

深樓價半年漲15% 二手貴滬近四成

堅持「房住不炒」 專家料調控政策難放鬆

內地樓市上半年表現跑贏股市。有數據顯示，今年上半年二手房價上漲中位數約2.2%，而A股同期中位數為負1.88%。值得一提的是，深圳再度成為樓市焦點，上半年二手房均價相比去年底大漲近15%，漲幅全國第二，僅次於江蘇連雲港市。至此，深圳二手房價格與其他一線城市進一步拉大，分別比北京、上海高出20%和36%，更是廣州二手房均價的2.09倍。中指院預計，下半年內地房價將以「穩」為主，銷售均價或延續微漲之勢。

樓市回暖

大公報記者 倪巍晨

深圳二手房價快速上揚的同時，當地新房市場也呈現丁財兩旺之勢。公開報道顯示，深圳光明某新盤剛開始發售，便出現8998人搶394套房的情況。無獨有偶，當地「新錦安海納公館」發布的5套房誠意客戶名單顯示，認籌人數合計1171批，相當於每234人搶購1套住宅，其0.4%的中籤率已錄當地中籤率新低。

熱點市二手房價分化明顯

較之深圳，北上廣房價走勢總體平穩。數據顯示，6月北京、上海、廣州二手房成交均價分別比去年末下跌0.77%、上漲0.82%、上漲0.58%。有業內人士坦言，深圳二手房價格較明顯的升幅，及新房市場的火爆情形，或表明深圳樓市出現了局部或階段性過熱的情況。

諸葛找房數據研究中心高級分析師王小嬌相信，從上半年各地房價走勢看，房地產市場情緒已基本恢復。她表示，內地疫情防控向好形勢的進一步鞏固，是近幾個月樓市交投情緒轉好的主因，深圳等個別城市房價漲幅雖然明顯，但總體看，一線城市房價保持「穩中有升」格局，二、三線城市整體房價也基本平穩。

數據實數據還顯示，熱點城市二手房價格出現明顯分化。具體看，6月東莞二手房成交均價為17921元，較去年末上漲12.78%；同期，瀋陽、西安、成都、長沙、杭州、合肥等城市二手房成交均價均較去年末增長3%。不過，6月天津二手房成交均價比去年同期下跌2.18%，至每平方米25751元，青島、

蘇州的二手房價格也有所回落。

上海中原地產市場分析師盧文曦對上述觀點持贊同態度，一些地方發展政策的推出，及部分城市出台的人才招攬政策，是部分城市房價走高的主因，事實上5月以來各地均有新建商品房項目上演「日光盤」，「二手房方面，一線城市的樓市政策具有較大更新，因此除深圳外，北上廣二手房價格依然穩定」。

展望後市，交銀金研中心高級研究員夏丹提醒說，6月通常是樓市交投傳統淡季，但開發商為搶收業績，紛紛加大營銷和推盤力度，總體看「房住不炒」定位將被各地嚴格執行，部分城市房價若現明顯異動可能會出發調控該政策的出台。另一方面，個別城市為確保房地產市場的平穩健康發展，也可能依據自身實際情況對樓市政策進行局部調整或邊際放鬆。

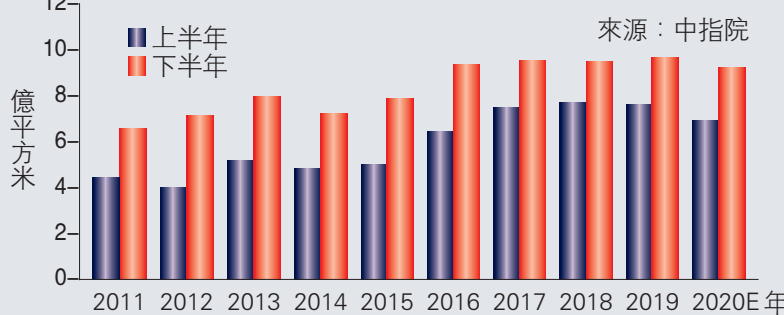
中指院料房價以穩為主

王小嬌預計，年內各城市將圍繞「穩地價、穩房價、穩預期」等目標堅持「因城施策」，房地產金融政策恐難放鬆，房地產融資監管也將延續從緊態勢，若個別城市房價出現過快上漲，或有較強的炒作跡象，當地樓市政策就可能面臨收緊的風險。

中國指數研究院的報告預計，隨着短期信貸寬鬆、調控優化等利好政策邊際效應的持續減弱，及前期積壓需求的連續較快釋放，下半年房地產市場需求入市節奏或將放緩，綜合國內疫情及經濟走向判斷，新房市場全年銷售面積降幅或在5%至6%之間。



