

民宿受追捧 五千一晚客爆滿

房型和服務個性化吸引遊客 一家大小歡度假期

香港文匯報訊 綜合新華社、大衆網報道，中國黃金周假期已經開始，越來越多人走出家門旅遊散心。一些中國年輕人在住宿地點的選擇上更傾向於民宿，媒體報道指出，儘管部分熱門民宿價格不菲，在黃金周的預訂依然爆滿。主打“家的感覺”吸引民衆列入出行選項，高達5,000元（人民幣，下同）一晚的收費依然客似雲來。

在 山東，剛開業不久的濟南拔梁泉廊廡民宿迎來它的第一個小長假，根據住宿條件的不同，房間價格在2,000元到5,000元不等。“諮詢4、5、6日房間情況的比較多，因為我們這裡需要預付訂金，不少人還在計劃行程後決定哪天過來。”廊廡民宿店長李媛說，目前來看，來住的客人以家庭為主，帶老人來的不少。

服務賣情懷 重遊客體驗

同樣作為高端民宿的濟南九如山不二木居也幾乎周周爆滿，十一假期需要提前至少一兩周預訂。據九如山瀑布群風景區常務副總經理王小剛介紹，不二木居的傢具和家居用品全部採購自國外，食物也主打健康有機。“不二木居太陰潭店類似於日式旅館的一泊兩食，入住後所有的消費都包含在內，例如早晚餐、房間內的水、食物等等。”

與久洋一樣，王小剛也覺得民宿更強調“情懷”以及精緻的服務。“酒店是綜合體，民宿依附當地，注重遊客體驗。”王小剛說，比如住在九如山不二木居，客人可以上山跟老鄉學習攤煎餅，做漿水豆腐，還可以參與時令瓜果的採摘，滿足了遊客的個性化要求。

旅遊達人代樂女士和5個朋友一起，早早預訂了雲南瀘沽湖附近的一套民宿，每晚的價格是1,300元。

“與傳統酒店相比，民宿在房型與服務上都個性化十足。不僅可以深度融入當地居民生活，還可以利用其提供的廚具餐廚，與朋友們一起動手烹調食物。”代女士說。

民宿訂房數同比增近400%

據民宿預訂平台途家網資料，今年黃金周該平台的預訂訂單數較去年同期增長近400%，“超級黃金周”長假使得遊客預問夜數較去年同期增長超過350%。其中，別墅類民宿異常火爆，預訂訂單數同比增長近500%，預問夜數同比增長約520%，交易額同比增長近600%。以目前民宿預訂網站愛彼迎、途家、螞蟻窩等OTA網站的評論內容來看，“小而美”、“家有溫度”、“獨具特色”等詞的出現頻率最高，由此可見客人對民宿要求的偏向性。

途家網相關負責人介紹，從預訂數據來看，民宿已經成為國慶旅遊的熱門選擇。遊客更加追求個性化體驗，注重民宿品質，遊客預訂的平均間夜價格達557元，其中，訂單價格最高的一筆達3.8萬元，是位於深圳南澳的獨棟別墅，國慶每晚價格5,600元。遊客的出遊計劃性也越來越強，今年黃金周的平均提前預訂天數為24.7天。此外，北京、上海、成都的民宿較為發達，在客源地城市和熱門民宿目的地城市排名中均位列前三。



黃金周假期開始，遼寧城市丹東迎來大批遊客。 中新社

鐵路連續兩日客運量破千萬



全國鐵路發送旅客量連續兩日突破千萬人次。 新華社

香港文匯報訊 據新華社報道，國慶黃金周前兩日，中國鐵路發送旅客都突破千萬人次，全國鐵路1日發送旅客1,502.5萬人次，同比增加60.8萬人次，增長4.2%，創下全國鐵路單日旅客發送量歷史新高，全國鐵路運輸平穩有序。2日，全國預計發送旅客1,200萬人次，增開旅客列車590列，其中跨鐵路局中長途旅客列車114列，鐵路局管內旅客列車476列。

據中國國家旅遊局數據中心綜合測算，全國2日共接待國內遊客1.14億人次，同比增長9.9%。實現國內旅遊收入937億元（人民幣，下同），同比增長10.9%。其中遼寧省表現亮眼，2日全省共接待遊客727萬人次，同比增長9.7%，實現旅遊收入41.15億元，同比增長11.5%。溫泉旅遊和濱海旅遊持續升溫。營口天沐溫泉、御景山溫泉、憶江南溫泉、金泰瑞悅、鴻舍行館、皇家園林等溫泉接待遊客均超過2,000人次，思拉堡虹溪谷溫泉接待達3,000餘人次。

中央氣象台天氣預報顯示，未來三天，全國部分地區將再次出現強降雨，同時冷空氣將繼續南下，並影響中東部地區。受前期降雨偏多及此次較強降雨影響，陝西、四川、重慶等地發生滑坡、地質災害和中小河流洪水等氣象風險的可能性較高。

地產商優惠多 “金九銀十”空群搶客

深樓價低水 港買家趨增

香港官方樓價指數連升17個月，並連續10個月創新高，與港一河之隔的深圳，樓市相對仍低水，尤其在深圳樓市近期有所回調後，北上深圳買樓的港人有增加趨勢，有羅湖新盤盤客佔比達兩成。目前內地樓市正值“金九銀十”之際，深圳地產商空群出動搶客，在售新盤多達166個。為了吸引客戶，有的地產商推出10萬元至20萬元（人民幣，下同）的買樓優惠，有的則給買家打94折，有意到深圳置業的港客可以留意。

