

內房失金九保銀十

房貸鬆綁提振成交

爭去庫存價未止跌

「9·30」房貸新政頒布後，內地10月份樓市明顯回暖。與9月份相比，以北京、上海、廣州和深圳四個一線城市為例，10月深圳二手交易錄得逾倍增長，廣州整體網簽環比增逾五成，北京當月二手成交有望破2萬套；同時，地產商趁機加快推新盤力度，採取少加價或不加價的方式以求去貨，一手市場也恢復人氣，個別地方甚至重現「日光盤」。樓市信貸鬆綁，釋放了部分購買力，令2014年9

月、10月的樓市雖失「金九」，卻保住「銀十」不失。不過，樓市成交雖然大增，卻沒有扭轉樓價下行的趨勢。10月份深圳和廣州的住房成交均價，較9月份下跌2%至3%，北京上海也依然面對高庫存的壓力。中國指數研究院10月31日的報告稱，10月份北京、上海等十大城市新建住宅均價為每平方米18,932元（人民幣，下同），環比下

跌0.31%；百城新建住宅均價為10,629元/平方米，環比下跌0.4%，連續第6個月下跌，同比23個月來首次下跌。整體來看，全國主要城市住宅價格仍處於下行區間。

分析指出，隨著各項政策的實施，房地產市場或回暖，但在高庫存及全年銷售業績壓力等因素影響下，去庫存仍是各地樓市面臨的首要問題。

■香港文匯記者 古寧、李昌鴻、馬琳、胡瑋嫻



■內地上月樓市成交雖然大增，卻沒有扭轉樓價下行的趨勢。

北京

二手成交料攀年新高位

「9·30房貸新政」令低迷了大半年的北京樓市10月份變得熱鬧起來。其中二手房成交量快速上升，預計10月全月成交量將達1.7萬至2萬套；新房也重現日光盤。然而雖然成交回暖，多數項目卻謹慎提價。我愛我家地產一位經理人表示，今年金九月沒有迎來銷售旺季，「不過還好，銀十開始忙碌了起來。打電話、約客戶、看房子，原來一個月也就一單，現在一天三四單。」

9月30日公布的房貸新政，被市場認為是一劑猛藥。藥效在十月開始逐漸顯現。據我愛我家市場研究院統計，10月份我愛我家新增客源比9月同期增長了21.2%，看房量比9月同期增長了41.1%。

網簽旺 上月成交料超2萬套

除二手房市場的全面復甦，新房也再現日光盤。在十一黃金周之後，北京樓市迎來一輪集中放量。恒大御景灣自住房1,573套房源10月中旬入市，成為首個2日內售罄的自住房項目，再次刷新北京自住房銷售紀錄。

此外，樓市的復甦也直接體現到了網簽數據上。10月20日以來，北京單日網簽量接連幾日維持在450套之上，其中10月27日達到了632套，上一次出現這種場景還是在2013年11月份。由於北京網簽數據滯後於一線實際成交起碼15天以上，業內人士推斷，北京10月份全月二手房成交有望超越2萬套，將迎來2013年3月後的又一個高點。

中原地產首席分析師張大偉認為，整體市場下調的空間已經被鬆綁的限貸政策封死。但後續還要觀察信貸的額度及信貸的價格。

趁市回暖搶客 房企減價減戰

值得注意的是，雖然樓市呈現出回暖態勢，但開發商卻謹言慎行，甚至為搶奪客源打起價格戰。在北京大興區南六環外魏善莊鎮的北京城建·北京密碼銷售人員表示，「我們將衝擊北京在售商住LOFT(藝術時尚的一種)最低售價。」據悉，該項目戶型是40-70平方米的精裝修LOFT產品，售價為1.7萬元/平方米，總價70萬元/套起。這個報價低於9月，北京南五環外合生世界村LOFT2萬元/平方米的價格。