2011年至2020年全國商品房銷售面積上、下半年規模



來源：中指院

江蘇連雲港房價漲幅冠全國

城市	6月均價（元人民幣）	去年底均價	漲跌幅
連雲港	10685	9292	+14.99%
深圳	74929	65516	+14.37%
烏海	5171	4573	+13.08%
杭州	31487	30543	+3.09%
上海	54911	54467	+0.82%
北京	62567	63052	-0.77%
廣州	35934	35726	+0.58%

來源：數據寶
大公報記者倪巍晨整理

全國賣地1.83萬億 北上廣杭超千億

一樣瘋狂

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：隨着復工復產的有序推進，及社會經濟秩序的持續修復，土地市場再度火爆。據數據寶顯示，上半年全國土地市場出讓金合計達1.83萬億元（人民幣，下同），基本追平去年同期的1.89萬億元。其中，北上廣杭上半年土地出讓金收入均超千億元，且上述城市出讓的多為宅地。

諸葛找房數據中心高級分析師王小嬌認為，面對疫情衝擊，上半年央行政策偏鬆調節，市場資金面整體寬鬆，加之不少城市允許開發商延緩繳納土地出讓金，因此開發商在購地方面表現踴躍，「5月份內地土地流拍率僅3.86%，

今年上半年賣地榜前五

城市	成交總價（億元人民幣）	同比（%）
杭州	1390.40	6.63
上海	1291.00	85.06
北京	1159.45	25.86
廣州	1072.22	36.16
南京	719.61	23.88

來源：數據寶 大公報記者倪巍晨整理

表示土地市場情緒已經恢復。」

上海中原地產市場分析師盧文曦也留意到，今年以來內地土地市場溢價率小幅走高，「隨着疫情防控形勢的持續向好，住宅市場成交活躍度不斷提升，加之部分二、三線城市靈活的樓市調控

政策，均對開發商購地信心起到促進作用。」

交銀金研中心資深研究員夏丹指出，近期一線和重點二線城市相繼推出一批優質地塊，上述地塊的成交帶動了土地溢價率和出讓金收入的增長，鑒於中國經濟已進入修復期，綜合城鎮化和各地舊城改造項目的加速推進，未來房地產投資指標有望平穩修復。

中國指數研究院的報告預計，下半年內地百城宅地供應總量將高於上半年，宅地供應節奏有望加快，土地市場熱度或有所緩和，「下半年部分熱點城市推地力度仍將繼續加大，企業獲取優質土地儲備的機會仍較多，企業短期拿地應更慎重，不應盲目追高」。

疫情下的股神巴菲特

財經觀察 李靈修

正值基金經理半年總結，各家機構都在晒成績單。作為業界標桿，巴菲特旗下的巴郡（NYSE：BRK.A）上半年累跌21.28%，標普500指數挫4.04%，納斯達克漲12.1%。考慮到自1965年成立以來，巴郡過去五十多年中的市值年化增長率為18.8%，遠高於同期標普500指數9.7%的回報率，可見今年股神表現不甚理想。再加上近期有關巴菲特退休傳聞

再起，難免給外界一種「廉頗老矣」的印象。

巴菲特在此輪行情中最大「污點」在於對航空股的判斷上。在2月底美股暴跌之初，巴菲特以45美元的股價買入97.65萬股的達美航空，並堅稱不會賣出旗下持有的美國航空股。但到了5月份的股東大會上，巴菲特宣布已出清美國四大航空公司股票，市場預估相關虧損已達64億美元。而其後的一個多月時間裏，航空板塊反彈了90%。連特朗普都評

價稱：「巴菲特一生都是對的，但在拋售航空公司股票上卻犯了一個錯誤」。

面對全球疫情的爆發，巴菲特曾表示：「我們千萬不要浪費任何一次危機」。可在航空股的把握上，他卻高位抄底、低位割肉，結結實實地被割了一回韭菜，更是與「別人恐懼我貪婪、別人貪婪我恐懼」的投資理念背道而馳。

事實上，近年來關於巴菲特最大詬病就是其對科技股的「冷漠」。他個人偏愛大消費及金融板塊，多次明言「看

不懂科技股」，但重倉股都是疫情影響最為嚴重的行業，因此巴郡業績備受衝擊。眼看着美股兩周四熔断，巴菲特不禁感嘆「我活了89歲，也沒見過這種場面」。

在過去的十年裏，以FAANG（Facebook、Apple、Amazon、Netflix、Google）為代表的科技股一直是股市上漲的最大推動力。納斯達克指數在反彈行情中表現最好，一舉收復年內失地，靠的正是頭部科技企業股價的大幅上漲

