

# 期待後續政策放鬆 釋放市場剛性需求 樓市黃金周乏驚喜 「銀十」開局平穩

今年7月底以來，中國各大城市樓市刺激政策疊出，業界普遍期待樓市再現「金九銀十」。然而，從中秋國慶假期的交易數據來看，市場並未大幅回暖，熱度不及預期，且市場分化加劇；但從趨勢上看，新房、二手房交易正持續修復。專家認為，新政刺激效應逐步顯現，後續樓市政策仍存放鬆空間，以進一步降低購房者負擔，促進剛需及改善需求的釋放。

◆香港文匯報記者 王珏 北京報道

多家機構數據顯示，今年雙節超長「黃金周」（9月29日至10月6日）期間，全國樓市成交面積同比下降，且分化加劇，僅核心城市或成熟區域熱度較高。中指研究院數據指，雙節假期全國35個代表城市日均成交面積較2022年及2019年國慶假期下降兩成左右；根據諸葛數據研究中心監測，全國重點10城新建商品住宅日均成交612套，較去年「十一」假期日均成交量上漲43.8%，但仍處於近七年來低位水平。二手房方面，貝殼研究院稱，重點50城日均成交量同比2022年國慶期間增長3%，帶看量同比增長13%，二手房市場交易持續修復。

## 穗滬新房交投明顯回升

廣州是北上廣深四大一線城市中調控放鬆力度最大的城市，其黃金周表現較為突出。中指研究院統計，在2023年國慶超長「黃金周」期間（9月29日至10月6日），廣州新房成交面積為15.7萬平方米，日均成交面積較2022年「黃金周」（10月1日至7日）上漲129%。市場活躍度有明顯回升，但同時市場分化趨勢明顯：限購政策放開後的番禺等區域，市場成交要好於外圍區域，中心區域核心板塊的熱度也將延續，但增城、從化、花都等外圍區域市場成交仍維持較冷趨勢。

上海表現也不俗，在雙節假期實現新房成交12.3萬平方米，日均成交面積較2022年「黃金周」上漲159%。

北京是四大一線城市中最遲宣布「認房不認貸」的城市。從北京住建委官方披露的數據來看，9月29日至10月6日小長假期間，北京新房網簽套數共



◆今年超級黃金周，中國樓市交易熱度不及預期。圖為羅湖蓮塘口岸一樓盤銷售中心。香港文匯報記者李昌鴻攝

## 中秋國慶假期(9月29日至10月6日)一線城市新房成交

城市	2023年日均成交面積 (萬平方米)	較2022年 (10月1日至7日)變化	較2019年 (10月1日至7日)變化
北京	1.8	-31%	-27%
上海	12.3	159%	745%
廣州	15.7	129%	122%
深圳	3.5	-46%	-25%

數據來源：中指研究院

製表：香港文匯報記者 王珏

計92套，二手房網簽數量為512套，比去年略高。而根據中指研究院的統計，北京新房節假日簽約116套、1.8萬平方米，日均簽約量較去年假期分別下降48.2%和31.4%。由於網簽數據相對滯後，從認購情況來看，國慶期間北京新房認購654套、6.91萬平方米，日均認購量同比分別下降4.0%和7.3%，表現相對平穩。

## 業界料政策仍具優化空間

業內普遍認為，7月底以來各地持續出針對需求端的樓市利好政策，從政策效果來看，市場並未大幅回暖，熱度不及預期，一是由於今年國慶期間強烈的出遊意願影響到各地購房需求釋放，二是後續樓市政策仍存放鬆空間。中原地產市場高級研究經理盧文曦稱，政策的利好雖然沒有剛落地時反應

那麼大，市場恢復平淡心態，但不可否認，政策對需求釋放有作用。

中指研究院市場研究總監陳文靜指出，短期來看，未來需求端與供應端政策均有優化空間，需求端如核心城市降低首付比例、放鬆限購、優化普宅標準等，供應端如支持房企盘活存量資產、支持盤活存量閒置地塊、支持超大特大城市城中村改造等。而後續房地產市場恢復有賴於經濟復甦及居民信心的恢復。

