股災影響異 金九內房遍杭勇

金九銀十 看內房 之市道篇

今年以來，內地樓市調控政策逐步放寬，二套房首付比例降低、人民銀行四度降息、取消限外令、首套房首付降至25%等利好政策接連出台，加上上半年股市大升，房地產市場出現回暖。然而進入下半年，A股大跌以及近月數據顯示內地經濟放緩等因素，拖慢了樓市復甦的步伐。目前正進入傳統的「金九銀十」季節，本報記者在五大城市採訪所見，長三角的上海、杭州市道繼續熱爆；但在華北的北京和華南的深圳、廣州，「金九銀十」顯得成色不足。

■香港文匯報記者 張紫晨、孔雯瓊、李昌鴻、古寧、俞晝 北京、上海、深圳、廣州、杭州連線報道

廣州 買家觀望 開發商留力拚「銀十」

330之後的連串利好政策，使廣州樓市在7、8月份成交有所回升，但進入傳統的樓市旺季「金九」，市場反應似乎有些遲鈍，進入第三周後，銷售才明顯有所增加，讓「金九」的成色有所消減，讓更多的開發商力拚「銀十」。有專家表示，近期股市不振，人幣也貶值，這讓部分置業人士推遲計劃，選擇了觀望。

截至9月27日的統計顯示，廣州一手住宅共成交6,634套，同比增加了2,615套，漲幅39%，主要因為去年基數低。與往年同期相比，6,634套的成交量也只能算廣州「金九」的中等水平。截至9月27日，廣州一手住宅成交均價15,109元/平米，與去年同期相比下降不到1%，環比下降5%。

股市大跌暫緩購房計劃

儘管利好政策頻出，「金九銀十」開局依舊成色不足。方圓地產首席市場分析師鄧浩志認為，從「金九銀十」開局來看，尤其9月上半月並不理想，主要是受股災以及人民幣貶值的影響。近期股市大幅下跌，套住了潛在購房者的資金，使得置業計劃推遲。在一新盤開盤現場，正看盤的張先生向記者反映，本來去年就準備買房的，不料股市急挫，不但先前賺點抹平了，還被套了，只好暫緩購房計劃。他這次去看樓，主要是看看市場狀況，「市場也並沒有那麼火熱，總算放了點心」。

業界仍看好樓市前景

鄧浩志說，人幣貶值及經濟前景不明朗，也讓投資入市資金觀望，這種局面還可能將持續一段時間，估計今年市場房價漲幅將有所收窄。不過，他還是看好房地產前景。

他續稱，目前很多資金在尋找出路，最終的出路可能還是房地產。因為目前內地經濟不景氣，高層會重新提振房地產行業，房地產涉及到50多個行業，是拉動經濟和就業的重要工具。另外，房產也是保值的重要方式。此前，每次遇到經濟危機或者資產貶值的情形，房地產都成為避險的重要渠道。他預計，未來資金流向最大的是房地產以及理財產品。

■中海花灣壹號以謹慎價格開盤。 本報廣州傳真

■穗開發商力拚「銀十」。 本報廣州傳真

北京 通州限購拖累 平淡收尾

■北京朝陽區「合生·霄雲路8號」為成交項目中單價最高的樓盤。 本報北京傳真

「金九銀十」已過半，北京的「金九」卻在平淡中收尾。兩家房地產服務機構的數據顯示，北京9月純商品房成交量環比下跌超過兩成。業內人士指出，「金九」北京樓市的黯淡或因受股市下挫及通州限購「拖累」。

商品房現量跌價漲

截至日前，9月北京共成交商品住宅(不含保障房與自住房)5,612套，成交面積64.31萬平方米，環比分別減少27%與22%。與此同時，9月商品住宅成交均價卻環比上漲了12%，達到3.1萬元/平方米。這是北京歷年來單月均價首次突破3萬元。另據某房地產服務機構最新統計數據顯示，9月1日至27日，北京新建純商品住宅(不含保障房與自住房)成交3,824套，環比下滑22%。

有業內房產分析師表示，由於近兩年土地價格的高漲，使得新增供應項目呈偏高端化、「豪宅」化，目前商品房主流成交總價已經達到了350萬元，二手房也超過300萬，最近幾個月可能都會保持月度均價突破3萬的水平。

供應減少影響成交

對於北京「金九」「量跌價漲」的情況，業內人士分析，一方面，隨着北京純商品住宅用地持續減少，潛在供應減少，大量房企不得不選擇控制供應節奏，因而影響成交量；另一方面，股市的快速走低使得樓市購買力也相應下滑，影響了下半年的樓市成交走勢；同時，在通州版限購令的影響下，部分潛在需求由於條件不滿足難以入市，致使通州成交佔比明顯下滑。業內預計，通州住宅購房者受到限購的影響，成交量可能會持續數月低迷，但利好明顯，這種情況下，價格難有明顯調整。

北京樓市行情

9月：成交面積64.31萬平方米，較上月減少22%
成交均價3.1萬元/平方米，較上月漲12%
10月：預計36項目入市，其中，大興區有6個

上海 推盤瘋狂 房價漲勢現

上海房地產交易在這個傳統的樓市季節裡收穫頗豐。統計顯示，9月上海新房供應量創八年新高，而10月還有大規模開盤，預計再推83盤。此外，伴隨着推盤量的擴張，成交量也持續走高。業內分析認為，隨着供需要求的改變，上海商品住宅上漲壓力很大，目前已有部分購房者因擔心未來房價繼續上漲提前入市。

