



“ 中共中央政治局會議指出要適應樓市供求重大變化、適時調整優化房地產政策。全國各地因城施策，許多省市正制訂配套政策。深圳住建局日前也表示，將在國家相關政策部門指導下，結合深圳的實際情況，更好滿足居民剛性和改善性住房需求。然而近期碧桂園等大型房企捲入債務危機，市場愈加觀望新政策落地，深圳大量新盤打折求售，港企兆邦基地產開發的坪山碧湖春天最低低至79折。有專家指出，樓市新政策落地值得期待，但在經濟復甦未如預期及房企負面消息不斷下，效果如何仍有待觀察。

◆香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道



深圳部分新盤打折情況

- 承翰灣尚國際：88折，78平方米兩房降了70萬元
- 佳兆業天辰：95折，降價約75萬元
- 碧湖春天：打折低至79折
- 君勝熙玥灣：85折
- 華潤紫雲灣：85折

註：貨幣單位為人民幣 整理：香港文匯報記者 李昌鴻

羅湖蓮塘口岸附近的新盤東海匯富家庭在打折銷售，並吸引港人購買。
香港文匯報記者李昌鴻攝

優化房策落地需時 市場期待下調存量房貸利率

深樓市觀望意濃 新盤打折吸客

中共中央政治局會議最近明確提出，要活躍資本市場，提振投資者信心，同時指出要適應樓市供求重大變化、適時調整優化房地產政策，沒有再提及「房住不炒」。目前全國各省市因城施策，正在制訂各自的政策，此次利好政策包括「認房不認貸」和存量房貸利率調整等。

「認房不認貸」可活躍市場

深圳作為全國一線城市，樓市多年來成為全國關注的焦點，深圳市住建局近日表示，將在國家相關政策部門指導下，結合深圳樓市的實際情況，會同市有關部門、中央駐深機構和各區抓好貫徹落實，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，扎實推進「保交樓」工作，切實維護房地產市場秩序，促進深圳市房地產市場平穩健康發展。

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑在接受香港文匯報記者採訪時認為，一些支持房地產發展的新政策當然是利好，但目前這些政策還沒有落地，深圳響應國家的號召，但正式配套細節尚未出台。他相信「認房不認貸」的政策肯定會推出，這樣曾經有過貸款紀錄，現在沒房也能做首套七成按揭，此舉有利活躍市場。

中原地產坪山資深置業顧問王朋剛也相信，「認房不認貸」新政推出後，將會帶來較好的效果，可滿足更多人的換房需求，提高市場成交量；而存量房貸利率調整，意味着降低之前買房人負擔，有利促進其他消費，包括裝修和購買家電等。

目前，深圳樓市整體保持平穩，但記者在採訪許多房地產中介獲悉，在新政落地前，不管是新房還是二手房，市場行情均不是很好，一手房有折扣低至79折，二手房砍價動輒50萬至100萬元（人民幣，下同）才能成交，一些業主寧願少一些價錢盡快轉手套現。

坪山新盤價格低至79折

中原地產皇御苑店長夏志高指出，現在一些開發商為加快去庫存和套現，紛紛打折銷售，緊鄰福田口岸的水圍村承翰灣尚國際，市場備案價為每平方米10.2萬元，最近一直打折低至88折，78平方米兩房毛坯打後價格為650萬元，較打前720萬元降了70萬元。儘管打折之初銷售有所好轉，但現在成交又清淡了。一共160多套，還剩下幾十套。

夏志高稱，位於福田CBD中心區的平安金融中心旁邊的佳兆業天辰，大戶型三房面積在128至138平方米，均價在每平方米11萬至12萬元，很多一套房總價在1,500萬元左右，如今打95折，相當於減價75萬元，前兩個月銷售還可以，現在市場觀望，客戶等待新政策落地，成交並不活躍。

