秋節，假期長達8天，發展商瞄準機遇紛紛加大推盤力度，並以打折、特價房為賣點，在早前放寬限購等樓市政策助力之下，成功吸引買家，帶動「金九銀十」銷情。

北上廣深四大一線城市中，北京樓市整體表現雖略遜去年，但五環外受惠撤銷限購，表現突出；上海則再現去年黃金周火爆景象，新盤在國慶首6天成交量逼近千伙，外環外區域銷售丁財兩旺；廣州樓市氣氛熱烈，共有52個新盤登場，個別樓盤更上演國家級非遺活動，將銷售大廳變成旅遊景點；深圳樓市量升價穩，新盤認購量在國慶首4天按年增37%，在樓市新政下，非核心區樓盤吸引東莞、惠州居民前來置業。

北上廣深 穩樓市政策

北京

2025年8月

●合資格居民家庭在五環外購買商品住房不限套數

●公積金政策優化：首套房認定放寬至全國範圍內無公積金貸款或僅使用一次並結清的申請人；二套房貸款額度由60萬元（人民幣，下同）提高至100萬元，首付不低於30%

上海

2025年8月

●合資格居民家庭在外環外購房不限套數

●商業型個人住房貸款利率定價機制安排方面，不再區分首套和二套住房

2025年9月

●合資格人士在上海購買家庭首套住房，暫免徵收房產稅

廣州

2025年9月

●公積金購房首付款的提取範圍由預售商品房擴大至現售商品住房、存量商品住房、配售型保障性住房及共有產權住房，不限制首套或二套住房；提取公積金支付首付款後，不影響申請住房公積金貸款

深圳

2025年9月

●深圳戶籍居民、連續繳納社保或個人所得稅滿一年的非深圳戶籍居民，在羅湖區、寶安區（不含新安街道）、龍崗區、龍華區、坪山區、光明區徹底取消限購，不符條件的非深圳戶籍居民限購2套住宅

●鹽田區、大鵬新區全面取消限購

●福田區、南山區和寶安區新安街道維持限購



上海 ▲國慶中秋節前後，上海的發展商集中推盤衝業績，加上此前發布的利好政策，推高新房成交量。

旺市超預期 新房成交增72%

丁財兩旺 上海「8·25樓市新政」加持下，今年國慶長假，上海樓市復刻去年同期「新房售樓處不打烊、銷售人員加班促銷售」的景象，不少買家也將「看房選房」納入假期行程。上海市房地產交易中心的數據顯示，長假期首6日，上海新盤成交988宗，按年增長72%。分析稱，今年國慶上海新盤丁財兩旺，預計本月新房成交穩中有升，樓市「銀十」可期。

上海「8·25樓市新政」放寬外環外區域住房限購，帶動外環外區域新盤落成促銷。以青浦區為例，保利虹橋和頌香岸推出「整點抽獎、定製月餅、專屬折扣」等活動，盛青雲錦則通過「生活好禮派送、Labubu DIY彩繪手作」等系列活動招攬人氣。青浦區的同悅灣環庭在假期首日即啟動認籌，現場除派發「到訪禮」外，還推出95折購房優惠。

價格較二手吸引 推高交投

「今年國慶假期，上海新房成交量遠超去年同期並不令人意外。」內

地經濟學家宋清輝分析，上海部分區域新盤與周邊二手房存在「價格倒掛」，明顯的套利空間吸引大量買家入市。另一方面，發展商集中推盤衝業績，此前發布的利好政策，疊加優質供給的集中釋放，推高新盤成交。

上海中原地產市場分析師盧文曦表示，節前推出的項目中，以每平米均價超5萬元人民幣的中高端改善型項目數量最多，表明高端改善需求韌性較足，「現階段上海樓市交易最活躍的基本都是外環外項目」。

較之新房市場，二手市場仍存觀望情緒。上海市房地產交易中心的數據顯示，今年長假首6天，上海二手房成交593伙，按年大減61%。宋清輝指出，上海存量房市場成交量遜預期，與二手房掛牌量高企，以及新房集中釋放帶來的「虹吸效應」有關。

