

一線城樓市措施落地 專家：釋放購買力

京寬限購 降非戶籍繳稅期門檻 廣深新盤展銷廳現人潮

北京昨晚公布優化調整商品住房限購政策，並縮短非京籍家庭購房所需繳納社保或個稅年限。另外，廣州全面退出限購，深圳推出部分取消限購、全面取消限購，加上此前推出的多個政策，為樓市「金九銀十」注入一劑「強心針」。廣、深多個樓盤出現人頭湧湧情況，深圳新政公布當晚更已迎來首批客戶。

大公報記者 盧靜怡 毛麗娟

北京昨晚公布的新政提出，引導商業銀行穩妥有序將存量房貸利率降至新發放貸款利率附近，切實減輕購房人房貸利息負擔。將商業性個人住房貸款首套房最低首付款比例由不低於20%下調至不低於15%，二套房貸由不低於35%（購買五環內住房）、不低於30%（購買五環外住房）統一下調至不低於20%。京籍二孩以上家庭購房的，公積金可貸款額度上浮40萬元（人民幣，下同）。

優化調整商品住房限購政策方面，對非京籍家庭購買五環內住房的，社保或個稅繳納年限由「購房之日前連續繳納滿5年及以上」調減為「購房之日前連續繳納滿3年及以上」；購買五環外住房的，進一步調減為「購房之日前連續繳納滿2年及以上」。符合本市經濟社會發展需要的高層次和急需緊缺人才購房，明確為「購房之日前連續繳納滿1年及以上」。

此外，調整通州區住房限購政策。居民家庭購買通州區商品住房，按全市統一政策執行。三是京籍成年單身人士與未成年子女共同生活的，按京籍居民家庭執行住房限購政策。

新政10月1日起施行。

其他一線城市方面，廣州荔灣區的新世界、天籟的銷售大廳人頭湧湧都是來看房的客戶。「一上午就有數十組客戶到訪，堪比周末。」銷售陳先生表示，「裏面有些客戶，是之前因為沒有名額，所有一直線上關注。也有本來已有名額但仍處於觀望狀態，新政一出就趕緊來看房。」

發展商停優惠兼漲價

新世界、天籟首次開出最高83折的優惠，並且附贈每套40至70萬元的全屋豪華裝修。來自深圳的企業老闆劉先生上午11點左右自駕車前來看房，且看中了一套139平米的江景大平層，他直言對樓市回穩有信心。而此前沒有名額的趙小姐廣州退出限購後，與家人商量後當即線上轉賬下定金。她說：「希望能夠買在主城區，我跟先生一直在等待，沒想

到廣州市政府給了如此大的驚喜。」

廣州黃埔區多個「明星樓盤」都推出大力度優惠。保利招商華發中央公館項目（以下簡稱中央公館）就推出「買房送車」優惠。上述項目銷售總監劉旺利介紹，今年國慶，中央公館項目不僅提供低首付、低月供，首期付款5%起，且成交就送品牌家電，同時，該項目還承諾「30天內無理由換房」。本次推出的「買房送車」優惠，更是吸引了大批看房客。現場看房的羅女士說，「樓盤位置比較便利，開車上班會很方便，再加上『金九銀十』樓盤的優惠力度很大，幾經考慮後，計劃在近期購入房產。」

深圳方面，卓越琨奕府、中海時光境、頤安都會中央等樓盤在周日樓市新政策發布後即刻啟動了連夜值班機制，其中一樓盤在深夜12時宣布迎來了一批新客戶。從多個新房樓盤傳出成交的消息，金眾雲山海、中海深超總、拾悅城相關銷售成交喜報，鴻榮源、華潤、深物業等項目的銷售團隊也紛紛錄得定金轉賬的截圖。一些樓盤還採取收回折扣、漲價等策略。例如拾悅城表示，10月收回按時簽約折扣，樂城二期項目也宣布全面漲價，每套漲5萬元。

買家連夜轉20萬定金買樓

與此同時，深圳有購房者連夜空中轉定金5萬、20萬元買新房，而有些二手房業主則忍不住直接上漲調價了。

中原地產華南區總裁兼深圳中原董事總經理鄭叔倫分析深圳政策時表示，限購政策的調整一方面釋放了非深戶未滿一年的人員，這部分購買力在深圳非深戶購房佔比達到了七成。深戶非核心區域可多買一套，也可以加快去庫存。限售取消也是非常好的風向標。

廣東省住房政策研究中心首席研究員李宇嘉相信，廣州趕在國慶假期前出台政策，目的就是在樓市「金九銀十」窗口期帶動樓市預期改善和交易量提振，預計10月份廣州樓市成交也會比9月份要好，也為四季度樓市企穩打下了基礎。

