

# 成交銳減 市場觀望

在嚴調控令出後，「十一黄金周」的京城樓市成交銳減，與9月日均成交量相比，黃金週期間新房成交下滑七成，二手房成交更大幅下降九成，開發商紛紛推遲新盤入市，市場觀望氛圍濃厚。

## 政策出前後賣家大變面

在北京通州核心區的一房地產中介經紀人張麗說，此前通州限購給市場潑了一盆冷水，最近剛回溫熱起來，9月30日的新政又潑一盆冷水。「整個9月客戶越來越多，最多一天帶過10撥客戶看房子，每天晚上11點才下班，中秋小長假一天都沒休息。但剛過去的國慶長假冷清很多，每天只有一兩撥客戶來諮詢看房子。」



## 新政出台 長假交投勁縮

北京市住建委數據顯示，國慶黃金週7天，北京新建住宅實現網簽216套，二手住宅實現網簽209套，合計425套，是2011年以來國慶黃金週同期的最低成交量。據偉業我愛我家市場研究院的統計，10月1日至6日，北京新建商品住宅(不含保障房)網簽僅204套，較9月1日到6日跌73.7%；二手住宅網簽152套，較9月同期大跌96.5%。

## 僅4盤入市 盛況不再

開發商也延後開盤。國慶期間北京住宅市場僅4個項目入市，其中只有一個位於房山區的普通住宅項目，其他三個均是商住項目，遠較國慶前一周14盤入市的盛況冷清。通州區一個在售住宅項目的銷售人員表示，假期樓市冷清或受出遊影響，下一步銷售策略和價格是否會調整還不好說，要看市場反應，目前還沒有考慮降價。

亞豪機構市場總監郭毅指出，北京樓市新政的突襲使得大量項目的入市節奏被打亂，首套和二套房首付比例同時提高，開發商需要對客戶的購買能力進行重新甄選，因此紛紛延後開盤。

郭毅認為，進入第四季度，年底銀行收縮信貸的窗口期即將到來，首付提高、信貸收緊，將使得部分買家的購房計劃被迫延期。另外還有一些買家主動延後購房計劃，令觀望情緒加重，預計四季度成交量持續走低，房價走勢將趨於穩定。

## 國慶黃金週期間五地樓市情況

北京	新盤推遲入市。偉業我愛我家市場研究院數據，一手網簽較上月同期跌73.7%，二手網簽跌96.5%
上海	一手住宅供應同比減64.2%，成交同比減少26.5%
南京	住宅類商品房認購和成交套數創下5年來的最低值
深圳	家家順數據顯示，二手住宅成交同比下跌3成
廣州	假期網簽4236套，超四年同期總和

## 21個已出台調控措施的城市

北京、上海、深圳、南京、廈門、廣州、天津、蘇州、成都、鄭州、珠海、濟南、無錫、合肥、武漢、佛山、南寧、南昌、東莞、福州、三亞

有別於往年的「樓市國慶黃金週」，今年國慶黃金週假期內，由9月30日到10月8日內地21個城市密集出台樓市調控政策，為狂熱的樓市急剎車。本報記者在多個一、二線城市採訪了解到，新政出台時間短短一周，樓市成交量普遍下調，樓價則未有顯著變化。其中，政策最早出台的北京市，買賣雙方都在觀望中，不僅成交量大跌，開發商也推遲了新盤入市；上海、南京、蘇州在剛過去的一周內，成交也明顯減少；不過，最南面的深圳市雖然成交減少，但有發展商昨天以低於周邊二手二三成的價格推新盤，卻一下子吸引了數百買家。

