

政策紅利疊加口岸升級 深圳新盤趁「銀十」推優惠吸客 港客看好收租潛力 趁國慶假期北上睇樓



●昨日為國慶節假期首日，不少港人前往金岸里營銷中心看房。

香港文匯報記者李昌鴻 攝

國慶長假來臨，內地樓市迎「金九銀十」傳統旺季，再加上近日多項穩樓市政策落地，長假首日香港文匯報記者走訪深圳蓮塘口岸、皇崗口岸附近新盤發現，不少港人趁假期北上睇樓置業。隨着皇崗口岸新聯檢大樓即將啟用，口岸沿線新盤備受關注，不少港人看好其通勤便利及收租潛力；開發商亦趁國慶推出限時特惠，吸引港客入市。

●香港文匯報

記者 李昌鴻 深圳報道



●卓越樓悅在國慶節假期推出特價單位，並在小紅書有直播推廣，以吸引客戶。

香港文匯報記者李昌鴻 攝

昨日上午，記者來到位於羅湖區羅沙路旁的「金岸里」營銷中心，銷售人員介紹，項目緊鄰蓮塘口岸，距口岸僅約400米，地鐵8號線三站約6分鐘直達口岸，項目配套九班制公辦中小學及幼兒園。項目合共360伙單位，目前僅餘60多套，主力為三房、四房單位；三房單位售價介乎390萬元（人民幣，下同）至490萬元，四房單位折後約600萬元，當中77平方米三房單位僅剩6套。

有樓盤港客佔比達六成

銷售人員告訴記者，這一項目的香港客戶佔比達到六成，「離口岸近，過關方便，港人買來自住或投資，購買方式按揭或一次性付款都有。」她還說，蓮塘片區新住宅供應稀缺，加上口岸與學校配套齊備，租金表現不俗，三房單位月租可達9,500元至13,000元，具備不錯租金回報。

記者隨後來到位於皇崗口岸附近的「卓越樓悅」，該盤坐落於福田，距皇崗口岸僅地鐵7號線兩站，鄰近福田CBD。銷售人員陳小姐向記者介紹，樓盤主力戶型為92平方米、95平方米、105平方米、120多平方米和140多平方米單位，目前一期在售的一棟五單元正在清盤，剩餘三十多套單位。

她表示，項目是一戶一價，折後均價約10萬元/平方米。最便宜的92平方米戶型此前售價約880萬元，即將加推的二期二棟三單元95平方米戶型，預計最便宜也要900萬元左右。「二期大概10月中下旬開盤，價格可能比一期貴5%到10%。」

乘國慶節假期，該盤推出特價單位，如26樓105平方米戶型，總價約1,050多萬元，比平時優惠約20萬元。此外，項目還

在小紅書有直播推廣，在口岸也有廣告大屏，並開通了轉介渠道。「很多香港客戶是聽朋友介紹來的。」

她向記者透露，目前該樓盤港人客戶佔比約兩成至三成，不少看中通勤便利及收租潛力，附近兩房單位月租1.3萬元至1.5萬元，項目三房單位預計月租可達1.8萬元。

業內人士分析認為，隨着深港通關日益便利，加上香港房價高企，越來越多的港人選擇在深圳口岸片區置業。這些區域不僅通關方便，而且配套成熟、租金回報可觀，對港人具有較強的吸引力。不過，港人在深圳購房需注意限購政策，目前香港居民在深圳只能購買一套住宅單位。此外，購房前應充分了解項目資質、產權年限、交付標準等信息，謹慎作出決策。



●蓮塘口岸附近的新盤金岸里吸引大量港人置業，港客佔比達六成。

香港文匯報記者李昌鴻 攝



●鄰近皇崗口岸的卓越樓悅吸引許多港人前來置業，不少是看中其通勤便利及收租潛力。

香港文匯報記者李昌鴻 攝

皇崗口岸周邊租售兩旺

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）隨着深圳皇崗口岸新聯檢大樓即將啟用，疊加河套深港科技創新合作區持續導入產業人口，皇崗口岸周邊樓市近期呈現「二手房成交活躍、租房一房難求」的態勢。記者走訪周邊中介機構了解到，作為口岸片區的標誌性大盤，皇御苑的二手房成交和租賃行情均表現突出。

深圳中原地產皇御苑店長夏志高表示，現在皇御苑房產成交很火熱，9月成交了30套，其中有一位香港客戶通過該行成交了一套，面積是53.8平方米，價格為209萬元（人民幣，下同），看好未來經過皇崗口岸實現兩地快速通勤。

