



趁投機客拋售樓價腰斬 低位入駐名校區



踏入2024年，作為一線城市的深圳，房地產市場出現一些穩定的新氣象，在二套房首付落實四成按揭和其他眾多利好政策共同作用下，有專家預計2024年成交量將有望保持穩定，樓價穩中有降。2023年深圳許多住宅尤其是學區房和豪宅價格大跌，有的學區房較高峰期下跌三四成甚至腰斬，在這一背景下，一些深圳市民購房心態發生新變化，有的趁低位之機購買名校學區房，有的則放棄買房改為租房，為子女將來入讀名校作好準備，令2023年陷入冰點的學區房有一些暖意。

◆圖／文：香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

受政府指導價和大學區制度等影響，深圳房價的下跌，尤其是深圳名校學區房的大幅調整，已經影響了許多市民2024年購房的心態。中原地產羅湖南區總經理楊力進接受香港文匯報記者採訪時表示，深圳深中初中部和實驗中學華強北等名校學區房的價格，較2019年高峰期普遍下跌了數成，有的甚至出現了腰斬，如深中片區有的小戶型單價從每平方米20萬元（人民幣，下同）大跌至10萬元，一些投機客紛紛逃離。如今有的家長則計劃趁低位買入，為孩子將來能夠進入名校就讀作準備。

「租房5年比買房划算」

居住在羅湖、從事文職工作的李女士有兩個孩子，大的在讀小學，小的在上幼兒園，因為未來中學學位是文錦中學，學位不太好，便考慮購買深圳中學初中部片區的房產。「現在深中片區許多房價大跌三五成，這時入市大幅減輕了我的購房壓力，也可以為孩子謀到名校學位。」目前她在考慮將自己居住的房子出售后，赴深中片區購買帶電梯次新一點的三房，價格約為800萬元，如果只購買一房一廳小戶型，只需要300萬元左右，就不用出售自己居住的房產。「正在與老公和家人商量哪種方式比較好，深中片區房子確定今年一定要買的，不然會錯過孩子入名校就讀的機會。」

不過，另一位曾經打算購買名校學區房的媒體人盧小姐則打算租房申請學位。市場一直在下跌，她擔心花三四百萬元買的名校區小戶型未來會資產縮水，而且一家人居住擁擠，所以計劃今年通過在福田區租房5年獲得入讀名校資格。「孩子才一歲多，租房來得及。不管怎麼算，租5年都要比買房划算。」她說。

學區房價有望保持穩定

對於2024年深圳學區房的走勢，一些中介均認為，因為學區房是許多家長的剛性需求，此前有的已經腰斬，到了許多家長持有的成本線，因此預期今年學區房總體將保持穩定。

楊力進表示，2021年初深圳出台「2·8」的政府指導價，令許多購買高價學區房的家長貸款壓力陡增，交易也十分不活躍，當時學區房投機客比較多，比例約有三成，後來加上經濟環境不佳和房地產市場低迷，許多投機客紛紛割肉拋售，因此高價的學區房已經大幅下調。

名校學區房資源有限，且深中初中部、實驗中學等名校片區學區房普遍跌至每平方米10萬元，2024年預計維持平穩，也是許多家長入市的價格底線。樂有家深中初中片區有關負責人周先生表示，深中初中部和實驗中學華強北一些小戶型，目前總價在300萬元左右，這是許多家長能夠支付的，壓力也不是很大，因此仍會長期持有，直到孩子入讀高中後才考慮轉手。



◆深圳名校深圳中學初中部附近的許多學區房，目前房價已較2019年高峰期跌數成。

家長能頂樓市半邊天？ 深圳學區房起動



◆有專家預計今年可能進一步取消限購，將有利深圳房產的穩健發展。圖為深圳羅湖區(上)及布吉(左)的新建樓盤。

深圳近年一手住宅成交走勢



深圳近年二手住宅成交量走勢



資料來源：美聯物業全國研究中心、深圳市住建局

業界看好300萬元內住宅交投

為了促進房地產市場穩定發展，2023年年底深圳樓市二套房首付按揭正式落地，最低首付款比例降至四成，並且取消了總價750萬元（人民幣，下同）的「豪宅線」認定標準。此舉降低了二套房首付壓力和以前750萬元以上豪宅帶來的大量稅費，因此仍將對今年深圳樓市的交易起到積極的刺激作用，推動中高端房產交易的上升。

