

# 「金九」開局失色

# 內房成交創新低

香港文匯報訊（記者 涂若奔）踏入9月秋季，開發商憧憬的「金九銀十」商機也隨之來臨。但在內地經濟疲弱、A股暴跌導致財富縮水，加上「抗戰閱兵」小長假因素的影響下，今年的「金九」開局表現異常慘淡。北京、上海和深圳這三大一線城市，9月首個星期的樓市成交量環比暴跌3-5成不等，創下最近半年的新低紀錄。不過由於內地政府推出多項利好措施力挺樓市，開發商對整個「金九銀十」的前景仍持審慎樂觀看法。

## 北京：均價升15% 成交減38%

9月3日舉行抗戰勝利70周年大閱兵，舉國為之歡騰。北京人向來關心國家大事，對「閱兵」的熱情也遠比其他城市居民更高。與之成為鮮明對比的是，北京的樓市成交卻出奇淡靜。

據內地權威機構鏈家市場研究部統計，9月首周（8.31-9.6），北京的新建商品住宅成交量為1,208套，較此前一周環比下降48.1%。純商品住宅成交（不含保障房、自住房）743套，環比下滑52.5%，重回今年4月份的水平。二手市場方面，住宅共成交2,737套，環比下降40.1%；其中9月2日和3日更出現「零成交」的罕見場面。

亞豪機構市場總監郭毅認為，由於9月3日北京房地產交易管理網暫停相關服務，導致住宅成交量跌至階段性低點。以日均成交量計也僅有196套，環比亦出現38%的大幅下滑。他稱，由於「閱兵」限行帶來的交通等各種不便，以及由此帶來的社會關注點的轉移，是造成9月首周成交低位啟航的重要原因。

至於樓價，9月首周的平均成交均價為每平方米35,574元人民幣，環比上漲14.9%。鏈家市場研究部分析員李巧玲表示，目前漲價項目仍在擴圍，且漲價幅度也在增加，但是大部分項目價格的調整範圍處於3%以內，幅度較小。且大部分項目積極推出購房優惠與紅包優惠，若後續供應增加，供需矛盾得到改善，房價的上行速度或將有所放緩。



■北京9月樓市成交量出奇淡靜。資料圖片

## 深圳：股市暴跌 樓市遭殃

上半年领涨全國樓市的深圳，成交也出現了明顯下滑。據深圳中原地產數據披露，9月首周深圳一手住宅成交989套，環比下降近30%；成交面積也跌破10萬平方米，回到了今年4月份的水平，明顯低於今年5-8月周均15萬平方米的成交量。

深圳中原地產指出，從每個月的成交量數據來看，6月份為約1,700套，7月份為約1,400套，8月份為約1,300套，可以明顯看出成交套數呈下降趨勢。相信主要由於證券市場巨幅震盪，導致不少購房者可變現的金融資產縮水。不少分析人士亦指出，這種「股市暴跌，樓市遭殃」的現象，在有「資本樂土」之稱的深圳表現得尤為明顯，預計整個9月深圳的樓市成交量都難有明顯起色。

廣州的情形也與之類似，9月首周全市新建商品住宅成交量1,459套，環比減少22.7%。面積16.82萬平方米，環比減少24.6%；根據中原地產研究部監測，外圍區仍會是今年「金九銀十」的主力區域，尤其是南沙、番禺、增城三個區域，競爭將相對激烈。但廣州樓價的總體走勢仍是穩定的，大漲的可能性極小，不排除個別特別受歡迎樓盤小漲價的可能。



■深圳樓市近月成交量呈下降趨勢。資料圖片

## 上海：需求透支 樓市退燒

據鏈家地產市場研究部公佈，9月首周上海商品住宅成交面積為21.82萬平方米，環比大幅下滑45.13%，創下近五個月以來單周成交量新低。開發商普遍認為市場情緒比較低落，主要是由於上半年市場需求透支得太厲害導致。

