

內地「房住不炒」需求端依賴剛需及換樓客 憂樓價未企穩 用家延遲入市



◆相比起內房企股價聞歌起舞，各地地產中介門市仍舊冷冷清清，反映需求端未受新政刺激。圖為上海一家中介公司。 孔雯瓊攝

◆中介主動招攬顧客。 孔雯瓊攝

內房新政

之用家點睇

近期，人民銀行、銀保監會、住建部等中央部委接連推出支持內地樓市政策，措施涵蓋開發貸款、信託貸款、併購貸款、貸款展期、保交樓、個人房貸、個人徵信、租賃市場等多個方面。上市內房企股價即時聞歌起舞，有房企趁股價大幅反彈馬上配股集資，已嚐甜頭。然而，新盤及二手市場仍未見起色，準買家和業主仍寧願再「熬一熬」，「看看形勢再說」，地產中介門市人氣也未恢復。最新公布的70城市新盤價格指數呈下跌，路透社的測算指按年跌幅1.6%為逾7年最大，業界人士直言，「房住不炒」大方針下，購房需求有賴剛需及換房客支撐，目前經濟前景未明朗，房價預期向下，買房換房自然觀望，市場回暖仍需業主和買家對樓市恢復信心。

◆香港文匯報記者 王莉、孔雯瓊、李昌鴻
杭州、上海、深圳報道

70城市新房價格指數呈下跌



資料來源：路透社根據國家統計局70個大中城市新建商品住宅銷售價格指數測算

「開發商先受惠 中介春天未到」

杭州

觀望新政效果 業主趨轉售為租

「現在買房、賣房都不是好時候。」我愛我家集團杭州公司資深置業顧問曹金春直截了當地告訴記者，「雖然從國家到地方，各種救市政策都在不斷出台，杭州二手房價格跟最高時候比基本跌掉了10%以上，和2020年的價格已經基本持平，但是目前的現實狀況還是有價無市，無論買家還是賣家都處於觀望狀態。」

11月11日，網簽率已經連續下跌4個月的浙江省杭州市發布了樓市新政，內容包括取消「認房又認貸」政策；首套房首付30%、貸款利率最低調整為4.15%；二套房首付降至40%，貸款利率最低調整為4.9%等。這是杭州樓市自2017年3月起宣布執行「認房又認貸」政策後的首次鬆綁。

無意再降價 盼房價已見底

然而，此次的鬆綁政策似乎並沒有像以往那樣迅速起到提振的作用。「這幾天上門諮詢看房的客戶還是很少，一天最多兩三個，而且大多只是看看，臨臨市面而已。大家都抱著『買漲不買跌』的心態，總覺得房價還沒到底。倒是原先掛牌賣房的房東來的是更勤快了，他們總覺得新政出台了，這回房子總能賣出去了。可事實上，還是不好賣。」曹金春說，「像杭州城北一帶五年以上房齡的小區，原來最高點掛牌價在7萬元（人民幣，下同）左右，現在掛到6.5萬、甚至6.3萬也賣不動。這個價格已經和2年前的差不多了。」

閻先生今年3月通過司法拍卖在杭州購得一套117平米的住宅，總價508萬元。「當時這套房子市場評估價是646萬元，拍來的時候還覺得是撿了一個大漏，現在看來，我反而成了『接盤俠』。」閻先生苦笑着說，「買這套

房子就是打算馬上轉手賣掉賺個差價的，可現在已經掛牌快8個月了還是沒賣出去，連看房的人都很少。」

「按照當時買的總價加上稅收，折合每平方米單價在4.5萬元左右。最初我掛牌5.2萬元/平方米，覺得也不算太過分，可掛了三個半月一個看房的人都沒有。因為買這套房子的時候，我是抵押貸款全款付清的，每個月還得還款好幾千塊，所以就狠了狠心降到了4.7萬，就是想盡快脫手。」他說，「一空就是好幾個月，增值不過二十幾萬，還套現不了，這樣下去銀行利息都抵不上了，這筆投資真的是失敗。」

「再要降價是肯定不可能了，那樣我寧願暫時先不賣了。」閻先生斬釘截鐵地說，「我準備給房子配點傢具家電，先租出去再說，好歹彌補一點銀行利息。我感覺到現在這個點杭州房價也該到谷底了吧，之後總會反彈的，與其現在賣了兩頭虧，還不如再熬一熬，看看後勢再說。」

