

深圳新房火爆 300伙項目萬人爭

政策收緊增購買成本 二手交投趨冷

【7·15】新政一聲令下，深圳樓市新房市場經過短暫降溫後，隨即迎來急速恢復，剛需置業瞄準「打新」，新房市場表現火熱，連續兩個月成交超過4000套，十一期間，深圳人看房熱情不減，根據深圳住建局公布的數據，10月1至7日，深圳新房住宅成交411套。分析人士認為，目前內地城市樓市繼續分化，熱點城市包括人口淨流入大的城市，由於需求一時難以下降，未來還會出現「打新」日光盤，二手市場由於賣家心態堅挺，價格未出現讓利，成交有所下滑。

經濟透視

大公報記者 毛麗娟（圖／文）

深圳的「金九」樓市創下7年來同比成交量新高，也是今年月度成交量新高，共成交4871套。年中金融街融御華府一期300多套房子引發萬人「打新」，號稱深圳史上最難買的項目，萬人排隊認籌現場驚動了警察。

買家到處看房 越看越焦慮

記者十一假期在深圳龍華的安宏基星曜廣場開盤現場，看到人山人海，展示廳被擠得水洩不通，展示廳外面還排着等待參觀的購房者。中介告訴記者，由於該新盤不是深圳網紅盤，所以售賣未採取「無房優先」的認購方式，吸引了不少沒有「打新」優勢的購房者關注，有些為自住、有些為投資。

帶着父母一起來看房的購房者姜女士透露，自己之前在福田、南山、寶安到處看房，今年疫情以來深圳房價飆漲，越看越焦慮，本來打算等新政「洩洩」樓市的「火」，過個半年、一年再來看房。但十一假期收到中介微信說，該樓盤每平米最低價只要4.8萬元（人民幣，下同），想想還能承受，故也趕着熱鬧來看看戶型和周邊環境。

美聯物業全國研究中心總監何倩茹分析，目前全國不同城市樓市有分化，熱門城市尤其人口淨流入大的城市，需求一時難以下降，網紅盤「打新」市場火熱，料新房裏的網紅盤消化後，整個市場才會平靜一點，但深圳始終是供需缺口比較大的城市，即使平靜，也不會平靜太久。

業主惜售 買方待跌價

與新房市場相比，「7·15」新政後在購房成本上升、新房供應增加等因素綜合作用下，不急於換房的人等待打破價格僵局後才下手，深二手房市場成交趨冷。中原地產的研究數據顯示，截至9月29日，深圳9月二手住宅成交套數為8577套，較今年6、7、8月的10594、13407及11322套均下降。此外，業主也擔心賣了買不回來，業主惜售下，深圳灣、香蜜湖、寶安中心區等不少熱點區域所售的二手房源，比「7·15」新政前更少，也有部分二手樓盤房價仍堅挺。

「7·15」新政將個人住房轉讓增值稅免徵年限，由2年調整到5年，一套持有不滿5年、售價1000萬元的二手房轉讓出去，估計需額外繳納56萬元的增值稅。深圳羅湖區某樓盤徐姓業主將自持的小四房售價提高了50萬元，「我的房子購買馬上滿5年了，這種免徵稅的房子在市場上很搶手，「7·15」新政後，上浮的價格覆蓋掉稅費，依然有不少買家詢問。」

深圳樓市業界人士劉曉博分析，深圳二手房市場目前是僵持期，賣方期望值仍然高，但買方不買單。估計到今年第四季度、明年一季度會進一步降溫，明年全年二手房市場都會比較冷，甚至會持續到2022年末。

今年來主要城市調控政策概覽

深圳	若離異前家庭名下在本市有2套及以上商品住房，離異後任一方在本市均不得購買商品住房
南京	任何一方自離異之日起2年內購買商品住房的，其擁有住房套數按離異前家庭總套數計算
鄭州	本市戶口的家庭限購2套，單身的限購一套
成都	住房轉讓增值稅免徵年限由2年調整到5年
杭州	父母投靠成年子女方式落戶本市的，須滿3年才有購房資格
無錫	離異後2年限購，增值稅免徵2年變5年
東莞	限售改3年，嚴查購房「喝茶費」
海口	嚴厲打擊捂盤惜售

大公報記者毛麗娟製表



盤點9月深圳新盤之「最」

最長開盤至凌晨	遠洋天著華府	1228位中籤者搶571套房，9月23日上午9點開盤，次日凌晨1點還在選房
最快「閃電式」開盤	金融街融御華府2期	26日認籌，27日搖號選房一氣呵成
最意外「豪剛」盤，水土不服	越秀和樾府	坐落在深圳尖崗山豪宅區，推售274套僅220人認籌，當天去化率60%

大公報記者毛麗娟製表



▲深圳新盤火爆，經常出現樓盤排人龍等候看房的群像
網絡圖片

搶房眾生相： 蹭網5G 黃牛代搶

為了保證打新命中率，購房者可謂奇招頻出。有購房者付款給類似黃牛的第三方，讓他們用「外掛」軟件幫搶房；有購房者專門去買5G手機，蹲在移動營業大廳甚至跑到5G基站下在線搶房，演繹着種種購房世態。

上兩個月，深圳新房共有30個住宅項目獲批預售，26個已經開盤。在入市的新盤中，寶安的華強城前腳「日光」，光明的華潤雲著花園、沙井的嘉富新禧、龍華的中海匯德理、光明的中海寰宇時代、遠洋天著華府、金融街融御華府、民軒攬翠台後腳售罄。

參與了線上搶房的購房者林志威告訴記者，自己本來意向中海寰宇時代108平米的戶型，到現場實地考察了周邊環境兩次，本來想着該樓盤一次性推盤1232套，量比較大，應該有機會，但沒想到開盤30秒，手機上就顯示沒房可選了。

