

趁黃金周大促銷 八折去存貨 送一成首付 深圳新盤增優惠吸港人

目前正值中國內地中秋國慶8天超級黃金周長假，加上早前推出的「認房不認貸」和首套房貸首付下調等利好政策，深圳不少新盤紛紛推出種類繁多的折扣優惠，其中福田口岸的承翰灣尚國際和蓮塘口岸附近的京基御景天巒府等優惠折扣幅度大，前者提出備案價8折，後者給予86折，並且大戶型送一成首付等優惠吸引買家。1日承翰灣尚國際有多套房源被港人購買，而御景天巒府截至目前已有數十套為港人購買。

◆圖文：香港文匯報記者李昌鴻 深圳報道



◆港人劉先生(右二)與太太一起來御景天巒府看房。



◆超級黃金周許多客戶前來御景天巒府看房。

部分新盤國慶優惠情況

承翰灣尚國際

◆位於福田口岸附近，在以前8.8折基礎上推出8折優惠，國慶期間購房送3年物業管理費

羅湖御景天巒府

◆位於蓮塘口岸附近，備案價打86折，並送一成首付

碧湖春天

◆位於坪山，全場打79折

記者1日走訪京基御景天巒府，在售楼中心見到不少客戶前來諮詢和購買，不乏港人身影。該項目售楼處的周小姐表示，項目共有700套房，現在有戶型面積95至120平米的三房、152平米的四房等，有帶裝修或者毛坯，只是折扣幅度不同。談到折扣優惠時，周小姐表示，為吸引客戶，在超級黃金周期間，推出購房按備案價86折優惠，並且送一成首付，150平米以上則送超過一成的首付。現在的價格最低僅一平米4.8萬元(人民幣，下同)，這一價格與遠離市區的龍崗相近，其吸引力可想而知。

羅湖區新盤 售價與龍崗相近

周小姐表示，由於8號地鐵線梧桐山南山站離項目僅500米，距離蓮塘口岸地鐵站僅三站路程，交通十分便捷，因此項目吸引許多港人購買。目前，香港人購買的房子在數十套以上，他們一般較偏愛95平方米和115平方米的三房，主要是用於養老，或者是子女在香港讀書居住在深圳的父母。

前來購房的港人劉先生和太太正與售樓員仔細諮詢按揭和首付等問題。他說，他與太太聽到朋友介紹後便前來看房，自己平時有香港工作，準備用於度假和將來養老，他看中一套96平米的三房，認為4.8萬一平方米的價格有較強的吸引力，較以前降

了至少一兩萬，緩解自己的壓力。另一邊廂，福田口岸附近的新盤承翰灣尚國際折扣優惠力度更大，其售樓員曾先生表示，項目地處福田水圍村，步行到福田口岸僅七八分鐘，這裏房價一平米僅8萬元，而香港是十幾萬，「過個口岸就到了」。該項目共有300套，目前剩下100套，其中售出的200套中不少是港人業主。

售樓員：資金回籠壓力大

曾先生稱，中秋國慶期間，開發商推出更大幅度優惠，較備案價打八折，較節前的八八折再優惠了8個百分點，並且國慶期間購房還送三年物業管理費，這一優惠力度十分大。「現在市場低迷，開發商資金回籠壓力大，如果不採取優惠大力吸客套現，影響銷售進度。」不過他稱，123平米以上大戶型優惠不大，只有兩個99折，並減10萬元和送裝修。

談到戶型時，他說目前有78平米、81平米的2室2廳價格僅600多萬元，較備案價大幅下降了150多萬。「1日有十多批看房客戶，其中港人佔了一半，有兩個港人客戶當天就買了兩套，分別是大戶型123平米4房和85平米兩房；港人很多是夫妻或者一家人前來看房。」曾先生表示有的港人是一次性付款，也有辦理按揭的。