租金呈現上升勢頭

租房市場亦十分火爆，不少港人和跨境家庭前來租房。他稱，皇御苑一套68平方米的兩房，去年同戶型租金在6,000元以內，現已漲到6,700元，漲幅

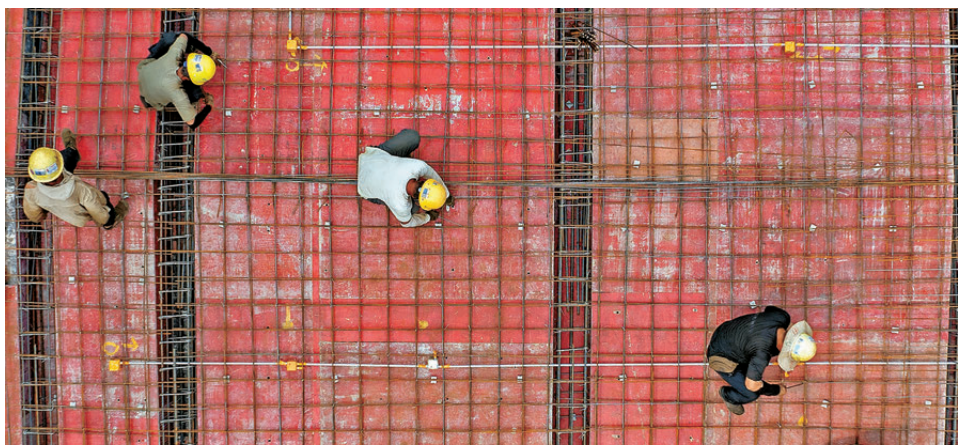
超過一成。小區內數百套小戶型房源，但目前僅有兩套房在放租，大有「一房難求」之勢。

皇御苑片區廊橋國際商舖也是一舖難求，有尋求租舖者出價高達每平方米600元，較低谷時高出四五倍，仍租不到理想舖位。

夏志高稱，皇崗口岸作為深圳唯一全天候通關口岸，新口岸「一地兩檢」模式落地後通關時間將大幅縮短，當地的跨境居住需求正在加速釋放。適配港籍上班族的中小戶型及剛需小戶型，已成為租賃市場的主流成交產品，流通活躍度長期維持高位。對於有意在口岸片區置業的購房者而言，靠近口岸、樓齡較新的小區在流通性和租金回報方面更具優勢。

深圳貝殼研究院指出，皇崗片區需求具備獨特性，「既有日常跨境通勤人群，也有河套科創商務、跨境陪讀家庭穩定承接租賃與二手購房」，這在一定程度上令需求更加旺盛。

內地多城落實現房銷售改革



●北京、上海、廣州、武漢明確表示，8月28日後新發布土地出讓公告的商品住房項目，單體建築都應完成主體結構封頂才能預售。

香港文匯報訊（記者 蔡競文）國慶長假首日，湖北省武漢市昨對外發布《關於完善商品住房銷售制度的通知》的實施意見，這是內地繼北京、上海、廣州之後第四個落地新房銷售改革的城市。四個城市發布的住房銷售政策新規，均抬高預售門檻、做實資金監管，通過「優先現房+分類過渡」的形式，逐步推進現房銷售，實現房屋銷售所見即所得。

北京、上海、廣州、武漢都明確，以2026年8月28日作為時間分界點（住房城鄉建設部、自然資源部、金融監管總局於8月28日聯合印發了《關於完善商品住房銷售制度的通知》），此後新發

布土地出讓公告的商品住房項目，優先現房銷售，但不強制一刀切。

對於現房銷售的備案條件，四個城市存在差異。廣州完成竣工驗收、水電氣配套驗收即可辦理現房備案，同時鼓勵企業完成房屋首次登記後再銷售；北京、上海、武漢則要求項目完成房屋首次登記，才可以辦理現房銷售備案，門檻更高。

加強預售監管 明確定金規定

四個城市都明確表示，要加強對預售的監管，2026年8月28日後新發布土地出讓公告的商品住房項目，單體建築都應完成主體結構封頂才能預售；同時均

要求，2026年8月28日後取得預售許可證的項目，竣工備案後才能發放個人住房按揭貸款。

四個城市對現房銷售收取的定金比例都作出了明確規定。北京是不超過總房價款1%，上海是3%，廣州和武漢是5%。其中，北京上海明確，房地產開發企業違約不能按期交房的，購房人有權按照合同約定提出解除定金合同。廣州則對定金的資金管理要求更為詳細，明確購房人支付的現房定金應全部存入定金監管賬戶，監管期間定金不得使用。武漢則要求，房地產開發企業應通過商品房合同網備案系統與購房人簽訂購房定金合同並及時辦理合同備案手續。

四地都明確，房屋銷售定金將受到全額、全過程監管。北京、上海、武漢明確要求房地產開發企業將現房銷售定金納入在主辦銀行開立的資金賬戶管理，由本地住房交易監管機構監管。廣州明確要求房地產開發企業將購房人支付的現房定金全部存入定金監管賬戶，監管期間定金不得使用。

另外，在政策協同方面，四地推出一系列舉措，包括加大對房地產市場的監管力度，規範市場秩序，切實維護購房人合法權益；建立健全商品住房項目工程質量保障體系，統籌推進「好房子」建設；持續優化審批流程，提高管理服務效能等。

