

# 「認房不認貸」後首個周末 一線城市樓市氣氛高漲 滬新房通宵賣 二手掛牌激增

廣州、深圳、上海、北京四個內地一線城市在8月30日至9月1日先後宣布實施「認房不認貸」新政之後，京滬兩地市場立即受提振，除了北京中介72小時不打烊賣樓之外，上海二手房掛牌數量大幅激增，帶看量同樣飆升，單日成交699套房；在深圳，有中介更揚言計劃在廣州深圳增加100間門店。上海多個新盤也緊隨其後打出「不打烊」的口號，全天候接待潮水般湧入的購房者。

◆香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

香港文匯報記者從上海多家中介了解到，近日中介門店內的電話鈴聲火爆異常，部分中介邊接聽座機的時候邊不停在手機微信上回覆消息。不少之前因資金問題而猶豫的買家紛紛拿起電話，諮詢新政對首付的影響，並要求中介幫助他們重新計算新政後需要的首付數額，希望能抓住這個難得的購房機會。

## 周末暴雨 看樓量仍增三成

「除了買家熱情高漲，房東們同樣認為賣房的時機來了，要求掛牌的同樣大幅增加。」一名中介對記者表示，特別是那些同時需要買入和賣出房產的置換客戶，他們幾乎是在第一時間就開始看房。即便首個周末遭遇了暴雨，也沒有冷卻市場的热情。有中介對記者說，帶看量比以前增加了約30%。有內地媒體報道指，某些中介門店帶看量激增了50%。據上海網上房地產的數據顯示，9月2日上海二手房成交套數達到699套，創下近幾個月的新高。相較之下，8月日均成交僅490套，7月更只有450多套。

上海的新房市場同樣被瞬間點燃。開發商們抓住機會，紛紛喊出「不打烊」的口號，從社交媒體上流出的信息顯示，一些購房者甚至在9月2日凌晨1點簽約，無疑也是對開發商「不打烊」的回應。

許多樓盤項目在新政策出台後成交量也明顯增加。嘉定區的金地峰匯，9月2日上午成交了13套房，幾乎相當於過去一周的總量。其他各大樓盤大華錦繡四季、天安象嶼萃湖臻境、寶山天鎔等，新政首日的成交量也都大幅增加。閔行區的保利光合上城9月2日單日成交金額就突破了1.6億元（人民幣，下同），保利聯發光合臻園的銷售額也達到1.1億元。華發龍騰四季售樓處人員就說：「客戶明顯增多，預計項目入園分會由原來的55分提高到60分。」這不僅體現了購房需求的激增，也意味著競爭更加激烈。

## 部分開發商收回優惠政策

購房熱情高漲下某些開發商的舉動也引起關注：保利聯發光合臻園宣布即將收回多項優惠政策，包括超長賬期和車位優惠券；金地集團的金地新樂里也明確表示「優惠即將回收，倒計時」。折射出在政策熱潮下，一些開發商可能想獲得更高的利潤。但同時，也有部分樓盤希望借助新政加速去化，位於浦東的中樞首創禧瑞祥雲就打出「48小時狂購節，買疊加送車位」的宣傳語。

## 二手放盤增 房價更難上漲

易居研究院研究總監嚴躍進認為，從二手房市場來看，由於掛牌量增加，供求關係需要重新評估，「既然掛牌量增加，那就意味著供應量增加。從積極的角度看，這為買家提供了更多的選擇，活躍了二手房市場。但這也可能帶來供大於求的問題。」關於房價，他更是直言：「掛牌多了，房價往上漲的可能性自然就小了。」這不僅是對房東的一個警醒，更是符合當前政府促進房價穩定的宏觀調控目標。

有不具名分析師也認為，開發商應該趁着利好加速去化，而不是去尋求漲價。「今年初就有過類似情況，在當時行情還算可以的情況下，部分開發商因為不肯讓利，導致沒抓住去化的機會。」