多地發布樓市新政

地區 北京
政策 首套房、二套房房貸的最低首付款比例調整為分別不低於15%和20%。非京籍居民購買五環內商品住房繳納社會保或所得稅的年限調整為連續繳納滿3年及以上

河南省
全面取消限購，購買商品住房無需審核購房人資格；取消商品住房轉讓年限規定；取消普通住宅和非普通住宅標準

廈門
購買的商品住房不再限制上市交易時間；二套房房貸最低首付款比例調整為15%，與首套房房貸首付款比例一致

東莞
取消商品住房轉讓年限規定；商業性個人住房貸款不再區分首套、二套房，最低首付款比例統一為15%

成都高新區
支持購房就學；購買新房補貼2萬至6萬元消費券；促進以舊換新；無住房或有一套房但正掛牌出售的，均認定為首套住房



◀30日，廣州有樓盤推出「買房送車」優惠，吸引大量看房客前來諮詢。

地產經紀加班 國慶假迎購房浪潮

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：上海住房限購、信貸和稅收等相關政策10月1日調整。利好政策催谷下，有地產經紀連夜向客戶轉發「通知」，預約長假看房的客戶較政策出台前增長近四成；許多有置業或置換意願的購房者，深夜仍在聯繫熟悉的地產中介機構，諮詢上海新政細則。上海中原地產市場分析師盧文曦指出，近期人民銀行房地產金融領域政策頻出，上海也在長假前對原有政策進行優化調整，市場情緒加速扭轉。剛過去的雙休日，中原上海門店看房客戶數量有所增長，二手房網簽數據小幅提升，「國慶假期上海樓市有望迎來一波成交熱潮」。

有房地產中介機構分析師透露，周日（29日）下午公司門店的經紀人就已押注「政策即將落地」，「政策

出台後，不少經紀人加班至深夜，部分有頻視號的同事通過線上直播，解讀樓市新政策」。上海楊浦區某連鎖房地產中介公司門店經紀人陳先生表示，「30日凌晨2點多才下班，回家後仍與一些客戶發政策和房源信息，忙得像過年，國慶假期應該要加班了」。

打算在楊浦雙連新村購買一居室的張姓「新上海人」也透露，「現在40平方米小戶型單價約6萬元（人民幣，下同），政策底部已經出現，今年國慶我計劃留在上海看房，四季度希望能買到心儀的房源。」

換樓需求增 業主關注二手行情

二手成交近日同樣熱鬧。有地產經紀人坦言，二手房業主掛牌諮詢量多於購房者。7位放盤者諮詢出售事宜，

「他們最關心未來二手房價的漲跌，希望以更合適價格放盤來購置新居」。

已入市的購房者也感受到樓市新政的利好。該人士當時的房貸利率是4.2%，而新政要求的滬房貸利率降到新發放首套房貸利率3.4%附近水平。若按100萬元房貸、30年期等額本息還款估算，新政後每月利息支出將減少455.9元，30年合計利息支出減少約16.41萬元。

此外，昨日多地陸續推出住房新政。其中，河南更宣布全面取消限購。中國指數研究院河南公司總經理梁波濤表示，「從中央到地方，近期關於房地產的政策調整內容、力度及新提法，都充分體現了當前推動房地產市場回歸平穩健康發展的決心，對於提振購房者的市場預期和信心有重要作用。」

越秀逾10億奪廣州住宅地 溢價13%

【大公報訊】記者盧靜怡廣州報道：廣州宣布樓市全面退出限購翌日，廣州出讓白雲區怡新路以南的AB3101046地塊，吸引綠城、越秀參與競拍，經過24輪競價，地塊最終由越秀以總價9.8億元（人民幣，下同，折合約10.85億港元）競得，成交每平米樓面價29907元，溢價率13.29%。據出讓文件顯示，該地塊宜打造高品質生活區的住宅建築。

事實上，今年下半年尤其是進入8月份以來，廣州的供地速度有了明顯加快，廣州土地市場也開始回暖。剛過去周日廣州核心區天河麵粉廠的優質地塊，經過148輪報價、歷時5小時的競拍，由保利發展以溢價率33.35%、總價117.55億元成交。

廣東省城鄉規劃院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉分析指出，此次廣州拿出優質地塊、取消各種限制，給

出足夠的扶持，也是想借助多家房企搶地、高溢價率來提振市場的信心，通過個別項目激活全局，為剩下幾個月土地供應能順利推進創造條件。

賣地成績提振樓市信心

克而瑞廣佛區域首席分析師肖文曉表示，廣州此次土拍市場的表現為四季度的黃金周樓市「造足了勢」，有利於活躍市場人氣，提升行業信心，對促進廣州房地產市場「止跌回穩」有積極意義。