。標普500也是如此，據統計，2015年至今前十大股票對指數的合計拉動每年均在40%以上，即標普500成份股中2%的股票貢獻了指數至少40%以上的漲幅。且每年的十大股票名單是高度重複的，亞馬遜、微軟、蘋果等公司反覆上榜，馬太效應十分明顯。

如今巴菲特的「股神」地位似乎出現動搖，一批熱衷科技股的年輕基金經理人開始嶄露頭角。不知那些深信價值投資的中國股民該如何抉擇？

SEA TO SKY火爆 兩輪沽645伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：市場兩大焦點新盤反應不俗。打響集團頭炮的長實（01113）將軍澳日出康城SEA TO SKY，昨日常輪推售336伙，市傳項目截至晚上7時半，累售約189伙，全56%，兩輪共賣約645伙，佔全盤45%。有首置孝順女大手筆斥近1400萬買3房送予媽媽作生日禮物。SEA TO SKY引爆全城購買力，昨日一手市場共錄逾250宗成交。

大局已定 樓市本月料暢旺

SEA TO SKY昨日常輪推出336伙，繼續分A及B兩組揀樓，A組為3及4房大單位，2房戶則安排於B組發售。每組報到踴躍，B組人龍一度由室內排到連接商場的天橋，場面墟口。市傳全日沽約189伙，2房沽清，兩輪共賣逾640伙。市場消息指，截至昨午二時，該盤過去8日共售逾330伙3及4房單位，以合約價計套現約43億元。長實執行董事趙國雄指，稍後再與合作夥伴商

討SEA TO SKY加推細節。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，香港國安法通過，大局已定，相信7月份物業市場較6月份暢旺，一手焦點落在將軍澳及九龍區，以1000萬中價物業為主，相信本月一手中價市場承接力不俗，料全月達2000宗，成交金額卻有機會創一年新高。另美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行一組客戶近2100萬元（即供價）買入SEA TO SKY的1伙3房及1伙2房，用作自住。

人生第一次買樓的林小姐，昨日成功入市後表現雀躍，明言好開心，年紀輕輕便動用1370萬元買入3房上車，首期給足五成。問及何以如此年輕便儲到五成首期，原來家人經營餐飲生意，將來會接手，今次買樓算得上是自己錢。買樓的最大原因，是母親就嚟生日，打算做孝順女買層樓送給母親作生日禮物，而其父上周首輪開賣時已買入同層1伙2房，一家人可一齊住。

SEA TO SKY引爆全城購買力，多個貨尾盤趁機撈漏網之魚。其中昨日進行新一輪銷售的嘉華（00173）啟德嘉峯匯，成交記錄冊顯示，昨日售出27伙。

另恒大（03333）屯門恒大·珺璵灣I及II，昨共沽約15伙；百利保（00617）夥富豪酒店（00078）的沙田九肚富豪，山峯，6日內連沽4伙套現3億元，其中昨日沽出18號屋，4房4套間隔，實用3026方呎，花園1450方呎，連兩車位成交價9471.38萬元，呎價31300元，成交日期為720日。綜合市場消息及一手成交記錄冊，昨日共錄逾250宗一手成交。

緹山別墅傳中止註冊

另市場盛傳嘉里（00683）旗下石硤尾緹山於5月以3.7億元售出的別墅2，遭法籍買家撻計。土地註冊處顯示該單位已中止註冊，但該盤成交記錄冊未顯示終止交易。



◀林小姐斥1370萬元買入3房上車，作為母親的生日禮物
大公報攝

▶黃光耀（中）稱，KOKO HILLS參觀反應踴躍
大公報攝



KOKO HILLS原價加推80伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤另一焦點的會地茶果嶺KOKO HILLS市場反應理想，兩日累收逾600票，發展商打鐵趁熱加推80伙，折實平均呎價20993元，與首批近2萬元相若，屬原價加推。

價單顯示，今批80伙折實價由793.5萬至1670.8萬元，折實呎價19668至22948元，折實平均呎價20993元，撇除樓層及景觀，屬原價加推。若以折實價計，約4%單位低於

800萬，有40%單位低於1000萬元。整批單位折實約10.4億元。

連同1號價單，兩張價單共推163個單位，折實平均呎價20520，預計可套現約24.6億元（售價計），折實19.3億元。會地常務董事黃光耀昨午表示，項目展覽廳作為首個開放周日，首4小時已錄4000參觀人次，反應熱烈。市場消息，KOKO HILLS截至昨晚，兩日累收逾600票，相對已推出的163伙，超額2.7倍。