黃金周內地樓市大插水

節前調控加碼 30核心城市網簽量跌8成

「十•一」黃金周北京、上海、南京、廈門等多個城市樓市調控持續加碼，樓市降溫明顯。雖然最終的統計數據仍未出來，不過剛結束的黃金周假期，內地樓市可用慘淡來形容。北京住建委的數據顯示，10月1日至7日，北京一手和二手住宅房網簽總量僅143套，為2009年以來最低；上海10月前7天網簽一手住宅同比下跌78%；廣州假期的新盤開售量同比減少65%；深圳成交跌幅最少，為12%。據中原地產研究中心數據，黃金周前6天，30個核心城市的樓市網簽量平均跌幅達八成，成交量創2014年以來新低。

■香港文匯報記者 海巖、孔雯瓊、帥誠、李昌鴻 北京、上海、廣州、深圳連線報道

■隨着內地調控持續加碼，剛結束的「十•一」黃金周內地多個城市樓市銷情慘淡。 資料圖片

北京市住房和城鄉建設委員會數據顯示，10月1日至7日，北京新建商品住宅和二手住宅房網簽總量分別為28套、11套、14套、15套、20套、13套和42套，合共143套，其中一手116套，二手27套，均是2009年來歷史最低值。同期商業住宅銷售為0。長假期間日均網簽量僅20套，雖然6日有所回升，但與9月日均網簽296套相比大降九成五。

京滬一手成交跌7成

中原地產統計數據指，國慶長假前7日北京樓市合計簽約143套，同比下跌65%；新建住宅7天網簽116套，二手房網簽27套，均是2009年來的歷史最低值。

華東的上海銷情同樣慘淡。期間，上海僅一個新盤開售，看房者寥寥無幾，大批中高端二手樓盤報價大幅回落，甚至有豪宅降幅逾三成。中原地產研究中心統計顯示，國慶前7日，上海網簽新建住宅178套，相較去年同期下跌78%。易居研究院副院長楊紅旭認為，內地樓市已經告別黃金年代，預計熱點城市樓市在2018年還會明顯降溫。

廣州樓市亦「隨大流」，成交價量齊跌。《新京報》引述中原研究發展部數據，十一假期廣州11區一手住宅總共有19個樓盤開盤或加推，樓盤數目比去年十一假期（29盤）減少34%。總推貨量2,090套，比今年五一假期的2,673套減少22%，比去年十一假期的5,979套大跌65%。

由於業績和資金回籠的壓力，國慶黃金周期間不少項目推出了特價房源以及各種優惠，以讓利的方式吸引成交。例如，中海花灣項目推出一批一口價的特價房，萬科尚城項目推出4萬元（人民幣，下同）抵10萬元的優惠，而這在限購加碼之前幾乎是不可能的。

10月樓市成交或創新低

另外，據中原數據，深圳前7天簽約445套，比2016年同期下降13%。至於其他二線城市，南京前7天簽約457套，同比下降50%；福州前7天簽約345套，同比下跌了36%。

中原首席分析師張大偉指，今年8天黃金周將給熱點城市10月數據帶來非常大的影響，10月份熱點城市數據均將創年內最低，低於春節月。

北京

要達目標 調控仍需發力

■北京樓市回暖後立即受打壓，專家認為短期內樓價難漲。圖為北京某住房。 資料圖片

北京市況

- 10月1日至7日一二手住宅成交均為2009年以來低點
- 開發商仍觀望，新盤供應繼續萎縮
- 推出新政策呼聲升高，買家傾向繼續觀望

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）中原地產首席分析師張大偉對香港文匯報表示，今年長假成交慘淡，一個原因是節前系列調控措施出台令市場觀望氣氛轉濃。由於樓價趨穩，剛需買家不再急切入市，而一些投資客因為限售等政策影響也開始觀望，因此市場成交平淡。此外，在國慶中秋雙節前夕網簽量明顯放大，最後兩天每天的網簽量都達到600套以上，由於調控政策頻繁出台，不少購房者選擇在節前完成網簽將交易落地，也使得長假期間的網簽量大幅減少。

對於後續走勢，專家認為未來一兩個月北京樓市價格難漲，成交平淡。一方面調控政策不放鬆。北京市政府今年提出2017年樓價環比不增長的目標，到8月北京新房價格同比漲5.6%，大致回落到2月春節前的水平，要實現年度樓價不上漲的目標，未來三個月調控仍需發力。

9月北京樓市曾小幅回暖，立即遭到打壓。為防止黃金周樓市再升溫，北京市住建委於國慶「黃金周」首日又啟動了房地產執法專項行動，以維護房地產市場平穩健康運行。

新政呼聲高 買家續觀望

進入10月傳統銷售旺季，新盤供應卻繼續萎縮。10月預計有11個項目入市，但多為舊項目和別墅類項目，而且國慶長假期間並無新盤推出，開發商仍在觀望推遲開盤時間。

北京近期政策頻出，不僅在長假前火速推出共有產權房，本月底房屋租賃新政將落地，再加上各地限售政策頻出，北京推出新政策呼聲也在升高，令市場剛需購買者傾向於繼續觀望。

上海

年內樓價首次全線下跌

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）經歷過半年多來不斷調控，加上國慶前密集推出租賃住房用地後，上海除了中高端二手住宅掛牌叫價回歸現實之外，整體商品住宅的基本價格也有所回落。據中估聯行的VISS系統統計顯示，10月1日，上海市住宅小區基本價格均值為每平方米54,761元（人民幣，下同），環比跌0.2%。市內各環線樓盤的基價均值都全線下滑，其中，中外環跌幅最大，達0.29%；其次是外郊環和內中環，分別跌0.19%和0.18%，在年內屬首次全上海範圍的住宅價格下降。