## 「認房不認貸」業界有話說

### 易居研究院研究總監嚴躍進

◆二手房市場掛牌量增加，意味着供應量增加。從積極的角度看為買家提供了更多選擇，但同時也可能帶來供大於求的問題，房價往上漲的可能性就小了。



### 美聯華南戰略董事總經理 江少傑

◆相信新政策效果最起碼要觀察一周。但這個周末看房量明顯上升、買房諮詢量也有所上升；所接觸的開發商普遍相對樂觀，很多都沒有表示要提價或者收回折扣。

### 「克而瑞」廣佛區域首席分析師 肖文曉

◆地產商及中介均需要一段時間來了解政策、制定促銷方案，相信廣州未來兩個月網簽數據有所改善。

### 英大證券首席經濟學家 李大霄

◆「認房不認貸」、加上新房首付20%政策對減輕購房者的負擔有很大作用，有助樓市穩定也有利股市穩定。有開發商最近取消了一些折扣優惠或微幅提價，也反映看好市場前景。

製表：記者 李昌鴻、孔雯瓊、帥誠



◆鄭叔倫表示，因看好新政後市利好，中原擬在廣州和深圳新增100家地舖，逆市擴張。 記者李昌鴻 攝



◆港企兆邦基房地產開發的坪山碧湖春天打拆最低79折。 記者李昌鴻 攝



◆「認房不認貸」新政推出後，上海多個新盤也緊隨其後打出「不打烊」的口號，全天候接待潮水般湧入的購房者。 資料圖片

## 廣州看房量猛增 業界備戰「金九銀十」

「今天上午我們就接了二十多個諮詢電話，多數都是預約來現場看房的，一些平時比較少有人問的大戶型現在也有人專門來看。」鏈家地產花語店銷售顧問車靜琪透露，廣州「認房不認貸」政策公布後，其所在的營業點每天的諮詢預約量增加了一倍以上。

### 調配人手到熱門樓盤營業點

「我們主要負責廣州荔灣區坦尾片區的樓盤銷售，目前該片區的新房庫存以140平米以上的大戶型為主，在售二手住宅則主要集中在周邊幾個樓盤，以80-120平米的大中戶型為主，均價在5萬元/每平米左右。」她表示，此前不少猶豫不決的看房者都認為首付比例較高，新政策出台後，

一些戶型的首付能減少50萬左右，對於改善型買家來說，降低了入市門檻吸引力比較大。因為對接下來的市場預期充滿信心，車靜琪表示公司會在周末和中秋、國慶等假期調配人手到熱門樓盤所在的營業點，以應對看房熱潮。

不過，有廣州增城區房企表示，政策有利於市中心改善型樓盤的消化，但是對於本身就不限購的增城、從化來說，利好程度有限。「因為買家換房後，有名額一般都會優先選擇中心城區。」對此，該人士表示，「金九銀十」會以新政策為契機做一些促銷活動，希望吸引客流。

易居研究院研究總監嚴躍進認為，北上廣深四個一線城市中，廣州樓市的庫存壓力最大，因此

廣州率先公布政策搶到了先機，有助於激活廣州樓市的改善需求和緩解廣州的去庫存壓力。

### 未來兩月成交數據料有改觀

廣州中原發展研究部最新統計數據顯示，8月廣州新房網簽4,136宗，環比下跌20%，同比下跌32%；而廣州市房地產中介協會發布的數據顯示，當月廣州二手住宅整體網簽共8,156宗和82.23萬平方米，環比增0.74%和1.37%，同比增3.37%和5.41%。

克而瑞廣佛區域首席分析師肖文曉表示，因為鬆綁政策發布在8月末，地產商及中介均需要時間來消化和制定促銷方案，相信未來兩月數據將有所改觀。

◆香港文匯報記者 帥誠 廣州報道

## 中原擬穗深增百舖

### 厲兵秣馬

深圳正式落實「認房不認貸」，加上首套和二套房貸首付比例分別降至20%和30%，受該利好影響，深圳不少開發商和地產中介摩拳擦掌，紛紛趁着這個利好積極開拓業務。中原地產（中國內地）華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫表示，「儘管剛出台利好政策遇到颶風，但是利好仍會不斷釋放，市場的每一次陷入谷底都會有反彈，並帶來新的發展機會。」為此，公司計劃未來在廣州和深圳增舖100間。

鄭叔倫稱，這個擴張計劃不僅體現了公司對破勢前行的決心，也反映了對未來發展的堅定信心。儘管未來充滿挑戰，但只要堅持創新和發展，中原地產一定能夠在市場谷底反彈的過程中，實現更大發展。

