



幾位市民在深圳一處樓盤看屋。近幾個月來深圳樓市非常火爆



地鐵沿線開發的住宅項目

部分城市收緊政策為樓市降溫

上海

中心城區建設的面積不超100平方米中小套型住房比例不低於70%，軌道交通車站周邊區域不低於80%，郊區不低於60%

深圳

深圳市長許勤表示，房價漲得太快，目前正在研究調控政策，確保房價在合理區間

(大公報記者倪巍農製表)

南京

一次性供應量少於3萬平方米或領不到銷售許可證；土地溢價率超45%調競價方式；維護買房人的知情權，多種舉措抑制開發企業透支房價預期

深圳樓市火爆 港買家頻出手

師奶北上炒房半年賺300萬

深圳樓市持續「高燒」不退，大公報記者發現，近期頻頻售罄的一手樓盤的買主中，不乏香港投資者的身影，更有一批港人豪擲千萬搶購龍華4號地鐵沿線、福田、布吉等區域的大戶型豪宅，賺到盤滿鉢滿，已近六旬的香港師奶楊女士半年大賺了300萬元(人民幣，下同)。

大公報記者唐剛強、王一梅北京報道

據美聯物業深圳福田及龍區營業董事梁文輝透露，近日深圳寶安及福田、布吉售出的部分千萬豪宅被港人買走。有着十幾年炒房經驗的港人林生今年初在寶安入手了一套複式海景房。在他看來，深圳樓市去年的漲價潮主要集中在剛需盤，而滯漲的大戶型豪宅今年將會有更多上升空間。

諮詢購房港人增三倍

全國政協委員、華南城控股有限公司執行董事梁滿林表示，深圳住宅的庫存遠低於內地其他城市，熱點地段的中高端樓盤價格低於香港，港人北上置業仍有升值空間。

記者了解到，深圳口岸、龍華4號地鐵沿線以及前海、蛇口等熱點區域的樓盤受到港人追捧。今年1月10日，港鐵在龍華4號地鐵沿線開發的住宅項目天頌加推了83-89平方米的戶型共計108戶，整體均價每平方米66000元，引來大批港人搶購，迅速售罄。

港人黃生是港鐵開發樓盤的首批業主，「我2015年4月買入時是每平方米34000元，新房於2017年入伙，現在大半年已漲至6萬多，升值速度遠超期望。」已近六旬的香港師奶楊女士，去年下半年在龍崗購置一套170平方米的住宅，短期內漲了100萬元後便快速脫手，轉至前海搶購了一套大戶型，上週二出售再淨賺200萬元。

中原地產華南區總裁李耀智表示，

近年來在深圳居住、工作的港人數量其實一直比較平穩，現階段來深購房的港人多以投資為主要目的，而購買人群也以中產以上為主。有中介透露，從去年3月底至今，來深圳諮詢購房的港人同比至少增長三倍。

對此，港區全國政協委員、東海聯合(集團)有限公司董事長黃楚標表示，目前香港樓市處於下行趨勢，未來或對毗鄰的深圳的房價產生影響，港人在深圳置業可以再等一等。但他同時稱，已在深圳定居的港人可以考慮配置地處深圳原關外、價格仍相對低位的住宅，隨着港深兩地的交通聯網日趨便利，減少了深圳因區域差異帶來的房價下跌風險。

粵放開港人購房限制

梁滿林認為，深圳的土地資源限制，令房價不斷飆升，建議將惠州、東莞臨近深圳的一至兩個鎮併入深圳，通過增加土地供應量，為深圳樓市降溫。

此外，廣東省政府日前發布消息稱，將允許有條件的城市放開港澳居民購房限制，惠州、佛山、中山等城市料首批放開。黃楚標認為，香港人在這些有去庫存壓力的城市買房，則要選擇好地段，買買方便，能快速「脫手」。

催谷：部分城市加快去庫存

重慶

●2年內土地供應規模逐年減少10%，商品房新開工面積增速控制在3%以內，並發揮金融槓桿作用，切實降低房地產企業稅費

瀋陽

●畢業未超5年的高校、中等職業學校畢業生在瀋陽購買商品房，首付比例可實行「零首付」，但該政策被連夜叫停

海南

●對商品住宅庫存消化期超過全省均值的縣市，暫停辦理新增商品住宅(含酒店式公寓)及產權式酒店用地審批；暫停新建商品住宅項目規劃報建審批

福建

●居民購買首套房商業性個人住房貸款的最低首付比例可按20%執行，農民進城購房有現金直補

杭州

●在杭州區域外正常繳存住房公積金的職工，在杭州購買自住住房的，可申請辦理公積金異地貸款



▲2月28日，上海浦東房產交易中心，市民在等待辦理房產交易手續 新華社

滬樓市暢旺 開發商惜售

【大公報訊】記者倪巍農北京報道：上海樓市交投在政策寬鬆背景下持續暢旺。機構數據顯示，2月份，新房成交71.3萬平方米，環比雖縮量46.7%，但同比仍增68.6%，錄2010年來同期新高；受高層住宅密集成交推動，上月新房成交均價攀至每平方米3.64萬元(人民幣，下同)，環比、同比分別上揚1.4%和23.9%，錄歷史新高。

