

今年國慶黃金周深圳許多市民外出，儘管有179個樓盤在售，許多開發商大幅打折，有的為每套房提供高達約70萬元（人民幣，下同）優惠，更有八五折，甚至送一成首付，50萬元便可做業主等等，然而，深圳新房黃金周銷售仍未如理想。據深圳房地產信息平台數據顯示，10月1日至7日全市新房成交486套，涉及面積55,778平方米，同比大跌55%。其中，銷售成績最好的是光明花潤里，去化率也僅34%。儘管今年深圳黃金周新房銷售令人大跌眼鏡，惟許多開發商為加快套現，10月仍有許多新盤加快入市，目前共計有14個新盤排隊進場。

◆香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

為爭奪國慶黃金周的市場機遇，深圳大量開發商在9月便推出眾多新盤，21個新盤獲批預售入市，乐有家研究中心數據監測顯示，9月深圳新增一手住宅1.1萬套，環比上漲118%。為迎接國慶樓市做足準備，並且在9月30日便有6個項目開盤，共推出3,443套住宅，包括為花潤里、保利招商龍譽、恒興御景園、御景天譽府、陽光香格里家園和君勝熙明灣。

套現壓力 部分折扣「激進」

中原地產(中國內地)華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫接受香港文匯報記者採訪時表示，今年市況不佳，發展商願意在價格上作出讓步，甚至出現比周邊二手價格更低的情況。因為如定價過高，他們就有可能錯過今年最後的銷售黃金時期，在資金回籠壓力下，很多新盤定價比較低或者折扣力度很大，甚至可以說是「激進」。

記者在採訪中獲悉，為吸引客戶眼球，許多樓盤在國慶黃金周紛紛推出五花八門折扣。美聯物業有關負責人胡先生表示，位於羅湖的東海富匯家庭在黃金周甄選20套房源，毛坯價85折起銷售，並甄選房源享家裝升級款抽獎，最高72萬元。

另一邊廂，自由中介業務員宋先生告訴記者，寶安中糧鉅悅拿出近30套公寓作為國慶特價房，46平米一房及55平米兩房單位原價分別是300.5萬及358萬元，現各提供30萬及35萬元優惠。至於光明金地明峰府亦針對用家推出一些特價房，折扣力度相當於94至95折，戶型主要是81、83和93平米三房單位，價格每平米3.8萬元起，帶精裝修，黃金周首2日成交較火爆，銷售近30套。

送一成首期 50萬元可上車

他又稱，現在銀行放貸不容易，一些開發商能夠活下來就不錯，龍華盛薈城剩餘數十套尾盤，戶型為81至89平米3房單位，備案價每平米5.54萬元。開發

商為加快套現，國慶期間推出送一成首付優惠，折後價為每平米4.6萬。比如一套價格500萬元的房產，首付三成，開發商送一成首付為50萬元，另有50萬元免息以後支付，因此首付只需50萬元，減輕購房者壓力，從而吸引不少客戶。

記者從位於深圳羅湖區大型舊改項目華潤置地未來城獲悉，儘管開盤日期為10月14日，卻已在黃金周推出大量宣傳和優惠。售樓員王先生告訴記者，項目精裝戶型為91至181平米大面積單位，間隔三房至五房，給予客戶96折，折後每平米均價最低為7.85萬元。他稱，項目在10日開始登記，最低價為700萬至800萬元，最高價為1,700多萬元，只有14日開盤當天才有96折優惠。如按最低價算，優惠了近30萬元，按最高價算則優惠近70萬元。

用家有需求 持幣等減價

記者從許多樓盤看到大量客戶前來看房，但是實際成交並不是特別多，一些客戶認為房價仍然高企。前來龍華一項目看房的黃先生表示，個人在龍華一高科技企業從事技術工作，儘管年薪20多萬元，妻子亦有10多萬元，但要購買一套500萬元的三房單位，壓力依然很大。再加上還要供養兩個在學的孩子，因此自己先來項目了解一下，並未決定購買，首付款項目目前仍差一些。

