上海成交年增12倍 廣州網簽近3年新高

國慶黃金周 滬穗樓市大熱

■國慶上海樓市延續9月勢頭，圖為9月虹口一豪宅售樓處場景。 記者孔雯瓊 攝

■購房者在參觀廣州一樓盤的樣板房。 記者帥誠 攝

中國經濟在新冠肺炎疫情過後邁開大步，剛剛過去的中秋國慶黃金周假期，樓市也人氣超高，不少人未外出旅遊，改以「看房遊」成為假日主要活動，令上海及廣州樓市表現亮眼。初步數據顯示，10月1日至8日，上海新建商品住宅成交面積達13.1萬平方米，比去年同期多12倍。至於廣州長假期間一手樓開盤及加推量突破3,000套，其中首5日一手網簽607套，創下近三年來同期成交量新高。業內人士指出，國慶假期的樓市表現，給第四季開了個好頭，預計整季都有不錯的成交水平，而不少樓盤有計劃提價加推。

■香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

「這個國慶長假，售樓處完全沒有休息，一直忙着給要認籌的客戶做驗資，假期8天裏驗資數量超過800組，要知道我們加推的房源也不過500多套，等於一套房源有超過1組客人在搶。」香港文匯報記者在國慶假期最後一天走訪上海寶山廟行板塊一處改善型樓盤的售樓處，裏面的工作人員向記者表示，國慶售樓處彷彿成為「景點」，前來看房的客戶人頭攢動、絡繹不絕。實際上，國慶期間「深度看房遊」的人不在少數，上海多個樓盤均在假日中迎來數量眾多的看房者，有人還直接帶着資產證明前去，看滿意了當場就參與認籌。

不外遊改看房 售樓處旺場

上海中原地產最新出爐的數據亦證明上海樓市之旺場，「十一黃金周」期間（10月1日至8日），上海新建商品住宅成交面積達13.1萬平方米，而去年國慶長假新房成交量還不到1萬平方米，意味着今年國慶上海樓市成交量多去年同期12倍，中高端房源成交尤其活躍。

有置換房屋意向的汪女士告訴記者，去年國慶去歐洲旅遊，今年則改成看房遊，「主要是國外去不了，國內景點又太擠，悶在家裏太無聊，假日幾天乾脆就在本市看了4、5個樓盤，反正家中也有換房需求。」

上海中原地產市場分析師盧文曦也表示，以往假期選擇出遊等，留給看房的時間不多，「不少客戶出去遊玩對於樓市的關注度會下降。」中原數據亦顯示，去年全球未發生疫情時，出門遠遊是國慶傳統項目，因此去年國慶假期前6天上海新房成交面積0.27萬平方米，較2018年同期下滑95%。不過，由於環球疫情問題，他說：「今年8天假期時間比較富裕，使得仔細看樓成為可能，因此與以往國慶假期成交相比，今年樓市成交屬於中上水平。」

「金九」營造氛圍 滬盤供應足

從區域來看，中原報告指節前供應活躍的區域，假期中成交量有慣性延續，如前期表現活躍的原南匯區成交面積達到3.9萬平方米，全市第一；松江排名第二，成交面積1.7萬平方米。其餘各區成交量都不足1萬平方米。記者走訪的上述樓盤，之前一期項目曾出現過「日光盤」現象，因此今次加推的三期項目也延續此前火熱勢頭。

盧文曦指出，通常假期成交量會出現回調，但今年假期成交表現不俗的原因亦是因為上月樓市表現不錯，「金九」成交創新高營造良好氛圍，氛圍烘托下買家入市意願增強。此外，市場供應充分，節前房企加速推盤同樣讓成交成為可能。數據顯示上海長假期間有2個項目入市，總面積達到5.5萬平方米。

上海30項目料「銀十」入市

展望後市，盧文曦認為國慶帶來的月初定調，給整個第四季開了個好頭，特別是房企積極推盤，給蓄客提供有利條件。加之10月還有多個項目入市，不完全統計顯示10月預計有30個樓盤入市，這些都使得「銀十」會有一個出色的表現。

■上海寶山一改善型樓盤國慶8天驗資800餘組客戶，新推盤房價較之前上漲逾10%。 記者孔雯瓊 攝

穗推逾3000伙 增優惠促銷

■國慶期間廣州加推新盤。 記者帥誠 攝

■廣州荔灣區某樓盤售樓中心。 記者帥誠 攝

香港文匯報訊（記者 帥誠 廣州報道）隨着下半年疫情穩定和內地經濟的逐步復甦，地產商們也藉着「金九銀十」的勢頭，在國慶長假期間加推新盤、加大力度促銷。除去常見的折扣優惠，一些樓盤甚至推出買樓送車位、送旅行套餐。數據顯示，廣州在「十一」假期期間一手樓開盤及加推貨量再次突破3,000套，同比增長56%，去化率達到53%。其中，首5日一手網簽607套，更是創下近三年來同期成交量新高。

14板塊推貨 地鐵項目旺場

10月9日，香港文匯報記者從廣州中原研究發展部的監測數據了解到，今年「十一」共有14個板塊開盤或加推，整體去化率為53%，介於最近兩個黃金周（2020年「五一」和2019年「十一」）的去化率之間，整體表現在預期範圍內。

值得注意的是，今年「黃金周」前三熱門板塊均在廣州東北部，由近年新貫通的地鐵21號線和14號線串聯。其中，增城區朱村板塊經歷短暫的低迷期後，「十一」全新盤扎堆供貨840套，首日去化率登頂，高達90%。中新板塊作為地鐵21號線、14號線的交匯點，加上近年中新知識城招商引資成效顯著，也成為廣州用家置業的熱門區域，首日去化率亦達86%。