上海中原地產研究諮詢部高級經理盧文曦指出，春節前後內地樓市利好政策頻傳，尤其是契稅政策調整後，市場人氣被推向新的高潮，個別千萬級豪宅開盤首日便「日光」，新房市場出現一波恐慌性入市潮。

供應方面，上月上海新增住宅供應15.5萬平方米，環比、同比分別下挫64%和73.3%，錄2012年2月來單月供應新低，亦連續四個月呈現「供小於求」格局。上海鏈家市場研究部總監陸麟麟坦言，今年前兩個月，開發商推盤規模逐月縮減，由於看旺後期房價，房企惜售、捂盤心態明顯。

新盤存量僅夠賣七個月

盧文曦說，當前開發商的一線城市推盤策略仍較保守，就上海而言，市中心部分新盤的入市報價明顯上漲。他續稱，截至2月末，新房庫存僅944萬平方米，較去年高點下降33.1%，按過去半年月均銷售進度估算，新房存量僅夠賣6.8個月。

展望上海房價，陸麟麟認為，年內首次降準料加速大量資金湧入樓市，預計3月滬樓市供求規模均將迎來一波高峰，房價亦將水漲船高。盧文曦判斷，契稅調降政策在上海雖打了折扣，但對市場心理卻有很大提振，預計本月滬新房開盤規模將成倍提升，市場交投也有望維持火爆。



▲2月21日，上海浦東房產交易中心，前來諮詢的市民絡繹不絕 新華社

調控「分城施策」 一線城市料收緊

【大公報訊】記者倪巍農北京報道：進入2016年後，內地各城市的樓市分化仍在加劇。分析稱，去庫存是年內樓市政策首要任務，預計政策將按「分城施策」原則，在防範一線城市樓市過熱，及三、四線城市加速去庫存化之間尋求平衡。

恒生銀行高級經濟師姚少華留意到，房價明顯上漲的城市主要集中在一線和個別二線城市，預計一線和部分二線城市房價或續上漲，但大部分二線，及三、四線城市房價或因去庫存而缺乏上漲動力。

針對這種分化明顯加劇的特點，第一太平戴維斯中國區市場研究部主管簡可預計，管理層年內將出台更多定向支持性舉措，以刺激三、四線城市樓市，並防範一、二線城市過熱。

上海中原地產研究諮詢部高級經理盧文曦直言，去庫存是年內樓市調控的主要任務，具體執行上料突出「分城

策」的政策意圖，預計一線城市樓市政策難言寬鬆，但庫存壓力較大的三、四線城市樓市政策仍有望繼續鬆動。

具體而言，交銀金研中心高級研究員夏丹分析預計，未來一線城市樓市和土地供應政策或面臨收緊，與房地產相關的金融管轄亦或增強，但庫存壓力較大的三、四線城市，地方政府料加快出落實標準或尺度更大的措施。

夏丹相信，國家或將控制三、四線城市地方政府賣地衝動，促使其放緩土地出讓節奏；為消化現有庫存，除地方政府「以購代建」外，政策亦可能從鼓勵開發商改變建築用途、釋放土地佔用、加快調整轉型的方面尋求辦法。

值得一提的是，中國央行從本月1日起全面降準50個基點。在談及降準對樓市影響時，國泰君安首席經濟學家林采宜指出，內地部分城市房價雖明顯上揚，但大部分地區樓市仍處衰退陰霾，流動性寬鬆舉措可刺激房地產去庫存。

業界：南京樓市偏離理性

【大公報訊】記者賀鵬飛北京報道：在本輪房價上漲過程中，二線龍頭城市南京的表現令很多業內人士都感到意外，其樓市火爆程度和上漲幅度直逼一線的北上廣深。南京市房地產開發建設促進會秘書長張輝坦言，目前南京樓市已出現「需求泡沫」，其走勢也已偏離理性，需要從需求方面進行精準調控。國家統計局最近發布的1月份70個大中城市住宅銷售價格變動情況顯示，1月南京新房價格環比上漲2.5%，僅次於深圳和上海，位列漲幅榜第三位；同比漲幅達到10.8%，僅次於深圳、

上海、北京。張輝指出，近期南京房價出現加速上漲的態勢，主要原因是南京樓市基本面偏好，庫存較低且城市資源較好，輻射範圍較廣。在政策利好的刺激下，南京本地及周邊地區的購房者蜂擁而至，其中包括大量的投資和投機行為，而市場庫存和供應量一時滿足不了這種需求，從而出現供不應求，導致房價急速上漲。

「大家的普遍看法是目前南京房價確實比較高，有點失去理性，我們認為這種市場並不健康，廣大購房者要理性看待。」他強調，南京樓市供應量原本是充足的，只是由於短期內需求過度釋放才出現供不應求的情況。對此，應該從需求方面着手出台一些更加精準化的調控措施，而不能加大供應，否則就會像現在的一些三、四線城市一樣出現嚴重問題，即等需求退潮過後就會有大量的房子無人問津。



▲2月26日拍攝的吉林省長春市生態大街附近的在售住宅樓 新華社