

# 穗新房策首周末 展銷廳重現人潮

## 樓盤策劃主管：朝9晚12忙不停 後勤也去了帶客



穩定樓市

廣州久違的樓市熱潮，在剛剛過去的周末復燃，多個新盤展銷廳重現久違了的「金九銀十」盛況。9月23至24日，廣州迎來了政策「搶跑」後的首個周末。不再列入限購範圍內的番禺、黃埔、花都、白雲北部4鎮，《大公報》記者現場踩盤發現，上述4區多個樓盤銷售中心都人頭湧湧，中午11點多已經座無虛席。由於是次政策同時放寬了外地人在廣州購房的社保年限要求，售樓部還有不少來自珠三角的外地客或自駕車或搭高鐵湧入廣州來看房。

大公報記者 盧靜怡廣州報道（文、圖）



▲廣州番禺在取消限購後首個周末，不少樓盤迎來大批看房客。

### 廣州樓市新措施及解讀

- 1** ● 廣州市戶籍居民家庭在越秀、海珠、荔灣、天河、白雲（不含江高鎮、太和鎮、人和鎮、鍾落潭鎮）、南沙等區域仍然限購2套住房

**解讀**

● 這意味着花都、番禺、黃埔、增城、從化以及白雲北部4鎮不再限購。
- 2** ● 非本市戶籍居民家庭在未解除限購區域限購1套住房，購房條件為從購房之日前在廣州市連續繳納個人所得稅繳納證明或社會保險證明滿2年

**解讀**

● 本次新政策降低了非戶籍居民的購房門檻，利好外地購房客。此前，非本市戶籍居民在廣州市購房需滿足連續繳納個人所得稅繳納證明或社會保險證明滿5年
- 3** ● 個人住房銷售增值稅徵免年限由5年降至2年

**解讀**

● 利好「賣一買一」的置換需求，盤活廣州本地二手房交易



▲一系列樓市利好政策出台後，廣州多個樓盤扎堆推出優惠。圖為南沙一個新樓盤。

廣州作為內地首個放開限購的一線城市，記者24日現場直擊發現，不少樓盤售樓部門外，滿滿當當地停滿了私家車，看車牌號除了廣州當地的，還有來自佛山、清遠等地的車主。當日上午10點多，記者來到位於廣州番禺的新世界耀勝尊府項目，樓盤沙盤前已經圍攔了十多個看房者，洽談區也幾乎滿座，人氣火爆。

「『9·20』新政出台這幾日，成交量環比新政前翻了3倍不止。」新世界耀勝尊府策劃主任Leo告訴記者，近期才全線加推的3到5房的平層和疊墅新品，已經所剩無幾。他告訴記者，新政出台直到周末，售樓部幾乎進入了「夜晚不打烊」的狀態。「我周六從早上9點忙到凌晨12點才下班，步數都突破2萬步了。」Leo笑說，他是負責策劃工作的員工，原本不需要帶客看房。「因為來訪的人太多，銷售同事忙不過來，他們忙到午晚餐宵夜三餐直接並一餐。所以我們做策劃和行政的同事也要上前線。」

### 近10樓盤推新單位應市

同樣位於番禺的樓盤珠江鉅世灣的銷售人員陳小姐表示：「這幾天工作到晚上七八點，現場還有五六組客戶。」她說，新政推出以來，看房客已經超百組。廣州黃埔區多個新樓盤同樣人氣旺。中午十二點左右，位於廣州黃埔區的萬科城市之光，沙盤前還熙熙攘攘有數十人在看房。據銷售人員介紹，他們多數是來看大戶型的家庭剛需客。

不在放寬限購之列的廣州中心區，樓盤銷售依然發力搶客，看房者也明顯增加。紅色的氣球拱門立起來、看房專車在附近隨時接送、近10個樓盤項目扎堆推新……在廣州越秀區，房地產展銷會在周末舉行。雲瀚府銷售人員賴加豪告訴記者：「老城區改善型的剛需客來問詢的多了很多。」