多重新政托底 內地樓市金九呈穩

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）樓市傳統「金九」時節，內地房地產行業迎來極具轉折意義的一輪政策調整。中指研究院昨日發布的數據顯示，9月內地主要城市新房價格同環比結構性上漲，二手房價同環比下跌；同期百強房企銷售小幅回暖。

上海二手住宅價格跌轉漲

中指研究院數據顯示，今年9月，內地100個城市新建住宅均價為每平方米17,285元（人民幣，下同），環比上漲0.17%，同比上漲2.12%；二手住宅仍保持一定活躍度，成交量同比繼續增長，但價格環比跌幅有所擴大，均價為每平方米12,452元，環比下跌0.6%，同比下跌6.94%。其中，上海二手住宅價格環比由跌轉漲，上漲0.11%。

根據中指研究院中國房地產指數系統百城價格指數對內地100個城市新建、二手住宅銷售市場的調查數據，二手房方面，從漲跌城市個數看，3個城市環比上漲，97個城市環比下跌，核心城市中上海上漲。新房方面，9月上海、北京、成都等重點城市均有優質樓盤入市，帶動百城新房價格環比延續結構性上漲態勢。

樓市銷售方面，今年首三季，百強房企全口徑銷售總額為22,597.2億元；9月單月銷售額約2,421億元，較8月上漲288億元。市場分析指出，樓市銷售有所改善，一方面，9月是房企推盤銷售的傳統高峰；另一方面，8月底核心城市出台需求端支持政策，上海、北京、成都、杭州等重點城市的部分項目，憑借地段、產品力實現熱銷。以北京為例，近期開盤的新房項目中，湖映天青首開當日告罄、壹品聯投、未來元著首開告罄，龍樾環序推出736套房源、開盤當日去化664套，亦莊國貿府推出510套房源、開盤去化408套。業內認為，房地產銷售改善能否延續，將取決於這一輪穩樓市政策執行力度與市場預期的修復。

近月來，內地房地產市場迎來多項具有長期影響的基礎性制度調整。住房和城鄉建設部明確，以項目公司制、主辦銀行制、現房銷售制三項制度為重點，改革完善房地產基礎性制度。9月28日召開的國務院常務會議提出「推出一批務實管用的增量政策」，明確「研究出台穩定房地產市場、促進就業增收等政策措施」。次日，財政部等三部門發布房貸貼息政策，明確自10月1日起，符合條件的居民房貸可享受1個百分點的貼息支持。

業界料市場延續築底態勢

9月末，北京、上海、廣州先後落地商品住宅銷售制度改革實施細則，圍繞預售管理、現房銷售、土地款分期繳納等作出細化安排。中指研究院指數研究部總經理曹晶晶表示，今年第四季，房地產市場預計延續築底態勢，核心城市需求端政策顯效和優質項目入市仍將為新房銷售提供一定支撐；二手房成交或保持較高活躍度，但掛牌規模仍處相對高位，價格短期或延續調整。從中期看，隨着現房銷售等政策對房企拿地策略和資金佔用影響的逐步傳導，2027年起其對新增供應的影響將逐步加深。



●上海9月二手住宅價格環比由跌轉漲，上漲0.11%。

資料圖片

貼息政策落地 新按揭利率可降至2%

香港文匯報訊 隨着內地房貸貼息政策落地，從10月1日起，不少符合條件的個人首套住房商業貸款利率將階段性降至2%左右，2.6%（5年期以上）的公積金貸款利率優勢被進一步削弱。業內認為，房貸貼息政策為公積金貸款利率下調打開了空間，但是否會下調仍取決於存量政策效果和房地產市場修復情況。由於房貸貼息政策覆蓋範圍有限且不涉及存量房貸，市場預期，為穩定房地產市場，更大規模的增量政策或後續有來。

若從貸款實際利率角度測算，廣發證券宏觀團隊估算稱，對於符合貼息條件

的房產項目，30年商貸利率會從3.1%左右降至2.8%至2.9%，相當於定向降息20BP至30BP。中金公司按照7月約3.1%的新發放房貸加權平均利率測算稱，本次貼息1個百分點以後，房貸利率能夠降至2%左右。

易居研究院測算稱，貼息力度與貸款規模直接掛鉤，且在100萬元（人民幣，下同）上限以內，貸款越多，獲得的貼息支持越大。對於百萬元級別的住房貸款而言，五年累計5萬元的貼息，相當於直接降低了約5%的貸款本金負擔，減負效果較為直觀。

業界關注公積金貸款利率

這亦意味着，享受貼息後的首套商業性個人住房貸款利率將低於當前個人住房公積金貸款利率（目前首套房5年期以上利率為2.6%）約55BP，令住房公積金貸款的利率優勢將進一步被削弱。

業界人士分析指出，當前全國性房貸貼息政策覆蓋面有限，LPR（貸款市場報價利率）已連續16個月「按兵不動」且短期內全面降息概率下降，後續穩樓市的增量政策，一個重要方向將是公積金貸款利率下調。