據香港文匯報統計，截至目前，全國基本已全面執行首套房「認房不認貸」政策。此外，多地明確下調首套房和二套房的首付比例，降低存量房貸利率，優化限購政策，不過當前仍有十餘個城市執行限購等樓市限制性措施。整體來看，當前的政策力度仍不及2014年的樓市寬鬆政策力度。

## 深圳新房庫存5萬套創新高

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）節日期間大量市民外出旅遊，加上買家對市場持觀望態度，今年中秋和國慶8天超級黃金周，深圳新房成交創出歷史新低。中指研究院日前發布的數據顯示，9月29日至10月6日的黃金周假期，深圳新房成交僅336套，日均42套，日均成交面積較去年黃金周期間同比下降了46%。與此同時，9月份深圳新房庫存總面積近500萬平方米、超過5萬套，創出歷史新高。

## 「黃金周」日均成交42套

香港文匯報記者在中秋國慶期間探訪多個樓盤獲悉，儘管多家開發商打出備案價八成、八五成甚至送一成首付等策略，但是效果仍欠理想。在蓮塘口岸附近京基御景天禧府現場看到，儘管其打出八五折優惠，115平方米三房還送一成首付，但前來看樓的客戶仍是稀稀落落。以往黃金周過後一些優惠會被取消，但是該樓盤目前仍保持相應的優惠。美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，今年黃金周深圳樓市承接了9月下半月以來的弱市，加上大量市民外遊，成交不理想是預料之中。

儘管深圳8月底出台了「認房不認貸」新政，但樓市仍然是低迷。乐有家研究中心數據顯示，9月深圳新房市場全市網簽成交2,076套一手住宅，環比下跌6%。由於銷售不暢推高了新房庫存，9月深圳庫存總面積接近500萬平方米、超過5萬套，創出新房庫存歷史新高。未來如果沒有更多有效措施刺激市民購買慾望，深圳的新房去化周期很可能從當前的17個月上升到20個月以上，甚至更高的水平，這將帶來更大的市場壓力。

何倩茹表示，國慶節前夕，深圳分別下調了首套房及二套房的房貸利率，相信會給市場帶來實際性的利好，而且相關部門也會根據市場的變化繼續出台寬鬆政策。因此對於10月份，她個人仍然對市場保持比較樂觀的態度。

# 多重利淡 滬A節後失守3100

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）外部地緣衝突拖累風險情緒，美聯儲貨幣政策偏鷹派，中國消費數據遜市場預期，多重因素下A股在四季度首個交易日表現未盡人意，滬深三大指數均小幅下探。滬綜指收市跌破3,100點關口，報3,096點，跌13點或0.44%；深成指報10,106點，跌2點或0.03%；創業板指報1,998點，跌5點或0.26%。兩市共成交7,700億元（人民幣，下同），北向資金淨流出約75億元。

## 華為汽車概念股狂飆

隨着長假收官，「假期概念」板塊跌幅居前。海口海關數據顯示，2023年中秋國慶8天假期期間，海口海關共監管離島免稅銷售金額13.3億元。花旗報告中稱，8天的日均銷售額較2021年國慶低21%，一定程度上反映消費情緒疲軟。旅遊酒店重挫6%、航空機場跌超過2%，中國中免A股收低5.3%。金價連連下挫，珠寶首飾板塊跌超過3%。房地產產業鏈低迷，房地產開發、房地產服務、裝修建材、水泥建材等均收綠。

雖然大市低收，但明星板塊仍受到投資者強烈追捧。華為開界新M7一躍成為汽車市場的爆款，訂單量迭創新高，10月6日開界新M7單日大訂突破7,000輛，上市25天（9月12日至10月6日）大訂超

過5萬輛，刺激華為汽車概念板塊整體高開逾2%，之後一路上行，至收市板塊大漲5.3%。個股掀漲停潮，其中美利信、英可瑞、博俊科技等華為汽車概念股頂格升20%。整個汽車產業鏈亦受利好帶動，汽車零部件板塊拉升3%，汽車整車板塊升近2%，均跑贏大市。中國銀河證券分析，隨着華為自選車