據樂居監控陽光家緣數據顯示，黃金周首5天，廣州全市新房網簽607套，同比去年的432套上漲40.5%，為近3年同期廣州一手網簽新高。廣州中原研究發展部調研也顯示，「十一」假期廣州實際推出3,464套住宅，推貨量同比增長56%，重回3,000套大關。

中原地產項目總經理黃韜認為，廣州一手網簽創新高背後與積壓的新房貨量和購房需求密切相關。「受疫情影響，今年房企很多促銷動作都有所提前，8月市場回暖後，成交量就已明顯上升。國慶長假期間，一些年底才能拿預售證的新項目也提前開放，目的是儲客，所以還沒有真正的成交量。部分買家也暫時抱着持幣觀望的態度，預計年底還會有一波新的成交高峰。」

加快去積壓 派紅包送車位

積壓的新房庫存與國慶的扎堆放盤，也催生出花樣繁多的促銷手段。據了解，今年廣州不少樓盤推出的促銷優惠力度大於往年。其中，碧桂園保利公園大道特價單位限時推出，每套總價優惠20萬元(人民幣，下同)；思科（廣州）智慧城推出金秋專場98折的優惠；碧桂園金葉子限時8.8元抵8.8萬元；保利集團廣東22盤聯動，1,000台華為手機全城送；祈福萬景峰也推出購房即送家電大禮包。

個別「舊盤加推」項目則在促銷上下足功夫，推出國慶期間成交享旅遊、黃金、家電、紅包幸運抽獎，老帶新送管理費等好禮，南沙區星河·東悅灣甚至推出「國慶期間成交送車位」的特別活動。

國慶假期廣州新房網簽情況(套)

	廣州全市	部分地區		
		增城區	南沙區	市中心*
2020年	607	171	148	63
2019年	432	164	34	79
2018年	508	218	71	104

註：10月1日至5日；*指越秀、天河、荔灣及海珠四區 記者帥誠 整理

有成交支撐 滬房穩中略漲

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）隨着交易的活躍，上海樓市價格步入穩步上升區間，香港文匯報記者了解到，不少計劃在10月開售的樓盤，價格都較此前有着小幅的上漲。多名售樓處人員和地產中介亦向記者表示，近期階段新開盤價格都會略高於之前的盤，「越往後房價越是會稍微貴一點，上海房價只會穩中有升。」

通過審批 部分料漲逾14%

記者早前到訪的寶山廟行板塊樓盤，之前推出的一期項目每平方米均價在5.7萬元（人民幣，下同），國慶期間再詢價得到的答覆是，加推盤售價預計在6.3萬至6.5萬元，漲幅最高超過14%。

「實際上去年售價本來是計劃超過6萬元的，但因為預售證審批關係沒能實現，今年價格則是經過審批的，但總體來說漲幅不算大。」該售樓處人員表示，目前上海新房定價依然會有政府干預，因此價格控制得比較穩，但也會緩慢上漲。

該盤附近另一個加推的新盤項目，去年售價4.6萬元，今年略提高到4.7萬元。有地產中介稱：「目前上海新房價格不會跌，所有房子都是往後開的會比之前開的要貴，這個價格都是政府同意之後才開賣的。」

漲足六個月 增幅見擴大

國家統計局統計的價格亦反映上海房價趨勢。8月上海新建商品住宅銷售價格指數環比為100.6，較7月增長0.6%，是自3月以來連續第6個月上漲，且漲幅較7月100.4有所擴大。8月上海新建商品住宅銷售價格指數同比為104.5，較去年同期增長4.5%。

荔灣區現樓三天去貨逾三成

香港文匯報訊（記者 帥誠 廣州報道）位於廣州荔灣區大坦沙島的閱江尚品，其一期多次於2018年底被搶售一空，而二期的A5和A6棟也於今年初建成封頂，但由於新冠肺炎疫情影響，樓盤一直處於未開售狀態。「根據往年『黃金周』樓市熱銷的狀況，今年國慶假期我們一次性把兩棟新樓全部放出，也為第四季度業績創造開門紅。」興業地產銷售主任胡祥表示。

出遊高峰 市況先熱後靜

胡祥指，閱江尚品的開發商是廣州地鐵地產公司，因此當初在地塊選址時擁有靠近廣州地鐵6號線坦尾和河沙站的雙地鐵優勢，這樣的交通配套加上中心城區均價的合理單價，成為不少購房者的首選。「國慶假期前三天，A5棟26層就有8層訂出，佔到總戶數的三分之一。」但他也坦言，也許由於出遊高峰原因，假期後幾天意向成交數量明顯下降。

「目前閱江尚品還有A10棟也已建成封頂，根據節後銷售情況，預計年內也將陸續放出。」他認為，只要疫情狀況穩定，今年第四季廣州樓市成交有望持續攀升。

限購嚴格 家庭客成主流

談及樓市現況及需求，胡祥表示，近年由於限購政策十分嚴格，炒房現象越來越少，新組建的家庭用家成為購房主流。「購房者在查看樣板間注重朝向和景觀的同時，對樓盤周邊教育和交通配套也十分關注。不少開發商在規劃地塊時，都會預留幼兒園的建設位置，條件允許的甚至會申報自建小學資格。」

■廣州部分樓盤配套幼兒園等設施，以增吸引力。 記者帥誠 攝