

# 新盤謹慎開價 銀十銷情看漲



### 金九銀十 看內房 之黃金周篇

剛過去的國慶黃金周假期，是樓市真正的「金九銀十」時期。以各地公佈的初步數據來看，其間新盤成交均較去年同期上升，成交價也較去年同期上漲。根據本報對北京、上海、杭州、廣州和深圳五市連線採訪所得結果顯示，10月份各地仍有大量新盤供應；同時，由於各發展商一致的「去庫存」策略所驅動，新盤開價依然謹慎，10月份的樓市「銀十」應可期。

■香港文匯報記者 孔雯瓊、張紫晨、俞畫、李昌鴻、鍾俊峰 北京、上海、杭州、廣州、深圳連線

## 上海 銀十頭炮 價量攀新高

在剛過去的「十一」黃金周，上海樓市無論是供應量還是成交量都實現了同比兩位數的增長，同時也分別創下新高，成功打響「銀十」的第一炮。此外，房價的走高也已經成為不爭的事實，目前開發商已經不再為年底銷售業績擔憂，反之購房者看跌房價的預期落空。

成交量升62% 房價漲8.79%

上海鏈家數據顯示，國慶假期7天上海商品住宅供應量為16.53萬平方米，創下自2006年以來的近10年新高，同比去年上漲46.82%；成交量11.32萬平方米，創下自2011年來近5年新高，同比上漲62.37%；房價表現依然堅挺，成交均價為每平方米27,689元（人民幣，下同），同比漲8.79%。

其間，上海還舉辦了為期4天的「十一假日樓市」房展會，雖然人氣略有回落，但開發商卻對上海樓市復甦信心十足，現場優惠幅度普遍不大，絕大多數僅給出9.7折讓利，但銷售人員直言，現在不買馬上還要漲。

中原地產數據指，上海樓市成交量自今年3月起便有抬頭趨勢，當月成交2,246套，同比暴漲167.7%；8月成交均價44,204元，同比漲42.55%。

在此背景下，開發商目前不但拒絕讓利，同時還開始打算再次漲價。購房者心中看跌房價的預期也開始鬆動，恐慌漲價的心態再次出現。不過，上海中原地產研究諮詢部高級經理盧文曦也對開發商作出提醒，雖然房

企對於年底衝擊銷售的壓力已經有所減輕，但過快地提高價格還是會影響整個月的成交量。

鏈家市場研究部總監陸麟透露，近期新增預售量大，開盤項目卻並不積極，開發商捂盤惜售，等待市場進入漲價通道後再次推盤。

剛需盤打頭陣 中高端待發力

數據顯示，10月上海共有82個樓盤開盤，其中29個為全新盤，不過國慶期間入市樓盤卻並不多，國慶黃金周上海樓市共6盤入市，其中4盤加推，2盤首次入市，且多數為分佈在郊區的剛需住房。

而據上海中原地產數據，成交總面積排前10位的樓盤，除了一處為地處閘北均價過6萬元的樓盤之外，其餘清一色都是均價3萬元至1萬元之間的郊區剛需盤。

中高端盤雖然相較剛需盤表現平平，但也籌謀在10月接下來時間裡的推盤計劃，業內預計多數中高端項目將選擇在10月中下旬開始發力。

### 上海黃金周樓市成交概況

- 一手樓推盤量：6個，較上年同期增50%
- 供應量：16.53萬平方米，較上年同期增46.82%
- 成交量：11.32萬平方米，較上年同期增62.37%
- 成交均價：每平方米27,689元人民幣，較上年同期增8.79%



■國慶期間上海剛需樓盤熱賣。

孔雯瓊攝

## 杭州 房企肉搏 30新盤月內推

今年國慶假期，杭州樓市成交量大幅上漲，創下自2012年以來的同期新高。截至7日晚5點，據透明售房網的數據顯示，其間杭州市區（包括餘杭、蕭山）共成交商品房地1,509套，日均成交216套，主城區成交361套。

