

組合拳振經濟

內地促房地產市場新政接二連三。先是周日晚上中國人民銀行出台多項政策細則，包括引導商業銀行於10月31日前開展1次存量房貸利率批量調整、取消房貸利率重定價周期最短為1年的限制，以及將首套房和二套房最低首付比例統一為不低於15%等，接着上海、廣州及深圳三個一線城市宣布樓市再鬆綁，廣州更取消居民家庭購買住房各項限購政策。昨晚北京市住建委公布，首套房、二套房房貸最低首付調整為15%和20%，並下調非京籍購房社保繳納年限。至此，四個一線城市樓市全部進一步鬆綁，為樓市「金九銀十」注入「強心針」。

●香港文匯報記者 蔡競文

北京 在昨晚十時半左右，北京市住建委等多個部門聯合發布通知，由10月1日起，進一步優化調整本市房地產相關政策。具體內容包括：居民家庭購買首套商品住房，商業性個人住房貸款最低首付款比例調整為不低於15%。購買二套商品住房，商業性個人住房貸款最低首付款比例調整為不低於20%。而根據北京市今年6月的通知，購買首套房最低首付款比例為不低於20%；二套房，位於五環以內的最低首付為35%，五環以外的為30%。

取消普通和非普通住房標準

另外，下調非北京戶籍居民購房社保繳納年限：非該市戶籍居民家庭購買五環內商品住房，繳納社會保險或個人所得稅的年限，由「購房之日前連續繳納滿5年及以上」調減為「購房之日前連續繳納滿3年及以上」；購買五環外住房，繳納社會保險或個人所得稅的年限由之前的3年進一步調減為「購房之日前連續繳納滿2年及以上」。符合北京市經濟社會發展需要的高層次和急需緊缺人才購買北京市商品住房，繳納社會保險或個人所得稅的年限，調整為購房之日前連續繳納滿1年及以上。

同時，按照國家工作部署，及時取消普通住房和非普通住房標準。北京之前公布的普通住宅應滿足3個條件：住宅小區建築容積率在1.0以上；單套建築面積在144平方米或以下；實際成交價格，五環內單價低於85,000元(人民幣，下同)/平方米，五至六環之間單價低於65,000元/平方米，六環以外單價低於45,000元/平方米。

對二孩及以上本市戶籍居民家庭購買商品住房，申請公積金個人住房貸款的，可貸款額度上浮40萬元。

引導降低存量房貸利率

北京市政府並表示，落實國家關於降低存量房貸利率政策，引導商業銀行穩妥有序將存量房貸利率降至新發放貸款利率附近。加快構建房地產發展新模式。完善「市場+保障」住房供應體系，抓緊出台支持「好房子」建設的舉措，加快推進城中村改造，發揮「白名單」作用滿足房地產企業合理的融資需求，持續防範化解房地產風險，穩定市場預期。

迎國慶趕「銀十」

北京漏夜鬆房策

首套房首付降至15% 降非京籍購房社保年限



▲自樓市利好政策「組合拳」發布，中建宸園等北京新房項目陸續迎來暖意，今次北京再寬鬆房策，料進一步刺激市場交投。

香港文匯報記者王珏 攝

▶廣州有樓盤推出「買房送車」優惠，吸引大量看房客前來諮詢。



全面撤限

有樓盤買房送車吸客

廣州

香港文匯報訊（記者 盧靜怡 廣州報道）國慶黃金周的

前一天，廣州市全面取消限購。為迎接這波「潑天富貴」，廣州大部分樓盤都鉤足勁「搶客」。不少開發商推出一口價單位、打出「買房送車」「送全屋家電」等優惠吸引買家。儘管昨日（30日）是工作日，惟多個樓盤早上九點多開始就迎來十多台客戶，到中午銷售廳已經坐滿人。港資房企項目新世界·天籟置業顧問陳先生告訴香港文匯報記者，廣州退出限購當晚就連接到數十個客戶來電諮詢，「更有客戶在新政頒布後不到30分鐘，就聯繫置業顧問線上轉賬。」

昨天中午，新世界·天籟銷售大廳人頭湧湧，都是來看房的客戶。「一上午就有數十組客戶到訪，堪比周末。」陳先生開心地表示，客戶都是由於「廣州撤限」而來看房。「有的人是之前因為沒有名額，所以一直線上關注，到這次一撤限就來看樓的新客；也有本來已有名額但仍處於觀望狀態的，新政一出就趕緊來看房。」

