

政策红利显现 多地楼市回暖人气转旺

北京：售楼处要排号 样板间也要排号

证券时报记者 张达

北京现房销售细则落地后的首个长假，部分新盘人气较旺。证券时报记者国庆假期实地探访北京多个新楼盘发现，售楼处要排号等待销售接待，看样板间同样要排号，个别项目样板间叫号已超400号；有客户经理日均接待四十多组客户，上百人，从早上一直忙到晚上12点。

在昌平区西北五环外的未来城·星寰时光城市展厅，记者下午到访时，门口登记人员称，“目前没有空闲的置业顾问，需要排队等候。”记者拿到的号牌接近260号，前面大概还有五六组客户。

接待记者的置业顾问表示，9月25日售楼处开放首日，到访客户超1500组，案场22名置业顾问人手一台扩音器，一次同时带至少5组客户讲解，客户需排队分批进入样板间。“今天算人少的了，我已经带了8组客户，之前最多时接待过20组客户。”

在昌平区北五环外的建发越秀·观玺营销中心，同样需要登记排队、等候分配销售，记者当时拿到的号牌是280多号。接待记者的客户经理介绍，该项目售楼处及样板间于10月3日正式开放，当天门口排队等待的人要排到停车场。“我们35个销售人员每人每天要接待四十多组客户，一组多为三口之家，一天要接待上百人，从早上开始接，一直接到晚上12点，天天都这样，今天算人少的了。”

不仅沙盘前听讲解的客户众多，现场看样板间也需要排队，当时已经叫到400多号。其中一

个样板间门口发号的工作人员说，因为这两天看房人流集中，样板间内人太挤、没有体验感，所以要控制人流。“我们每天早上8点上班，晚上10点下班。”记者等了近半个小时才进入样板间，而出来看另一个样板间还要继续排号等待。

“现在卖得火的全是好评房率的‘好房子’。”该客户经理说，“以前的房子100平方米套内使用面积只有70多平方米，我们项目100平方米套内使用面积能达到105平方米，而且全精装交付、配套会所4000多平方米。”

“我们项目卡在‘8·28新政’前的最后一波，仍可按原预售政策销售；新政后取得工程规划许可证的，就得等封顶才能卖。不过我们临近交房才需办理按揭，这对购房者来说是一个利好。前期只交15%或20%首付，此后两年多不用再交钱，也不用还月供，等2029年达到交房条件才需要还贷。”该客户经理说。

记者注意到，晚上6点半，该项目样板间门口仍有不少排队等待的人。门口登记处工作人员称，当日大概有500多人到访。

据中原地产研究中心统计，10月1—6日新房住宅网签834套，比9月同期上升40.64%，比去年同期上升145.29%。

中原地产首席分析师张大伟表示，假期新房住宅网签大幅上涨，是首套贴息新政生效、“8·28新政”落地前后房企集中井喷供应、长假集中转化9月积累意向、房企推盘促销、去年同期低基数五大因素共振的结果。

深圳：市场信心修复 咨询量成交量双双回暖

证券时报记者 吴家明

作为全国楼市风向标之一的深圳，国庆假期新房与二手房市场也随着政策合力的释放发生变化。

“在政策刺激下，9月二手房成交量已经明显高于8月。国庆假期期间的咨询量和成交量与以往相比也有所回暖。”深圳链家东方颐园店商圈经理熊小飞对证券时报记者表示，“最直观的变化是，购房者的决策链条明显缩短，楼市新政提振了购房者的信心，也扫除了市场长期存在的不确定性，购房决策更为果断。”

熊小飞所在的罗湖湖贝片区属于深圳的老城区，区域内聚集了大量低首付、低总价的小户型学区房。他透露，国庆假期里几乎每天都有客户专门咨询购房贷款贴息政策，虽然银行层面的具体执行细则仍待落地，但这类面向刚需的低总价房源将成为政策红利的直接受益对象。

记者在采访时发现，深圳不同区域的二手房房价走势虽有分化，但市场信心已有所修复，业主与购房者的议价空间持续收窄。与此同时，申请30年以上长期个人住房贷款的购房者占比正快速提升。另据深圳贝壳研究院监测，今年国庆假期前五日，贝壳深圳合作门店二手房签约量同比增长23%。

在二手房回暖的同时，房企也抢抓政策窗口

期与销售旺季推出新盘。记者在深圳罗湖、福田、龙岗等片区的几个新房项目看到，打折、一口价房源、国庆购房豪华大礼……房企激战国庆楼市的力度空前。不过，各楼盘的成交表现冷热不均。在业内人士看来，这不仅取决于项目自身“性价比”，是否符合“好房子”的标准，还与中介推盘力度、自身去化情况等息息相关。