香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

香港文匯報記者在國慶黃金周到羅湖向西村的雍睦家庭，據透露，該樓盤香港買家佔比達兩成，逾40戶，大部分是自住。一銷售員代先生表示，因該項目鄰近羅湖口岸和地鐵，每平方米均價6萬元，面積在73平方米至150平方米（約785方呎至1,614方呎）不等，共有235套，最大面積的戶型總價差不多要1,000萬元。以呎價計，只相當於香港元朗新盤的一半，面積卻起碼大一倍。

為了吸引購買家，該樓盤的開發商也給予10萬至20萬元的優惠。據了解，項目開售近兩個月來，已售出了七成。代理該樓盤的深圳美聯物業項目經理鄒純剛告訴記者，雍睦家庭受到許多香港人關注，有的前來購買自住，有的則是先出租，等樓價升到一定程度後再出售。他指，在該40餘戶香港買家中，有些港人是“full pay”購買，大部分則是分期按揭付款。

用家：500萬購3房戶划算

買家任小姐是香港人，她在雍睦家庭買了一個近90平方米的三房兩廳單位，總價550多萬元，用於自住，因該新屋離羅湖口岸十分近，又靠近地鐵口，離羅湖口岸僅十多分鐘車程。她在水上工作，離羅湖很近，她丈夫則在金鐘附近工作。現在500萬元在香港買不到合適房子，至少近千萬元才可以買到好一點的房子，因此，她感覺500萬元在深圳羅湖能夠買到三房單位還是值得的。任小姐稱，明年下半年交樓後，他們準備用20萬元裝修，她將帶孩子到深圳住，丈夫則周末回來與她一家人團聚。因為是首付三成，他們感覺壓力不大，她和丈夫的收入足以支付按揭。

無獨有偶，記者來到龍崗平湖卓越星源樓盤，代理該樓盤的美聯物業經理朱延偉表示，由於該項目鄰近正在修建的兩條地鐵線，而且其均價低，每平方米僅為3.8萬元，較周邊二手房4萬多要低



任小姐（右一）買了雍睦家庭一套住宅，準備用於自住。 李昌鴻 攝

一成，開發商又給予94折優惠，89平方米總價僅為330萬元，因此吸引了許多買家排隊購買，開售近兩個月以來他們已售出四成，達600多套，進展較為理想。

投資客青睞 料樓價升20%

他透露，一些香港人獲悉這裡的樓價屬深圳低水，較龍華便宜近一倍，紛紛叫上親朋好友，3至5人或5至7人組團，一起北上前來買樓投資，香港買家佔到項目總客戶比例近10%。儘管總體比例不大，但他們有近1,700套房產，港客也有約100人。據他了解，一些港人準備先把單位出租，每個月有數千元租金收入，待未來幾年地鐵線開通，預計樓價能夠上漲20%至30%，即每平方米可達4.5萬至5萬元，屆時他們便會出售。

港人鄭先生告訴記者，他確實看好平湖未來發展前景，買了一套兩房單位作投資，樓價300多萬元。他稱，卓越星源不但臨近兩條地鐵線，更重要的是它到深圳市區也比較近，而龍崗中心城樓價都在4萬至5萬元，因此他自然看好卓越星源的升值空間。他坦言，至少要等樓價升至每平方米5萬元以上才考慮套現。他預計5至7年內可以升至這一個價錢。



因緊鄰口岸，羅湖雍睦家庭港買家佔比高達兩成。 李昌鴻 攝

深“10·4”新政周年 一手量價齊跌

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）深圳去年“10·4”新政出台滿一周年，受樓價高企和國家出招措施打擊投資者等影響，深圳樓市一年來總體平穩。根據地產中介業有研究中心日前發佈的數據顯示，一年來深圳新房成交均價同比下跌2.4%，去化周期由不到12個月升至15.1個月。最近深圳國有四大銀行工農中建均將按揭利率上浮了一成，貸款200萬元（人民幣，下同）利息上漲43萬元，這將抑制市場需求。

今年去化周期增3個月

根據業內有研究顯示，今年去化周期增3個月。根據業內有研究顯示，今年去化周期增3個月。根據業內有研究顯示，今年去化周期增3個月。

深圳一手住宅去化周期在持續走高，至2017年4月達到近21個月的頂峰，隨後有所減少。截至2017年9月29日，深圳樓市新房住宅庫存面積為349.46萬平方米，去化周期為15.1個月，深圳去化周期由2015年僅6.9個月升至去年近12個月，今年則延長了3個多月。

從2016年10月1日到2017年9月29日，深圳樓市總成交88,438套，其中一手住宅成交26,548套，二手住宅成交61,890套。其中“10·4”新政出台後，10月至11月之間深圳樓市成交量出現了明顯的大跌，一手住宅跌幅達32%，二手住宅跌幅10%。而2017年春節後的3月份，樓市開始回暖，相較2月份一手住宅成交量上漲146%，二手住宅成交量上漲116%。雖然有所回暖，但至今深圳一二手樓市月度成交量，仍未超過新政當月的10,605套。

成交均價上，2016年10月深圳一手住宅成交均價為每平方米55,611元，二手住宅成交均價為每平方米54,976元；截至9月29日，深圳2017年9月一手住宅成交均價為每平方米54,271元，二手住宅成交均價為每平方米54,397元。一年來深圳一手住宅成交均價下跌了2.4%，而二手住宅因供應充足，全年成交均價維持穩定態勢，與去年10月相比下跌1.1%。

除了樓市成交的變化外，房貸利率也有了顯著變化。業內有研究顯示，2016年10月初，深圳中工建農四大銀行的首套房貸利率折扣為九折，即4.41%；而2017年9月29日的數據顯示，四大銀行首套房貸利率均上浮10%，即5.39%。與2016年10月初相比，以目前的首套房貸利率貸款200萬元，每個月需多交月供1,191元，總利息多支出43萬元。