提振力度大 買家信心穩

該樓盤為吸引客戶，首次開出最高83折的優惠，並且附贈每套房40萬至70萬元（人民幣，下同）的全屋豪裝。來自深圳的企業老闆劉先生上午11點左右駕車前來看房，並看中一套139平方米的江景大平層。劉先生表示：「廣州是一線城市中全面解除限購的城市，國家提振樓市力度那麼大，對於樓市回穩很有信心。」另一位看房者趙小姐此前一直苦於沒有名額，廣州取消限購後，與家人商量後當即線上轉賬下定金。「因為沒有名額，又希望能夠買在主城區，我跟先生一直在等待，沒想到廣州市政府給了如此大的驚喜。」

在黃埔區，多個「明星樓盤」都推出大力度優惠。記者在保利招商華發中央公館項目看到，營銷中心擠滿前來看樓的客戶，該項目本次推出的「買房送車」優惠，更是吸引大批看房客。

部分新盤乘勢加大優惠

「最近房地產利好政策頻出，黃埔樓市旺了許多。想買房的人多了，我們給的優惠自然也要跟得上。」項目銷售總監劉旺利介紹，今年國慶，中央公館項目的優惠不僅是低首付、低月供，首期付款5%起、送品牌家電，發展商還承諾「30天內無理由換房」。而今次推出的「買房送車」優惠，吸引大批看房客。看房者羅女士告訴記者：「我在廣州市中心的珠江新城上班，樓盤位置比較便利，開車上班會很方便，再加上樓盤優惠力度很大，計劃在近期購入房產。」

此外，當天不少開發商還在視頻平台開通直播看房。記者從番禺、越秀兩區的多家房企直播的現場氣氛看到，中午洽談區基本都坐滿了人，沙盤前往來的看房者亦人頭攢動。整體樓市氣氛比較火熱。廣東省住房政策研究中心首席研究員李宇嘉預計10月廣州樓市成交也會比9月要好，也為第四季樓市企穩打下了基礎。

賣地轉熾熱

天河地競價148輪拍出

香港文匯報訊（記者 盧靜怡 廣州報道）廣州樓市全面取消限購，帶動土地市場也開始回暖。位於廣州市核心區的天河區臨江大道南方麵粉廠地皮在29日出讓，經過5小時共148輪報價的競拍後，最終由保利發展以溢價率33.35%、總價117.55億元（人民幣，下同）奪得，優質地塊的溢價再加上拿地即開工、交房即交證的新舉措，有利提振開發商的信心。克而瑞廣佛區域首席分析師肖文曉表示，今次賣地表現，為第四季的黃金周樓市「造足了勢」，對促進廣州樓市「止跌回穩」有積極意義。

保利逾117億中標 溢價33.35%

資料顯示，今次地皮位於廣州金融城西區，與琶洲隔江相望，面積約5.6萬平方米，可建建築面積達17.5萬平方米，包含居住、公服及商業辦公建築。按中標價折算，樓面價為66,957元/平方米。

此外，記者昨日從中國人民銀行廣東省分行獲悉，由即日起廣東正式對除深圳外共20個城市的個人住房貸款政策作出調整：對於貸款購買住房的居民家庭，商業性個人住房貸款不再區分首套、二套住房，最低首付款比例統一為15%。據測算，以100萬元、25年期、等額本息還款的存量房貸為例，假設該房貸利率從4.4%降至3.55%，借款人年利息支出可省約5,600元。

迎滬7樓市新政

新盤國慶不打烊

上海 香港文匯報訊（記者 孔雲瓊 上海報道）上海六部門聯合印發《關於進一步優化本市房地產市場政策措施的通知》，涉及限購優化、信貸政策以及稅收政策等七條內容。很多新房項目第一時間發布新政宣傳海報，並再次打出「24小時不打烊」的口號，置業顧問們深夜重返崗位，熬夜連軸轉地接待客戶，購房者們也常常連夜搶定房源。分析指，國慶假期市場表現值得期待。

