

樓市鬆綁訊號加強 業主心雄了

「以往劈至1800萬賣不去 現企硬索2000萬」

A18
經濟

大公報

2022年6月6日
星期一

責任編輯：龍森娣
美術編輯：巫健忠

樓市透視

「我的房子想賣2000萬（人民幣，下同），之前降到2800萬，不過沒有成交，如果放鬆調控的話，我還是想等一等，低於2000萬絕對不賣。」一位香蜜湖豪宅片區的業主告訴記者。進入3月，穩樓市成為主旋律。一時間，賣房人的心態穩了，買房人卻開始擔心：房價又會暴漲嗎？業內人士表示，不必擔心房價「報復性」反彈，目前二樓的出售周期仍處於歷史高位，平均出售周期長達125天，而新房仍在「限價」，暫時看不到樓市全面回暖的條件。

大公報記者 毛麗娟

經濟增長下滑、房企債務爆雷、銷售持續縮水、老百姓收入下降、買房心態謹慎……今年以來，房地產市場持續低谷。不過，3月份以來層出不窮的樓市政策讓略顯冷清的4、5月樓市變得格外熱鬧。一邊是「一行兩會」及深交所發布消息，釋放優化房地產信貸政策、保持地產融資平穩有序等信號；另一邊則是多個城市續推出樓市紓困政策。

深圳二手成交連升兩個月

隨著多地放鬆樓市調控、政策紛紛轉而支持剛需和改善性購房，深圳的業主和經紀人們也蠢蠢欲動，期待深圳跟進放仿給樓市「鬆綁」。4月26日，一張名為貝殼集團（深圳）高層群的微信截圖顯示：深圳即將放開限購限貸政策：限貸政策方面，全國有貸款記錄，只要還清，深圳買房即可首付3成；限購政策方面，深戶3年社保+3年深戶才能買房調整為1年社保+1年深戶，非深戶5年社保調整為3年。當時該截圖瘋傳，貝殼深圳隨後回應：沒有所謂的「貝殼集團（深圳）高層群（436）」，網傳截圖內容為虛假圖片且惡意造謠。

儘管如此，仍然有不少樓市圈的人認為：「無風不起浪」，



▲近宏觀政策暖風頻吹，深圳樓市4月份成交稍為回暖。

深圳住建部門早晚會放鬆調控政策，不少賣家也開始反價。深圳4月二手房成交顯著回升，5月延續上升態勢。深圳市房地產中介協會公布的數據顯示，4月深圳全市二手房網簽2539套，環比增長為68.4%；5月環比錄10.3%增長，至2801套。乐有家研究中心數據顯示，4月深圳全市二手住宅過戶量為1860套，環比增幅近7成；5月環比升25%，至2318套。深圳貝殼研究院獲悉，今年「五一」假期深圳二手房實際成交量相比去年同期增長8%，其中換房改善需求陸續釋放，750萬元以上的中高端樓盤成交增多。

深圳貝殼研究院院長肖小平認為，最近宏觀政策暖風頻吹，加上央行降準降息利好情況下，樓市信心逐漸恢復，不少置業者趁着假期外出看房，諮詢量、看房量較之前都有明顯增加。整體來看，雖然二手實際成交出現回暖跡象，但相比新房市場略顯遜色，由於新房入市項目多，不少在售項目也加大促銷優惠力度，吸引了不少置業者的關注，最終也分流了部分二手購房需求。

代理：新盤積極促銷 不利二手

一位不願具名的地產行業分析人士透露，深圳樓市4月份成交是有一點回暖，但目前成交房源的平均出售周期是167天，大大超過2017年和2018年平均90天左右的出售周期，說明多數二手房還是不好賣。

他指出，當下深圳樓市的房價確實沒有漲的空間，掛牌價與成交價之間的溢價率是5.9%，以前2%至3%算是比較正常的，業主要想加快成交，還是要適當下調掛牌價。

深圳首輪賣地高價拍出 吸金200億

房企搶地

從幾個熱點大城市全年首輪集中供地的數據來看，在多重政策利好因素「催化」下，房企拿地積極性已逐步提高，但民營房企的參與度仍有待進一步提升。4月底，深圳8宗涉宅用地進行土拍，共吸引華潤、中海、保利、招商、華發、萬科、金地、越秀、卓越、深業、安居、建發、聯發、天健、坪山城投、深汕投控等近20家房企參與競拍。央企、國企佔比約9成。最終所有地塊均被競拍至最高限價，全部完成出讓，收金近200億元。

