

樓市新政激發購買力 京滬廣深銷情火爆

香港文匯報訊 內地上市月推出連串挺樓市「組合拳」，加上中央其他提振經濟措施推動A股在國慶長假前大幅回升，所產生的巨大財富效應，大大提升了人們的置業信心。在國慶黃金週期間，香港文匯報記者走訪北京、上海、廣州及深圳四大一線城市，發現無論一、二手房市場都呈現不同程度的火爆現象。

北京

黃金週一二手房成交料二千五百伙 增7.9倍

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報導）「房價下跌了三年，回暖只要幾日！國慶節前四天，北京鏈家二手房成交量達到1,115套，同比上漲了300%。」北京多位二手房經紀人的朋友圈不約而同地發了同樣的文案。在北京「930」樓市新政實施後的第一個「黃金週」，北京市場信心提振，帶着、成交都大幅活躍，回暖跡象明顯，甚至局部出現「業主跳價、爭相簽約」的久違火熱景象。

鏈家海峽商團一位資深房產經紀人告訴香港文匯報記者，國慶節假期，不少人選擇出遊，歷來都是二手房成交的淡季，不過今年情況大大不同。就鏈家北京門店的數據，自2021年至2023年，國慶節前四天成交量分別為362套、657套及279套，而今年是1,115套。他介紹，鏈家二手房成交量在北京市佔率超過五成，以此推算，國慶節前四天北京大約成交了2,500套左右的二手房，即是同比增加2.8倍至7.9倍，「可見，『930』新政發布後，預期向好、信心提振，確實加速了部分二手房交易」。

新政後有業主坐地起價 量在價前，成交量放大，價格也隨之發生變化。毗鄰小米等高科技公司的「華潤橡樹灣」小區，向來受到高薪互聯網從業者的青睞。一直有意在橡樹灣置業的張先生向記者分享了一個案例：橡樹灣四期99平方米兩居室，節前賣家預期價格970萬元（人民幣，下同），不想再降；買家預期是950萬元，不想再加，雙方僵持住了。結果「930」新政發布後，最終成交價變成了1,020萬元，「其他小區也有業主坐地起價、幾個客戶爭相簽約的例子，不會是暴漲的前夜吧？」

多位經紀人向記者表示，在此前樓市低迷期，確實是買方市場，以業主讓價、降價換取成交居多，現在買方開始趨於平衡，價格不太好談了，但暴漲不現實，也不會被買家普遍接受。目前，他們正向業主傳遞信息，應根據市場理性、合理定價，有利於早日成交。

銷售取消輪休全員上崗 新房方面，各大售樓處的到訪量、簽約量也大幅上升。豐台區的新盤「君禮著」項目毗鄰三環，地理位置優越，銷售李正告訴記者，原來長假都可以輪休，現在公司要求必須全員上崗，「不誇張，這兩天出現了客戶排隊等銷售的局面。」他透露，長假幾日內，每日接待到訪客戶超過100組，定出去近十套大戶型，成交近兩億元。

北京鏈家研究院院長高原指出，本次北京新政涵蓋樓市調控中的住房限購政策與信貸政策，同時利好市場主力的剛性與改善性需求。當前置業門檻、利率水平、市場條件等因素均已達到近年來最優，持幣觀望的潛在購房群體有較大可能從觀望狀態轉向實際購置行為，進而促進北京住房市場循環。

●北京二手房明顯回暖，北京鏈家門店夜間仍燈火通明。
香港文匯報記者王珏攝

北京

「930」北京樓市新政實施後的首個「黃金週」，北京新房項目各大售樓處的到訪量、簽約量大大幅上升。
香港文匯報記者王珏攝



廣州

「振業天成」項目10月5日售樓中心諮詢者絡繹不絕。
受訪者供圖



上海

新盤現逾百分百認購率

香港文匯報訊（記者 孔雲瓊 上海報導）國慶節前，上海推出了7項樓市新政策，這些政策在假期期間逐步顯現成效，特別是刺激了新房市場的火熱認購，多個樓盤的認購率創下新高。香港文匯報記者實地走訪了幾處熱門樓盤，發現即使銷售人員明確表示「沒有任何優惠」，但這些項目仍然吸引了大批購房者，認購率超過100%，觸發了搖號。同時，有中介人員向記者透露，國慶期間沒有休息，天天忙於帶客戶看房，至於有房東連夜漲價的情況「確實存在」，而買方表示「股市裏賺錢了，能接受微漲」。整體來看，新政對提振樓市的信心，起到了顯著效果。

