

# 北京新盤再現排隊人潮 上海二手交投勝去年 新政降購房負擔 樓市「銀十」可期

## 政策效應

近期中地樓市利好政策持續加碼，北京新盤樣板間扎堆開放，售樓處出現了久違的「叫號」、排隊等候現象；上海中秋國慶假期出現多個「日光盤」，二手房交投數據顯著優於去年同期。分析認為，先有延長房貸至40年，再有首套房貸貼息，密集新政降低了購房門檻和負擔，剛需和改善型需求在假期集中釋放，今年樓市「銀十」成色料有保障。

大公報記者 王珏 倪巍晨

「356號來了嗎，356號。快找到您的銷售，現在輪到您進樣板間了，抓緊時間！」國慶期間，位於北京昌平區的新盤建發越秀觀墅開放樣板間，不到上午10時，大門口、樣板間前、沙盤區已經擠滿意向客戶和銷售人員；一位從海定區前來的準買家對記者笑稱，已經很久沒看到買房排隊、叫號了，「好像一夜回到十年前」。工作人員表示，上周六（3日）首次開放樣板間，到訪客戶超過千組，當日排卡凍資就超過200組客戶，銷售人員全部出動，到下午3時才能抽空吃上午飯。

建發越秀觀墅屬於昌平區臨地鐵項目，周邊公園綠地環繞，以剛需戶型為主，並贈送花池、設備平台、窗台，業內人士預計開盤後熱銷問題不大。同在昌平南區域的剛需、剛改項目未來城，星寰時光也積極搶客，在節日期間推出多項優惠，最高可額外獲總價1%的折扣。

### 北京項目中小戶去化率逾90%

北京通州、石景山、大興、豐台等多個熱點區域，熱銷樓盤人氣暢旺，部分中小戶型去化率甚至超過90%。其中，9月22日首次開盤、位於北京西四環的龍樾璟序，銷售人員透露去化率93%，累計勁銷664伙，「100平米以下中小戶型已經基本賣光，目標是10月底前清盤！」不僅是中小戶型樓盤熱銷，保利京華曜和華潤北京濃墅等的大面積、高總價的豪宅也十分火熱。

上海方面，青浦區徐涇板塊的綠城悅海棠推第二批281伙，在中秋小長假後的首个工作日開盤。該項目雖地處外環高速，仍吸引1364組買家認籌，成為今年上海首個「千人搖」項目。另外，位於浦東新區的前灘尚品，9月27日推113伙，共有282組買家認籌，超額1.5倍，開盤首日即售罄。

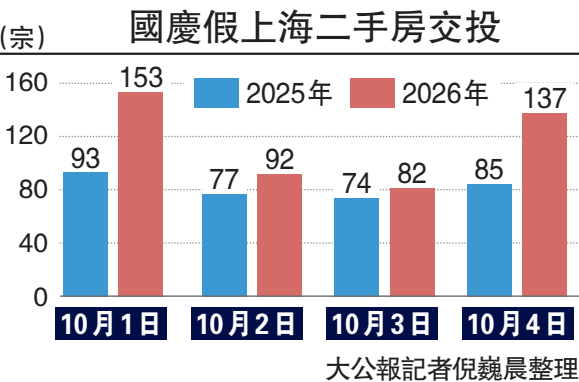
為提振樓市氣氛，不少新盤在長假期間公開認

籌。國慶長假首日，上海有4個項目開啟認籌，分別為楊浦區濱江的保利江上印、松江新城的西派雲間、青浦新城的保利建發印象青城和盤古雲曦，共涉及707伙房源，除保利江上印每平米均價約11.67萬元（人民幣，下同），其餘3個每平米均價介乎4.9萬至5.1萬元。

數據顯示，今年國慶上海二手房交投數據顯著優於去年同期（見附圖）。有地產中介透露：「今年長假門店二手房看待量較去年同期至少升15%，很多意向客戶也來電諮詢相關政策細節。」