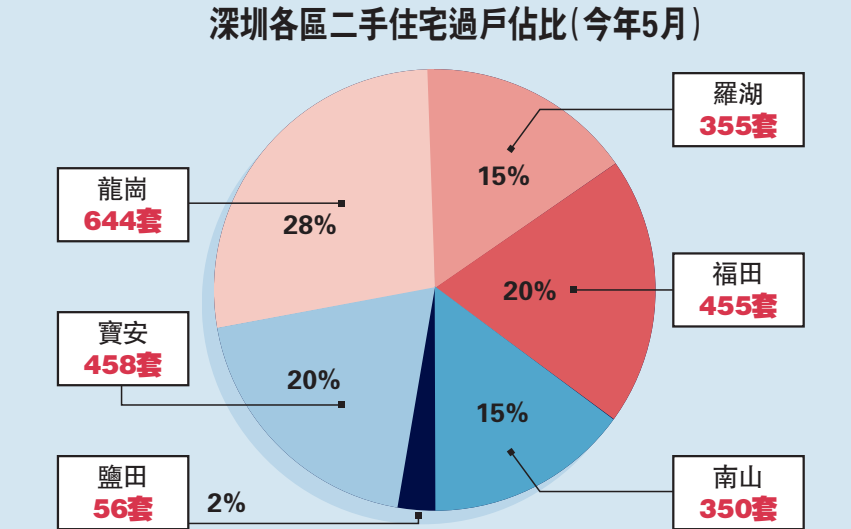
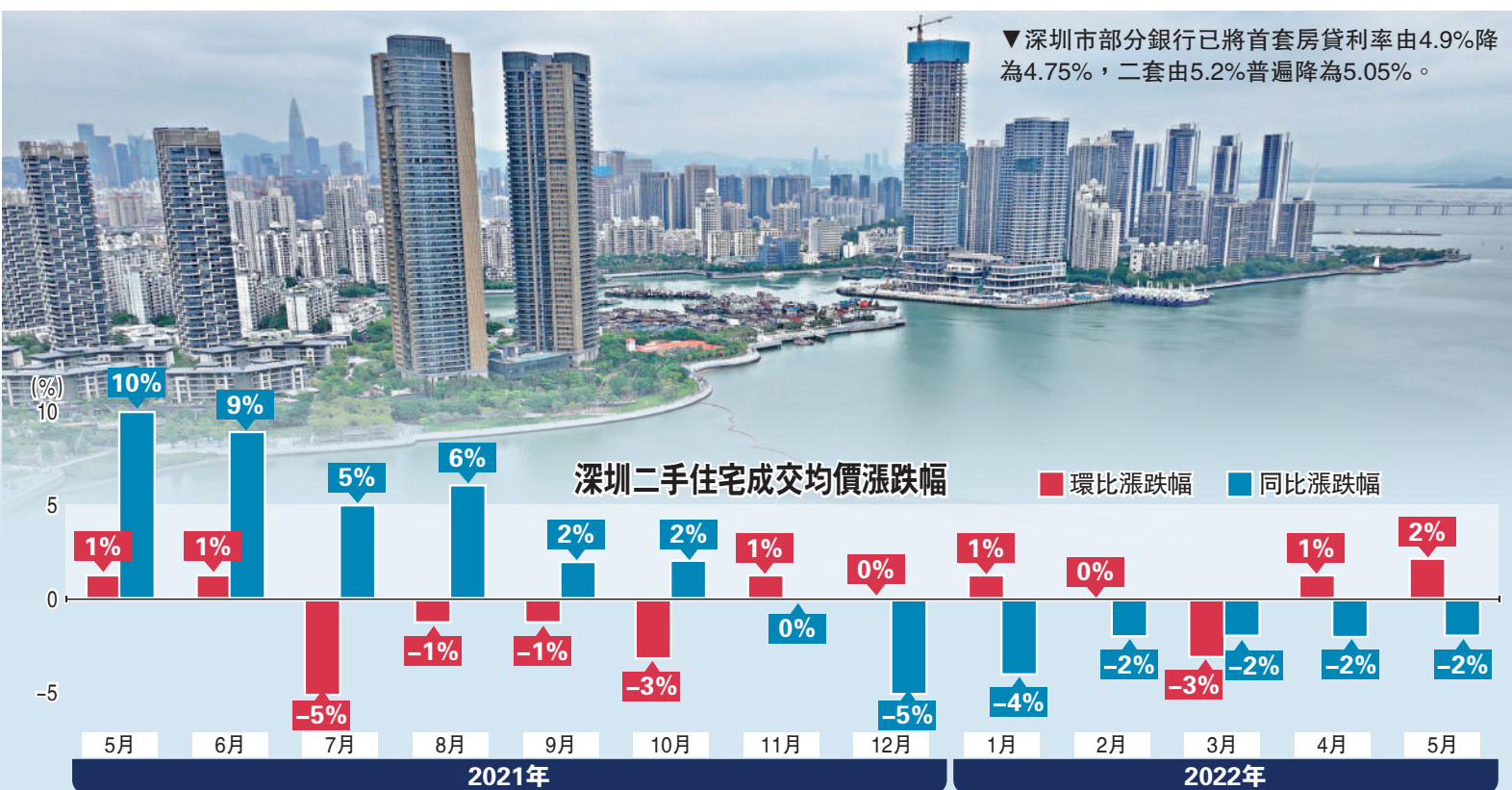
相較此前已完成首輪供地的北京、廈門、武漢、成都等熱度一般的城市，以及大灣區城市東莞首批次8宗宅地流拍6宗的情況，深圳此次土地拍賣取得較好成績。