### 番禺區網簽48套居首

記者了解到，這個周末不僅看房人氣旺，現場簽約的客戶也不少。陽光家緣數據顯示，23日當天，廣州一手住宅網簽214套，環比增加49.65%，網簽面積2.4萬平米，環比也增加4成。從區域網簽情況來看，位居商品房網簽套數首位的是番禺區，共計網簽48套。純住宅網簽套數前3位分別為番禺區、黃埔區和增城區，分別網簽46套、40套和25套。

準備年底結婚的羅小姐，看到廣州樓市放寬限購後，趁着周末出動看房。「我上半年密集看過一輪樓盤，但現場人氣平平，很多個銷售圍着一個客，我和男朋友就決定先觀望。」她笑言，「看到這麼多人，自己都嚇一跳。比起上半年，現在銷售催得比較緊，因為很多房源遲疑了一下就賣出去了。」看房客余先生並非廣州戶籍，原本還沒購房資格的他，成為了本次新政的直接受益者。「我去年就想在廣州買樓，但因為社保未交夠5年，還沒購房資格。現在新政一出，自己因為交了2年多社保有購房資格了，馬上來看房。」

## 銷售員：捱過三年半寒冬 力拚黃金周

### 打翻身仗

今年的「金九銀十」，廣州樓市因為一再升級的利好政策而逐步升溫。廣州不少開發商也準備打「翻身仗」，不僅打算推出新盤，還開出了五花八門的買房優惠來吸引眼球。記者梳理發現，有海珠區樓盤以打折單價5字頭的營銷噱頭，推出2套特惠價房源，最高可直減90萬元（人民幣，下同）；有天河區樓盤推10套一口價房源，需一次性付款簽約；增城區還有4個樓盤推出大促銷，優惠力度均不少，有樓盤買總價100多萬的房子，可獲得價值13.38萬元的贈車。

樓市銷售工作者也已經提前準備度過一個忙碌而充實的黃金周。「疫情三年加上今年上半年，已經『休息』得太久了，所以我會準備了，準備黃金周。」



▲適逢廣州樓市放寬限購，不少銷售員已準備好，準備黃金周。

在這個黃金周好好衝一把業績。」雲瀚府銷售人員賴先生告訴記者，他入行已經7年，其中有3年半都正好經歷內地樓市低谷期。「今年上半年，不少同事都因為地產行業不景氣，離職轉行了。我堅持了下來，沒想到能等到樓市放寬限購的政策，這對我來說是很難得的機會。」他開心地說，樓市新政出來這幾天，來電話溝通的客戶多了很多。「這幾天來諮詢了解的人數都翻了2倍，慢慢看到市場信心回來了。」

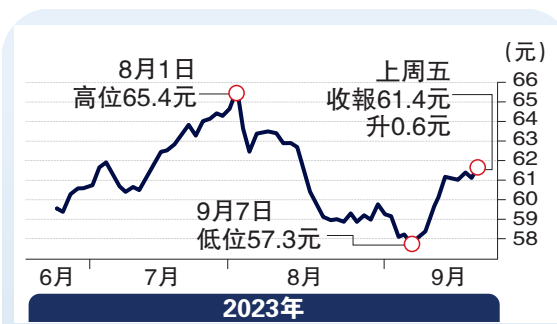
### 「已退掉回家高鐵車票」

為了備戰中秋國慶黃金周，新世界耀勝尊府策劃主任Leo連辛苦搶到的返鄉高鐵票也退了。「銷售人員確實忙不過來，我們也在國慶節加入支援銷售同事。」

樓盤公園前，君熙府項目將於中秋國慶黃金周期間開盤。銷售人員孔先生已是摩拳擦掌、興奮不已。「我們現在還沒開盤已經吸引到很多客戶來問詢，相信假期開盤日來訪客戶群將相當龐大。」他告訴記者，這段時間正積極備戰黃金周，已經聯繫了不少客戶假期前來看房。