曹金春指，目前這樣的行情下，很多賣家都有閻先生同樣的想法，因此今年杭州租房市場價格也不斷下跌。

租客：租房容易了 房租也便宜

「感覺今年租房確實容易多了，房源多價格也合適。以前想讓房東再添置或者置換一些東西他們基本會拒絕，可現在房東配合度好像都特別好。」正在杭州城西未來科技城一帶租房的鮑小姐告訴記者，「這個區域因為聚集了很多科技企業，所以好房子很難找，而且房租一直都很堅挺。但今年中介不斷給我推薦一些不錯的房源，40平米左右的公寓租金3,000元左右，89平米的住宅也就大約5,000元。相比往年要便宜500至800元。」

舊房賣不出 換房客嘆難受

「現在這樣的行情下，我感覺像我們這樣想換房改善的人是最難受的。無房的或者剛需的，直接去搖新房就行了，現在中籤率也很高。可我是想把現在住的房子賣了之後再去換套大一點的，舊房賣不出去，買新房的錢就不夠。」杭州的張先生告訴記者，自己現有一套89方的房子已經掛牌半年，價格從356萬元（人民幣，下同）降至338萬元，仍舊無人問津。「原本想得好好的，賣掉這套房子，再加上手頭的存款，能換一

套100多平米的新房。可誰知道那麼久了還賣不出去，原本看中的新房都開盤錯過了。」

不過，杭州最新出台的新政讓張先生看到了一些希望。他估算了一下，100平米新房大約總價在500萬元左右，按照新政規定，二套房首付從60%降至40%，即200萬左右。「這樣拼拼湊湊的話，即使舊房不賣，首付應該也差不多了，再加上房貸利息比原來也降了不少。可能這也算是塞翁失馬，焉知非福吧。」

上海

多項重磅政策托底樓市，無疑給困境中的中介帶來希望。香港文匯報記者昨日走訪上海多家地產代理公司了解到，不少業界人士認為政策確實利好市場，但同時認為最先受益者是開發商，傳導至購房者還需時日，不妨靜待政策消化。而有購房者直言，被爛尾樓嚇怕，對樓市信心不足。

「『金融16條』，央媽放水，簡單兩字就是送錢，這個政策我們內部解讀了，利好樓市是肯定的。」一位不具名的地產中介向記者表示，此次政策力度非常大，16條內容可謂條條重磅。「短期來看，房地產股表現就說明了一切，開發商首先受益！但長期效果要耐心等待一段時間，政策需要消化。只有讓購房者入市意願提高了，我們的春天才會真正來臨。」

上周末，央行「金融16條」發布，條條重磅，意在托底樓市。不過記者發現，房地產中介們並未如之前那樣狂歡着奔走相告，向購房者解讀政策利好樓市，甚至有不少資深地產中介的朋友圈裏都未有轉發政策相關內容。記者在這些中介們的朋友圈裏看到，大部分人目前還是在推薦一套套的房源信息，除了住宅還有商舖，甚至租賃、裝修業務也在一併推薦。

上述中介稱，目前多數中介都在苦熬樓市寒冬，「我們是沒有基本工資的，全靠交易的提成收入。一般來說，兩三個月開一單才能維持生計，但現在我、包括我的同事，很多人6個月都沒有開過單了。」他坦言，新政帶來的喜悅感是有的，但更重要的是政策能夠轉換成交易量的提升。

「現在購房者意願非常弱，再怎麼和他們講政策也是沒用的。」一名大型連鎖地產代理公司的員工向記者透露，

「我們入行久的會看客戶臉色和心情的，他們要是不想買，說多了只會讓他們反感，甚至拉黑我們。」

業主：政府接管才收到樓

而對於購房者而言，目前大多數人處於觀望狀態。寧先生告訴記者，最近樓市的政策非常多，涉及到購房者的包括有換房退稅、降低首付、房貸利率下調、部分開放限購等。「但市場上有種說法，叫買漲不買跌，現在一手房二手房的價格都在下跌，不敢貿然出手。」據國家統計局11月16日公布數據來看，10月份70城新房、二手房價格持續下跌，其中新房價格環比連跌14個月，一線城市的二手房出現了今年首次明顯的下跌。