不僅福田新盤打折88折，鄰近惠州的坪山，也有新盤打折低至79折。王朋剛表示，現在坪山許多新房價格折扣介乎85折至9折，包括君勝熙玥灣、華潤紫雲灣。記者獲悉，由港企兆邦基地產開發的碧湖春天帶裝修房，目前打折更低至79折，包括71平方米兩房、91至97平方米三房和136平方米四房。目前，坪山新房價格在每平方米3.2萬至3.5萬元之間，此前價格在3.9萬元，如今市場折扣真的是滿天飛。

美聯物業僑香分行經理葉聰表示，受大環境不利影響，許多新房為了「走貨」，福田、龍華、南山等許多新房普遍打9折，公寓則是85折。



◆福田口岸附近新盤承翰灣尚國際最近在打88折。



◆坪山新盤碧湖春天打79折。

業界看內地樓市新政



中原地產皇御苑店長夏志高：

現在一些開發商為加快去庫存和套現，紛紛打折銷售。市場觀望下，客戶等待新政策落地，成交並不活躍。



美聯物業華南戰略董事總經理江少傑：

一些支持房地產發展的新政策當然是利好，但目前這些政策還沒有落地，相信「認房不認貸」的政策肯定會推出，這樣曾經有過貸款紀錄，現在沒房也能做首套七成按揭，此舉有利活躍市場。

深穗調控放鬆空間相對有限

美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，在國家多個部委的呼籲下，下半年或將迎來樓市政策放鬆的局面，但樓市調控政策細則仍然會貫徹「一城一策」的原則，不會一刀切。因此在粵港澳大灣區的內地9個城市裏，廣州、深圳調控政策將以邊際放鬆為主，難有明顯的寬鬆政策出台；而其餘城市政策未來放鬆的空間相對較大。

在這個形勢之下，她預計廣州和深圳的走勢仍相對艱難，成交量將從低位緩慢小幅回升；大灣區其他內地城市在政策的刺激下，前景相對光明，成交量預計將出現較大的回升。但由於房地產市場仍處於修復階段，因此價格上暫時以穩定為主。

中國（深圳）綜合開發研究院研究員宋丁表示，最近利好的政策似乎比較多，出台這些政策會有一些積極的反應，但是市場比較低迷，仍有不少問題還沒有完全解決。政府

鼓勵老百姓買房，但買房並不是一般的消費品，現在老百姓沒錢，有錢的期望市場調整以低價入場，降低購房成本。此外，目前因許多開發商出現債務問題，令不少人對市場缺乏信心。未來即使出「認房不認貸」，吸引力也不知道如何。現在市場似乎是一潭死水，因此，要激活房地產市場，他認為難度還是比較大。

宋丁表示，深圳的一二手房成交低迷，7月成交也很慘淡，支持房地產市場的新政出來後，可能有一點支撐作用，但能否真正支撐起來，現在難以預計。他預期下半年尤其是三四季度看「金九銀十」表現如何，相信那個時候市場可能會活躍和回暖一些。

他稱，三年疫情加上今年經濟形勢不太好，許多人收入減少了，有的失業了，加上樓市下跌，市場是買漲不買跌，現在大的形勢不好，有錢的也在觀望，沒錢的更不買了。

二手交投

受市場低迷的影響，儘管政府指導價出現政策調整帶來利好，但深圳二手房交易已轉向買方市場，一些買方砍價已是獅子大開口，動輒是數十萬元減價，一些賣家為了早日脫手，只得忍痛割肉出售。

中原地產皇御苑店長夏志高表示，皇崗口岸附近的皇御苑二期，有客戶為將114平方米三房掛牌出售，年初復常通關後價格為938多萬元（人民幣，下同），在買方多次交流不斷要求降價後，最後為了成功交易，只得忍痛割肉，降至850萬元，降價近90萬元，幅度近一成。

皇御苑減價近一成易手

樂有家羅湖清水河龍園山莊資深業務員莫先生表示，最近龍園山莊一業主，其三房報價原來為420萬元，買方砍了好幾個月，最終砍了60萬元。業主本來不想少這麼多，但想盡快賣掉，自己還有一套房子。