鄭叔倫告訴記者，有些客戶不入市一直在等待開發商價格下調，現在降價了，部分客戶也果斷上車。惟總結今年國慶黃金周，深圳新房成交並不理想，1日至7日全市新房僅成交486套，涉及面積55,778平米，同比大跌55%。以首三天成交最多，1日至3日分別是180套、122套和94套，其餘4天大幅萎縮，如5日和7日僅成交15套和16套。

儘管黃金周銷售不盡人意，但是許多開發商還是爭搶年底銷售旺季，10月共計有14個新盤排隊入市，以期加快套現，畢竟現在是現金為王的時代。

深圳部分樓盤國慶黃金周折扣優惠

- 1 羅湖東海富匯家庭甄選20套房源，毛坯價85折起，並甄選房源享家裝升級款抽獎，最高72萬元。
- 2 寶安中糧鉅悅拿出近30套公寓，一房優惠30萬元，兩房優惠35萬元。
- 3 光明金地明峰府推特價房，折扣相當於94-95折。
- 4 龍華盛薈城數十套尾盤推出送一成首付，另有50萬免息以後支付，首付款只需50萬元。
- 5 羅湖華潤置地未來城給予96折，按最高價計算優惠近70萬元。

●香港文匯報記者 李昌鴻 整理

「金九」成「旺九」 上月新房成交增38%



◆有業界人士認為，恒大多個深圳項目引入國企龍南城投，這是一個很好開始，有助恢復市場信心。 資料圖片

雖然深圳今年國慶黃金周新盤銷售未見理想，但9月則錄今年來最好成績。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，從深圳市住建局數據看，9月深圳新房住宅網簽3,614套，環比上升38.1%，為今年最高。雖不能說是「金九」，但可以說是「旺九」，他認為，對比二手房冷淡態勢，市場可謂兩極化嚴重。

低價策略「日光盤」再現

回看9月深圳新房表現亮眼，他指出市場呈現出三個特點：推盤多，定價低及日光盤再現。今年以來，深圳市場一直比較疲軟，加上疫情影響，前八個月推盤明顯不足，迎來往常旺季「金九銀

十」，市場也有所期待。特別是發展商，近年來銷售大不如前，很多往日千億巨頭跌了差不多一半。為回籠資金、刺激業績，發展商也加快推盤節奏，市場迎來推盤熱潮。

乐有家深圳有關負責人表示，9月深圳大量項目紛紛入市，開發商也是為國慶假期檔期積極備貨，新房供應量大幅上升。供應上漲，去化也走高。深圳一手住宅過去6個月月均成交面積為37萬平米，當前去化周期為10.7個月，是三季的低點。供應大增，助力深圳新房市場網簽創下今年以來的最高值。在區域成交上，光明以1,005套的亮眼成績衝上冠軍寶座，環比上漲304%。網簽超過500套的還有南山、寶安及龍崗，環比均有不同程度上漲。漲幅最高是南山，519套環比上漲404%。

恒大深圳項目見解決動作

鄭叔倫表示，恒宣布多個深圳項目引入國企龍南城投，此舉意味着恒大問題的解決開始有了實際的動作。經過兩年整頓，市場終於看到實際進展。這是一個很好的開始，如果發展商「暴雷」問題都有機會得到解決，整個市場就可以重新恢復正常。過去兩年頻繁「暴雷」讓購房者顧慮很多，現在逐漸得到解決後，有助於恢復市場信心。