亞豪機構副總經理高錕分析，雖然政策暖市，需求回升，但價格卻保持穩中有降的態勢，主要是受到樓市高庫存的影響。對於北京今後樓市走勢，中原地產首席分析師張大偉認為，整體市場下調的空間已經被鬆綁的限貸政策封死，但後續還要觀察信貸的額度及信貸的價格。目前市場依然不穩固。不過，由於部分企業資金壓力大，後續樓市依然不排除有項目出現10%-15%價格調整的可能性。



■即將入市的北京密碼樓盤將刷新北京LOFT單價新低。記者 馬琳攝

深圳

重現日光盤 二手成交倍增

房貸新政利好刺激下，原本並不被看好的「金九銀十」瞬間增添許多亮色。據深圳美聯物業最新發布的截至10月29日的當月報告顯示，深圳新房成交量比9月增逾三成，比去年10月則增長了12.6%；而房價環比9月下降了2%，同比則增長2.8%。因房貸利好，一些剛需客或投資者紛紛入市，部分樓盤甚至出現「日光盤」。10月份深圳二手住宅方面，深圳中原指日均成交量環比9月增長106%。深圳美聯物業總經理江少傑稱，原本市場沒有多少期望的「銀十」在央行房貸新政刺激下變成了「金十」。

儘管今年金九成色不足，但在央行「9·30」房貸新政利好推動下，許多剛需購房者和投資者紛紛入市。江少傑表示，「9·30」房貸新政成為深圳樓市的引爆點，導致新房成交大幅上漲。深圳原關外樓盤今年8月以前一二手房成交不好，有的新盤僅完成年度的40%至50%，在「9·30」新政出來後，開發商趁好的態勢加快銷售進度。

新房成交環比增30% 售價持平

美聯物業全國研究中心總監何倩茹告訴本報記者，截至10月29日，深圳市新房成交4,082套，較9月份3,113套增長逾30%；與去年10月3,625套相比，銷售上升13%。10月深圳新房價格較9月基本持平，但較去年同期則上漲了3%，而原特區關內一些樓盤價格則上漲了3%至5%。而在今年8月深圳房價微跌，成交量較去年同期大跌近40%。

二手房方面，據深圳中原數據顯示，10月份二手住宅日均成交量比9月大增106%，前期處於觀望的客戶開始加速入市，但與去年同期比成交仍大跌三四成。

學位房掀高潮 兩房戶賣斷貨

深圳重點片區的學位房更迎來另一輪成交高潮。新政後15天，福田區區委石廈及蓮花一二三村附近學位房「出一套賣一套」，黃埔雅苑350萬元以下83平方米的兩房賣斷貨。

同樣，深圳一些新房也出現日光盤現象，10月12日華潤城開盤，主推82-89平米兩房和三房單位，單價為47,500元/平方米，據華潤城對外數據，其全部房源開售3小時內全部售罄，成交總額逾16億元，成為放鬆限貸後深圳首個日光項目。而最近開盤的深圳南山西麗的華輝雲門，共推出392套83-142平方米，儘管整體均價高達34,000元，卻吸引了2,000購房者，當天售出85%。日光盤的重現，使2014年深圳樓市「銀十」變「金十」。



■深圳南山華輝雲門吸引了2000購房者，當天銷售了85%。李昌鴻攝

廣州

以價換量 成交環比飆五成

儘管開發商以價換量盼在「金九銀十」傳統樓市旺季搶客，但9月廣州市網簽成交比去年同期仍下降41.1%。10月份取消限貸後，開發商依然採取走貨策略，一定程度上推動樓市成交，10月1日至26日全市成交5,645套，比9月同期上升51.5%，但與去年10月的樓市成交相比依然是大幅下降。

相關機構「2014年9月廣州百盤價格動態調查」顯示，廣州銷量排名前100個在售楼盤的網簽均價中，價格環比上漲的25個，47個網簽價環比下跌。不過，從實際效果來看，市場觀望依舊，網易房產數據中心相關數據顯示，9月廣州市成交4,515套，同比下降41.1%。