◆御景天巒府因臨近蓮塘口岸，打86折並送首付一成，吸引客戶去購置大單位。



◆福田口岸附近的承翰灣尚國際國慶期間推出8折優惠，吸引不少港人前來購買。

上月百城樓價 一手企穩 二手續跌

香港文匯報訊(記者 蔡競文)受到密集樓市利好政策刺激，內地樓市有所企穩。中指研究院1日發布報告稱，9月百城新建住宅平均價格為每平方米16,184元(人民幣，下同)，按月由跌轉漲，漲幅為0.05%；按年跌幅則收窄至0.1%，價格有所企穩。中指研究院解釋，9月樓市利好政策密集出台，開發商積極把握政策窗口期和「金九銀十」關鍵節點，加快推盤節奏，受部分城市優質改善項目入市帶動，9月百城新建住宅價格有所企穩。

「認房不認貸」增二手房掛牌

不過，二手樓市仍未有起色，9月百城二手住宅平均價格為每平方米15,556元，按月下跌0.44%，跌幅較8月擴大0.06個百分點，並已連續17個月按月下跌，按年跌幅擴大至2.59%。中指院表示，「認房不認貸」政策落地帶動重點城市二手房掛牌量明顯增長，供應增加的前提下，9月百城二手住宅價格仍有波動調整。

以今年首三季來看，百城新建住宅平均價格累計上漲0.03%，漲幅較第二季度擴大0.02個百分點；百城二手住宅平均價格三季度累計下跌1.21%，跌幅較第二季度擴大0.57個百分點。

中指院料核心城市先企穩

中指院指出，考慮到目前市場恢復尚不明顯，短期內核心城市供需兩端支持政策或將繼續發力，以助力市場加快恢復。需求方面，核心城市或下調首付比例、降低房貸利率、減免交易稅費等作為政策優化主要方向，同時一線城市郊區和核心二線城市主城區限購優化預期增強。供應方面，部分城市或出台企業紓困措施以緩解開發商經營壓力。整體來看，若政策持續優化到位，同時隨着置換改善需求逐漸入市，第四季核心城市市場有望企穩，而普通二線和三四線城市市場修復仍需更長時間。

發展商求套現 新盤均有折

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)今年超級黃金周許多開發商齊發力，有的走高端路線，有的則低至79折，使盡渾身解數以求快速套現。

在龍華新盤天湖島花園展示大廳，售樓員張先生表示，項目佔地面積60,785平米，首批先推出1棟、2棟共計328套，推售戶型為約124平米的4房2衛單位，十分適合「認房不認貸」的改善型客戶需求。項目優勢有民治湖和銀湖山餘脈，以及容積率僅為2.2，加上地處龍華中心區，地鐵、公交和開車前往深圳市中心十分便利，同時設有1,256個停車位，車位比達到1:1.33。

該項目投資方中泓投資集團(深圳)公司董事長、深圳市灤水房地產開發公司總經理黃峰表示，

天湖島注重綠色環保和智慧小區。談到折扣優惠時，他表示，即將開盤後會有一些折扣。

中原地產坪山資深置業顧問王朋剛告訴記者，港企兆邦地產開發的碧湖春天積極出貨，折扣最多打至79折，但是即使是國慶節還是賣得不太好；坪山大部分新盤都是打85折。

他說，如今黃金周市場競爭太激烈了，開發商都在大幅折扣，以爭取盡快出貨。

另一邊廂，貝殼網業務員劉先生表示，龍崗星龍園項目擁有上海外國語大學附屬學校的學區房，周邊二手房都6萬多元(人民幣，下同)一平米，該項目價格5萬出頭，同樣也有打折優惠，但要到現場預訂。

9月財新中國製造業PMI回落至50.6

香港文匯報訊(記者 曾業俊)9月財新中國製造業採購經理指數(PMI)報50.6，比8月的51.1回落0.4個百分點，雖然低於市場預期的51.2，並再創年內新低，但連續第9個月高於臨界點50之上。至於9月財新中國服務業PMI則見50.2，較8月的51.8回落1.6個百分點，同樣再創年內新低，並差過市場預期。至於9月財新中國綜合PMI報50.9，較8月51.7回落0.8個百分點。