■香港文匯報記者 海巖、李昌鴻、孔雯瓊、賀鵬飛、帥誠北京、上海、南京、廣州、深圳連線

21城樓市新政 南北新盤兩重天

# 京推遲開售 深低價吸買家



前山語海新樓銷售最低價不到5萬元，吸引了大量購房者。本報深圳傳真



黃金週假期北京二手大降九成。圖為北京住宅區。資料圖片

廣州假期網簽4236套的成交量。圖為廣州高樓大廈。資料圖片



## 蛇口新盤低周邊逾2成受捧

10月4日出台的深圳房產新政打擊了許多炒房者，但減價出售的樓房依然受追捧。作為深圳豪宅區的蛇口，昨日有新盤最低開盤價僅4.8萬元(人民幣，下同)，較周邊二手房低兩三成，一下子吸引了四、五百的準買家排隊購買。

山語海新盤共計有548套新房出售，其價格區間為48,316-97,840.80元/平米，均價6.15萬元，戶型面積為79.61-242.91平方米。從戶型看，4棟79平米戶型的2房2廳1衛，儘管其贈送面積不多，但是客廳臥室均朝南看海，而且是小高層，低密度。根據鏈家網數據，蛇口片區二手房9月成交均價為62,997元/平米，環比上月上漲1.16%，同比漲34.53%。其中，在山語海周邊新盤房價

中，漢京·九榕合約2,400萬-2,700萬/套，深物業前海港灣6.8萬/平米，香格名苑7.5萬/平米，佳兆業·前海廣場7.5萬/平米，海上世界雙堡為14萬/平米，山語海均價為6.15萬元，較前海港灣6.8萬元還低，按最低價相比，山語海的4.8萬較其低了兩三成，因此吸引了不少買家。

## 買家：新盤減價入市機會

有購房者認為政策出來就是上車好時機。一位買家說，自己還沒有買過房子，這次房價似乎便宜了，正好是個好機會。買家王女士認為，來的都是滿足條件的購房者，又指深圳房價只漲不跌，即使調控，有實力的開發商還會選擇暫時不開盤。

至於深圳國慶期間的成交，據家家順研究中心監控市場數據顯示，10月1日至7日深圳一手住宅網簽成交508套，較去年「十一」上漲124%，成交均價4.27萬/平米，同比上漲34%。不過，根據家家順9月24日至30日的一周環比成交數據，全市成交了536套，高於國慶假期的508套，表明新政後10月5日至7日，成交受到了影響。

鑒於二手網簽成交數據滯後，加上節假日二手住宅網簽數據沒有顯示，故新政對深圳二手住宅的影響暫未在成交上體現出來。家家順研究中心監測顯示，10月1日至7日期間在該行成交的深圳二手住宅套數同比去年下跌3成，成交均價5.22萬元/平方米，同比漲4成。

## 供求齊跌 10月樓市難樂觀

上海國慶期間雖未出新政，但在其他城市紛紛出新政的壓力下，新房成交下滑，住宅供應銳減，不過均價依然突破4萬元(人民幣，下同)。滬10月8日晚追加調控新措施發佈「滬六條」，業內分析認為政策背景下上海十月樓市整體疲軟，房價上漲過快勢態亦有望得到遏制。

據上海中原地產數據顯示，10月1日至7日，上海樓市供求雙雙下滑，新建商品住宅供應面積5.9萬平方米，同比減少64.2%；成交8.3萬平方米，同比減少26.5%。上海中原地產市場分析師盧文曦表示，儘管假期裡滬未出台調控政策，但在此前多地領佈新政背景影響下，上海樓市已經感受到壓力，國慶成交下滑已是意料之中。

## 成交均價仍突破4萬

儘管成交量出現下滑，但受到產品結構影響，樓市成交均價依然較高，為40,089元/平方米，較去年國慶長假的成交均價升44.78%。

雖然黃金週內上海未出新政，但在長假結束後的首個工作日，上海市出台「滬六條」，提出在繼續嚴格執行「滬九條」的基礎上，進一步強化市場監管，堅決遏制房價上漲過快的態度非常明確。從多家房屋中介反應來看，「滬六條」頒佈後帶看量較國慶期間有所下降，除了上街派發廣告的人員外，多數中介都因沒有帶看任務而聚集在辦公室內。

