

# 深圳樓市再鬆綁 核心區限購放寬

## 當地戶籍可買多一伙 持居住證准購一套

### 因時制宜

深圳昨日推出房地產新政，其中，符合深圳市購買條件的居民家庭可在福田區、南山區和寶安區新安街道範圍內增購1套商品住房。持有有效深圳居住證的非本市戶籍居民家庭，可在上述地區購買1套商品住房。同時，提高住房公積金貸款比例。

大公報記者 毛麗娟



▲3月深圳新房和二手房價格指數環比反彈，但專家指房價回穩的基礎還需要夯實。

### 專家分析

廣東省住房政策研究中心首席研究員李宇嘉

新政的出台背景是，深圳市場表現弱於京滬，新房去化壓力較大

深圳貝殼研究院院長肖小平

隨着限購、限貸等政策持續放鬆，深圳二手房流通效率明顯提升，大量掛牌房源得到有效消化

美聯物業全國研究中心總監何倩茹

配合本次新政的實施，預計整個二季度的深圳的購房氣氛都能維持在高位水平

新政意味着本地戶籍居民在核心區可以買三套房產；非深戶取消限購，只需要辦理居住證即可在核心區買一套房產；提高公積金貸款額度和比例後，公積金上限最高可達351萬（人民幣，下同）。專家分析稱，新政出台的背是深圳樓市目前去化壓力仍大，但隨着限購、限貸等政策持續放鬆，深圳二手房流通效率明顯提升。

### 提升公積金貸款額度

深圳市住房和建設局昨日印發《關於進一步優化調整本市房地產相關政策的通知》。在進一步優化調整住房公積金貸款方面，個人的住房公積金貸款額度從60萬增至70萬元；繳存職工家庭申請的，額度從110萬元提高至130萬元。

在優化貸款額上浮比例方面，購買首套住房的，上浮比例從40%提高至60%；新增初婚初育居民家庭購房上浮比例為50%；有兩個及以上子女的居民家庭購房，上浮比例從50%提高至70%；購買該市保障性住房的，上浮比例從20%提高至40%。據此，同時符合多種上浮情形的最高可上浮比例達到170%，即繳存職工個人最高可貸189萬元，繳存職工家庭最高可貸351萬元。

廣東省住房政策研究中心首席研究員李宇嘉分析，儘管3月深圳新房和二手房價格指數環比反彈，但反彈的可持續性存疑，反彈的基礎並不扎實。在4·28政治局會議提出要努力穩定樓市的背景下，深圳推出新政反映深圳市場表現弱於京滬，新房去化壓力較大。

根據第三方機構的數據，3月深圳新房開盤去化率為19%，較2月的低位水平有明顯好轉，但對比2025年3月的25%去化來說，表現乏善可陳。售樓處認購量仍不足20%，意味着大部分新房源仍處於待售狀態。

此外，深圳市場結構問題非常突出，二手房掛牌量仍很高。有數據顯示，截至3月底，全市二手房掛牌總量突破10萬套大關，供應維持高位；成交結構兩級分化，價格在300萬以內的佔到近50%，且佔比還在上升，800萬以上的佔比雖相對穩定，但由於佔比超過40%的為總價400萬至800萬的房源，去化比較難。

### 專家：二手流通將轉快

深圳貝殼研究院院長肖小平相信，隨着限購、限貸等政策持續放鬆，深圳二手房流通效率明顯提升，大量掛牌房源得到有效消化。

李宇嘉認為，深圳房價回穩的基礎還需要夯實。他建議，以片區為單位，以庫存去化周期、各類新房產品銷售情況和居民需求特徵為依據，調整供地、批准預售、新開工的節奏，落實差異化供給。對於去化壓力大、前期供地多、新房和二手房各自和相互之間內捲式價格競爭的片區，必要的時候向市場傳達暫停片區供地的信息。此外，各個行政區要對在在、在建庫存進行全面梳理，細化為開工或批售1年以內的、1-3年的、3-5年的、5年以上的項目，然後再制定更加細化的去庫存政策，避免一些「死庫存」項目大尺度降價，引發市場預期不穩。

### 深圳近期樓市政策優化路徑

#### 2026年4月

- 符合深圳購房條件的居民家庭在執行現有住房限購政策基礎上，可在福田區、南山區和寶安區新安街道範圍內增購1套商品住房。持有有效深圳經濟特區居住證的非深圳戶籍居民家庭，可在上述範圍內購買1套商品住房。同時，提高住房公積金貸款額度，並優化住房公積金貸款額上浮比例