### 現房銷售政策 鞏固價格預期

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進分析指出，密集新政降低了購房門檻和負擔，並大大改善樓市預期，同時政府推動現房銷售，意味着未來兩年新房供應或出現短暫空檔期，供應減少使得價格進一步穩固，促使觀望已久的剛需和改善型需求在假期集中釋放。中誠信國際研究院院長袁海霞判斷，本輪增量政策在國慶長假前落地，有助銜接「金九銀十」傳統消費旺季，特別是房貸貼息等直接作用於購房成本的政策，有望在一定程度放大節日消費和房地產交易的政策效應。



◀國慶期間北京某新盤售樓處人頭湧湧，看房人潮眾多，市場供銷兩旺。  
大公報記者王珏攝

## 房貸貼息效應 湖北廣東樓市亮眼

增長理想

「8·28新政」疊加10月1日起居民購房貸款貼息生效，湖北、廣東多地樓市表現亮眼。

根據湖北省住建部門數據，10月1日至3日，武漢新建商品房銷售額同比增長逾一成；十堰市銷售面積、銷售額同比增幅均達13%左右，荊州、孝感、隨州等地成交同比穩步增長。

### 二至四線城市低價房受惠

據官微「佛山住建」消息，國慶黃金周期間，廣東省佛山五區售樓部到訪、諮詢、認購量持續走高。貝殼平台數據顯示，黃金周前兩天，佛山新房合計成交251宗，其中順德區116宗，禪城區、南海區、三水區均超過40宗。江門市住房和城鄉建設局數據顯示，10月1日，江門市認購住宅約145伙，成交面積約1.61萬平方米，成交金額1.44億元（人民幣，下同）。「台山發布」消息，截至10月3日，國慶假期以來全市主要樓盤累計銷售（認購）住宅119伙，成交面積11636平米，銷售額約

8433萬元，每平米成交均價7247元。

中國首席經濟學家論壇理事長、國際金融研究院院長連平分析，房貸貼息政策以120平米、150萬元為上限，精準鎖定中小套型、較低價位住房，體現了「保基本、廣覆蓋」的政策導向。二至四線城市房價普遍在150萬元以內，符合條件的房源佔比更高、剛需群體覆蓋面更廣，對釋放當地住房消費潛力、穩定市場預期有積極提振作用，「一線城市受影響的主要是遠郊中小戶型或城區的少數老舊住房」。

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進表示，當前一部分房子在進入「快速成交」模式，但信心修復並不同於普漲，而是向核心地段、優質產品和真實置換需求集中。記者發現，在北京，多數遠郊房源、老舊小戶型、硬傷房源，成交周期拉長，更多依靠降價促成交。嚴躍進認為，政策可重點发力老舊小區改造，推動存量住房向「好房子」升級，而新房開發商也應該繼續提質升級，不斷為消費者提供更優質的產品。

大公報記者 倪巍晨、王珏

►潘勇認為，在未來三到五年內，香港可能成為國聯股份為企業提供跨境服務的重要支點。  
受訪者供圖



## 揚帆出海

國聯股份主營B2B電子商務和產業互聯網平台，以工業電子商務為基礎，以產業大數據和產業數字化為支撐，為相關行業提供工業品和原材料的網上商品交易、商業信息服務和數字技術服務。國聯股份董事、高級副總裁、董秘潘勇認為，在未來三到五年內，香港可能成為國聯股份為企業提供跨境服務的重要支點。公司希望在未來構建起「內地產業能力+香港全球服務能力+全球市場」的全面服務體系。



大公報記者 李暢



▲國聯股份指出，AI工具讓公司的決策和業務推進變得更加智能。  
受訪者供圖

# AI助解決應用場景 提高出海效率

## 國聯股份：港具人才優勢 跨境服務重要支點

潘勇指出，現在內地企業出海不再只是將產品賣出去，還要考慮在出海過程中針對本地的商業、文化、法律等各方面的環境做出相應的應對。企業走出去更多的是在探討如何實現產業鏈、供應鏈、服務能力以及商業模式的出海。國聯股份希望能夠成為內地產業鏈連接全球市場的橋樑和平台，讓企業在賣出去的過程中實現走出去，在海外結合我們內地的產業組織能力，形成更好的產業鏈供應能力和服務能力。國聯股份為此還在巴基斯坦和哈薩克斯坦成立區域國別總部，為幫助內地企業出海建立更加全面的區域海外服務體系。