樓盤紛推優惠 低至6.7折

放鬆限貸新政出臺後，市場氣氛有了變化，開發商在推貨上更為積極。搜房網數據監控中心統計，10月穗有23個項目推新貨，共約4,994套，比9月的4,751套增5.11%，但比去年10月的9,519套仍跌47.54%。業界人士表示，儘管今年的「金九銀十」大為遜色，但5月至8月連續三個月推貨量下澀後，9月份開始回升。

同時，穗樓市成交也出現了上漲。數據顯示，10月1日至26日全市成交5,645套，比9月同期上升51.5%；均價則比9月14,617元/平方米跌3.3%。業界人士指，這也表明開發商10月份以價換量比9月份更加明顯。記者了解到，在國慶黃金周期間，廣州有14樓盤推新及10個開放樣板間或銷售中心，確定優惠方案的有17個，甚至有樓盤開出了6.7折特價房源。合富輝煌(中國)首席市場分析師黎文江稱，從價格降幅來看，今年的「金九銀十」無疑是限購以來降幅最大的一次，房價已經觸及底線。

庫存壓頂 撤限購勢必行

10月雖較9月有所升溫，但相比去年10月，廣州樓市依然是大幅下滑。中介機構克而瑞報告稱，目前廣州樓市是庫存壓頂，截至9月末可售存量突破1,000萬平方米，去化周期攀升至17個月。而番禺、花都、南沙、增城、黃埔可售存量都超過了100萬平方米，去化周期大多超過15個月；花都、南沙甚至達到23個月以上，未來的市場競爭激烈程度可見一斑。也有統計顯示，穗新房可售貨量史上已首破14萬套。

穗新城市投資控股集團董事長曹志偉表示，要化解這個危機，穗取消限購政策勢在必行。戴德梁行廣州公司總經理黎慶文也稱，在庫存高企背景下，廣州放鬆限購或只是時間問題。也有業界人士認為，限貸鬆綁新政有助釋放改善型需求，但還需銀行給力。目前穗市場農行等銀行已在實施新政。但接近年底，市場資金緊張，各銀行信貸額度所剩較少甚至用完，預計明年初房貸才有轉機。黎慶文也指出，穗樓市積累了大半年的需求，可能在四季度逐步釋放，成交均價料會小幅下調，樓價或在明年一季度企穩。



■放鬆限貸新政出臺後，市場氣氛有了變化，開發商在推貨上更為積極。古寧攝

上海 上月成交量或今年最高

上海樓市經歷了「金九」未現的低潮，隨著信貸「開閘」、公積金門檻降低等一系列救市信號的釋出，10月份成交量有一定程度的回升，但整體未現大幅波動。業內分析認為，房貸新政起到短期的促進作用，但由於目前樓市仍然面臨較大的去庫存壓力，且受制於銀行「惜貸」等因素的影響，預計未來市場還是會以「跑量」為主，短期內房價反彈的可能性極小。

德佑地產市場研究部監控數據顯示，截至10月29日，10月份上海商品住宅的成交量共計96.57萬

平方米，成交量已經基本接近今年3月份的水平，超出了9月的成交總量。

盤源不斷 形勢仍嚴峻

業內預計，按照目前的成交速度來看，到月底10月的成交量有望突破100萬平方米，10月很可能成為今年成交量最高的月份。儘管如此，今年「金九銀十」上海房地產市場也已很難再現去年的輝煌。數據顯示，去年9、10兩月上海新房成交量同比增加59.9%，二手房成交量增加77.8%。

雖然經歷了小幅回暖，但業內人士預計，未來上海樓市形勢依然嚴峻，今年四季度的捨價放量，將成為房企的當務之急。同策諮詢研究部總監張宏偉認為，就目前市場形勢來看，「惜貸」常態化的現狀並沒有因為央行新政而有明顯的改變，品牌開發商力拚「銀十」與年底銷售業績的策略也不會改變，開發商會使出渾身解數在馬年最後2個多月最大限度扭轉上海樓市不給力的大勢。但同時，由於年底開發商加大推盤力度導致供應量持續增加，上海樓市仍然面臨較大的去庫存壓力。



■業內認為，新樓盤的增加促成一手住宅市場的表面「回暖」，但實際市場整體趨勢並不樂觀。