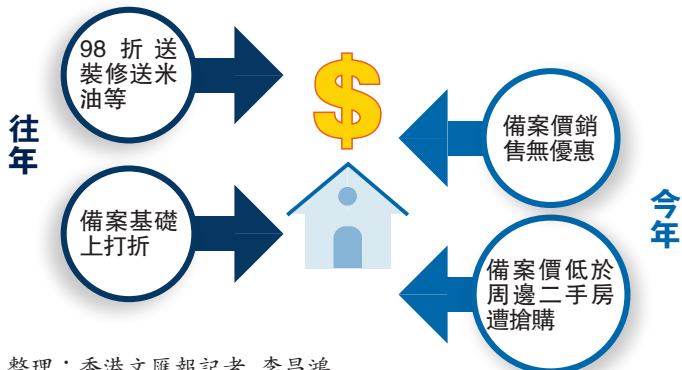


沒有折扣也搶手 買家日夜排隊輪候

今年中秋國慶雙節黃金周，深圳樓市形成了一手熱爆二手冷的局面。受「7·15」新政的影響，深圳新房銷售受到嚴格的規範管理，很多住宅類新房備案價通常較周邊二手房低1萬至2萬元（人民幣，下同）不等，雖然住宅類一手房基本按備案價銷售，罕有地沒有任何折扣，但由於價格普遍低於周邊二手房，仍然引發不少人搶購。反觀二手房，由於價格方面的劣勢而少人問津。

圖／文：香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

深圳一手房國慶節促銷對比



整理：香港文匯報記者 李昌鴻

今年深圳樓市9月已開始旺，9月新房共成交4,871套，成交面積48.79萬平方米，創下7年來9月份成交量的新高。10月長假期市道延續，據美聯物業全國研究中心發布的數據顯示，10月深圳共計有近30個住宅、公寓等項目入市。

由於備案價低於周邊二手價，因此即使沒有以往國慶黃金周的98折等優惠，幾乎全是按備案價銷售的新房也非常好賣。在深圳北站附近的萊蒙水樹雲項目住宅共計100多套，多數是面積122至129平方米的複式4房，均價為每平米73,800元，總價區間710萬至1,100萬元。項目9月25日取得預售證，29日正式線上選房，按備案價銷售，沒有優惠和折扣，認籌需50萬元。儘管總價不低，但銷售火爆，目前只剩下十幾套。售樓員告訴記者，「項目周邊二手都已經8、9萬了，7.38萬元均價相當於購買後便可以獲得一兩成的溢價空間。」附近的龍光玖悅台二期也是同樣的情形，面積95至125平方米的單位均價9萬元，而周邊二手房價格均在9萬以上，所以儘管一套房總售價在800多萬至1,000多萬元，但640套房目前已售過半。

數千人瘋搶 政府勒令暫停

為了防範疫情，今年黃金周售樓現場也採取了限人流措施，有人為買樓需要苦苦輪候數日。假期期間，記者在龍華大浪街道的安宏基星曜售樓現場看到，項目共計有600多套的住宅類新房，因其均價僅5.5萬元，與民治街道動輒8、9萬元的樓盤相比有很大折讓，因此吸引了大量購房者和地產中介。中原地產中介林小姐從福田趕過來為兩位客戶遞交購房資料，「跑了兩天，要麼是暫停銷售、要麼是排隊銷售一小時便再度暫停」。最終她仍沒有機會進入售樓現場，只得失望而歸。

該樓盤保安告訴記者，前一天上午聚集數千人前來搶房，因擔心疫情傳播，當地政府要求暫停銷售，改為預約銷售，但即使是第二天，也只排隊銷售一個小時又告暫停。樓盤銷售員劉先生說，國慶中秋雙節客戶熱情高漲，他們項目的銷售天天爆滿，目前只剩下數十套大戶型。

作為深圳房價窪地的龍崗和坪山也吸引了不少購房者。龍崗大運新盤仁恒公園世紀二期售樓員告訴記者，該樓盤每平方米均價52,200元，按備案價一房一價銷售，也是因為均價較六七萬的二手房低不少，吸引了不少購房者踴躍認購。二期1,300多套目前只剩下六、七十套大戶型。

新盤吸客 二手交投回落

深圳中原地產董事總經理鄭叔倫告訴記者，國慶黃金周八天新房成交487套，較去年同期470套上升了3.6%。由於交易需要一個過程，國慶成交的數據可能有一些滯後遲些才能反映出來。今年黃金周前一周，市場新房供應不斷，去化普遍非常好，多盤日光。在政策的引導下，預計未來成交價格走勢會相對平穩。近期新房住宅推售量處於今年較高水平，預計後期新房成交會持續上升。