#### 2025年9月

- 深圳新購房房貸不再區分首套二套，二套房貸款利率將與首套持平。部分符合條件的存量二套房房貸可迎來調整
- 放開羅湖區、寶安區（不含新安街道）、龍崗區、龍華區、坪山區、光明區範圍內購買商品住房不限套數；在鹽田區、大鵬新區購買商品住房，不再審核購房資格

#### 2025年3月

- 提高住房公積金貸款額度。個人申請，最高額度從50萬元提高至60萬元；家庭申請，最高額度從90萬元提高至110萬元。購買首套房，上浮比例從20%提高至40%；有兩個及以上子女的家庭購房的上浮比例從10%提高至50%。同時符合多種上浮情形可累加上浮比例，最高可上浮110%

## 換樓客歡迎新政：無需先出售現有住宅

### 理性入市

深圳住建局發布的樓市新政自4月30日起正式施行。新政在五一小長假前夕落地，引市場遐想聯翩。不少置業者對記者表示，深圳樓市或將迎來新一輪成交高峰，將重新評估購房計劃。市場參與者普遍期待，新政或能成為自己在深圳邁向「住有宜居」的新起點，但不希望房價再次暴漲。

在南山科技園工作的李女士是深戶家庭，她告訴記者：「新政允許深戶在核心區購買三套房產，我們這類改善型家庭終於能實現『一步到位』的置業需求。」她此前因限購政策，家庭置換大戶型時需先出售現有房

產，流程繁瑣且存在政策風險。如今政策鬆綁，她計劃將福田區的小戶型置換為南山區140平方米的四居室。

### 初育家庭：首付壓力大減

非深戶置業者的反應更為熱烈。在福田CBD工作的王先生持有深圳居住證已滿兩年，他激動地表示：「過去因社保繳納年限不足，始終無法在核心區購房。現在新政取消了社保和個稅證明要求，我終於能在南山買一套90平方米的學區房。」據鏈家數據透露，政策發布3小時內，核心區新增掛牌量有所增長，其中非深戶諮詢量佔比達35%。

公積金新政同樣引發廣泛關注。

在寶安中心區工作的張先生夫婦是初婚初育家庭，他們算了一筆賬：「按照新政，我們家庭公積金貸款額度從110萬提升至130萬，加上初育家庭上浮50%的優惠，最高可貸195萬，這相當於購房總價的三成，極大緩解了首付壓力。」

值得注意的是，多數置業者表現出理性態度。在羅湖從事金融行業的陳先生坦言：「希望此次政策鬆綁不會重蹈2015年房價暴漲覆轍。深圳需要的是穩定健康的房地產市場，而非短期投機熱潮。」多位受訪者表示，更期待政策能推動「職住平衡」，讓更多人真正實現安居樂業。

記者毛麗娟深圳報道

## 年金直入港人內地賬戶 今年有望落實

【大公報訊】香港按揭證券公司協助港人跨境北上養老的研究漸有眉目。按揭證券公司執行董事兼總裁鮑克運透露，計劃方向是透過2025年6月推出的「跨境支付通」，將香港居民收取的年金打入內地銀行賬戶，現正展開測試，期望可於今年落實。

### 北上養老成趨勢

按揭公司去年已開始着手，探索將香港年金計劃與大灣區養老服務結合的可能。按揭公司旗下的香港年金公司執行董事兼總裁梁靈智表示，北上養老的港人現時未算太多，但相信是未來趨勢，故希望透過引入便利安排，為年金計劃用戶「提供多一個選擇」。他說現時也有港人以內地銀行賬戶申請年金，惟佔比不高。



▲圖中為香港按揭證券有限公司執行董事兼總裁梁靈智（左），執行董事兼副總裁鮑克運（中），及執行董事兼副總裁李巧兒（右）。大公報攝

在2025年，按揭公司旗下的年金業務表現強勁，涉及保單逾16530張，較2024年的10835張大幅增加約52.6%；保費總額約90億港元，較2024年的44億港元更翻升逾1倍。鮑克運解釋，主要源於2024年推出的年金加碼優惠計劃大受歡迎，累積的申請個案直到2025年9月才能完全消化。至於今年會否推出其他優惠，他說要視乎流量而定，而今年的年金業務增幅或會放緩。