推盤多 折扣增 房企拚 買家靜 黃金周樓市失色 深圳新盤成交減半



◆龍華盛薈城國慶黃金周期間推出送一成首付，買家50萬元可以入市。 香港文匯報深圳傳真



◆卓越雲奕府國慶黃金周期間吸引許多客戶前來看房和諮詢。 香港文匯報深圳傳真



◆深圳國慶黃金周新房成交同比減逾五成。圖為鳳鳴水岸售楼处。 香港文匯報深圳傳真

二手仍低迷 近半年最淡靜



◆中原地產鄭叔倫稱，深圳房地產市場呈現出新房火熱，二手房冷淡態勢。 香港文匯報深圳傳真

受「2·8」新政影響，深圳二手住宅仍然維持低迷。中原地產（中國內地）華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫稱，9月過戶量為1,730套，環比下滑13.5%，為近六個月最低。深圳房地產市場呈現出新房火熱，二手房冷

淡態勢，兩極分化嚴重，新房成交量放大，二手房成交量走低，一高一低，往不同方向發展。

上周成交環比跌三成

美聯物業全國研究中心公布數據顯示，上周（10月3日至9日）深圳全市二手住宅備案187套，環比下跌53.6%，總成交面積為17,289平米。另據深圳房地產中介協會統計，受到十一長假影響，第40周（10月3日至9日）深圳全市二手房(含自助)錄得373套，環比增長率為大跌30.1%，惟預計節後二手房交易量將逐步回升至常態水平。另外，該周二手房錄得量中，228套通過單邊代理形式完成，佔比61.1%。

分區域來看，上周全市二手住宅成交中，除光明環比上漲50.0%外，剩餘區域均環比下跌，以鹽田下跌幅度最

大，為90.9%；其次是坪山，下跌88.9%。從成交量排名分布來看，龍崗成交48套，排名第一；福田排名第二，成交44套；羅湖成交30套，排在第三。

業主求套現減價100萬

乐有家表示，其研究中心監控到9月深圳二手房掛牌價持續下滑，全市環比跌幅0.22%。片區掛牌價上，環比上漲的區域越來越少，絕大多數處於下跌態勢。有的平台一些二手房降價區間普遍處於10萬至100萬元（人民幣，下同）之間，部分業主為求盡快轉手套現，降價幅度從50萬元擴至80萬元甚至100萬元。

乐有家研究中心稱，9月深圳二手房價格仍然處於跌勢，不過跌幅較8月有所收窄。數據顯示，9月深圳二手房價環比下跌2%，同比下跌3%。

各地新房成交普跌 杭州挫八成

據中指數據顯示，今年國慶黃金周期間，包括上海、北京、深圳、青島及杭州等一二線城市成交同比普遍下跌，一線城市中北京跌幅最大，為64%，二線城市中杭州跌幅高達八成。

部分北京樓盤優惠60萬

受房價高企、客戶觀望及大量市民外出等影響，今年國慶黃金周內地一二線城市成交普遍下挫。北京許多開發商為爭奪「銀十」機遇，紛紛推出折扣優惠，有的一套房優惠60萬元人民幣，吸引不少客戶。不過，黃金周期間，北京僅成交2.24萬平米，較去年同期暴跌64%。

另一方面，上海黃金周新房成交亦同



◆同處廣東省，廣州黃金周新房成交556套，較去年同比下跌逾兩成。 資料圖片

比大跌47%，涉及4.14萬平米。不過，從去年開始，由於上海採用集中供應方式，實行分批次推盤。開發商拿到預售證後就會盡快開盤，因此不會特地在假

期內推盤。而據上海市東方公証處數據，全市10月1日至7日未有樓盤進行搖號。

廣州黃金周成交近5年低位

在四大一線城市中，廣州黃金周新房成交跌幅較小，為21%。陽光家緣數據顯示，在黃金周期間，該市新房成交僅556套，處於近5年低位，成交套數較去年同比下跌逾兩成。

至於二線城市中，青島、杭州、武漢和福州等在國慶黃金周新房交易也普遍下滑，跌幅分別為30%、80%、36%和69%，以杭州跌幅最大，而成都僅下滑9%。不過，瀋陽和濟南新房成交則逆市上揚，分別上漲30%和46%。