中介：買家更願意短時間決定

上海中原地產一位中介向香港文匯報記者表示，「二手房方面，自9月27日以來，每天都有客戶下班後匆匆趕到門店諮詢，甚至還有不少客戶急切地連夜看房。」「有個客戶最近一直催着我盡快和房東談攬價格，我

感覺新政讓客戶的決策過程大大加速，買家更加願意在短時間內做出購房決定。」

上海中原地產市場分析師盧文曦指出，此次新政是以「組合拳」方式持續釋放剛需和改善購買力，滿足不同層次住房需求，符合市場預期。購買外環外住房的社保年限降低到1年，尤其對於剛需買家而言，「上車」非常容易。上海居住證滿3年且積分達到分值的居民家庭可以享受滬籍居民家庭購房待遇。換言之，非滬籍家庭可以多買1套房子。至於降低首付比例，上海二套房首付比例下調幅度大於首套房，對於改善需求者而言有較高吸引力。而降低交易稅費，可以起到交易潤滑作用。「稅費的降低，在交易環節上可以省下很多成本，買賣雙方都會得到實惠，房價上的損失可以在交易中補回來，談判會順暢很多。二手房交易的順暢有助於置換需求持續穩定釋放。」

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進指出，此次上海政策工具涉及面較廣，既包括限購政策和住房信貸政策調整，也包括住房稅費政策的調整，涉及行政、金融和財稅等領域，充分說明政策工具充足完備。政策同時進一步聚焦需求端，滿足多樣化住房需求。政策出台有助於提振市場信心和穩定預期，對於十一長假新房和二手房市場的看房、促銷和交易等都會產生較為積極的作用。

10月樓市交易有望止跌

盧文曦預計，政策趕在節前落地，為上海樓市持續向上、向好發展起到鞏固作用。有助於轉變買賣雙方看淡市場的預期。黃金周的樓市表現值得市場期待，10月的樓市交易量也有望止跌企穩，第四季成交量有望走出翹尾行情。

客戶催連夜成交

要求中介飛北京簽約

深圳 香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）深圳市住建局等部門29日晚聯合發布《關於進一步優化房地產市場平穩健康發展政策措施的通知》，10月1日起深圳首套房首付比例降至15%，增值稅免徵年限也由5年降至2年，即500萬元人民幣的房產，稅費可節省25萬。並且取消房產時間交易時限等。有開發商乘機收回部分折扣優惠，有購房者則加快入市步伐，更有客戶要求中介連夜飛往北京協助簽訂買賣合同。

發展商收回折扣兼加價

香港文匯報記者獲悉，有客戶29日晚深夜看到新政出台後，漏夜與開發商成交或者定金轉賬買新房。包括金翠雲山海、深超總、拾悅城、鴻榮源、華潤、深物業等新盤項目的銷售團隊，也紛紛晒出定金轉賬的截圖。值得注意的是，一些樓盤還馬上撤回早前的折扣優惠，並漲價銷售。拾悅城就表示，10月收回按時簽約折扣；樂城二期項目也宣布每套房全面漲價5萬元。

深圳中原地產有關負責人表示，深圳樓市政策

是次的調整，表現出城市對引導樓市正向發展的積極態度，相信在各項政策的整體作用之下，無論是剛性需求還是投資需求都會出現增長，將極大助力市場止跌企穩，樓市的交易量將再度衝刺年度高位。

美聯：上周末成交增5倍

美聯物業深圳董事總經理江賢亮表示，在中國人民銀行和中共中央政治局會議消息發布以後，深圳房地產市場已經活躍起來，看房量及成交量均有所上升，並且已反映到周末的實際成交層面上。剛過去的周末該行深圳的買賣單量與9月前三周周末的平均量相比，出現5倍增長。同時，在29日晚深圳房地產優化政策出台之後，再次出現本地客戶連夜簽單的情況，「還有一個長期關注深圳樓市的外地客戶，要求經紀人連夜飛往北京，協助簽訂其買賣合同。」

他認為，本輪樓市的調整通過金融政策、財政政策以及房地產政策共同發力，大家的期望值都比較高。相信從現在開始到明年農曆新年前，樓市交易都將保持旺勢，10月成交量急升的機會很大，並有望衝刺年度高位水平。



●深圳市出台新政後，一些購房者連夜轉賬交訂金落實交易。圖為萬科開發的深圳樓盤。

香港文匯報記者李昌鴻 攝