



中國人民銀行上週二(24日)宣布降低存量房貸利率，統一首套二套房的最低首付比例至15%等鬆綁樓市政策，中共中央政治局在上週四(26日)召開的會議強調，要促進房地產市場止跌回穩，推動構建房地產發展新模式。香港文匯報記者近日分別走訪京滬穗深四個一線城市了解到，連串挺樓市「組合拳」推出後，上海樓市信心大增，成交加快，新房開售出現「日光盤」，二手房漲價成交；北京有發展商推廣新盤時將早前推出的特價房源、折扣收回，房產中介取消國慶休假全力迎接「黃金週」；廣州市政府昨深夜公布最新消息，取消居民家庭在本市購買住房的各項限購政策，今日起正式實施。發展商加大折扣力度，希望借助新一波政策熱潮加快銷售；深圳的中介也反映這兩天成交大增。

●香港文匯報記者 王珏、孔雯瓊、帥誠、李昌鴻 北京、上海、廣州、深圳連線報道

## 上海

中共中央政治局會議給房地產市場發出「止跌回穩」信號，上海反饋積極強烈。香港文匯報記者從多家房產中介了解到，目前最大的利好是信心回歸，有二手房當天掛牌就成交，還有房東將原來的房源略微提價後亦被迅速買走。另外，昨天不少中介門店出現「空舖」的景象，店內業務員全體出動，或去看房或是幫客戶談價格。至於新房市場有多個豪宅項目出現「日光盤」，有發展商單日收金119.79億元(人民幣，下同)。

短短幾天，上海的購房諮詢和市場活躍度迅速提升，成交速度也明顯加快。虹口區一位鏈家中介告訴記者：「今年9月的樓市原本十分低迷，遠不如往年『金九』火熱，特別是二手房價一直下滑。但信號一出，市場彷彿被注入了一針強心劑，二手房價開始企穩，至少沒有繼續下跌。」

### 掛牌逾2年二手盤提價沽出

該中介還透露，原本陷入焦慮的房東心態也大為好轉。之前，他們通常建議房東在掛牌價的基礎上預留5%至10%的議價空間，但現在許多房東不再願意降價，一些熱門地段的房源還悄然漲價，而買家們也願意接受。「我手上有一套市中心地段的河景房，掛牌兩年多，因為價格一路下跌，降到466萬元仍無人問津。上月房東幾乎放棄了，決定撤牌。但就在9月27日(即信號公布後)，房東聯繫我重新掛牌，並且微微調高到470萬元。結果房子一掛牌就被買家看中，立馬付了定金。」該中介感嘆道。

另一位在黃浦區的鏈家中介也提到，市場上甚至有房子在掛牌當天就被買家「一眼看中」，當場成交。「去年我帶一個客戶看了十幾套房子，他最後一套都沒買。現在，客戶的態度明顯積極起來，行動力比之前強多了。」

### 房東：「一下子腰桿都直了」

房東也表示市場信心正在回升。在一個買房論壇上，許多二手房買賣者在熱烈討論行情。有網友分享道：「我有套房子掛了8個月一直沒人看，但最近一下來了三撥客戶，讓我一下子腰桿都直了。現在，我只願意給付款方式好的買家讓價3%。」另一位網友妮妮也發帖稱：「很多人手裏還是有錢的，只要對經濟前景有信心，他們就會果斷出手。」

據不完全統計，在「止跌回穩」信號發出後的第二天，上海樓市迎來7個樓盤同時開盤，熱度空前高漲。部分豪宅項目場面火爆，接二連三出現「日光盤」。

### 黃浦區豪宅即日成交120億

瑞安集團旗下位於黃浦區新天地區域的高端住宅項目——翠湖天地六期上週五(27日)開盤銷售，108套豪宅當日售罄，共計收金119.79億元。上述單位面積約437至1,352平方米，均價21萬元/平方米，售價介於7,571萬至3.56億元。同日開盤、位於徐匯濱江的中海領邸玖序三期，單位總價約1,500萬至3,300萬元，也在當日售罄。該盤現場反饋，平均每套房源的成交時間僅為20秒。

另外開盤的項目還有張江金茂府、大華公園柏翠、港城中環匯雲雲及龍湖觀峯等，去化率儘管高低不一，但也進一步提振市場熱度。接下來上海還有多個熱門項目開盤入市。

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進表示，「止跌回穩」信號之後，市場的確出現不少新現象。他透露，部分金融從業員開始密集調研一線城市的房產市場，尤其關注哪裏值得購買、購房政策等情況；房企當前正在積極籌劃國慶促銷活動，會立足政策再提供一些優惠；銀行對第四季房地產成交量有較為積極的期盼。他認為，總體來看，房地產市場信心確實足了一些，後續將有繼續發酵和提振的態勢。

