

滬掀看房熱 新樓成交面積倍增

9日長假賣出2037套 專家：降價促銷見效



中秋國慶長假，有人樂在旅途，也有人奔波於看房路上。從市場反饋看，假期上海新房市場再迎一波看房潮，特別是長假最後一日和假期首日，期內成交面積增1.5倍，9日假期共成交2037套。分析稱，假期成交量通常是正常水平的半數或三分之一，今年長假新房市場成交量屬於正常範疇。總體看，「認房不認貸」等利好政策雖帶動市場出現一定改善，但政策效用的持續性相對有限，鑒於當前內地整體樓市尚處溫和改善階段，未來政策端或仍有一定的鬆綁空間。

大公報記者 倪巍晨

位於閘行區的「朗拾花語」長假期間迎來不少看房客，大部分是來自項目周邊或軌道交通沿線的客戶。該項目9月23日已推出一期，單價每平米7.45萬元（人民幣，下同），目前去化率約七成，二期房源計劃11月推出。銷售人員介紹，不少意向買家選擇長假出遊，但他們已經預約了節後看房。

楊浦區「海上和集」地處內環內區域，該項目二期9月26日開盤後便很快售罄。記者在項目售樓處看到，假期仍有不少購房者前來實地探盤。項目本月還將推出第三期共175套房源，單套面積約99平米，每平米定價逾12萬元。銷售人員透露，新推出的房源將在本月12日認籌，並在28日開盤，由於項目地理位置優越，且銷售價格與周邊次新房相比存在「倒掛」，因此成交狀況較為樂觀。

據諸葛找房數據，長假期間（9月29日至10月6日）上海新房合計成交1758套。上海中原數據顯示，假期上海新房成交面積10.33萬平方米，較去年假期的4萬平方米增長158%。據上海市房地產交易中心數據，9日假期上海新房共成交2037套（見附表）。

換樓需求增 二手掛牌量升

二手房市場方面，某連鎖房產中介經紀人透露，「認房不認貸」政策推動本地更多改善型買家入市，其中相當一部分人開始掛出持有的二手房源，「很多改善型買家只有賣出舊居後才會買入新房，因此近期二手房掛牌量較政策落地前顯著增多，掛牌價格也有小幅上漲」。

「最近一個月也看了不少項目，從自身感受看，9月下旬以來市場熱度就已經開始降溫。」有看房客告訴記者，「認房不認貸」政策確實激發了

購房者的入市信心，但「首付多少、利率有多優惠等，並不能推動我立馬入市，我還是擔心未來房價會繼續陰跌，甚至擔心貸款買房後會影響生活品質。」

財經評論員、中南財經政法大學兼職教授譚浩俊留意到，中國指數研究院的9月全國百城二手房平均價格為每平米15556元，環比下跌0.44%，已連續17個月環比下跌；同期百城新房平均價格為每平米16184元，環比「由跌轉漲」，漲幅0.05%。他說，只有二手房價格回暖，樓市才能真正回暖，否則「可能僅是曇花一現，或者是政策作用下的本能反應。」

房策仍有鬆綁空間

上海中原地產市場分析師盧文曦提醒說，9月上海二手房成交套數在1.5至1.6萬套之間，單月成交量雖僅剛過「及格線」；同期上海新房成交77.9萬平方米，環比雖增長39.6%，但仍未觸及月均80萬平方米的「及格線」。他坦言，從9月市場對利好政策的反饋看，即便後續出台新的利好政策，政策效力或也僅能維持約一個月，「初步判斷，本月上海樓市成交高度可能有一定受限。」

諸葛找房數據研究中心團隊認為，目前居民就業及收入等狀況尚未顯著好轉，購買力不足仍是阻礙樓市全面復甦的重要一環，鑒於樓市整體反應趨向溫和，政策端仍具有一定的鬆綁空間。房企「以價換量」令樓市「金九銀十」有點起色。譚浩俊相信，為防範資金鏈斷裂風險，未來大部分房企有望將「回籠資金」擺在首位，並選擇「以價換量」策略。一旦開發商「降價」，二手房價也會跟進，從而形成良性循環，為市場帶來更積極的影響。



▲鑒於當前內地整體樓市尚處溫和改善階段，未來政策端或仍有一定的鬆綁空間。

長假期間 上海新房成交	
日期	成交套數
9月29日	861
9月30日	443
10月1日	160
10月2日	31
10月3日	62
10月4日	30
10月5日	41
10月6日	130
10月7日	279
合計	2037

來源：上海市房地產交易中心
記者倪巍晨整理

調查：35城總交投仍較疫前低兩成

整體表現

中國指數研究院報告顯示，今年國慶假期期間（9月29日-10月6日），35個代表城市日均成交面積較去年國慶假期（10月1日-7日）及2019年假期下降兩成左右。一線城市中，上海、廣州在樓盤供應端帶動下情緒回升，北京、深