廣東省城鄉規劃院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉分析，一是本輪供地多宗地塊銷售限價相比2021年有所上調，等於給開發商留有一定利潤空間；二是深圳整體新房庫

存消化周期在熱點城市中處於較低水平，且經過年初以來的疫情，需求暫時被壓制了尚未完全釋放，加上地塊出讓數量較少、一些地塊本身比較優質，以及3月份以來大環境吹暖風，都增加了開發商對後市走勢的信心，形成了開發商搶地的態勢。

深圳首輪集中供地出讓呈現較高熱度，8宗地塊中有5宗報名房企數量在8家以上，最終所有住宅用地均以最高限價出讓。央企、國企仍是拿地主力軍，深圳本土國企拿地最多。李宇嘉指出，一是深圳房地產市場開發難度較高，對開發商綜合開發能力要求較高；二是去年以來深圳是民營房企因為高槓桿、爆雷比較集中的城市，民企資金鏈緊張，房地產民企整體仍處在流動性困境之中，央企拿地也是為了「托底」市場信心。

對於不同區域之間的土拍熱度存在較大差異，分析認為，是房企出於「規避風險」等考慮，或越來越集中在一、二線城市及部分點區域「落子」。



▲分析指房貸利率未來仍有繼續下調的可能。

收入縮水 望房興嘆

計劃押後

在深圳的常住人口中，有1396萬人口年齡介於15至59歲之間，這個年齡層的人很大部分都是潛在的購房者。以往在樓市行情火爆的時候，25歲到35歲年齡層的年輕人掏空全家祖輩父輩「四個錢包」也要買房。現在深圳樓價平穩期，想買房的年輕人有的不那麼着急了，有的因疫情帶來收入「縮水」，只能「望房興嘆」。

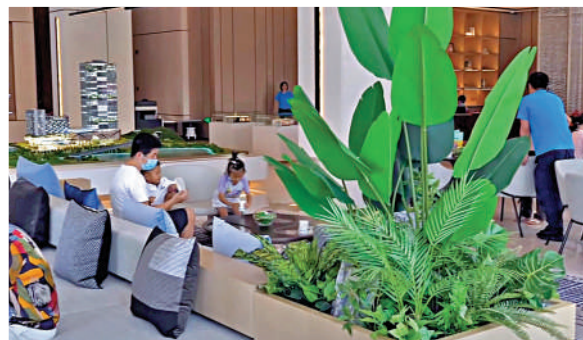
在不少年輕的潛在購房者眼中，2020是深圳人買房最瘋狂的年份。在深圳工作的武漢籍女生江小姐表示，當時新冠肺炎

疫情剛在內地蔓延，絕大多數人沒能想到深圳樓市過完春節後暴漲。「2020年深圳樓市最火爆的時候，我和親戚打算合夥去光明區『打新』買房，某網紅樓盤400多套房子被8000多名購房者瘋搶，雖參與了搖號，但沒中籤。」市民劉先生表示。

江小姐指出，疫情期間深圳樓價的暴漲打亂了自己的購房計劃，因為發現手中的首付已經買不起心儀的房子，後面只好放棄了原先看好的戶型。兩年多過去了，深圳二手樓價穩中有降，但江小姐表示，自己和不少年輕人一樣，因為疫情的原有

因，公司效益不好，自己收入下降，這兩年的存款很有限，而且隨時面臨被裁員的風險，暫時不敢買房了，怕買了還不起房貸。

疫情前劉先生在一家股份制銀行工作，因想轉行考註冊會計師資格證，他辭去了原來年薪30多萬的工作。等到他重新上崗時，因為經驗尚淺，新工作的薪水只有原來的三分之一。劉先生表示，自己還是有買房計劃的，但在當下樓價還算平穩的環境裏，自己打算再等等，一方面是先積累多一點首付，一方面是看看價格能否有回調。



▲疫情初期深圳部分網紅樓盤曾被瘋搶。



▲在深圳的常住人口中，有1396萬人口年齡介於15至59歲之間，這個年齡層的人很大部分都是潛在的購房者。