

# 滬樓少人問津 新盤平過二手

## 樓市進入下行軌道 黃金周“金九銀十”泡湯

內房  
入冬

之上海篇

今年以來  
中國樓市調控未有放鬆，限購、限價、限貸、限售等措施齊出下，一線城市的上海市場已顯疲態，雖然發展商推盤增加，售價方面更出現一二手倒掛現象，然而買家依然是觀望，盼樓價再降；今年的國慶黃金周，上海樓市並未有規模促銷，“金九銀十”泡湯無疑；二手市場更低迷，有代理乾脆轉行。從已公佈的數據看，滬樓市已進入下行通道。

■ 記者 孔雯瓊 上海報道



■ 國慶期間僅豪宅新盤有人問津。

香港文匯報記者孔雯瓊 攝

上海樓市繼9月全線下滑之後，10月開局依然不利。記者詢問滬上多個房產代理和售樓處得知，國慶假期期間並沒有什麼促銷活動，亦無購房者大規模看房現象。儘管9月份共有25個新盤進入市場，但國慶看房者不如想像中多。只有部分限價入市的豪宅項目，假期以明顯優惠於周邊二手豪宅的價格吸人眼球，引來不少看房者。

### 看房者只看豪宅新盤

新盤世紀江灣在國慶期間開放認籌，樓盤係融信中國在楊浦區江灣豪宅板塊內帶有小戶型的新建住宅，實行一房一價，最低單價為每平方米8萬多元（人民幣，下同），洋房總價最低至580多萬元，成為豪宅區域內性價比較高的項目。相較附近的二手豪宅，不少業主報價每平方米9萬元、10萬元，世紀江灣新盤開價確有吸引力。

香港文匯報記者走訪該高端樓盤時發現，

認籌那幾天看房者人頭攢動，售樓處每個工作人員都要帶領不少客戶講解樓盤戶型、價格、配套等事項。前往樣板房的看房者亦人數眾多，一輛電梯往往都可以擠滿客戶。

有看房者告訴記者，此前從未想過購買豪宅，但目前房價倒掛得厲害，疊加豪宅限價因素，用此前購買普通住宅的錢，便買得起現在的豪宅。該名看房者還強調，“現在上海很多老破舊住宅的二手報價也要7萬至8萬元，所以現在只看豪宅新盤，其他一律不看。”

然而，儘管看房的人不少，但真正出手購買的卻並不多。不少人認為，現在價格倒掛只是開始，或許後頭還有更大的降價來臨。在買家等減價的情況下，發展商去貨免不了要賣力攬客。位於寶山區羅涇板塊的雍和府正在搞“買房送寶馬”促銷，銷售人員介紹，買房者可獲贈一輛最高價值40萬元的寶馬汽車，不需要汽車的亦可抵扣約30萬元左右的優惠。

## 浦東碧桂園項目 七五折甩賣

除了免驗資、買房送車等攬客手段，國慶假期上海並未出現大規模折扣，原因係上海對新入市價格管控嚴格，不允許備案價和實際售價有過大差別。不過，依然出現樓盤降價25%促銷新盤的情況。

不少購房者向記者反映，上海浦東碧桂園一個項目，國慶前還在以每平方米3.5萬元（人民幣，下同）的毛坯房出售，不料假日期間開始以單價2.6萬元出售精裝修房，一周時間內降價逾25%。另外，據一些代理該項目的中介表示，目前碧桂園這個樓盤內，確有部分房源售價在2.6萬元至2.8萬元之間，亦較備案價跌去7,000元至9,000元。

中原地產市場分析師盧文曦表示，通常上海新盤的開盤價格就是實際銷售價格，原因就是上海樓市調控嚴格，對新建商品住宅的上市價格實行嚴格管控，所以房企一般不會給出更多額外折扣。

不過此次浦東碧桂園項目的大幅折扣，並未

包括全部房源。有房產中介向記者表示，這是部分工程抵押房便宜出售。所謂工抵房，是開發商將房子抵押給承包商或材料商等債權人的房源，不排除是債權人資金因素拋售房源，降價不能完全認為是開發商行為。

雖然上海這樣的一線城市並未出現明顯且大規模的開發商降價拋售，但這樣的現象目前在二三四線城市中卻並不罕見。中國房企三大巨頭的萬科、恒大、碧桂園都實行了降價拋售。

安徽蚌埠的碧桂園都薈項目，毛坯備案單價每平方米10,500元，第一次降價後為7,800元至8,200元，之後二次降價實行所有房源總房款再降45,000元。另據多家中國媒體報道，恒大在三四線城市的部分項目，進入9月以來住宅進行了7.4折促銷，商舖則5折甩賣。萬科廈門的別墅項目，亦從原來的500萬元一口價降至278萬元，相當於5折“跳樓價”。

# 華美旅行社

## 中國超值遊

欲知更多精彩特價順道遊，請致電華美旅行社

電話：(503) 888-8222

武漢黃鶴樓，長江三峽6日	\$499.00
東北四大名城，神奇長白山6日	\$199.00
東北五大名城，神奇長白山7日	\$299.00
江山無限，舞動北京5日	\$49.00
江山無限，精彩北京6日	\$59.00
古韻京風，詩畫江南9日	\$99.00
傣韻雲南，西雙版納環飛8日	\$99.00
北京，承德7日	\$89.00
北京，承德，天津8日	\$99.00
長江三峽5日遊	\$499.00
詩畫江南，長江三峽11日	\$299.00
世外桃源，奇山秀水桂林瀟江6日	\$99.00
舌尖傳奇，珠江豪華美食6日	\$99.00
絕代風華，鉅金江南7日	\$49.00
天府之國，傳奇九寨8日	\$99.00
傳奇九寨，長江三峽11日	\$499.00
黃山千島湖，詩畫江南9日	\$99.00
古韻京風，黃山千島湖11日	\$99.00

好客山東，青島泰山7日	\$99.00
秘境雲南，香格里拉8日	\$99.00
秘境雲南，香格里拉石林9日	\$199.00
暢遊中原，少林武魂5日	\$199.00
椰風天堂，浪漫海南6日	\$99.00
山海之戀，廈門武夷山永定土樓7日	\$99.00
山海之戀，廈門武夷山永定土樓8日	\$99.00
古都西安，華山探險5日	\$199.00
皇城北京，古都西安6日遊	\$199.00
北京，西安，詩畫江南11日	\$199.00
沙漠風情，西域神話新疆5日遊	\$199.00
七彩浪漫，雲南7日	\$99.00
七彩浪漫，雲南石林8日	\$199.00
芙蓉城仙蹤，張家界鳳凰7日	\$99.00
張家界鳳凰，長江三峽11日	\$499.00
魅力福建，潮汕風情永定雙土樓7日遊	\$99.00
臺灣環島經典7日	\$249.00

## 亞洲超值遊

越南東埔寨7日	\$199.00
泰國風情，曼谷芭堤雅6日遊	\$99.00
風情萬種，印尼巴厘島度假5日遊	\$199.00
沙漠奇跡，迪拜超值4日遊	\$299.00
沙漠奇跡，迪拜奢華4日遊	\$399.00

神秘北朝鮮7日	\$699.00
精選臻品，浪漫韓國6日遊	\$199.00
日本關東關西全景溫泉繽紛6日遊	\$499.00
神秘北朝鮮，精彩北京10日遊	\$499.00
泰國，馬來西亞，新加坡三國10日遊	\$599.00
神奇印度，世界文化遺產6日遊	\$499.00