圳、成都、杭州樓市表現相對平穩，武漢、蘇州、天津等地在房交會、新政顯效下市場活躍度得到提升，但市場持續性仍需觀察，短期市場依然有壓力。

在今年國慶假期期間，各地推盤積極性提升，同時企業加大了項目優惠力度，項目到訪量較節前有所增加，但市場信心尚未明顯修復，城市及區域間分化仍較嚴重。數據顯示，今年國慶假期期間，35個代表城市成交面積147.6萬平米，日均成交面積較去年國慶假期下降17%，較2019年國

慶假期下降24%。中國指數研究院預判，8月中國宏觀經濟主要指標如出口、物價、信貸社融、消費等數據均出現一定邊際改善，但當前國際環境依然複雜嚴峻，中國經濟持續恢復基礎仍然需要鞏固，更多逆周期調節舉措有望在四季度加快落地，推動經濟持續向好恢復。

三四線市修復時間較長

同時，房地產政策層面，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。若政策持續優化到位，同時隨着置換改善需求逐漸入市，四季度核心城市有望企穩，而普通二線和三四線城市市場修復恐需更長時間。

2023年國慶假期一線城市新房成交面積

城市	日均成交面積（萬平米） （9月29日-10月6日）	與去年國慶假期 （10月1日-7日）比較
上海	12.3	+159%
廣州	15.7	+129%
北京	1.8	-31%
深圳	3.5	-46%
合計	33.3	+62%

來源：中國指數研究院數據

中行研究院：房貸利率有下調空間

宏觀政策

中國銀行研究院昨日發布《2023年四季度經濟金融展望報告》。報告認為今年三季度中國依舊面臨較大大外部環境壓力，外需總體回落；中國經濟持續恢復，經濟企穩趨勢初顯，但短期總需求不足問題值得關注，估計今年三、四季度內地的GDP增長率約為4.4%及5.7%。對於利率方面，報告料房貸利率繼

續下行。一是不排除政策利率下調。為支持經濟進一步企穩回升，四季度不排除7天逆回購、1年期MLF等政策利率小幅下調的可能性。但為維持商業銀行合理淨息差水平，LPR可能不降或少降。

二是貨幣市場利率有望企穩回升。經濟逐步復甦將帶動企業融資需求回暖，從而推動短期貨幣市場利率企穩，年底市場利率可能回升。

三是房貸利率下行。隨着存量房貸利率調整政策逐步落地，預計將惠及4000萬戶居民，利率平均降幅或將超過50個基點。

四是存款利率或將進一步下調。在存量房貸利率下行背景下，亟須適當下調存款利率來助力銀行穩定淨息差。繼二、三季度多家銀行下調存款利率後，四季度仍可能有銀行下調存款利率。

無懼颱風 十大屋苑成交按周持平

【大公報訊】市場減辣聲音不斷，準買家趕於施政報告前偷步入市，帶動十大屋苑周末交投維持6宗，未受颱風「小犬」突襲影響，其中天水圍嘉湖山莊於風球下連錄2宗買賣。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，十大屋苑周末維持6宗成交，與上周末一樣，表現不俗，因憧憬施政報告有減辣措施，部分買家偷步入市，料二手交投持續轉好。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，嘉湖山莊連環錄2宗成交，按周增1宗，包括美湖居4座高層D室3房戶，實用面積

540方呎，以513萬元易手，實呎9500元；原業主於2017年以504萬元買入，單位6年升值9萬元，扣除使費料蝕約16萬元。另一宗為景湖居9座低層C室，實用面積546平方呎，成交價455萬元，實呎8333元，業主持貨28年，賬賺322.7萬元。

元朗亦連環錄用家入市。中原地產副區域營業經理蕭展弘表示，元朗好順意大廈A座高層8室2房戶，實用面積266方呎，減至365萬元即獲承接，呎價13722元。據悉，買家睇樓多時，趁施政報告公布前偷步入市，原業主於2019年5月以419萬元購入單位，賬面蝕54萬元，單位4年貶值12.9%。中原地產分行經理陳彥榮表示，元朗富達廣場C座低層1室3房戶，實用779方呎，減至745萬元沽出，實呎9564元。

沙田有蝕讓盤獲吸納，消息指，花園城3期雅苑閣中層H室2房戶，實用面積353方呎，以425萬元沽出，實呎12040元，原業主5年賬蝕46萬元，蝕幅近一成。

新盤依賴貨尾支撐，綜合市場資訊，過去周末一手成交約12宗成交，較對上周六日增約3宗。由鼎昇持有的長沙灣睿峰昨日再沽1伙，為東翼28樓D室，實用面積499方呎，成交價逾1490萬元，實呎29914元，發展商表示，項目今年2月重啟銷售以來，累計售出101伙，套現近12億元，整個項目累售290伙。