中原地產華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫表示，此前，一套750萬元的房子，增值稅和個稅總計就達到48.5萬元。新政策實施後，免

除了增值稅，個稅也可減少一半，稅費總額可減少40萬元。同樣，二套房首付比例降至四成，對許多750萬元以上的住宅利好更大。

中國（深圳）綜合開發研究院研究員宋丁表示，目前深圳樓市仍處在底部，但在經濟大環境有所改善和政策持續扶持下，樓市會有所回暖，2023年年底中高端二手房成交量比較活躍，2024年呈攀升態勢。

大環境欠佳 收入下降

由於經濟環境不佳和市場低迷，許多深圳市民青睞60至90平方米、總價在300萬元以內的二手房。據地產中介業有家研究中心最新公布的數據顯示，2023年12月深圳二手成交主要集中在60至90平方米，佔比47.1%。

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑表示，目前整體國內外經濟情況不太好，人們收入有所下降，或者對未來經濟的信心不足，2023年11、12月深圳一些曾經價格堅挺的豪宅出現了比較明顯的降價，如寶安的壹方中心、香蜜湖或者是後海片區。2024年這一趨勢仍將會持續，總價300萬元以內或500萬元以內的新盤或者二手房銷售相對更受歡迎。



◆深圳樓盤中以總價300萬元人民幣以內最受歡迎。圖為深圳羅湖一樓盤。

專家料深樓市成交量轉升 價格穩中有降



中原地產華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫

在多種利好政策激勵下，今年深圳樓市成交量將會逐步提高，整體市場會比較樂觀。



美聯物業華南戰略董事總經理江少傑

今年深戶購房的三年社保要求可能會縮短年限甚至取消，將有利促進房產銷售。

深圳作為全國樓市的風向標，2023年在許多利好政策支持下，全市一二手住宅合計成交約6.44萬套，相比2022年有近15%的增長，無疑增強了市場信心。不過，2023年深圳新房網簽同比下跌8.2%，為近5年來成交的新低。但在2023年尤其是四季度的諸多利好政策刺激下，深圳二手房成交大增，全年過戶32,768套，同比上漲51%。

政策支持助市場恢復信心

2023年12月中旬舉行的中央經濟工作會議提出，積極穩妥化解房地產風險，一視同仁滿足不同所有制房地產企業的合理融資需求，促進房地產市場平穩健康發展。因此，一些房地產專家預計，2024年深圳樓市將呈現穩定的態勢。中原地產華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫表示，深圳市場正在經歷築底階段，市場展開恢復的過程，市場信心不斷恢復，加上政策不斷支持，成

量逐步提高，整體市場比較樂觀。

前海開源基金首席經濟學家楊德龍接受香港文匯報記者採訪時認為，2024年房地產市場可能會有所回暖，主要還是要看政策的力度，如果深圳、廣州等一線城市能夠放開限購限貸的行政性限制措施，那麼這些一線城市大量市民的需求還是比較大的，有利房地產市場穩定。

美聯：上半年新房價格續跌

相對於一些專家的樂觀預計，美聯物業則認為，2024年深圳樓市可能會穩中有降。2024年深圳將可能放鬆限購成為市場關注的焦點。對此，美聯物業華南戰略董事總經理江少傑認為，2024年3月是個關鍵點，深戶購房的三年社保要求可能會縮短年限甚至取消，非深戶五年社保可能會縮短至兩到三年。如果這些措施推出的話，將有利推高深圳樓市的成交量，不過，價格可能會穩中有

降，這要看不同的區域，如坪山房價就沒有福田堅挺，希望深圳進一步出台的放鬆政策將有利讓價格止跌回穩。

美聯物業全國研究中心總監何倩茹也認為，2024年深圳樓市不會較去年好很多，估計上半年新房價格還要下跌，下半年重點要看成交量是否有比較明顯的起色，如果有的話，那價格就會比較穩定。因此，2024年深圳樓市走勢，跟2023年差不多，上半年成交可能低位徘徊，之後預計有一個明顯的上升。

萬科郁亮倡各地因城施策

對於2024年樓市前景，萬科董事長郁亮2023年底出席媒體會議時認為，市場積聚的反彈力量和政策支持為市場回暖提供了一定動力。他建議各地因城施策，結合本地市場情況作出更及時的調整，加快政策落地速度。例如對於庫存過多的地區，暫時放緩土地供應節奏。