房企優惠 買家觀望退樓

金九銀十 看內房 之買家篇

進入「金九銀十」的銷售旺季，大小發展商為求去貨都蠻拚的，想盡辦法加大推盤力度。但另一方面，面對市道不明朗，加上股市前期大跌，以及8月份人民幣貶值，不少股民資金被套，買家即使面對打折優惠都踟躕不前。有人在股市下跌中認準了樓房保值而堅決入市，但不少準買家因為股市損手而不得不推遲入市計劃，有新盤還出現退房情況。

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

一季度的股市下跌，對一些開發商和購房者帶來了影響。深圳控股副總裁高董方告訴本報記者，由於6月下旬A股暴跌，許多大客戶資金被套虧損嚴重，截至9月底，他們在深圳銷售的多個樓盤，共計有20多個客戶取消購房。而中原地產華南區董事總經理李耀智也稱，受股市下跌的影響，深圳一些豪宅業主紛紛以較市場價低3%至5%拋售，以套現彌補股市資金。

炒股損手 影響購房計劃

據杭州多家樓盤相關負責人透露，從豪宅、普通改善型樓盤到剛需樓盤，都出現部分客戶因為股市受損取消或推遲購房計劃。據了解，杭州西溪濕地某豪宅樓盤客戶預定的3個車位臨時取消購買，也有改善型樓盤客戶已支付訂金但依然取消購房的情況發生。

北京某高端項目銷售李小姐告訴記者，「本來有一個交了訂金的大客戶，但最近卻因為資金套在股市裡而推遲買房了。」除了高端項目外，一些剛需項目同樣受到股市下挫的衝擊。一家房產中介的負責人表示，在近期取消看房計劃的顧客中，不少都是因為股市資金縮水的原因，不少看房者心情都較為低落。

蟹貨套牢 置業有心無力

方圓地產首席市場分析師鄧浩志認為，廣州「金九銀十」開局不理想，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。在廣州一新盤開盤現場，正看盤的張先生向記者反映，本來去年就準備買房的，沒想到股市急挫，不但先前所賺的點抹平了，而且還被套了，只好暫緩購房計劃。他這次去看樓，主要是看看市場狀況。

在浙商證券上班的潘小姐，每天的工作除了向客戶推薦優質股票外，自己也會投點錢玩少少。今年前五個月股市大漲，她投進去了10萬本金翻了兩番，也讓她心動不已。她將與男友存下的80萬首付款也追加進入股市。「萬科七賢郡的訂金就交過了，就想着多放幾天賺個裝修錢。」沒想到，六月中下旬開始股市一瀉千里，她的三隻股票都跌60%以上，80萬首付款縮水至30萬左右。「剛剛跟萬科溝通過，如果不買房訂金也不能退，等於又有5萬打了水漂。早知道還不如早點買房了。」

■許多龍崗購房者紛紛購買均價不到兩萬的中糧一品瀾山，目前這一價位在深圳已很難找到。 李昌鴻 攝

穆迪：銷售回升 投資或企穩

■穆迪料內房今年年底前續保合約銷售額同比健康增長。 資料圖片

在今年一系列政策利好作用下，中國房地產市場近期淡季交易熱情不減，房價同環比明顯提升，但同時也出現了「銷售熱開工冷」的局面。

今年8月，內地房地產市場合約銷售額較去年同期增長31.5%，這已是連續第5個月實現正增長。評級機構穆迪認為，合約銷售額同比增長主要由銷量增長拉動，銷量增長的主要原因是2014年下半年以來中國出台的多項對房地產業具有支持作用的寬鬆貨幣與監管政策開始發揮作用。

政策利好 漸發揮作用

穆迪助理副總裁、分析師劉致伶表示：「包括按揭貸款規定的放寬、降低第二套住房貸款的首付比例及購房人的貸款成本等有利政策，將對未來12個月的銷售提供支撐，使中國房地產市場2015年年底之前繼續保持合約銷售額同比健康增長。」

今年1月至8月，內地商品房銷售面積69,675萬平方米，同比增長7.2%，增速比1至7月份提高1.1個百分點，其中住宅銷售面積增長8.0%；商品房銷售額48,042億元人民幣，增長15.3%，增速提高1.9個百分點，其中住宅銷售額增長18.7%。

但在銷售改善的同時，今年前8月中國房地產市場投資卻出現較大幅度負增長，開發商土地購置面積和房屋新開工面積同比分別下降了32.1%和16.8%。

高庫存 房企拿地保守

交通銀行的研究報告分析說，土地成交冷清，既有房企拿地策略保守的因素，也有官方有意控制土地出讓的因素；而新開工面積更能反映房企自身的意願，在結構性高庫存制約下，擴大開工的動力受限。

渣打銀行對中國30位房地產公司高管的調查結果顯示，2015年中期中國房屋建設活動仍顯疲弱，庫存過剩和融資困難導致樓市前景的市場預期偏向消極。雖然在房價調整和政策放鬆作用下房屋銷售改善，但庫存問題仍令開發商擔憂，由於購房激勵措施的幅度已經減弱，房價似乎已經觸底。「受訪的中國房地產開發商預計，下半年中國樓市政策或將進一步放鬆」，渣打的調查報告說。

上海 買家搶入市 稱不買還會漲

買家

同樣是股民，同樣在股市中被套，但上海的陳女士和汪先生更看好樓房的保值作用，因而義無反顧地入市。

房源增多 選擇更有餘地

陳女士原本計劃是今年炒股，明年購房，但在下半年股市行情戛然而止之後，她便提前到9月買房。陳女士買房的邏輯比較簡單，股市下行之際，樓市必然會上行，這個規律雖然沒有被專家所承認，但按照陳女士對市場的觀察，認為有一定道理。