## 10月無商品宅地入市

同時，不少購房者心態發生變化，有人直言此前市場上房源少，很多樓盤開盤需搶購，價格也因此無任何還價餘地，現在新政提及加大供應，並規定一次性公開上網銷售，不用着急入市了。

值得一提的是，據中國指數研究院監測顯示，上海10月土地市場遇冷，僅有3宗地塊入市，其中兩處是動遷安置房用地，一處是商辦用地，未有商品房住宅用地。

## 穗網簽4236套 超4年同期總和

2016年十一國慶假期，廣州樓市創造了一個令人驚歎的網簽紀錄——4,236套的成交量，超出了前四年同期的成交量總和。這個紀錄既是「金九」火爆行情的反映，也意味着「銀十」順利接棒。

## 反映「金九」火爆行情

據統計，2016年10月1日-7日，廣州一手住宅共網簽4,236套，成交均價16,076元/平米。數據顯示，2012年至2015年國慶假期，廣州一手住宅網簽套數連過千的都沒有，今年直接突破了4,000套，比前四年同期的總和還要多得多。基於認購反映到網簽數據有一定滯後性，這個數據能充分說明9月底樓市的火熱。

廣州東部的增城、原蘿崗樓市火爆在今年已成為常態，本次國慶假期原蘿崗第一次取代增城，成為廣州新一代「成交王」。而番禺區的成交量也在這輪剛盤熱銷中節節攀升。相比起之前兩三百套的周成交量，國慶七天裡番禺以1,052套的成交量重回前三強。

據房王數據中心統計，10月1日-7日，番禺祈福繽紛匯網簽515套，奪得成交榜首位；亞運城(樓盤)也以500套成交躋身前五。其中，亞運城的樓價漲勢十分迅猛，9月網簽均價還在1.3萬元/平米左右徘徊，如今已達到1.7萬元/平米。



## 南京蘇州成交量齊跌

江蘇省的南京和蘇州樓市調控政策「加碼」後，住房成交量均出現恐慌式下跌，其中蘇州住房成交均價一度出現大幅下滑，但之後又迅速反彈，南京房價則並未出現較大波動。

## 蘇州主城交易減拉低均價

蘇州市住房和城鄉建設局網站實時數據顯示，新政實施後首日(5日)，蘇州市區(不含吳江區)住宅成交量僅95套，較前一日減少63套，較前4日平均數減少105套。6日、7日蘇州市區住宅成交量繼續下滑，分別為44套和28套，但8日數據大幅反彈至123套；9日至下午17時，蘇州市區住宅成交量為81套。

蘇州房價則出現上下波動。從近一個月看，蘇州市區商品住房成交均價在10月2日達到最高點的每平方2.2萬元(人民幣，下同)，但次日即下滑至1.8萬元左右。新政出台後又下滑，至7日跌至1.3萬元左右，不過8日又反彈至1.8萬元左右。

當地業內人士稱，蘇州市區商品房成交均價將房價較低的吳江也納入計算範圍內，前幾日蘇州成交住宅中，吳江區房源佔據大部分，而市區房源較少，例如7日市區僅28套成交，而吳江區多達313套，由此大幅拉低了總體成交均價。8日市區房源增加，房價又大幅反彈。因此，不能據此判斷蘇州房價是因為調控而出現大幅下滑，但成交量大幅下滑應是調控所致無疑。

## 南京成交量跌樓價未跌

南京自9月25日重啟限購後，住宅認購量和成交量即出現較大幅度下滑，10月5日調控「加碼」後趨勢進一步加劇。南京網上房地產數據顯示，新政實施首日(6日)，南京住宅成交量為132套，較前一日減少62%，7日成交量進一步降至61套。「十一」長假期間(1日至7日)，南京住宅類商品房共計認購1308套、成交905套，創下5年來的最低值。

不過目前南京房價並未出現較大波動，南京林業大學城市與房地產研究中心主任孟祥遠說，南京新房庫存不大且多個房企已經提前完成全年任務，因此降價動力不大。