相比火熱的新房市場，深圳二手房市場成交接近冰點。深圳中原研究中心數據顯示，9月份深圳二手住宅成交套數為8,577套，環比下滑24.2%，首次不足萬套，創四個月以來新低；成交面積75.9萬平方米，環比下滑22.2%。從成交套數來看，龍崗成交量依然位居全市首位，佔全市成交的29.7%。豪宅標準調整後，均價最高的南山區受影響最大，成交套數下滑幅度超過30.4%，跌幅最大；羅湖區成交套數環比下滑18.4%至1,305套，跌幅最小。

深圳新房平過二手 黃金周重現爆買



▲龍華安宏基星曜售樓部吸引了大量購房者和代客購買的中介。



▲▼東門佳兆業新世界（下圖）因地處東門商圈獲不少港人青睞。



取消用地審批 樓盤紛削優惠

深圳市2020年7月31日發布了取消商務公寓用地的審批。受該政策影響，深圳市許多公寓紛紛藉機取消優惠和漲價。在國慶黃金周期間，大量公寓樓盤推出，龍華、寶安等地公寓樓盤動輒每平方米6萬多元（人民幣，下同）甚至更高，令不少購房者望而生畏。

記者近日走訪了龍崗仁恒夢公園，因臨近大運片區和樓下接駁16號地鐵，該樓盤受到許多投資者關注，包括上海和香港投資者紛紛買入。在政府取消商務公寓用地的審批後，該樓盤的特價房和眾多優惠紛紛取消。售樓員曹小姐告訴記者，以前68平方米兩房原價為220多萬元，優惠後價格為205萬至212萬元之間，現在所有優惠全部取消，一套售價需220萬元。即將推出的新一期公寓售價更是接近240萬元。投資者吳先生表示，因資金周轉問題未能買成，深感遺憾。

同樣，位於鹽田的合景同創廣場也因政府取消商務公寓審批而取消

不少購房優惠。該樓盤售樓員吳小姐表示，項目共計有380多套，目前只剩下10多套大戶型，均價已升至4萬元，現在主推高樓層300平方米大戶型。

她稱，今年上半年，在政府取消公寓批地前，該樓盤高樓層的價格約為每平方米3.6萬至3.7萬元，其低樓層95平米售價僅為每平方米3.2萬至3.33萬元。取消公寓批地後，很多特價和優惠紛紛取消，現在一平米上漲了三、四千元。她透露，因臨近沙頭角海關，不少香港人前來購買，用作投資或者自住。

「7·15」新政拖累二手買賣

相比9月和國慶火熱的新房市場，深圳二手房市場受「7·15」新政影響成交接近冰點。9月二手房成交量首次不足萬套，創四個月以來新低。因國慶期間是休息日，二手交易不公布數據，不過業內人士預計，國慶黃金周深圳二手房受市民旅遊或者回家等影響，交易同樣不佳。

深圳中原地產董事總經理鄭叔倫表示，從國慶期間銷售和訪客來看，新房仍是熱點，二手房則繼續維持相對低迷的狀態。

南山豪宅9月成交跌30%

深圳中原研究中心數據顯示，9月份，深圳二手住宅成交套數為8,577套，環比下滑24.2%；成交面積75.9萬平米，環比下滑22.2%。從成交套數來看，龍崗成交量依然位居全市首位，佔全市成交的29.7%。豪宅標準調整後，均價最

高的南山區受影響最大，成交套數下滑幅度超過30.4%，跌幅最大；羅湖區成交套數環比下滑18.4%至1,305套，跌幅最小。

鄭叔倫認為，深圳市在多個方面都加強了市場監管力度，在政策的引導下，預計未來成交價格走勢會相對平穩。近期新房住宅推售量處於今年較高水平，且10月計劃入市項目較多，預計後期新房成交會持續上升。二手市場方面，受掛牌房源減少及新房市場積壓的影響，預計二手成交量依然偏低，過戶量會繼續回落。