10月83新樓開盤或加推

據搜房網數據監控中心統計，10月上海還將引來推盤高峰，預計將有83個樓盤（含公寓、別墅、商業）開盤或加推，其中全新盤42個。而在去年這個時候，當時預計10月推出的樓盤只有今年的一半不到，僅為41個。

二手房連升8月累漲13%

二手住宅方面，中原地產數據顯示上周全市二手住宅成交約8,837套，環比增加1.7%，而網上房地產數據則顯示上周二手住宅掛牌10.7萬套，環比增加1.5%。二手房價格已連升8個月，累漲13%。中原地產統計顯示，9月成交價格指數為376.3，環比漲1.63%，同比漲13.1%。特別是330政策後的4-9月，二手房價格指數漲9.1%，超過2014全年和2013年同期價格漲幅。

隨着這種供需關係出現不平衡的趨勢，不少開發商都悄然提高房價，目前上海房價已經走高，商品住宅銷售均價超過3萬元（人民幣，下同）/平方米。

房產專家蔡為民表示，之前一系列政策疊加，如降低二套房首付比例至40%、二手房交易營業稅免徵年限從五年降為二年連續降準、降息等，雖然單獨看來未必能產生明顯作用，可一旦相乘與疊加效應絕不容小覷。

■中遠兩灣城樓盤，因緊鄰地鐵而受購房者喜歡。 本報記者孔雯瓊 攝

上海樓市9月數據

・商品住宅的供應量174.6萬平方米，環比漲125%，同比漲33.2%
・新房供應量連續四周均達到30萬平方米以上，總供應量創近八年新高。成交量125.5萬平方米，同比漲62.6%。

杭州 政策利好 顯回暖跡象

過完中秋小長假，樓市正式宣告進入一年中人氣最旺的「金九銀十」，伴隨着申亞成功的喜訊，杭州樓市將迎來供需兩旺。據透明售房網統計，9月、10月有推盤計劃的樓盤超過40個，其中純新盤就有22個，還有20多個老盤新推，區域則集中在蕭山、餘杭以及江干區。可以肯定的是，在連續五個月單月成交過萬套的背景下，「金九銀十」成交過萬毋庸置疑。

樓市踩在最好節點上

中原地產首席分析師張大偉認為，樓市正踩在政策最好的節點上。在多種利好政策的刺激作用下，房地產市場整體向好趨勢越來越明顯，杭州樓市回暖現象尤其顯著。透明售房網數據統計，截至今年7月，杭州房價已經連續4個月上漲。與去年8月主城區均價21,374元/平方米相比，截至今年7月主城區均價則為23,661元/平方米，上漲了2,287元/平方米。

業界：良好勢頭可維持

戴德梁行南京及杭州公司總經理湯耀光認為，近兩年房地產市場低迷，杭州樓盤的庫存量也一直很高，所以開發商一直在滾動開盤，期待盡快資金回流。如果說真有一個銷售潮，還不如說是跟着政策走，一旦有利好政策出台，開發商就乘勢推盤。他說，今年2月以來，杭州樓市回暖現象顯著，之前連續5個月都有單月過萬套的銷售額，已經非常高了。「就銷售數字而言，今年『金九銀十』銷售額要再大漲的可能性不大，但一定可以維持之前的良好勢頭。」

■綠城運河宸園9月開盤熱銷。 本報浙江傳真

■戴德梁行南京及杭州公司總經理湯耀光。 俞晝 攝

深圳 高樓價嚇窒 買家紛卻步

上半年深圳房價上漲三成多，龍華、臨近前海的寶安中心區等許多新房高達每平方米4－5萬元，較330前大漲三成甚至五成。由於受上半年房價暴漲的影響，深圳大量購房者被高額的房價所嚇倒；而A股暴跌，也令許多投資者放棄購房。因此，一些樓盤尤其是高價樓盤成交並不活躍。據中原地產9月30日的統計數據顯示，9月59盤成交價下滑。

中原研究中心監測，9月供應樓盤個數及總套數較上月有所增加，但成交量環比下滑，成交價格不振。截至9月29日，當月一手住宅成交3,849套，環比下降32%。成交面積為38.9萬平米，環比下降33%。二手住宅成交9,881套，環比下降11.82%，較7月的備案巔峰下滑幅度約39%，反映受到了市場風險疊加的衝擊。9月份的一手成交均價為36,466元，環比僅上升0.85%。二手成交均價環比也僅上漲1.17%。

龍華鴻榮源．壹城中心項目即將開售。有中介透露，目前，其周邊二手房均價在4萬－5萬元，估計該新盤價格接近5萬元，令許多購房者望而卻步。從事廣告設計的劉先生稱，他看好該樓盤交通優勢，但一套房均價400萬—700萬，感覺壓力太大，他擬在布吉尋找2萬元左右的二手房。

位置偏僻低價房仍有市

而位置偏僻價位較低的樓盤則受到購房者追捧。代理中介家家順經理田先生稱，位於坪山新區的中糧一品瀾山，緊鄰惠州大亞灣，因其均價僅為1.6萬—1.7萬元，受到許多本地購房者追捧，該樓盤1,000多套房目前僅剩下100多套，其中60套為國慶加推，他們在國慶七天假期將銷售其中的一半。前來一品瀾山購房的比亞迪員工黃先生告訴記者，他工作地點離該樓盤坐車僅二十多分鐘，而樓盤80多平米的三房兩廳僅120多萬，他還能支付得起，如是3萬-4萬元的，他只能望樓歎息。

■大量購房者將中糧一品瀾山展示大廳圍得滿滿的。 李昌鴻 攝

深圳9月新盤數據

項目：17個，較上月少2個
銷售面積：約53.6萬平方米，較8月大升41.5%