多個項目觸發搖號 上海國慶假期遭遇大風大雨和降溫，但樓市卻呈現熱火朝天的勢態。記者在10月5日下雨天氣走訪了位於上海寶山區南陳路附近的「中環金茂府」售樓處，發現很多人都冒雨前來看房或認購，前台擺滿了為客戶準備的雨傘，帶着樣板房的銷售人員穿梭不停。記者了解到，該樓盤認購的第一天，就有100多組客戶來認購，很多人一早6時就在門口排隊等候，項目的工作人員也從平常的20人配置增加到了70人。

在售樓處的二樓，是辦理認購的區域，包括審核區、財務區、打單區、終審區等，基本上每個區域都座無虛席。帶領記者介紹的銷售人員表示，「本次項目是三期推盤，共加推165套房源，截至10月5日認購人數已經超過了房源數量，需要搖號搶房。」該銷售人員表示，新政策確實激活了樓市，推動了購房熱潮，「目前首付和房貸利率都下調，首付只需15%，寶山區的二套房首付只需20%，這裏一套小戶型660多萬元（人民幣，下同），首套或二套房只需準備100萬至130萬元左右的首付即可，首套房貸利率3.4%，二套房貸利率寶山區是3.6%。」當記者詢問樓盤國慶期間有無優惠活動時，該名銷售明確表示沒有優惠，且三期均價比二期微漲了1,000元左右。

實際上認購火熱的情況出現在上海多個樓盤，據不完全统计，上海新政發布後，「大華星樾」認購率超過200%，保利「西郊和煦」認購率達85%，截至10月5日「中環金茂府」三期認購率達100%。此外，華潤「印江潤府」在國慶假期前三天內來訪345組熱銷46套，銷售金額高達2.61億元。中國鐵建「熙語」、「象嶼、江灣悅府」等遠郊樓盤也迎來了熱銷潮，看房人數明顯增加。

業界料10月樓市可回穩 對於新政後續影響，同策研究院研究總監宋紅衛表示，購房政策調整對上海是一個重大利好。政策調整之後，對整個上海樓市的支撐力度較大，成交量帶動價格企穩，樓市實現止跌，預計新政對樓市熱度將持續兩個月左右。上海中原地產市場分析師盧文曦認為，最近市場情緒扭轉非常快，資本市場出現情緒高漲局面，這種熱情逐步傳導到房產上，看房客戶數量有所增加，預計10月的樓市交易量有望止跌企穩，四季度成交量則有望走出翹尾行情。

位於上海寶山區南陳路附近的「中環金茂府」售樓處。
香港文匯報記者孔雲瓊攝



●位於上海寶山區南陳路附近的「中環金茂府」售樓處。
香港文匯報記者孔雲瓊攝



上海

中環金茂府認購進入第五天，認購率已經超過100%，仍有不少購房者前來交付認購金，認購區域基本坐滿。
香港文匯報記者孔雲瓊攝



深圳

國慶假期大量客戶紛紛看房。圖為福田中洲灣迎海吸引不少客戶前來購買。
香港文匯報記者李昌鴻攝

廣州

睇樓客增5倍 成交漲兩倍

香港文匯報訊（記者 帥誠 廣州報導）「國慶假期前五天，我們每天都有近50組客戶看房，是節前每天人數的五倍，五天裏共成交20套房，也是國慶前單月成交量的兩倍。」10月6日，廣州黃埔區「振業天成」項目營銷經理毛宇興奮地表示，作為一個主推大戶型的新盤，在國慶「黃金週」節前一系列利好政策的加持下，國慶前五日的客戶諮詢量已達到預期。

有項目推購房送購車優惠 9月29日，廣州正式宣布全面取消住房限購，結束了長達14年的限購時代，成為首個「解限」的內地一線城市。隨着限購政策放開，國慶黃金週廣州樓市「火力全開」，開發商針對性的銷售策略亦是花樣繁多，如廣州中新知識城的「保利招商華發中央公館」項目開展「房車跨界」活動，推出購房送購車優惠等福利。

香港文匯報記者了解到，毛宇所負責的「振業天成」項目位於廣州市黃埔區，周邊有黃陂地鐵站、黃埔軍校小學等配套資源，目前主推的戶型為106至168平方米的四房改善大戶型，均價在每平方米4萬元（人民幣，下同）左右。毛宇透露，國慶節假期前五天，前來諮詢的看房者及現場成交的客戶，都以多孩家庭或三代同堂家庭為主。「我們項目為了吸引客戶，在節前加推了一棟新樓，並且在國慶期間成交，可以享受2%的促銷優惠。」