## 廣州

廣州市政府昨晚深夜公布，取消居民家庭在本市購買住房的各項限購政策，今日起正式實施。

在廣州，記者了解到，在國家利好「組合拳」出台之後，開發商信心受到鼓舞。為抓住這一波政策利好，開發商紛紛加大優惠促銷力度加速推盤，不少樓盤陸續開始大規模營銷活動，希望樓市在即將到來的「銀十」迎轉機。

### 發展商國慶推特惠房源

位於廣州黃埔區的中建海絲城在國慶前推出一批特惠房源，價格低至3.1萬至3.4萬元(人民幣，下同)/平方米。該盤9月7日的宣傳海報顯示，78平方米三房戶型總價290萬元起，但不到20天已經調整為253萬元起，意味着不到20天優惠幅度近15%，相當於打了八五折。該盤銷售經理謝斯表示，目前

項目價格隨行就市，降價主要面向前期意向較高的客戶輸出，希望能增加這批客戶的成交率。

此外，為搶佔市場份額，不少樓盤拿出真金白銀「搶客戶」，一口價、送家電、送車位、贈物業費等營銷手段成為樓市常態。「除了100套高品質一口價房源，我們在國慶期間將推出購房包優惠，即不同項目享受5萬至50萬元不等的額外優惠。」越秀地產廣州區域工作人員告訴記者。此外，新世界凱灣推出江景現房新品時九折優惠，加贈全屋品牌傢俬和10年物業管理費。位於荔灣的中海花苑里，則推出10套一口價單位。

### 潛在購房者不急於入市

相比各樓盤的熱火朝天，潛在購房者卻顯得十分冷靜。「今年廣州房價一直在下降，樓市政策也還在陸續推出，我認為在有一套剛需住房的前提下，可以繼續觀望一下。」家住廣州荔灣區的吳女士表

## 挺樓市「組合拳」 置業信心提升 一線城市動了

# 廣州全面取消限購 滬新盤再現日光盤



▲上海一家中原地產門店內，幾乎所有中介外奔走業務。  
香港文匯報記者孔雯瓊攝  
▲樓市利好政策「組合拳」為北京新房市場迎來暖意。圖為北京中建宸園售樓處。  
香港文匯報記者王珏攝

## 單日二手成交 4個月最多

### 深圳

國家層面的重磅政策在上週頻出，多箭齊發後，深圳樓市迎來首個周末。在深圳二手房成交佔有三成市場的乐有家有關負責人表示，根據乐有家研究中心監測顯示，剛過去的周六(28日)深圳乐有家門店二手房單日成交量創下近4個月的新高。此外，深圳多個熱門新房項目現場看房量大漲，成交喜報刷屏朋友圈，創近期新高點。雖然未有公布具體數值，惟剛過去的周六成交對比近期的周六上漲四成至五成。

### 等待地方優化政策落地

美聯全國研究中心總監何倩茹表示，中國人民銀行在上週二(24日)率先表態將通過降首付、降房貸利率及降存款準備金率等方式，切實降低購房者的購房成本，以促進房地產市場交易量的回升。隨後在周四(26日)，中央政治局會議進一步提出，

●有深圳福田中介表示，一手房和二手房業務佔比由7:3變為6:4。圖為布吉的新盤。  
香港文匯報記者李昌鴻攝

國家將通過完善財稅手段、調整房地產調控政策等方法全方位向房地產行業提供支持，並首次提出要促進房地產市場止跌回穩，體現出對房地產市場盡快恢復常態的迫切願望。她認為，本輪政策的調整有望同時通過金融政策、財政政策以及房地產政策對房地產行業全面發力，但只有地方政府落實到位，政策才能充分發揮其作用。相信在接下來數月的時間，各地方的優化政策將會陸續落地，並推動全國房地產市場的大規模回暖。

### 中原：諮詢量多了一些

中原地產福田南區經理馬劍波表示，新政實施以來，他們門店最近幾天諮詢量多了一些，二手房成交更活躍，主要由於二手房降價幅度較大，加上配套和學區均比較好。以前他們業務中，一手房和二手房佔比為7:3，現在是6:4。中原地產皇御苑店長夏志高表示，最近市場氣氛有一些好轉，但由於政策落實需要時間，目前他們門店在成交暫時還未凸顯出來。不過，他相信這一波的政策落實後，未來的成交將有較大的提升。

新政出台僅一周，對整個9月成交趨勢並未有太大改變。乐有家研究中心監測數據顯示，截至9月28日，9月一手住宅網簽累計1,581套，二手房過戶3,092套，儘管缺少兩天成交數據，但是整體較8月下滑。據深房地產中介協會統計數據，8月深圳一手房成交2,865套、二手房成交4,671套。

### 北京

自上半年的「5·17新政」後，最大力度的一套樓市政策「組合拳」上週發布，儘管北京還未落實新政細則，但在利好消息刺激下，一二手樓市同樣開始出現微妙變化，部分發展商在加大推廣力度時，將早前推出的特價房源、折扣收回；中介機構在近兩日業績回暖的激勵下，號召經紀人國慶假期不休息，全力迎接「黃金週」到來。