且陳女士表示，股市不行的時候，勢必有很多投資失敗者會拋售手中閒房，因此市面上房源會多，選擇也更有餘地。

陳女士告訴記者，她9月簽約了一套位於上海地鐵邊的樓盤中遠兩灣城，當時單價4萬4簽約，現在路過房產中介她再打聽價格，發現掛牌價格又有了上漲，變成均價4萬6了，環比漲幅達到4.5%。

汪先生同樣在今年9月買房，他稱當初決定買房時，周圍有人曾勸他等等，說不定房價會降，但他告訴記者，當時上海有不少土地拍賣成交，從土地價格上漲情況來看，他判斷上海房價馬上就要進入上漲通道，因此當機立斷買下位於虹口涼城的一套二手房，果不其然，之後沒多久，周邊等同樓盤二手房價至少抬升了4%以上。

股市遇阻 買房更堅定

陳女士和汪先生向記者表示，他們都是股民，也都在上輪震盪中被套至今，但對於他們小散戶而言，投資進股市的都是閒錢，並不影響買房的儲備存款，反而是股市投資遇阻之後，更堅定了他們買房保值的決心。

■同樣是股民，同樣在股市中被套，但上海買家更看好樓房的保值作用，因而義無反顧地入市。圖為上海外灘。 資料圖片

未婚者買房不需開具單身證

新政

上海自10月1日起不再出具單身證明，這項新政也給想要買房者提供不少便利。據了解，原先上海開具的單身證明中，多數和房屋交易相關，單身者過户需民政部辦理無婚姻登記記錄證明，且從銀行辦理貸款到收樓後辦理房產證，還需反覆開具單身證明，十分繁瑣不便。此次取消單身證，業內認爲雖然不會促進樓市成交量，但在一定程度上提供了便利，使得未婚男女購房流程大大縮減。

■上海自10月1日起不再出具單身證明，這項新政也給想要買房者提供不少便利。 資料圖片

杭州 明星站台 推盤做噱頭

開發商

上半年開發商的推盤節奏普遍緩慢，到了「金九銀十」這個節點，多數開發商都選擇「有所作為」。

帶起高人氣 加快去貨

「以價換市」永遠是最有效的銷售技巧。位於運河新城的大家•運河之星9月11日首次開盤，推出高層公寓產品，主要戶型為80-89平方米三房或四房，開盤起價7,188元/平方米。這樣一個較低的起價，為現場帶來了高人氣。當天吸引了1,000餘人到現場選房，氣氛十分火爆。當晚，開發商表示，3小時熱銷258套，去化率超過9成。

餘杭的嘉豐•萬悅城9月12日首次開盤，推出約200套房源，以5,678元/平方米的震撼均價在開盤當天吸引了300多人前來選房。開發商表示，推出的房源已全部售罄，加推計劃尚在擬定中。

小型演唱會增吸睛度

還有樓盤則請來明星站台背書。9月5日，嘉里雲荷廷請來當紅作家馮唐，吸引了300多位粉絲和購房者。8月更是星光熠熠，前有興耀房產的星悅灣開盤邀請李宗盛、楊宗緯做了一場小型演唱會，後有臨平的萬寶城邀請黃日華助陣。就連蕭山的北辰奧園開盤也邀請到奧運冠軍田亮到湘湖與群眾環湖毅行。

總之，在自熱化的競爭中，房地產銷售都使出渾身解數，希望能在「金九銀十」中賺得人氣，又賺到銷量。

■房產請明星站台背書已是常用手段 本報浙江傳真

廣州 走貨為上 定價謹慎

開發商

「金九」銷售不及預期，部分開發商力拚「銀十」。中原研究部監測，今年中秋國慶雙節期間（9月26日-10月7日），廣州新房市場預計新增供應5,000套左右，入市樓盤30個左右。中秋假期所推的樓盤，大部分前期都經歷一個月以上的蓄客期，實客量有保證，開發商均希望開盤即大賣。搜房網數據監控中心統計，目前廣州在售項目共400多個，預計10月份推出優惠的項目181個，推優惠樓盤佔比為40%多，再創2015年7月來新高。

198萬平米存貨待售

儘管廣州樓市成交在9月下旬開始發力，人氣也顯著回升，但記者了解到，部分開發商在新盤定價上則依然謹慎。最典型的是廣鋼新城首盤、地標綜合體中海花灣壹號，此前市場吹風價一直是單價超過4萬元，但其開盤住宅均價在3萬左右。此外，包括中泰天境、南沙濱海御城和香江國際公寓等多個樓盤均以低於吹風價或周邊樓價入市，開盤去化率普遍多在五六成，部分可以達至七成以上。合富輝煌首席市場分析師黎文江指，目前廣州尚有198萬平米存貨住宅面積待售，房企選擇保守策略入市，這表明房企的當務之急依然是「走貨」，而「穩價」將是今年「十一」廣州樓市的主旋律。

讓利盤成「銀十」亮點

從形式上看，廣州新盤優惠形式也是多樣。多樓盤推出公積金付款方式讓利可以說是「銀十」的一大亮點，且市區郊區都有樓盤推出公積金付款。

另外，在10月份銷售的樓盤中，部分還推出了低首付、電商團購優惠、送車位使用權、送車位、送裝修禮包、一口價單位、首付分期付款等多種形式的優惠，如白雲隆泰逸品君庭主推192-231平米四五房平墅單位，買房送車位，贈送獨立庭院。而從化的荔山雅築81-168平米洋房單位，首付款可分期，分為一年期及一年半期，首付3.5萬元起。