「金九」豐收 月初回氣

國慶長假來臨前，杭州樓市「金九」衝刺如火如荼進行，最終整個9月份市區共收穫了10,848套的成交量，每周平均成交2,712套。進入國慶假期，成交立刻出現大幅下滑，7天時間總共成交1,509套商品房，僅為9月份平均量的55%。這個成績雖然與9月有差距，但與2012年以來的同期成績相比仍有大幅上漲。

改善型房源 政策刺激大

此外，9月30日，央行官方網站公佈，不限購城市首次購房首付由此前的30%降至25%。杭州作為非限購城市也將享受政策利好，在不少房產公司看來，會刺激一些購房需求。杭州天哲置業有限公司周恒在採訪中表

示，政策出台後，這幾天陸續收到之前有購房意向的準買家詢問政策的落實情況。「因為我們的整個樓盤是改善型房源比較多，所以首付相差5個百分點對客戶來講差距還是有點大的。」

緊鄰西溪濕地的濱江西溪之星自從7月份亮相以來，一直受到購房者廣泛關注。國慶前幾天，秋高氣爽，有不少購房者都趁有時間前去看房，「這幾天每天都有五六十組到訪，還不錯。」西溪之星工作人員表示。不過，10月4日號開始的連續降雨使樓盤的日均到訪量下降到了三十組。

冒着風雨看房的嚴小姐告訴記者，西溪之星主打牌就是綠化做得好，結果下雨天也沒法到室外去感受。「爸媽都是外地人，這是我打算買的第一套房子，也動用了老人的養老錢，所以特意趁長假帶他們來看看，確定要買我還要等天晴了再來看過的。」

隨著長假的結束，樓市進入到今年最後的銷售黃金季。據不完全統計，本月杭州預計將有30餘個項目開盤，其中包括杭州大悅城、地鐵綠城楊柳郡、萬科坤和玉泉等明星樓盤，開發商的最後肉搏正在展開。

## 北京 上行趨勢定 10月旺市囊中物

據北京房地產交易管理網最新數據統計顯示，今年「十一」黃金周北京商品房地約量同比上漲近五成，成交均價同比漲16.8%，價格上行趨勢明顯。同時，高端住宅成交佔比也持續上行。業內人士指出，考慮到北京樓市「十一」期間成交平穩及9月底出台的樓市利好政策，今年北京「銀十」應該不會落空。

數據顯示，2014年同期商品房地住宅簽約為236套，二手房住宅為38套。而從今年「十一」黃金周前6天的統計顯示，商品房地住宅簽約套數為353套，二手房住宅簽約套數為55套。從價格看，成交均價每平方米為24,780元（人民幣，下同），同比上漲16.8%。

對此，有地產分析師指出，黃金周期間的網籤數據並不完全反映「十一」期間成交情況，考慮到網籤滯後因素，國慶期間的簽約大部分反映的仍是9月的成交，但數字也從側面反映了10月樓市的開局不淡。

二手房網籤量遠超去年全年

統計數據還顯示，截至10月6日，年內北京二手房簽約已經達到了14.29萬套，遠超2014年全年的10.48萬套。國慶前夕，央行、銀監會進一步降低非限購城市商業性個人住房貸款首付比例至25%，除了北京、上海、廣州、深圳等少數幾個限購城市執行首付30%的比例之外，其餘城市的首付款均將降至25%。

部分京銀開始落實25%首付

據悉，北京市部分銀行已經開始落實25%的首付款比例，其中，燕郊的建設銀行已經開始執行。業內人士指出，考慮到9月末陸續出台的有關首付下調、公積金放寬等利好政策將繼續刺激購房者，以及北京樓市十一期間的表現，「銀十」今年在北京應該不會落空。



■北京高端住宅成交佔比持續上行，業界料今年北京「銀十」應該不會落空。

資料圖片

### 黃金周成交數據

- 全國54個城市成交量：24,242套，較去年同期增加15%；
  - 北京成交量：353套，較去年同期增加49.6%；
  - 平均成交價：24,780元/平方米，較去年同期上漲16.8%
- 來源：北京房地產交易管理網及中原地產