「(9月)28日鏈家北京門店二手房成交共509套，算上凌晨簽約的，一天成交近600套，這個成績很可以了，接近疫情前的正常水平。」鏈家地產望京地區一位資深經紀人告訴香港文匯報記者，望京地區屬於北京二手房交易活躍的熱門板塊，他們店的客戶諮詢量、帶看量和成交量都有所提升，3天成交4套，「之前的暑假，曾經一個月沒成交」。

### 中介：業主沒有坐地起價

他透露，目前依然是以價換量，很多小區的成交價已經跌到2016年的水平。儘管有了利好預期，業主並沒有坐地起價，購房者也很理性，價格平穩。但大家都比較看好後市，片區高管已經向經紀人傳導樓市回暖信心，號召經紀人國慶假期不休息，迎接市場對利好政策的反饋。

### 學區房小區睇樓客上升

「金九」收官之際，中國人民銀行適時拋出包含降低首付比例、調整存量房貸利率在內的樓市支持政策大禮包，為北京市場迎來暖意。在海澱區熱門地段五道口，香港文匯報記者走訪華清嘉園、龍湖唐寧one等知名學區房小區時發現，身着白襯衫、掛着中介機構胸牌、帶着購房者走家串戶的經紀人也多了起來。華清嘉園業主陳女士時隔兩個月又接到了中介小哥的電話。她表示，此前因為不願意被「大殺價」，中介公司「冷凍」了她許久，現在建議她根據市場調整一個合理的報價，有利於早日成交。

至於新房方面，多家開發商也開始借勢發力。記者走訪多家熱門新盤售樓處發現，在政策紅利的驅動下，銷售人員對即將到來的國慶黃金週充滿期待，普遍上調了對樓盤到訪量的預估。位於朝陽區的北京中建宸園距阿里巴巴總部僅3公里，頗受「碼農」購房者關注。銷售李政告訴記者，政策發布後已接到10餘組客戶預約「十一」看房，特別是那些本就手握資金、持觀望態度的潛在買家出手可能性很大。保利環山和煦銷售經理孫濤預測，「十一」假期日均到訪量將在50組至80組之間，整個假期累積到訪量有望達到500組，與9月每週約150組至200組的到訪量相比，這一增長幅度最高可超過150%。

### 新盤取消舊交易退意向金

樂觀預期刺激下，甚至有樓盤取消之前的特價房和折扣。9月中旬，昌平區北七家的硅谷ONE項目拿出了一棟樓，把單價降到3.6萬元(人民幣，下同)/平方米，該項目指導價為5.4萬元/平方米。一名交了意向金的購房者告訴記者，銷售剛通知他折扣取消了，要把定金退給他。合碩機構首席分析師郭毅認為，人民銀行9月24日發布政策「大禮包」，充分考慮到假期是拉動消費的最好時間節點，給予各地政府落實落地政策的時間，如果政策在「十一」假期前落地，在假期期間能夠對房地產市場在內的整體經濟產生極大的拉動。北京地產從業者普遍期待政策細則加快落地，助力「銀十」成交回暖。

## 新盤加大優惠力度「銀十」有憧憬



●不少準買家現身廣州黃埔區中建海絲城銷售活動現場。  
香港文匯報記者帥誠攝

場只需20分鐘，對於深圳的購房者來說，南沙樓市有很大的價格優勢。」他說。

同時，也有業內人士指出，由於廣州在「5·28」政策出台後，二套房首付比例限制實際上可以通過將首套房掛網租售的形式來獲得條碼進行規避，這意味着有二套房購房需求的群體，在中國人民銀行宣布降首付之前已可通過該方法直接獲得15%的最低首付比例優惠，購買力在過去幾月中已逐漸消耗。因此，此輪政策利好，對於廣州樓市的刺激或暫難以達到預期效果。

示，自己用於自住的首套房，今年二手售價較高位時下降10%，雖然她準備再買一套小戶型住宅作為親戚朋友來時的居所，但認為房價仍有下降空間，不用急着下決定。

值得注意的是，南沙在上週五(27日)緊跟國家政策發文，明確在南沙區範圍內購買商品住房不再審核購房資格。此舉積極響應中央政治局會議關於「促進房地產市場止跌回穩」的號召，也是落實「調整住房限購政策」的具體行動。對此，廣州中原研究發展部分認認為，南沙此舉主要刺激目標為內地各省市及港澳地區投資客，對南沙潛在的本地就業剛需、改善買家而言，影響力有限。

南沙某地產中介公司銷售李先生表示，在南沙買房的群體除了在南沙、廣州城區上班的人外，亦有來自深圳、東莞等周邊城市的人。「9月我已經接待了十多組來自深圳的客戶。深中通道南沙線將在今年10月正式通車，屆時從南沙出發到深圳寶安機