中端住宅一年急挫百萬

今次國慶黃金周，新盤開盤僅掛一個樓盤，看房者寥寥無幾。購房者趙小姐向香港文匯報表示，年前看過嘉定南翔的華潤中央公園樓盤，當時報價普遍在6萬元每平方米左右，但今次國慶路過南翔再問價，最低售價為4.6萬元每平方米。趙小姐慶幸自己並未在去年入市，否則一套面積約100平方米的中端住宅，樓價不到一年就急跌百萬元。

國慶期間，記者前往滬著名高端住宅聚集地的新江灣城了解行情，得知多個二手樓盤出現不同程度的掛牌價格下跌情況。從鏈家數據顯示來看，潤地華庭掛牌價跌15%，仁恒怡庭跌11%，別墅豪宅樓盤中建大公館更出現38%的跌幅。

中建大公館2015年在樓市頂峰時期，曾經在獨棟別墅項目上報出單價近15萬元價格，但記者目前從中介處得知，現在部分獨棟別墅掛牌在7萬元至10萬元之間。

■豪宅別墅中建大公館掛牌價出現38%降幅。 孔雯瓊 攝

上海市況

- 大批中高端二手樓盤報價大幅回落
- 全市各區基本價平均值下滑
- 租賃宅地壓抑樓價效果顯著

廣州

預售證緊缺 推盤數量大減

香港文匯報訊（記者 帥誠 廣州報道）黃金周期間，廣州市不僅新盤推售和成交大幅減少，成交價格更較去年同期有所回落。

網易房產數據中心監控陽光家緣數據顯示，國慶前3天廣州一手樓市成交量同比跌九成。2017年國慶前3天假期（10月1日至3日，下同）廣州一手樓網簽成交289套，比2016年國慶前3天假期的2,818套減少2,529套，降幅89.74%；均價方面，2017年國慶前3天假期廣州一手住宅網簽均價為每平方米14,123元（人民幣，下同），較2016年國慶前3天假期的15,895元下降11.15%。

方圓諮詢涵管理首席市場分析師鄧浩志分析稱，廣州的嚴格限購政策對樓市影響較為明顯，另外「地產商因為限價拿不到預售證，今年推出兩三百套貨的樓盤已算多。而往年推出千套貨的大盤都很常見。」

熱錢流出 新政策續出台

多位業內人士認為，由於目前調控政策收緊，讓一些投資投機的熱錢逐漸退出房地產領域，購房者變得更加冷靜和理性。按目前狀況來看，四季度樓市成交量有可能繼續走低。

「調控步伐不會停，長效機制是重頭戲。」易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進說，差別化樓市調控會繼續收緊，這有助於房地產市場的穩定和長遠發展。在後續政策方面，租賃市場、集體建設用地、共有產權住房、融資等方面預計都會有新的政策出台。

■黃金周期間，廣州市不僅新盤推售和成交大幅減少，成交價格更較去年同期有所回落。 資料圖片

廣州市況

- 一手住宅總共有19個樓盤開盤或加推，盤數同比減少34%，單位比去年同期減65%
- 發展商回籠資金，推出特價房源及各種優惠吸客

深圳

投資客絕跡 新房買賣減12%

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）據深圳市規劃國土委公佈，10月首7天一手共計成交445套新房，較去年國慶黃金周下跌12.4%。中原地產華南區董事總經理李耀智表示，由於限購影響，大量客戶外出旅遊，加上投資客幾近銷聲匿跡，今年黃金周有些低迷甚至是慘淡。他認為，隨着10月中共十九大召開，深圳樓市前景將會逐漸明朗。

深圳市規劃國土委公佈的數據顯示，10月1日至7日黃金周成交均價為每平方米5.56萬元（人民幣，下同），較去年同期成交均價4.27萬元大幅上漲30.2%。

按揭利率升 購房成本增

由於深圳許多銀行在國慶前將首套房按揭貸款利率由以前上浮5%提高至10%，二套房上浮至20%，這無疑大幅增加了購房成本，加上房價高企和嚴厲限購等，今年黃金周許多客戶乾脆外出旅遊。而受各種政策影響，深圳樓市的投資者幾乎銷聲匿跡，目前僅只有4%，2016年上半年高達近30%。加上9月在售項目，10月黃金周也只有22個項目銷售。

記者在龍崗平湖卓越星源樓盤看到，儘管均價僅為每平方米3.8萬元，較周邊二手房低逾一成，開發商又給予94折優惠，但黃金周期間該樓盤銷售不及平時。記者在羅湖新盤雍眭豪庭看到，儘管正值黃金周，但是前來看房的客戶並不多，有些人問價的多，一些聽到高達500多萬元的價格便離開了。

■深圳黃金周期間，羅湖新盤雍眭豪庭客戶稀少。李昌鴻 攝

深圳市況

- 10月1至7日一手成交445套，同比減少12.4%
- 一手成交均價每平方米5.56萬元人民幣，同比上升30.2%