美聯物業僑香分行經理葉聰表示，目前龍華區學區房龍悅居，作為剛需樓盤，吸引了許多人關注，其63平方米兩房高峰時總價高達700多萬元，每平方米近11萬元，如今已降至400萬元，降了300萬元，每平方米降到6.4萬元，之前炒得厲害，現在市場在降溫。

中原地產坪山資深置業顧問王朋剛表示，坪山二手房交易也不樂觀，目前市場均價已從去年的4.5萬元降至4.2萬元以下才能成交，降幅近一成，即使這樣仍是成交不暢。

買家砍價數十萬 業主蝕沽



◆羅湖龍園山莊最近有業主盡快賣樓，最終砍了60萬元人民幣沽出。

房企負面新聞影響入市意慾

作為內地房地產龍頭之一的碧桂園，因最近出現債務逾期，該公司未能按時支付兩筆美元債券的利息，引發了市場對內地房地產市場危機進一步升級的關注，影響了市場信心。

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑表示，碧桂園項目量比恒大還大很多，融資的金額也是非常巨大，所以只要房地產市場一掉頭，其他許多開發商都會受到波及。目前全國許多城市新房銷售其實非常困難，一二線城市成交低迷，三四線城市的項目就更難銷售了。

他稱，萬科比較穩健，肯定不會出問題，萬科表面上不是國企，實際上其大股東是地方國

企深圳地鐵。現在基本上出問題的都是私企，為了穩定市場，國企和央企在慢慢接手，包括各個地方的安居和城投公司都介入到各個私企的項目。深圳佳兆業和恒大等項目，住建局也有介入，讓城投公司去接手，以將其盤活起來。鴻榮源、恒裕等目前仍挺穩健的，但很多特別大型的公司，債務槓桿都比較重，如今去貨壓力也就很大，只要輪子轉不動，就馬上出問題了，只是遲早的問題。

他認為，近期各地出支持房地產的新政，儘管房地產市場不會變得非常活躍，但相信放鬆政策有望把房價下跌的速度減慢或者是止跌，然而要想房價回升，還是一個很長的過程，可能需要一兩年。

深圳上月新盤成交跌近5%

美聯物業全國研究中心近日發布的深圳7月樓市報告顯示，7月份全市一手住宅備案量小幅上漲，共計備案3,156套，環比上漲3.5%，同比下跌4.9%；總備案面積33.28萬平方米。一手住宅成交均價每平方米5.58萬元人民幣，環比下跌0.7%，同比下跌4.9%。

據房地產信息平台數據顯示，截至7月底，深圳一手住宅備案面積43.11萬平方米，共計42,754套，環比下跌1.1%。按照過去12個月的平均成交套數推算，7月份深圳一手住宅的去化周期為14.9個月，較6月份縮短0.1個月。

從7月份一手住宅成交Top 10來看，成交靠前的新房項目分布在南山、寶安、龍華、坪山。其中，前海雲海灣花園迎來集中備案，排在7月份Top 10之首，共計備案551套；其次為沙井的珈譽時尚花園，共計備案529套，備案面積53,029.46平方米。

二手住宅備案量續跌

7月份深圳二手住宅市場備案量呈繼續下跌的態勢。據統計數據顯示，7月份全市共計備案2,259套，環比下跌

6.1%，同比上漲11%；總備案面積22.19萬平方米，環比下跌6.3%。

7月份，深圳二手房市場仍在艱難中前行，備案量整體繼續回落，分區來看亦以跌為主，全市僅南山和龍華兩區環比小幅上漲，漲幅分別為0.3%和4.8%；其他各區備案量環比均下跌，其中跌幅最高的為大鵬新區，環比下跌30%。

7月份雖然深圳利好政策在不斷出台，但是二手房市場客戶信心並未恢復，仍以觀望為主，業主信心暫時沒有得到有效的恢復，業主報價與上月基本保持一致。據統計數據顯示，6月份下調報價業主佔比與上調報價業主佔比基本沒變化，佔比分別為27.9%與21.5%。