新地商場黃金周生意升逾20%

【大公報訊】內地一連8天的黃金周長假期剛結束，各大商場生意勝往年。其中，新地（00016）旗下多個商場於黃金周期間營業額按年升逾20%，以珠寶金飾及參茸海味等商戶最受惠。

新鴻基地產執行董事馮秀炎表示，為吸引內地客訪港，新地15大商場包括觀塘apm、大埔超級城及元朗廣場等，推出多重優惠回贈及慶祝節目，並針對大灣區旅客在黃金周訪港，夥拍內地熱門手機平台大派過萬張100元購物及美食現金券；帶動15大商場一連8天黃金周假期人流及生意按年上升逾20%。她透露，有珠寶租戶錄得旅客消費佔黃金周30%交易，人均消費約3萬至3.5萬元。

新地（銷售及租賃）代理董事鍾秀蓮表示，三大鄰近邊境的商場，包括上水廣場、屯門卓爾廣場

及屯門錦薈坊豪送回程車票及禮包，吸引大批內地客在場內進行大宗消費；當中以珠寶金飾及參茸海味等商戶最受惠，人均消費高達1萬元。

9月工商舖買賣減少32%

不過，整體工商舖市道仍充斥觀望氣氛，據中原（工商舖）資料顯示，9月份共錄得約216宗工商舖買賣，按月下挫32%，租務僅錄約991宗，按月跌約20%，創今年新低。中原（工商舖）董事總經理潘志明表示，上月租務成交跌幅最大為工廈物業，按月下跌幅約27%至約324宗，為本年工廈單月租賃數字次低，相信是由於近期特區政府向個別違反工廈地契用途的商戶採取執法行動，令不少在工廈經營餐飲的食肆及作零售用途的商戶受影響。

該行統計的寫字樓租賃成交按月減少約19%至350宗，舖位租賃亦跌13%至約317宗，相信主因暑假結束，優質盤源已大致被消化，而本地消費力仍然以北為主，令不少商戶持觀望態度，舖位租務受壓。

潘志明分析，本地市民及旅客消費模式改變，零售業「旺丁不旺財」，夜繽紛及黃金周效應，提振作用亦不復以往強勁，加上全球辦公模式改變，企業傾向減少寫字樓樓面，市場觀望氣氛濃，預料特區政府會針對工商舖市場推出適當政策改善投資氣氛。



▲本港大型購物商場推出連串優惠，成功於國慶黃金周期間吸納旅客到訪。

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE LE REVEUR
Notice is hereby given that TSUI, KA HO of SHOP B, G/F, WELLAND COURT, NOS. 244-246 FA YUEN STREET, MONG KOK, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of LE REVEUR situated at SHOP B, G/F, WELLAND COURT, NOS. 244-246 FA YUEN STREET, MONG KOK, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 9 October, 2023

申請酒牌續期公告 LE REVEUR

現特通告：徐家豪其地址為九龍旺角花園街244-246號惠寧閣地下B號舖，現向酒牌局申請位於九龍旺角花園街244-246號惠寧閣地下B號舖 LE REVEUR 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。
日期：2023年10月9日

NOTICE ON APPLICATION FOR AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE MICHAEL'S KITCHEN
Notice is hereby given that CHEN JIAPAI of SHOP NOS. 1, 1A, 2-8, G/F, HING TAI BUILDING, 45 YAN OI TONG CIRCUIT, TUEN MUN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for the following amendment(s) of the Liquor Licence in respect of SEAFood BBQ situated at SHOP NOS. 1, 1A, 2-8, G/F, HING TAI BUILDING, 45 YAN OI TONG CIRCUIT, TUEN MUN, NEW TERRITORIES: "Change the shop sign to MICHAEL'S KITCHEN". Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.
Date: 9 October, 2023

申請酒牌修訂公告 鋒哥廚房

現特通告：陳嘉培其地址為新界屯門仁愛堂街45號興泰大廈地下1,1A, 2-8號舖，現向酒牌局申請位於新界屯門仁愛堂街45號興泰大廈地下1,1A, 2-8號舖笑哈哈燒臘蝦蟹的招牌作出以下修訂：
"店號名稱更改為鋒哥廚房"。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書處。
日期：2023年10月9日

申請新酒牌公告 京香餃

現特通告：畢重婷其地址為香港天后清風街4號地下，現向酒牌局申請位於香港天后清風街4號地下京香餃的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。
日期：2023年10月9日