疫情無礙港人北上買樓



▲羅湖貝悅匯吸引一些客戶前來購買，其中不乏港人。

記者走訪位於羅湖區東門的佳兆業新世界時，其售樓員趙小姐表示，該項目建築面積共5.7萬平方米，均價6.6萬元（人民幣，下同），共計900多套，去年12月開始銷售，目前僅剩下40至50套，現在戶型包括33平方米一房一廳和26至32平方米的單間。項目地處東門商圈，年營銷額達150億元。她說，該項目旁邊華潤湖貝舊城投入700億元，將建500米高的地標，由於未來升值空間不俗，大量投資者紛紛買入，其中許多居住在深圳的港人也前來投資購買，數

投資客看好升值潛力

港人熟悉的羅湖水貝片區，泰豐地產開發的公寓貝悅匯也出現港人購房的身影。該樓盤銷售員吳小姐告訴記者，項目近900套單位，5月開始銷售，已售出一半。其中，32平方米的一房一廳國慶期間給予87折優惠，較平時優惠了3%，價格約200萬元。因為該項目交通便

捷，附近有許多舊改和拆遷，未來區域房價補漲空間大，臨近黃金珠寶交易中心，有500多珠寶品牌雲集，吸引了不少投資者。

此外，羅湖火車站附近更新改造的雲景尚邸，均價5.8萬元。售樓員張先生表示，該項目建好已有14年，以前用於出租，開發商為了回籠資金，將該樓盤重新裝修出售。其100多套已售出了60多套，一次性付款97折。因項目臨近羅湖口岸，已有好幾位香港人前來購買，目前所有房子總價已上漲了1萬至2萬元。

逾190國際採購商雲集西安採購展



■2020年中國西部國際採購展覽會在西安開幕。記者李陽波 攝

香港文匯報訊（記者 李陽波、張仕珍 西安報道）「陝汽德龍系列重卡綠色環保、動力強勁，正是東南亞市場目前最需要的車型，希望我們今天能達成合作。」2020年中國西部國際採購展覽會近日在西

David是一家非洲企業在華採購代表，因為疫情原因，此次本來只是抱著看一看的心態，沒想到卻收穫多多。「我已經和公司總部進行了溝通，目前已經有了幾個訂單

安舉行，展會共設置了農業優選展區、優勢工業展區、樂享生活展區、進口商品展區、防疫物資展區五大展區，吸引了51個國家和地區190餘家國際採購商、32家內地大型企業採購商及600餘家供應商代表參加。

國際採購商

國際採購商意向。」主辦方陝西省貿促會相關人士表示，本屆展會的目標就是希望打造一場最務實的對接洽談會，「大會根據大數據匹配，將採供雙方按行業分組、配對並排序，採購商分別與符合採購需求的供應商企業一對一對接洽談，確保對接洽談高效務實。」

貿發局線上平台聯繫港陝

香港貿發局亦於展會設立展位，香港貿發局西北代表周鵬在接受香港文匯報記者採訪時表示，今年因為疫情影響，兩地的交流暫時中斷，但是我們還是繼續通過線上方式，讓陝西企業及時了香港的經貿信息，讓兩地企業保持信息的交換和交流。另外，貿發局將原來多個實體展打包合併為香港秋季採購匯，將於11月16-27日在線上舉行。「歡迎陝西企業、貿易商踴躍參與，將陝西特色產品推介給國際市場，同時通過這個線上平台將香港及海外的優質產品引進陝西，實現國內國際雙循環。」

滬9月二手房成交量見4年最高

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）上海二手房市場基本復甦，日前綜合鏈家、易居研究院等多家機構數據顯示，今年9月份上海二手房成交套數突破3萬套，成為近4年來單月成交最高水平。易居研究院的數據顯示，9月份上海二手房成交套數為3.12萬套，環比增長4.2%，同比增長46.8%。上一次單月成交量破3萬套，還是在2016年的9月份。

上海樓市上月見旺場。

今年4月至7月，滬二手房成交套數已經穩定在平均每月2.8萬套左右，前9月上海二手房成交量同比增長9.9%，增速已經回正。鏈家數據亦顯示9月上海二手房成交量超過3萬套，成交量增長主要來自外環以內，而且下半年以來二手房成交中改善型的佔比有明顯增加，套均面積和套均價格不斷增長。



資料圖片

均價再超過4萬人幣

隨著成交量，易居研究院統計到在今年7月份滬二手房成交均價再超過4萬元（人民幣，下同）/平方米，此前1至6月這個價格均在3.8萬元至4萬元內徘徊。不過鏈家分析認為，儘管9月的上海二手房市場具有一定熱度，但在穩地價、穩房價、穩預期的前提下，市場依然較難出現過熱的情況。