截止到8月底，上海的樓市成交都極其暢旺，綜合戴德梁行華東區綜合住宅服務部和鏈家的統計數據，上半年住宅成交45,619套，總面積563.87萬平方米，同比增長43.63%，創下五年來最好紀錄。7月成交量為134.6萬平方米，同比大漲92%，創下六年新高。8月份成交量為124.6萬平方米，同比繼續漲90.5%。

不少分析指出，今年上半年持續的樓市高燒，透支了很大一部分購房需求。《上海證券報》引述鏈家地產聯動事業部總經理高勝全表示，上半年尤其是整個二季度，樓市情緒極為高漲，部分股市獲利資金轉投樓市，令改善型需求集中釋放。「可以明顯感覺到購買需求在上半年透支嚴重，導致之後成交量持續萎縮。以環比計，7月成交環比已經縮量兩成，8月繼續萎縮10%至15%。」

價格方面，據不完全統計，上海樓市9月份預計有199個樓盤推出優惠政策，創年內新高，同比上漲三成有餘，其中最大力度的優惠接近93折。不少開發商表示，預計10月更多新盤上市後優惠力度會更大，尤其是10月中旬以後，開發商在年底銷售衝刺的業績壓力下，強銷期內的優惠將更加實際。



■今年上海上半年樓市高燒，透支了大部分購房需求。資料圖片



■在內地經濟疲弱、A股暴跌導致財富縮水的影響下，今年的「金九」開局表現異常慘淡。資料圖片

## 市場預期仍偏樂觀

雖然成交量全線萎縮，但官方近期推出了不少利好房地產的政策。8月31日，住建部、財政部、人民銀行聯合發佈通知，首套房已還清貸款再次申請住房公積金貸款購買二套住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。北京、上海、廣州、深圳可在國家統一政策基礎上，結合本地實際自主決定。

新政策降購房貸款門檻。新華網引述分析人士指出，此次公積金政策使得購房貸款門檻再降低，對於樓市庫存去貨是較大利好，特別是有助於進一步推動改善型需求入市。而對於一線城市，也提出堅持分類指導、因城施策的原則，增強地方政府自主性，根據實際調整政策力度。加上今年9月、10月罕見的共有22日節假日，這將使得購房人有更多時間看房、選房，從容決策。因此今年的「金九銀十」成色仍可期待，市場交易量有望創年內新高。

### 全線城市成交量萎縮

中國指數研究院統計指，一線城市的表現最差，成交面積較前一週環比降幅達31.7%。二線代表城市成交總量環比下跌17.4%，超八成城市下降。海口跌幅最明顯，為60.6%。三線城市中，中指院監測的6個城市成交總量環比下降7.6%，但汕頭、東營降幅均超3成；惟有包頭、韶關分別上漲47.0%和25.4%。

## 怡和首入滬 投資商業項目

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報導）香港怡和集團首次進軍上海商業地產，近日怡和與上海前灘國際商務區投資(集團)有限公司簽訂協議，雙方將投資約200億元（人民幣，下同）共同開發商業項目。據悉，此次合作意義重大，不僅是怡和進入上海的第一個項目，更是寄希望于怡和可將在香港中環創下的輝煌經驗帶入上海。

### 200億合資建前灘項目

據上海前灘國際商務區投資公司方面表示，怡和作為香港中環的大業主，此前多次尋找進入上海的機會。這次總投資約200億元，合資建前灘一處面積達21萬平方米的商業項目，包括酒店、出租公寓等，是核心商務區重要的城市綜合體

項目，且希望合作方可長期持有。

### 怡和近期北上動作頻

另據公開資料顯示，前灘未來會成為上海新的世界級中央商務區，功能定位為金融中心提供服務的跨國企業地區總部集聚地。為開發此處，上海前灘國際商務區投資公司已經和太古集團、美國鐵獅門集團繼續展開合作。