財新數據與最新公布的數據與官方數據背馳。據

國家統計局9月30日發布，9月份官方製造業PMI升至50.2，連升4個月，並為4月份以來首次升至擴張區間，好過市場預期；9月服務業商務活動指數則為50.9，結束5個月連降。

內需改善帶動新訂單總量

財新中國製造業PMI近5個月來第4次處於榮枯線上方，顯示製造業景氣度持續恢復，供求雙雙擴張，但全球經濟低迷，拖累業界整體增長預期。分

項指數顯示，當月製造業供給和需求同步擴張。此前高溫天氣對部分企業造成不利影響，當月生產回補，生產指數在擴張區間上升，新訂單指數在擴張區間下降，新出口訂單指數仍然低於榮枯線，但也有回升，顯示新訂單總量的增長主要靠內需改善帶動。就業則在8月顯著改善後，9月再次下降，過去七個月內第六次位於收縮區間。雖然業界對未來一年生產前景持增長預期，但製造業生產經營指數錄得去年10月以來新低。樂觀心態與需求預期改善、新產品開發等因素有關；對前景的憂慮，主要源於外需疲弱。

服務業供求擴張速度放緩

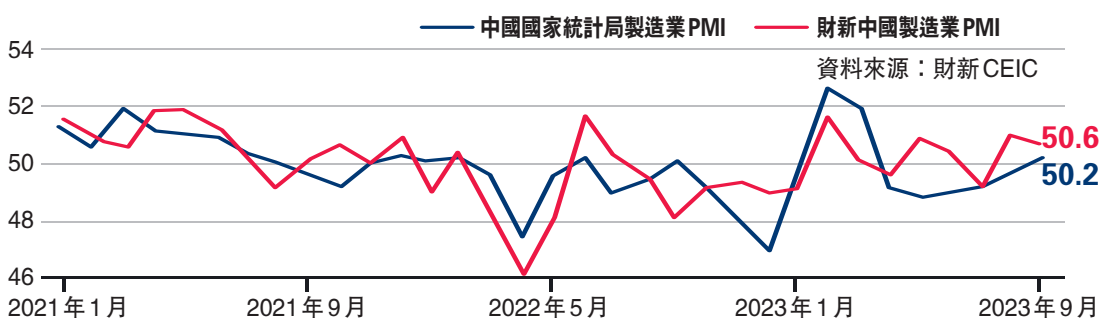
至於財新中國服務業PMI，連續9個月位於擴張區間，不過亦連續兩個月刷年內新低。服務業供求擴張速度明顯放緩，外需有所改善，就業「弱改善」，企業家整體樂觀程度有限。從分項數據看，服務業供求擴張速度明顯放緩。9月服務業經營活動指數和新訂單指數連續9個月高於榮枯線，但均錄得近9個月新低。海外遊客數量增多，海外訂單

微增，新出口訂單指數經歷8月的微降後，9月出現回升。部分企業反映，整體需求比預期疲弱。與市場供求的緩慢擴張保持一致，企業也放緩了用工擴張的步伐。服務業的信心度進一步減弱，服務業經營預期指數錄得去年12月以來新低，連續三個月微降。部分企業擔心市況轉弱，影響銷售。

財新智庫高級經濟學家王喆表示，當月財新中國製造業和服務業景氣度均在擴張區間下降，後者降速更為明顯，就業市場受製造業拖累，綜合就業指數四個月來首次收縮。過去幾月間，中央各項旨在促消費、擴投資的政策密集出台，各項重要經濟指標出現邊際改善，不過經濟恢復基礎仍不穩固，國內需求依然不足，外部不確定因素依然較多，就業市場壓力仍然偏大。

下一階段，前期各項穩經濟政策落地見效情況應是關注重點，穩就業、增收入等關鍵環節或需進一步加力。此外，房地產市場供求關係已發生重大變化，相關調控措施的放鬆對市場促進效果已較為有限，對居民可支配收入的擠壓以及相關風險更值得關注。

9月財新中國製造業PMI繼續處於擴張區



資料來源：財新CEIC