一位龙岗区的新房销售经理表示，国庆假期的访客量明显回暖，自己单日接待了近10批客户，多重政策叠加带来了购房意愿的集中释放，一些购房者利用假期集中看房、比价、咨询政策，但还没到签约那一步。这些潜在买家，大概率会在国庆假期后集中作出决策。

“购房环境进入了政策最为宽松的新阶段。”上海易居房地产研究院副院长严跃进认为，特别是房贷贴息政策，代表着新一轮政策支持在持续发力。

深圳贝壳研究院院长肖小平则认为，“8·28新政”为9月行情托底助力，购房贷款贴息新政有望继续推升10月市场成交。贴息直接降低购房者实际贷款成本，对于低总价房源以及对月供敏感的刚需群体，政策红利感知更为明显。随着市场逐步熟悉并落地运用政策，对刚需购房需求的拉动效应将持续释放。

成都：看房热度回升 楼盘服务改善

证券时报记者 唐强

国庆期间，证券时报记者实地探访成都多个售楼部了解到，政策密集出台，购房者到访量明显回升，但购房者普遍持币观望。同时，开发商优惠力度加大，有楼盘给出10%的总价优惠。同时，开发商服务显著提升，有售楼部甚至在午、晚间时段，为客户提供简餐服务。

在某刚需楼盘，记者了解到该楼盘项目已基本完工，明年6月将按时交付，现在仅剩最后一个单元尾盘销售，优惠力度较大，实探时正好遇到一位购房者下单后砸金蛋抽奖。

楼盘置业顾问表示，以一套高层137平方米三室两厅两卫户型为例，备案价在275万元左右，经过多重优惠后总价降至230万元。目前，叠加渠道、认购、按时签约、中秋国庆节等因素，特价房还可以优惠10个百分点，总价可以再降到210万元左右，开发商诚意满满。

一位成都房地产行业人士对记者表示，近期政策的密集出台，的确让购房者到访量相比

8、9月份有了明显回升，但短期内对购房行为的落地签单暂无立竿见影的刺激效果，大家还处于观望之中。从另一个层面来看，大量总价200万元以内、建成较新的二手住宅受到刚需家庭青睐，二手房持续保持较高成交规模，部分普通家庭的购房群体选择转向存量市场。

现场一位长期带看新盘的渠道中介表示，当前看房人气虽有回升，但也仅限于环比而言。往年长假期间，带客户看新盘几乎都需要提前预约，而今年国庆期间，职业顾问均有时间接待顾客，耐心程度远超过往。

在多个售楼部，记者感受到各大开发商对购房者的服务有了显著提升，售楼部不仅提供各类饮料、水果、零食，甚至在午、晚间时段，还为持续看房未能就餐的客户提供免费简餐服务。

经现场调研了解，年轻置业群体更青睐全新迭代产品，该类房源具备空间赠送、光厅优势，社区整体规划完善，配套泳池、健身空间、书吧、咖啡区等多元公共场景，契合年轻人居住与社交需求，成为购房者重点考量的置业要素。



北京某楼盘销售现场，看房者熙熙攘攘。



上海某楼盘。

图片来源:AI生成 张达 吴家明 李守仁 唐强 李小平

上海：新房刚改产品热销 二手次新价格坚挺

证券时报记者 李守仁

国庆长假期间，上海楼市热度未消。10月6日下午，在宝山区长江西路附近的某央企A楼盘售楼处，前来看盘的客户络绎不绝。该楼盘位于中外环之间，共600余套房源，整盘均价不到7万元/平方米，于去年5月入市，并给出了九五折优惠，彼时首批次认筹率112%。

“国庆长假期间还是有不少客户前来看房。目前有少量143平方米的房源还在售，100平方米等户型均已售罄，交房时间也有望从明年9月提前至春季。”A楼盘相关负责人告诉证券时报记者。

离A楼盘约700米的18号线南陆路地铁站附近，在另一家央企旗下的B楼盘门前，看房的车流也已排起了长龙。该项目与A楼盘几乎同时入市，均价逾7万元/平方米，推出建面约112—190平方米的3—4房产品，总共800余套。虽然未给折扣，但项目首开认筹率约120%。

整体新房方面，上海中原地产数据显示，截至9月29日上海新建商品住宅成交面积39.4万平方米。其中，外环刚改项目表现抢眼，例如，青浦徐泾板块绿城悦海棠，项目均价6.3万元/平方米，一次性推出281套房源，开盘之后实现全部去化。