業內人士指，怡和近期北上動作頻頻，來自內地資產的利潤佔比也相當可觀，此前在重慶、北京等地有多個地產項目；另外在內地還有兩個酒店項目。除地產以外，今年2月怡和集團旗下牛奶有限公司共出資57億元認購內地一家連鎖超市永輝超市8.13億股，這也是牛奶公司有史以來最大一起收購。

## 300展商參南寧亞洲家居展

香港文匯報訊（記者 曾萍 南寧報導）首屆亞洲國際家居（南寧）展覽會13日至21日在南寧舉行。據了解，展覽會期間，亞洲家居合作發展論壇也將同期展開。來自泰國、馬來西亞、韓國、伊朗、菲律賓等國家具協會的專家學者、東盟及亞洲各國客商，將出席首屆展覽會，並共同探討「一帶一路」下亞洲家居行業的融合與發展，開幕當天吸引了來自亞洲20多個國家和地區及中國內地共近萬名觀眾。



■亞洲國際家居展昨日開幕。

據悉，本次亞洲國際家居展覽會吸引了來自新加坡、馬來西亞、土耳其、巴基斯坦等300個傢具及其相關企業參展。好百年集團董事長兼總裁韓

## 世茂39億奪廈門商住地

香港文匯報訊（記者 翁舒昕 廈門報導）日前，廈門市集美區一塊面積超37萬平方米的商住地最終被世茂集團旗下的子公司上海乾攝投資管理有限公司以39.22億元（人民幣，下同）競得。

### 被業內稱為「隱形地王」

據悉，此次世茂集團拿得的地塊，樓面價10,363元/平方米，溢價率76.19%。土地面積113,874.698平方米，總建築面積378,460平方米，起叫價22.26億元，起拍樓面僅值5,881.73元/平方米。由於該地塊有一半左右的體量是商業辦公用途，且商業要求全部自持，住宅部分折算後的實際樓面價已經遠超1.7萬元/平方米，因此被業內人士稱為「隱形地王」。

**敏華滬家博會接單 650萬美元**

香港文匯報訊 敏華控股(1999)上周於上海舉行的國際傢具展覽會上，共與經銷商達成開張逾100家加盟店的合作意向，接獲的出口產品意向訂單更較去年同期增長約30%至約650萬美元。敏華除推出了被歷屆展會紀錄的160多款全新產品外，三個全新的單椅產品系列亦首次在展覽會上亮相。

## 瑞安武漢續覓新發展區域

香港文匯報訊（記者 梁珊珊 武漢報導）在昨日瑞安房地產·武漢天地十年盛典新聞發佈會上，武漢瑞安房地產有限公司總經理王立輝表示，進入到武漢發展第十年，瑞安房地產及武漢天地將進入全面加速發展階段。王立輝還透露，瑞安正在尋覓新的發展區域。

自由買賣 無須授權  
**www.MW801.com**

24小時 無須授權  
手機 / 網上買賣

電話：2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

英皇金融證券集團  
Emperor Financial Capital Group  
提供金銀 · 外匯 · 股票 · 期貨交易

縱橫匯海 財經網站  
**www.MW801.com**  
(英皇金融證券集團全線匯豐財經網站)

縱橫匯海財經網站乃英皇金融證券集團業務部投資顧問之網站

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888  
Email: [GOLD@MW801.com](mailto:GOLD@MW801.com)  
QQ/ 微訊 ID: 268021801

風險聲明：投資產品保證金交易涉及高風險，未必適合所有投資者。高度的槓桿可為閣下帶來負面或正面的影響。閣下在買賣投資產品前，應仔細考慮自己的投資目標、交易經驗以及風險承受能力。可能出現的情況包括受部分或全部初始投資項目的損失。因此，閣下不應將無法承受損失的資金用於投資。投資匯豐理財產品不保證本金及回報，若有疑問，請向獨立財務顧問尋求意見。