一個深圳購房者向記者講述了自己「打新」深圳龍華某盤的經歷：付了數萬元（人民幣，下同）給黃牛，用外掛軟件幫搶房，以為志在必得，最後代搶房「黃牛」告訴他，可能是開發商監控到了外掛軟件，沒為顧客搶到房。

在筆者所在的一個深圳樓盤打新群，有購房者透露，為了搶房專門買了5G手機，甚至特地花1萬多元買最好的路由器，有同伴更甚，提前跑到5G基站下搶房，就為了信號更好、網速更快……可以說，為了搶到「打新盤」的房源，深圳人民真是絞盡腦汁、拚盡全力。

儘管如此，「網紅」新盤還是供不應求，一次打中是「天選之子」，多次「陪跑」是常態。

►深圳某新盤開盤現場，購房者正在認籌



市場需求強勁 供應加大 今年推逾5萬伙

在限購、限貸令到二手房整體交易成本增加的情況下，深圳二手房市場整體掛盤價呈現居高不下的局面，剛需因此轉而主攻「打新」。今年深圳增加住宅供應，遠超過過去的3、4萬套，以滿足新房市場需求。

從2019年住宅單價每平米5.9萬元（人民幣，下同），到2020年上半年住宅單價每平米7.5萬元，深圳住宅均價再次蟬聯全國第一。網紅盤相繼入市，限價的新房和周邊二手房形成倒掛，由此帶來的套利空間，讓剛需們趨之若鶩。認籌隊伍一眼望不到盡頭、一片「紅海」的銷控表，對深圳人來說，只不過是一道日常風景線。有購房者自嘲說，如果不是二手房價格太高，有誰願意大日頭底下「百萬蹲」。

「打新」者龐先生告訴記者，自己本來想在市區買二手房，無奈價格太貴下不了手。今年以來，他已連續「陪跑」過中海、電建的新盤，就在「打新」打得快要精疲力倦的時候，沒想到第三次「打新」中了光明某新盤，640萬元買到了自己想要的125平米的戶型，感覺很幸運。

不完全數據統計，2019年深圳常住人口1343萬，戶籍人口494萬，深圳擁有一套房子的人數為143.5萬人，在深圳擁有兩套房子的有15.3萬人，擁有3套住房的為1.6萬人，小產權房大約有750萬套，大部分都集中在20多萬本地家庭手中。去掉大部分來深圳務工的人群，保守估計，深圳至少也有百萬戶籍人口無房。

為緩解剛需買房需要，據深圳住建局數據，4季度，深圳市計劃入市的住宅及商務公寓項目共64個，預計供應住宅26909套，供應公寓8972套。加上1月至9月已上市的住宅27826套，深圳今年全年將供應住宅54735套，遠超過過去的3、4萬套水平。

深圳10月待入市新盤概況

數量	供應新盤數量前三的片區	受關注的網紅大盤	單價區間
37盤	寶安、南山、龍崗	華潤城潤雲1期、萬豐海岸城、尖崗山1號花園、信義嘉御山7期	每平米3、4萬至12萬元人民幣

大公報記者毛麗娟製表

房住不炒已定調 深樓價難暴漲

記者觀察

上半年的房價抬頭、萬人搶房，引發了新一輪的政策調控。除了各地政府出台政策「查漏補缺」、遏制炒房外，還有相關部委在8月的房企座談會上祭出的「三道紅線」。金融系統也隨後跟進，銀保監會副主席周亮9月表示，將規範房地產貸款業務，防止房地產市場過度金融化。這些政策的落實，顯然會對房地產行業帶來巨大影響。

從過往經驗看，經濟下行之際，房地產投資作為投資的重要內容，必然得到支持；而隨着經濟復甦，房價上揚苗頭出現，政策收緊也成為題中之意。

過去十餘年，房地產調控邏輯，最核心的一塊就是收緊信貸。「三道紅線」要求：房企剔除預收款後的資產負債率不得大於70%，淨負債率不得大於100%，現金短債比不小於1。

從理論上講，一旦房地產商感受到資金壓力，就會減少惜售行為，適

當降價出售，如今年9月恒大喊出「全國樓盤全線7折」的口號（一線城市樓盤除外）。

但現實中，真正降價多少，打折多少，又不是房地產商可以完全決定的。在房地產的博弈格局中，地產商、地方政府、作為需求方的購房者都是博弈力量。

以地方政府為例，在中國特色土地財政格局下，賣地所得是地方政府的重要收入來源。根據中指院的數據，今年截至9月17日，全國重點城市住宅用地出讓收入超過千億的有：杭州、上海、北京、蘇州、寧波、南京、廣州、武漢8座城市。

因此，地方政府沒有動力降地價，如果地價高居不下，拿了地的開發商又怎肯薄利銷售或做虧本買賣呢？

短期房價可能下降

8月26日，住建部約談瀋陽、長春、成都等六個城市住建廳相關負責人，強調要毫不動搖堅持「房子是用



▲「剛需置業瞄準」打新，新房市場表現火熱

來住的、不是用來炒的」。可見，一方面，中央不希望房價大漲，另一方面，地價又漲易跌難，開發商在兩股壓力下，並沒有多少轉圜餘地。

可以預見的是，短期內，由於監管層對房企信貸收緊、中低收入階層接盤力量有限，房價有下降的可能。對於剛需而言，趁新盤限價是一個較好的「上車」時機；對於投資者而言，深圳本輪房地產牛市從2015年持續到2020年已經5、6年，中央近年已經定調「房住不炒」，短期內一線城市再出現暴漲也不可能，大概率未來投資回報率是下行的，投資還是要留一份「清醒」。