10月6日，上海中原地产首席分析师卢文曦向证券时报记者分析，新政带来房企成本端变化影响，有部分楼盘收回此前的优惠折扣，也有项

目释放后续批次房源上调价格的信号，这对正在看房、处于议价阶段的意向买家形成一定的推动。随着上海配套实施细则正式落地，展望10月，市场仍有期待，外环外的成交活跃度大概率可以维持现有水平。

二手房市场亦对“金九银十”抱有期待，据上海中原地产数据，截至9月27日，上海9月二手房网签累计20721套，同比增长约17%，连续8个月单月成交突破2万套关口。

来自上海链家数据，9月1日至27日，链家二手房带看量环比上涨5.5%，客户咨询量上涨3.5%。

近日，证券时报记者走访多个内、中环小区发现，部分网红次新小区近年来房价相对坚挺。

在浦东金桥中环附近某2020年多次开盘日光的网红次新小区（2022年交房），彼时买人均价约7万元/平方米。附近中介介绍，今年8月，该次新小区11楼100平方米房源成交价为728万元，仍高于彼时约700万元的买入价。“这一板块最近三个月的成交稳中有升，长假期间带看量也不少。”他说。

相较而言，多数老旧小区的价格已调整至2016年水平。例如，在浦东靠近内环的金杨板块，建于1995年的某小区61平方米房源挂牌价318万元，最近成交价约275万元，均价约4.5万元/平方米。

“这相当于2016年左右的房价，因为前期超跌，今年老旧小区的价格反弹力度也相对较大。特别是总价400万元以下的房源，基本涨幅在5%—10%。”附近一位门店经理告诉证券时报记者。

杭州：“刚需盘”看房人明显增加

证券时报记者 李小平

“国庆期间，日均来访100组左右，较7、8月份有明显增加。”10月7日，杭州“缤纷城”项目相关负责人对证券时报记者称，“我们即将加推的新房源，一共有100套左右。目前，有购买意愿客户近50组。”

位于杭州临平的缤纷城项目，是杭州在售盘中的超级大盘，由知名民营房企滨江集团和杭铁集团联合打造。项目总占地面积43万平方米，总建筑面积98万平方米，户型以89—139平方米为主。

“去年国庆期间，缤纷城项目的表现也很不错，但当时处于强推期，不具有可比性。今年以来，整个杭州房地产市场处于下降阶段。但是，贷款贴息的出台，叠加国庆长假，前来看房的人数明显增加。”上述缤纷城项目相关负责人称，“从看房人数来看，8月份约1000组、9月份约800组，10月才刚刚开始就已经有500组了，变化还是非常明显。”

据悉，杭州缤纷城项目自2024年首开后，已经销售4000多套。项目“低总价”和“地铁”两大概念加持，颇受刚需购房群体认可。2025年获得单价2万元内楼盘的全国销售“三冠王”（套数、金额、面积）；2026年1—8月，获得杭州楼市销售“三冠王”。

今年10月1日起，中央财政首次对商业性个人住房贷款贴息。在杭州楼市的在售新项目中，符合该政策要求的在售新楼盘较少。“就缤纷城而言，近半数房源（总价低于150万元）符合房贷贴息政策。政策刺

激了刚需人群前来看房。”上述缤纷城项目相关负责人表示。

以董先生为例，他现在租住在余杭区西站附近，看房已有两年，去年曾到访缤纷城项目。今年国庆假期，恰逢楼市新政，他经过一番计算后：首付30万元，按揭100万元，原月供4200元；前五年可享受财政贴息约800元/月，折算月供约3400元，和租房接近，合计可节约5万元利息补贴。

房贷贴息政策对杭州二手房市场的影响也开始初显。

“这个国庆假期，我们店成交了2套。”在杭州学院路上的一家德祐中介门店，置业顾问范先生对记者表示，房贷贴息政策对于刚需人群还是有一定影响，也直接激活这一档房源的咨询量、带看量。

据杭州贝壳研究院最新数据，今年1—8月，杭州十区通过中介成交的住宅中，面积120平方米以内，且总价150万元以内的二手住宅有14038套，占总成交量42461套的33.1%。也就是说，按前8个月的成交数据来看，杭州有1/3的二手房，都能享受1%贴息。

总价超过200万元的杭州新房市场景气度如何？记者采访了杭州西湖区知学风华里项目和萧山区鸣奥府等在售项目。

“项目10月6日刚刚开放，首日吸引了800多组客户，大约3000人到场。这些看房人群，小孩和孕妇占据了相当比例。这说明项目定位比较好，对于刚需改善人群吸引力比较大。”知学风华里项目相关负责人称。