展望後市，盧文曦指出，外環外區域新房去化率明顯提升，「鑒於利好政策效力慣性延續，加之交投數據和信心的進一步持穩，今年上海「銀十」樓市交投成色料有保障。」

大公報記者 倪巍晨上海報道



深圳 ▲深圳房企在黃金周期間大力促銷，在政策利好疊加傳統銷售旺季，推動市場活躍度回升。 大公報記者毛麗娟攝

政策助攻 非核心區去化率60%

穩中有升 深圳樓市在政策利好與房企促銷雙重驅動下，在國慶中秋黃金周呈現分化回暖態勢。核心區域如福田、南山新房通過「八五折優惠+家電禮包」吸引換樓客，前海某盤單日成交13伙；非核心區則以「300萬元（人民幣，下同）購三房」策略加速去化。據深圳市房地產中介協會統計，國慶首4天新房認購量按年升37%，二手房帶看量增22%，核心區樓盤價格穩中有升，外圍區域仍面臨「以價換量」壓力，市場「量升價穩」特徵顯著。

剛過去的9月，樓市新政帶來明顯提振。深圳乐有家研究中心的數據顯示，9月深圳一二手住宅網簽量為7633伙，按年增38.3%。十·一黃金周，房企大力促銷、加速去化，政策利好疊加傳統銷售旺季，推動市場活躍度回升。

記者走訪發現，「500多萬元買南山三房」、「龍華買價南山」等促銷信息比比皆是，一些新房的折扣甚至低於備案價的八五折。在羅湖蓮塘片區，蓮塘金岸里之前吹風價為400萬元

以上，現在八八折直接到380萬元起。

乐有家置業經理張翔對記者表示，9月初的新政，直接把深圳樓市分成了兩半，國慶剛好是第一次大考。「深圳新政剛需很友好：非核心區取消社保，鹽田、大鵬直接「零門檻」；核心區（南山、福田）還得要社保，但單身可按家庭政策買。另外，房貸利率降到3.05%，二套房首付只要30%，公積金還能提出來付首付。」

東莞惠州客跨區買房

張翔透露，新政還是很有效果的，非核心區樓盤暢旺，龍崗有樓盤國慶賣了50多伙；光明、坪山的新房去化率都到60%以上，寶安沙井有個盤主打89平米三房戶型，每平米均價5.2萬元，直接賣了80%。

據張翔觀察，這一個月以來，臨深客戶多了，東莞、惠州來深圳買房的佔非核心區成交的25%，主要是看中不限購兼總價低的優勢，比如龍崗布吉500萬元就能買三房戶，比東莞臨深還划算。

大公報記者 毛麗娟深圳報道

專家倡政策再加碼 促進樓市全面復甦

政策支持 內地樓市在黃金周期間表現理想，業界認為，樓市政策有進一步放寬的空間，例如部分城市全面取消住房限購，降低住房貸款利息等，以促進樓市全面復甦。

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進指出，在炒房現象已經基本消失、供求關係發生重大變化的當下，北京樓市的限制性政策需要調整和優化。目前，政策方式上的「擠牙膏式」調整使得新政紅利

效應遞減，建議一次性用足政策空間，大力度支持合理需求，如全面取消住房限購、進一步降低交易稅費以及繼續降低住房貸款利息等。

廣開首席產業研究院院長連平建議，本季在LPR（貸款市場報價利率）下行的同時，可進一步降低中長期住房公積金貸款利率25個基點；針對大城市住房需求，特別是改善性購房需求相對較大，建議相關商業銀行適當減少二套房貸款加點利率約

0.2個百分點。此外，印花稅率和個人所得稅在140平米以上的住宅稅率方面仍有繼續調降的空間。

核心城市堅持「房住不炒」

內地經濟學家宋清輝認為，未來一段時間，內地樓市政策料延續「穩中求進、精準施策」主基調。一是地方政府或有更大自主權，有望繼續在限購、限貸、公積金政策等方面進行微調優化，但核

心城市「房住不炒」底線不會動搖。二是保障房建設、城中村改造、「平急兩用」公共基礎設施建設等「三大工程」料加速推進，這既是穩投資的重要抓手，更是推動住房供給結構向高質量發展轉型的核心動力。三是金融監管部門對房企的金融支持將更注重新「精準滴灌」，房地產「金融化、泡沫化」勢頭將繼續受到嚴格遏制。

大公報記者 王珏、倪巍晨