在政策利好和促銷優惠的雙重加持下，「振業天成」在假期五天成交20套，但即使成交量明顯好於節前，毛宇認為項目成交量仍有提升空間。「我們項目相對高端一些，一套平均500萬元，客戶決策周期一般比較長，而且前來諮詢的看房者中，也有不少還在觀望市場走向，相信在10月接下來的時間還會有可觀的成交。」

發展商承諾保質保價保換 值得關注的是，此次不僅僅是價格優惠，為了進一步打消購房者的置換和購房顧慮，開發商還在購房服務上做好了工夫，推出保質、保價、保換等承諾，讓購房者放心購房。比如越秀集團推出了保質、保價、保換「三保行動」；黃埔區的「中建海絲城」項目則承諾「保價安心購買貴退換房」，若購房者網簽價格低於現在的銷售價格，可進行無理由退換房。

廣州市房地產行業協會專家委員會委員鄧浩志認為，各大開發商在國慶假期給足了促銷優惠，樓市成交量上升，可以感覺到市場信心的確有所回暖。「按照過往新政出台後的市場反應，預計接下來的一個月市場都能持續『保溫』，以後的11月至12月市場是否能夠持續向好，取決於更多新政能否及時跟進與落地，形成新一輪的政策合力效應。」他還指出，當前廣州一手住宅庫存去化周期超過20個月，仍然高企，開發商當務之急是快速去化、回籠資金，同時保持應有的優惠政策，穩定市場信心。

深圳

多個新盤國慶沽逾百伙

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）樓市新政帶動，深圳樓市在國慶黃金週也迎來多年歷史上最旺盛的交易，不僅本地市民積極加入購房，外地和外國人也加入購房行列，甚至有人「打飛的」赴深圳買房。香港文匯報記者從華潤置地開發的「光明潤宏城」獲悉，項目在國慶期間已經銷售了100多套，這在平時是難以想象的，像潤宏城類似銷售百套的項目並不少，有的開發商暗中取消或者降低了折扣力度，甚至有樓盤漲價銷售。二手房成交也同樣火熱，國慶黃金週前四天深圳二手房成交日均值較去年暴增328%。

港人外國買家亦入市 國家刺激房地產市場的新政在深圳激發了巨大的購買力，一位房地產中介負責人表示，新政出來後，深圳新房銷售十分火爆，集團的內部統計反映在國慶節前一天，即9月30日，深圳新房和二手房銷售合計就有2,000套。

記者在福田區「中洲灣迎海」看到，大量的客戶擠滿展覽大廳，售樓員黃先生表示，10月1日至6日合計銷售了近百套新房，因為項目臨近深圳灣，風景優美，現在價格是每平方米9萬多元（人民幣，下同），戶型包括96平方米三房、109平方米三房和125平方米四房，總價大都價格在700萬至1,000萬元，有的戶型甚至更高。由於臨近福田口岸，該樓盤也吸引了數十位港人前來置業。

除了本地市民外，外地和外國客戶也同樣加入購房行列。潤宏城一售樓員透露，因為項目是非核心區域，國慶期間有上海客戶前來購買了一套83平方米三房，總價約270多萬元，用於自住。中原地產皇御苑店長夏志高表示，有兩位從事教育工作的外國客戶前往南山「西麗丹華公館」購買了58平方米和101平方米兩個戶型，方便他們在深圳生活，外國客戶認為，每平方米價格6萬元左右也不貴。

新成交量急增4倍 深圳市房地產信息平台統計數據顯示，自9月30日至10月6日，深圳新房備案了248套，二手房為142套，兩者合計390套，其中新房成交量較以往國慶期間僅成交50至60套有天壤之別，增長了四倍。因為備案需要一定的時間周期，因而這一數據還有一些滯後，不能及時反映當前真實的火熱成交現象。

深圳市房地產中介協會會長張媛表示，深圳市9月29日落實新政後，整個深圳市場成交十分活躍，根據深圳市房地產中介協會對全市二手房頭部中介機構數據統計顯示，10月1日至4日期間，深圳市二手房成交量較新政發布前的9月日均增長174%，日均值較2023年國慶假期增長328%。10月5日，全市二手房源在售65,789套，較9月30日增加1,388套。她認為，從數據上看，短期內深圳市二手房成交量與二手房掛盤量雙雙回升，市場交易活躍度有所提升，但從中長期看，整個樓市能否企穩的關鍵取決於宏觀經濟環境，以及人們對未來總體預期能否扭轉過來。

福田「中洲灣迎海」吸引不少客戶簽約購買。
香港文匯報記者李昌鴻攝



●福田「中洲灣迎海」吸引不少客戶簽約購買。
香港文匯報記者李昌鴻攝