另外，不少購房者目前對樓市信心不足。差點經歷一次爛尾樓事件的肖女士向記者表示，「之前購買了一家知名開發商在南通的樓盤，本來說好今年6月交房，後來又說延到10月，最終拖到了11月中旬，上周末才剛剛交房。」肖女士稱，從新聞已經得知這家開發商遇到債務問題，最終樓盤是在當地政府的接管下才能交房，但之前買房承諾的很多配套設施，現在都泡湯了。「本來買這套房子時被開發商說得很心動，相信會漲的，周邊會很好的。但經歷了延遲近半年的交房，我現在對這個行業失去信心了。」

讓購房者不安的還包括，房地產交易市場的壓力已經傳導至租賃市場。孫小姐向記者透露，「一年前委託了中介一套位於上海郊區的房出租，月租金3,800元（人民幣，下同），上個月一年到期後，中介聯繫我說租金要降到3,200元才能租出去。因為大部分賣不動的房子湧入租賃市場，出租房源一下子暴增。」

深圳

地產代理盼加力 取消限外令

對於近日央行、銀保監會等推出重磅金融政策支持內地樓市，有房地產專家認為，此舉保障了房地產企業的正常運作，從而促進整個房地產市場步入穩定循環。不過目前救市措施力度仍不夠，期盼未來有更多支持市場發展的政策落地，例如取消限購、取消限外令等。

美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，「金融16條」救市舉措涵蓋開發貸、信託貸款、併購貸款、貸款展期、保交樓、個人房貸、個人徵信、租賃市場等多個方面，全方位給房地產行業「輸血」。總體來講，救市政策舉措覆蓋面廣、針對性強且力度很大。最先起作用的，是保障了房企的正常運作，從而促進整個房地產市場步入穩定循環，隨後再逐步恢復購房者的購房信心，而這是一個相對長的恢復過程。

也有專家認為目前救市力度仍未足夠，中原地產（中國內地）華南區總裁兼深圳中原地產總經理鄭叔倫表示，「金融16條」政策正面肯定是好消息，但力度不算大，



◆鄭叔倫

不足夠扭轉局面。當前市場負面消息眾多，加上經濟前景不明朗，許多城市樓市已經低迷超過一年，積弱時間比較長，恢復過來的話必須出台非常有力的政策手段。他指出，目前許多購房者觀望氣氛還是非常濃郁，「除非價格很低，打折力度大，否則很難刺激和吸引客戶出手。」鄭叔倫認為，如果將之前調控

政策放開，將是強而有力手段。包括可以考慮取消限購令，「現在購買力不足，限購只會雪上加霜」；可以取消限價令，「現在房價不斷下降，限價根本沒有意義」；可以取消限貸，「如首付比例能否提高？又如限外令，讓香港客戶只可以買一套的住宅物業，購買商舖和公寓等受到了多種限制，這些可否考慮取消？」他稱，因為長期與開發商交流，據知目前大部分開發商對市場較為悲觀，小部分採取低價走貨策略，以價換量，「哪怕虧損也要賣樓。」

不過，鄭叔倫仍然看好未來房地產市場前景，預計房地產市場的黑夜快過去了。「因為物極必反，未來新的利好政策估計將會持續出台，力量不斷積累，市場由量變到質變。」

準買家：新政助減爛尾樓增置業信心

在深圳龍崗從事科研的準買家黃先生表示，目前深圳房價仍然偏高，即使他們夫妻倆年薪三十多萬元（人民幣，下同），但購買一套100平米大戶型動輒要近500萬元，感覺壓力很大，而在福田、南山等更要近800萬甚至1,000萬元。他因此一直在觀望，希望樓價能夠再降一些，以緩解自己的按揭壓力。對於「金融16條」有利開發商穩定發展，他認為此舉將增強自己的購房信心，「最擔心未來買房遇到開發商因資金短缺出現爛尾樓房，即使交首付和辦理了按揭，但仍然不能如期入住。」對於文件還提到開發商或者個人因疫情等影響還貸可與銀行協商展期，他指這樣也有助降低業主的壓力。