模式得到市場認可，華為汽車產業鏈投資機會有望不斷湧現，華為智艙、智駕領域將充分受益。

中國工信部等六部門聯合印發文提出到2025年，智能算力佔比達到35%，打造一批算力新業務、新模式、新業態，工業、金融等領域算力滲透率顯著提升，算力概念午後拉升。



◆華為開界新M7一躍成為汽車市場的爆款，刺激華為汽車概念板塊大漲。官網圖片

## 華為汽車概念股9日暴漲

股份	漲幅(%)
美利信	20.01
英可瑞	20
博俊科技	20
貝斯特	11.09
聖龍股份	10.03
科華控股	10.02
華陽集團	10.01
三聯鍛造	10
賽力斯	10
江淮汽車	9.99
銘科精技	9.99
京泉華	9.98

整理：香港文匯報記者 章蘿蘭



◆滙豐中國收購花旗中國涵蓋內地11個城市的個人財富管理業務。資料圖片

## 滙豐購花旗內地個人財富管理業務

香港文匯報訊（記者 莊程敏）滙控旗下滙豐中國宣布，收購花旗中國的內地個人財富管理業務，涵蓋在內地11個城市個人財富管理客戶的投資理財資產及個人存款，資產規模約36億美元，預計交易將於2024年上半年完成。交易完成後，收購業務將融入滙豐中國財富管理及個人銀行業務，並計劃邀請花旗中國該業務相關員工加入滙豐的內地團隊。滙豐中國行長兼行政總裁王雲峰指，今次收購將提升該行的財富管理業務規模，為進一步增長提供新動力。

## 資產規模約36億美元

王雲峰續指，內地是集團重要的戰略市場，集團對中國經濟長期向好趨勢有信心，集團將透過深度參與市場開放、持續投入業務布局，支持中國經濟高質量發展。目前，滙豐中國作為內地資產規模最大的外資銀行，累計獲批的QDII境外投資額度在銀行同業中長期保持領先，其私人銀行服務已拓展至6個主要城市。

花旗早在2021年4月宣布一項全球戰略調整，退出包括內地內的十餘個市場的個人銀行業務。2022年12月，花旗宣布將逐步關閉其內地的個人銀行業務，但不涉及其市場領先的對公業務。

現時，在花旗已宣布將退出個人銀行業務的亞洲、歐洲、中東和墨西哥的全球14個市場中，花旗已完成了在澳洲、巴林、印度、馬來西亞、菲律賓、台灣、泰國和越南8個市場的個人銀行業務出售。

# 碧桂園美元債下周到期付息

香港文匯報訊（記者 蔡競文）面臨債務危機的碧桂園，有傳媒報道指，該集團正考慮近日公布境外債重組計劃。此外，有傳碧桂園下周一（16日）將面臨兩筆合共6,680萬美元的境外美元債利息到期，支付寬限期為30日，兩筆債券分別於明年4月及2026年4月到期。碧桂園9日收報0.84港元，跌6.7%。

另外，碧桂園在其微信公眾號公布，截至今年9月底，已累計交付房屋約42萬套，累計交付面積約5,112萬平方米，交付項目涉及31個省份、235個城市，部分項目提前交付。當中，安徽的羅馬世

紀城林語閣二期692套房屋正式交付；另外，固鎮碧桂園今年第2批1樓180套房屋可交付，較合約的交付期提前近一個月。

## 債權人要求恒大澄清監管形勢

同樣面臨債務危機的恒大，上月取消債務重組計劃的會議後，外電報道指，恒大債券持有人特設小組已要求恒大澄清監管形勢和下一步行動計劃，持有超過60億美元離岸公開發行票據的投資者發聲明，批評恒大將持債人蒙在鼓裏，而且對於境外債務重組計劃未能滿足監管要求，令境外債持有人感

到「驚訝」，並要求恒大與中證監和發改委解決監管問題。恒大9日跌12.7%，收報0.275港元。

恒大境外債權人團體的聲明指，已多次提出要求，惟恒大並未向債權人提供任何文件，而且恒大在9月22日和9月24日的信息披露，非但沒能回答問題，反而引發更多疑問。根據目前情況推算，預期恒大將會在10月30日舉行的清盤呈請聆訊上被清算。

不過聲明同時指，債權人及其顧問「仍然願意保持建設性」，並與恒大合作尋求一切方式解決當前問題。