該地塊建設用地面積13108平方米，規劃建面32770平方米，起拍價8.65億元。該地塊吸引了綠城、越秀兩家頭部房企參與競拍，經過24輪競價，最終該地塊由廣州越秀華城房地產開發有限公司（越秀地產）以總價9.8億元競得，成交每平米樓面價29907元，溢價率13.29%。

內地商銀下調存量房貸利率

【大公報訊】政策利好不斷，中國人民銀行9月29日晚宣布，引導商業銀行於10月31日前開展一次存量房貸利率批量調整，工商銀行、農業銀行、中國銀行、建設銀行、交通銀行等國有五大行紛紛響應，隨後民生銀行、上海銀行、上海農村商業銀行、浙商銀行等均作出預告，將於10月12日發布批量調整存量房貸利率具體操作細則，並於10月31日前統一調整。

至於存量房貸利率如何降準，人行倡議，各商業銀行對首套、二套及以上的存量房貸利率統一調整為不低於貸款市場報價利率（LPR）減30個基點。在設定新

發放房貸利率政策下限的北京、上海及深圳三座城市，調整後的加點幅度不低於當地的加點下限。

擴「白名單」確保項目「應進盡進」

《中國建設報》報道，住建部、金融監管總局周日聯合召開全國保交房工作推進會議。會議強調，擴大「白名單」覆蓋範圍，確保合規房地產項目「應進盡進」。要建立完善工作機制，健全全口徑監測制度，及時將獲批的「白名單」項目納入台賬和系統管理。金融機構要建立完善綠色通道，及時按項目進度發放貸款，滿足項目合理融資需求。

中國製造業景氣度回升 PMI創五個月高

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：國家統計局發布的9月中國製造業採購經理人指數（PMI）較前值回升0.7個百分點至49.8，景氣度回升兼創今年5月以來新高，亦為近五個月以來最高；非製造業PMI較前值下降0.3個百分點至50，景氣度小幅回落。國家統計局服務業調查中心高級統計師趙慶河介紹，9月製造業生產活動加快，各規模

企業PMI也均有回升，中國經濟景氣水平總體有所回升。

分析稱，9月官方PMI雖仍處收縮區間，但收縮度明顯放緩，新訂單和生產指標回升幅度更好於季節性，預示近期宏觀政策的加碼對市場情緒帶來正向推動，製造業景氣度迎來積極改善。

數據顯示，9月大、中、小型企業PMI分別為50.6、49.2和48.5，各較前值上升0.2、0.5和2.1個百分點。當月，官方製造業PMI五大核心指標呈現「4升1降」格局；其中，生產指數環比回升1.4個百分點至51.2，新訂單指數回升1個百分點至49.9。

中央組合拳效果未反映

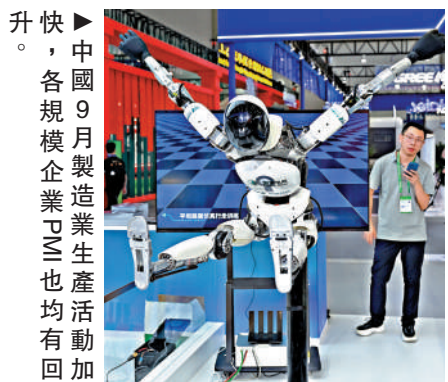
財新昨日發布的9月中國製造業PMI較前值下降1.1個百分點至49.3，創去年8月以來新低；財新中國服務業PMI較前值下降1.3個百分點至50.3，為去年10月以來最低。

中國民生銀行首席經濟學家溫彬提醒，9月PMI數據尚未反映最新的政策（例如中央推出的貨幣政策「組合拳」）效果，近幾日政策效應正持續發酵，市場預期得到修正，風險情緒有望得到激發。光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華說，國慶長假及傳統消費旺季有望帶動零售和服務消費的暢旺，而宏觀政策累計效應的不斷釋放，基建投資的有加速，以及近期金融市場情緒的回暖等，均會帶動金融服務需求的改善，四季度非製造業PMI預料顯著反彈。

銀債首日反應熱烈 錄大客斥百萬認購

【大公報訊】新一批銀色債券昨日起接受長者認購，儘管港股表現強勁，惟無損年長投資者對零風險投資工具需求。工銀亞洲表示，今批債券首日認購金額及人數，均比上批多一成，平均認購26手，更有大戶斥資100萬元（即認購100手）。工銀亞洲表示，面對未來的減息環境，銀債具吸引力，預期今批銀債認購反應理想。

中銀香港表示，客戶平均認購22手，比上批20手為高。在減息環境下，銀債最少4厘的保證回報，同時浮息部分可對沖通脹風險，故產品具有吸引力。恒生銀行亦稱，首日認購反應熱烈，數碼渠道認購的客戶比例有所上升。



升快，中國9月製造業PMI也均有活動回加