## 深圳 熱度遜年中 翹尾效應顯現

根據深圳市規劃國土委十一黃金周的數據顯示，深圳新房市場共成交227套，較去年黃金周增長63.3%，但較國慶前一周的711套環比則大降68%，銷售率未超六成，遠低於去年的九成。目前，深圳新房均價為每平方米31,874元人民幣，同比上漲38%。

四季度數據或現下滑景象

深圳中原地產稱，2014年的「十一」期間，有超過5個樓盤開盤及加推，銷售率過九成；而在2015年同期僅有2個新盤推入市場，推盤套數不超過200套，並且銷售率都未超過六成。這映襯了今年「十一」較去年同期的冷清。今年黃金周，總體而言並沒有銷售增長迅猛的情況出現。隨着降準降息的邊際刺激作用遞減，並且承受了資本外流對寬鬆政策的對沖，當前的市場熱度與今年6-7月高峰期已經大相逕庭。隨着下半年走勢的展開，去年第四季度翹尾的高基數效應將開始顯現，第四季度的數據同比可能會出現一定的下滑景象。

高房價壓力 買家保持冷靜

一些開發商為了盡快出貨，紛紛推出優惠套餐，恒大帝景推出92折優惠，以吸引購房者。中原地產華南區董事總經理李耀智認為，在高房價壓力下，許多購房者保持冷靜，第四季一些開發

商為了加快出貨，將不排除降價促銷業績的可能。

黃金周期間，許多開發商為了吸引客戶推出眾多優惠措施。據中原地產和安居客的統計，其間深圳市逾30個樓盤開市納客，營銷活動豐富多彩。港鐵天頌高層單位兩個99折優惠，佳華匯廣場推出「2萬抵5萬」、國慶成交可享兩個99折。恒大帝景開盤當日推出額外92折，這也是黃金周期間，折扣最低的一個樓盤。



■中樞一品灩山因地處坪山新外，位置較偏僻價位低，因此受到購房者追捧。

### 深圳黃金周銷售數據

- 2015年「十一」黃金周銷售新房數量227套，較去年同期增加63.3%

## 廣州 外圍火爆 老城區成交稀

颶風「彩虹」拖累國慶假期廣州樓市，七天裡的廣州樓市成交走勢呈「V」字形。10月1日、2日的單日成交量破百，10月1日更達到154套，但隨後逐步下滑，至15日的最低點55套，16日及17日回升至70餘套。整個假期，穗一手樓住宅網籤612套，比去年黃金周上漲28.6%。

從區域看，今年10月首周一手住宅網籤126套，較9月同期大跌68.7%；其中外圍五郊區網籤486套，較9月同期下降49.1%。全市11個區之中，老城區成交量普遍偏低，越秀區和海珠區分別僅成交7套和8套。

颶風影響 黃金周虎頭蛇尾

方圓地產首席分析師鄧浩志表示，從現場情況來看，如果只看10月前3天的成交情況是很不錯的，基本上延續了9月最後兩個禮拜成交較好的情況，不但整體成交量回升，單盤的成交量也有所回升。但4日開始，成交量和看樓人數都出現嚴重下滑，只有前三天的一半左右，估計和颶風彩虹有關係。

據陽光家緣數據顯示，9月份廣州發放76張住宅預售證，新增住宅房源17,110套，比8月大增126%。僅9月23日至30日三天時間就新批預售3,680套，因此預計10月份廣州樓市仍會有大

批新貨供應，市場總體仍相對穩定。

開發商急出貨 價格保平穩

接下來的「銀十」走勢，鄧浩志稱很難判斷，目前開發商普遍的看法是盡量走貨，而在價格方面保持平穩。「大家都說要漲，可是很少有人敢真正漲價。」



■國慶黃金周期間，不少廣州市民忙着到處看樓盤。

資料圖片

### 廣州黃金周樓市整體表現

- 一手樓住宅網籤612套，比去年黃金周上漲28.6%；
- 網籤均價為12,699元/平方米，比去年黃金周上漲6.7%。