大公報記者盧靜怡

# 恒指反覆企穩 強勢股滙控中芯值博



**滙控 (00005)**

買入價：現價

目標價：63元

止蝕價：55元

評論：滙控受惠多個利好因素，包括繼續進行回購對股價有支持，以及明年首季有望派發特別息，建議可現價買入，目標價63元，跌穿55元止蝕。

香港股票分析師協會副主席郭思治

日期	最高位	最低位	收盤價	升/跌
6月23日	-	59.99元	-	-
9月4日	21.85元	17.04元	19.52元	升0.44元
8月21日	-	-	-	-
上周五	-	-	19.52元	升0.44元

**中移動 (00941)**

買入價：61元

目標價：70元

止蝕價：55元

評論：市況走勢未明，一些息率高的股份會更具抗跌力，中移動的業務發展前景佳，不僅在網絡建設上積極推進，客戶根基也十分穩固，加上息率吸引，可視為高息股中的首選。建議可候61元買入，目標價70元，跌穿55元止蝕。

**每周精選股**

恒指上周全周累跌125點或0.7%，惟周五出現明顯反彈，大漲402點，收市報18057點，重上萬八點關口。

專家指出，雖然目前市況仍然反覆



▲滙控繼續進行回購及明年首季有望派發特別股息，股價仍有上升動力。

永裕證券董事總經理謝明光

日期	最高位	最低位	收盤價	升/跌
9月4日	21.85元	17.04元	19.52元	升0.44元
8月21日	-	-	-	-
上周五	-	-	19.52元	升0.44元

**中芯國際 (00981)**

買入價：現價

目標價：21元

止蝕價：18.5元

評論：華為新手機Mate 60 Pro有指是用中芯研發的7納米芯片，對中芯國際及內地芯片發展是一大突破，雖然市場曾擔心美國會進一步壓制中芯國際，令股價調整，但短線反而出現買入機會，建議可現價買入，目標價21元，跌穿18.5元止蝕。

波動，但已見企穩跡象，不少藍籌股份的走勢已見偏強，如滙控(00005)繼續進行回購對股價有支持，可中長線持有。另外，中芯國際(00981)受惠華為訂單也可以留意。



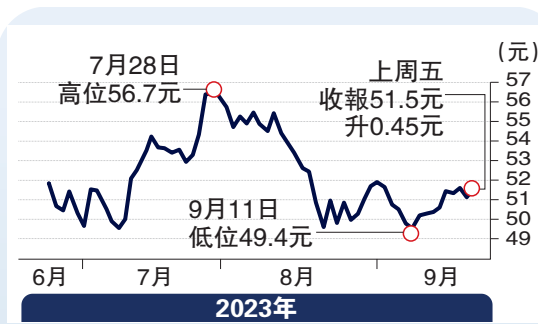
**阿里巴巴 (09988)**

買入價：現價

目標價：93元

止蝕價：80元

評論：港股若有成交量配合，技術上仍有望再上，相信會由重磅藍籌股帶動，阿里近期的走勢明顯轉強，加上有傳萊鳥最快本周申請來港IPO，最少籌78億元，對阿里有望帶來正面刺激，建議可現價買入，目標價93元，跌穿80元止蝕。



**銀娛 (00027)**

買入價：51元

目標價：57元

止蝕價：47.5元

評論：銀娛博彩收入以中場為主，預計有望受惠於內地十一黃金假期，加上銀娛正逐步增加娛樂及文化活動，相信有望進一步帶動其酒店及博彩收入。建議可候51元買入，目標價57元，跌穿47.5元止蝕。

獨立股評人熊麗萍

日期	最高位	最低位	收盤價	升/跌
7月31日	320.8元	-	-	-
8月23日	-	276.3元	-	-
9月4日	21.85元	17.04元	19.52元	升0.44元
8月21日	-	-	-	-
上周五	-	-	296元	升9元

**港交所 (00388)**

買入價：290元

目標價：315元

止蝕價：270元

評論：今年第二及第三季港股的成交淡靜對港交所的收入帶來影響，也拖累了其股價表現，惟料今年第四季會陸續有中大型新股上市，加上市場憧憬將有刺激港股交投措施出台，對港交所有利，建議可候290元買入，目標價315元，跌穿270元止蝕。