外電於4月上旬引述消息報道，指按揭公司正積極研究首次發行代幣化債券（或稱數碼債券），總值介乎100億至120億元，有機會成為全球最大規模的發行。鮑克運沒有直接回應傳聞，又指發債時間要視乎實際市場情況而定。他補充說，按揭公司的發債目的有兩個，分別是預早籌集資金，以及發展香港債券市場，又說願意嘗試不同的發債形式。

按揭公司是香港債券市場的常客。鮑克運表示，按揭公司2024年發債約1000億元，當中238億是透過公開市場發行；2025年發債約700億元，當中約253億是公開發行，意味透過公開市場發債的佔比有所提高。

## 利息淨收入齊增 四大內銀季績向好

【大公報訊】四大國有銀行公布今年首季業績，盈利普遍穩步增長。工行（01398）純利869.41億元（人民幣，下同），按年升3.31%；建行（00939）賺862.91億元，升3.53%；農行（01288）賺751.85億元，升4.52%；中行（03988）賺566.31億元，升4.17%。整體反映大型內銀在低息環境下，盈利仍具一定韌性。

利息淨收入方面，四大行全線錄得增長，工行、建行、農行及中行分別為1685.31億元、1534.68億元、1511.96億元及1161.43億元，按年升7.49%、8.13%、7.55%及7.81%。淨利息收益率則見分化，工行首季為1.29%，較2025年全年升0.01個百分點；建行為1.36%，升0.02個百分點；農行為1.26%，升0.02個百分點；中行為1.26%，與2025年全年持平。資產質素方面，工行及建行不良貸款率均為1.31%，與去年底持平；農行降至1.25%，中行降至1.22%，分別較去年底回落0.02個及0.01個百分點。

### 中銀香港首季多賺7%

中銀香港（02388）同日公布首季業績，除稅後溢利124.93億港元，按年升7%。集團淨息差按年擴闊4個基點至1.59%，淨利息收入升0.8%至149.34億港元。資產質素方面，截至3月底，中銀香港減值貸款比率為0.96%，較2025年末下降0.18個百分點。減值準備淨撥備為7.90億港元，按年下降4.74億港元，主要由於2025年一季度對個別房地產行業客戶撥備增提，令撥備基數較高。

### 四大行今年首季業績概覽

	工行	建行	農行	中行
純利	869.41億元 (+3.31%)	862.91億元 (+3.53%)	751.85億元 (+4.52%)	566.31億元 (+4.17%)
淨利息收益率	1.29% (較2025年全年升0.01個百分點)	1.36% (較2025年全年升0.02個百分點)	1.26% (較2025年全年跌0.02個百分點)	1.26% (與2025年全年持平)
不良貸款率	1.31% (與2025年末持平)	1.31% (與2025年末持平)	1.25% (較2025年末下降0.02個百分點)	1.22% (較2025年末下降0.01個百分點)

註：（）內為按年變動 貨幣單位：人民幣

## 港樓市復甦 按揭公司料今年扭虧

香港按揭證券公司上週二（21日）公布2025年業績，錄得稅後虧損1.09億元，較2024年（虧損4.18億元）大幅收窄。按揭證券公司執行董事兼總裁鮑克運表示，如果本港樓價保持平穩或向上，而利率環境維持穩定，按揭公司2026年業績「好大機會、可能轉虧為盈」。

### 利好安老按揭業務

鮑克運解釋，按揭公司近年錄得賬面虧損，主要是本港樓市下跌，令旗下

安老按揭業務的抵押品價值在按市價計值的會計準則下出現不利變動。市場利率下行，亦令今年金這類長期（20年



▲按揭公司近年的業績錄得賬面虧損，主要是由於本港樓市下跌。

至30年）業務面對較高的會計虧損。自2025年中起，本港樓市持續復甦，令安老按揭業務受惠，是按揭公司2025年虧損收窄的原因之一。

按揭公司在業績報告中解釋，為更佳地反映其核心財務表現，在撇除香港年金公司的財務業績、物業價格變動對長期安老按揭業務的影響，以及對由按揭保險公司提供保險保障的貸款組合作出綜合財務會計調整的影響後，2025年按揭證券公司經調整的稅後利潤為14.97億元，較2024年（7.87億元）增加逾90%。

前景向好