國聯股份認為，AI正在深刻改變中國傳統產業的生產方式和產業互聯網平台的服務方式。潘勇表示，在工業領域，存在大量應用場景，包括生產、銷售、採購、供應鏈管理等。AI工具讓公司的決策和業務推進變得更加智能。從這個角度而言，國聯股份更希望有效結合AI和傳統產業發展，讓企業經營過程中不僅能查詢資料、與AI對話、獲取建議，還能真正將AI運用到生產、經營、管理各場景。同時，企業在出海過程中，一定會遇到針對不同海外客戶在需求、標準、跨語言溝通、結算以及客戶開拓等各方面

面的問題。如果這些問題能通過AI有效解決，將極大提高效率。

### 產業互聯網比拼數據算力

國聯股份相信，企業未來比拼的不僅是大模型本身，還有產業數據和產業場景的完整度，以及將AI和數據場景結合的能力。「因此，我們思考未來產業互聯網的服務模式可能以數據和算力為基礎，將AI變成海外拓展的工具，讓內地產業能力和全球市場形成有效的整合和組織。」潘勇說。

潘勇提到，在之前服務傳統企業出海的过程中，需要解決他們在國外落地過程中的

商業、政治、文化及法律環境，以及融資、會計、人才、科技等各方面的需求。香港作為傳統的金融中心和貿易中心，具備比較專業的人才體系和服務體系。如果香港能夠把這些服務能力和我們現在企業的海出需求有效整合在一起，形成一個高效的對接機制，就可以讓我們的內地企業在出海過程中，無論是國際結算、國際融資、供應鏈管理、數字化管理等方面的人才、技術以及專業服務方面的問題得到有效解決。這對於幫助公司以及傳統的內地企業和國際市場對接十分有效。

### 全球化浪潮 港服務價值擴大

「我認為在未來三到五年內，香港可能成為國聯股份為企業提供跨境服務的重要支點。」潘勇表示，在全球化環境以及企業努力出海的前提下，香港的價值可以進一步延伸到科技、金融、人才等全面的服務體系。國聯股份具備20多年對內地產業的資源整合能力，而香港在國際金融、國際專業服務能力以及國際資源整合能力方面也具有獨特優勢。

「這兩者結合一定可以幫助企業順利實現出海，這是我們認為未來可行的一套發展思路。」潘勇表示。



▲巴基斯坦總理夏巴茲早前到訪國聯股份。  
受訪者供圖

港搭建平台 連接內地產業與中亞市場

對接橋樑

「高規格的政府代表團搭建起寶貴的經貿對接平台，讓內地企業有機會與中亞多國政府機構、本土龍頭企業實現高效、高規格的面對面溝通，大幅降低市場開拓的溝通成本與信任成本。」國聯股份董事、高級副總裁兼塗多多創始人、CEO劉俊宅作為今年隨香港特區行政長官訪問團出訪中亞的企業代表，分享是次隨團心得時表示。

### 「超級聯繫人」樞紐價值突出

她提到，香港發揮「超級聯繫人」的樞紐價值十分突出，依託香港國際化的制度優勢、專業服務能力，能夠把內地完整的產業鏈供應鏈優勢，同中亞市場巨大的發展需求緊密鏈接，實現「內地產業+香港平台+中亞市場」協同出海。

「對我們企業而言，此行進一步夯實了我們在哈薩克斯坦、巴基斯坦等區域的業務布局，拓展了政商資源，釐清了當地市場規則與合作路徑。未來我們將繼續依託香港這一國際化窗口，深化與中亞各國的務實經貿合作，助力更多產業鏈企業借港出海。」國聯股份董事、高級副總裁、董秘潘勇說。

據國聯股份網站信息，公司基於「1750」戰略（即1個平台、7個海外中心、50個海外倉），正加速海外布局。其海外倉網絡已在中東（如阿聯酋迪拜傑貝阿里自貿區）落地運營，在東南亞、歐洲等多個區域也在積極考慮布局。香港正在推動內地企業出海專班的活動和機制，投資推廣署也在幫助公司的平台和傳統企業，持續為公司對接專業的服務機構、服務部門以及相關資源和海外的合作夥伴。