這個100間增舖計劃，就是邁

向目標的重要一步。

### 深圳開發商猛推優惠吸客

雖然剛過去的周六日受超強颶風「蘇拉」影響，深圳全市推行停市、停課和停運，令房產交易受到了一定的影響。但颶風無阻，推出新房八五折至八八折以吸引客戶，有的開發商甚至推出低到七九折。香港文匯報記者了解到，早前吸引了不少港人購買的福田口岸附近新盤承瀚灣尚國際仍是八八折吸引顧客。

### 看樓客審慎 成交未大升

不過，不少準買家雖然積極看房，卻不敢立即購買，主要是擔心房價未來還會下跌。中原地產坪山一資深業務員王先生告訴記者，港企兆邦基地產開發的碧湖春天折扣低至七九折，但還是賣

得不太好，坪山大部分新盤都是打八五折。「新政出來後，許多客戶無論是看新房還是二手房都很積極，但就是不怎麼買單。主要是心態變了，都是擔心市場繼續下跌。」他稱。

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑表示，對於新政，許多開發商普遍是相對樂觀的，他接觸的一些開發商，很多沒有表示要提價或者收回折扣，相信新政策效果最起碼要觀察一周，或者下周等很多具體政策都落地了。據他了解，這個周末看房量是明顯上升的，以及買房諮詢量也有所上升，相信該政策有利促進市場穩定。中原地產皇御苑店長夏志高表示，新政策「可能是剛出，後期應該不會差，不過要看客戶看房量及後面成交情況。」

◆香港文匯報 記者 李昌鴻 深圳報道

## 陳茂波：單靠調低股票印花稅未必提振股市

香港文匯報訊（記者 周紹基）港股在過去一段時間表現不濟，單計8月份恒指便累跌逾8%，日均成交約在1,000億元（港元，下同）水平。

### 前車可鑑 效果或適得其反

香港財政司司長陳茂波昨於網誌上表示，港股過去一段時間表現不理想，市場一再有聲音要求調低股票印花稅，但客觀數據反映，下調股票印花稅率無法從根本上提振股市。認為要改善股市表現，關鍵在於投資者對後市預期向好，這不是單純靠下調股票印花稅就可達至的效果，這關乎到入市的資金量和流向，經濟表現、公司業績、是否持續有具潛力的企業上市等。

陳茂波說，調低股票印花稅並不足以結構性、長期地刺激港股的交投，零散的刺激舉措，無助於提振市況之餘，更可能因成效不彰而進一步削弱投資者信心，效果適得其反。

以1999至2001年為例，其間股票印花稅曾3度下調，但日均成交額由1997年約143億元下降至2002年的60億元。而2021年曾上調股票印花稅率至0.13%，及後的頭幾個月（即當年的8至12月），港股日均成交仍較2020年多出2%。

若看俗稱「換手率」的股票轉手頻率，更是由2020年的0.22%升至2022年的0.27%，正正反映，印花稅的上調並沒有導致股票交投萎縮。

他指股市升跌也受地緣政局及市場情緒

所左右，西方的政治成見所造成的誤解，也干擾到投資者對香港和內地股市的信心。當局上周二成立促進股票市場流動性專責小組，小組本周將會召開首次會議，將全面檢視不同的內外因素，例如上市制度、市場結構、交易機制等。他期望藉着今次成立小組發揮業界、市場及監管機構的集體智慧和力量，全面深入檢視當前香港股市的優勢與面對的問題，提出短、中、長期的方案供政府考慮，以提升港股市的競爭力，並更好釋放未來的發展潛力。

### 出訪歐美 吸引資金到港

陳茂波又透露，未來數月將出訪歐美等地，親身說明「一國兩制」的獨特優勢為

香港發展帶來的新機遇和新潛力，並介紹香港的最新發展，包括創新科技、綠色科技和綠色金融，以及第三代互聯網等。

未來數月香港亦將舉行一系列大型國際金融會議，包括10月底舉行的香港金融科技周、11月的國際金融領袖投資峰會、12月由總部設在沙特阿拉伯的「未來投資倡議研究所」（IFI）首次在香港舉行的「PRIORITY」亞洲峰會，以及明年1月舉行的亞洲金融論壇等。

透過積極向外介紹香港的新發展、新機遇，讓國際投資者對香港有更全面清晰的了解；透過建立更廣闊的朋友網絡，有助香港開拓更多新的合作機會和資金來源，長遠提升香港金融市場的競爭力、促進市場的持續和較快發展。



◆陳茂波認為，要改善股市表現，關鍵在於投資者看好後市，單靠下調股票印花稅未必有效。