

深圳五一啟樓市以舊換新

13個房產項目參與 換房客舊樓賣不成可獲退全訂

為釋放新房購買力、提升房地產市場的流動性，內地多個城市紛紛嘗試推出「以舊換新」購房政策。深圳市房地產協會同深圳市房地產中介協會近日聯合發布《開展我市商品住房「換馨家」活動》通知，鼓勵房地產開發企業和中介機構積極參與「以舊換新」，與計劃出售二手商品住房並購買新建商品住房的購房居民簽署協議。業主在限期內未售出舊樓，購新房的訂金可獲全數退還。

◆香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

◆作為內地一線城市，深圳今次推動樓市「以舊換新」，內容細節料成其他城市的參考。
香港文匯報記者李昌鴻 攝



深圳市住房「以舊換新」內容一覽

- 「換馨家」活動將於5月1日起正式實施，為期一年，與計劃出售二手商品住房並購買新建商品住房的購房居民簽署協議。
- 活動鼓勵房地產開發商和中介機構積極參與，目前參與的房地產項目和中介分別有13個和21家。
- 開發商對換房人意圖購買的新房設定一定期限的「解約保護期」，以確保換房人的權益。
- 地產中介將優先推動換房舊房交易。業主舊房成功售出後與開發商完成新房交易，若未能在約定期限內售出，雙方按約定解除協議並無條件退款。

整理：香港文匯報記者 李昌鴻

深圳是內地首個推動「以舊換新」活動的一線城市。具體做法是，地產中介將優先推動換房舊房交易，在協議約定的期限內，如果舊房成功售出，開發商和換房人將按約定繼續完成新房交易手續。若舊房未能在約定期限內售出，開發商和換房人則按約定解除協議並無條件退款，換房人無需承擔任何違約責任。這一舉措為換房人提供更多的選擇和保障，有效降低換房風險，增強市場信心。該活動還倡導房地產開發商和中介機構為換房人購買新房提供購房價款、佣金等專屬優惠方案。對換房成功的居民，中介機構還將在新房交付前提供租房佣金優惠等服務。

中介提供價款佣金優惠

記者看到深圳市房地產協會和深圳市房地產中介協會發布的參與「換馨家」活動的第一批21家中介機構和13個房地產項目名單，開發商包括金眾地產、鵬華達實業、綠

景天盛實業等，項目遍及龍崗、龍華、鹽田、南山和光明等區；中介包括樂有家、鏈家、中原和美聯等。活動將於5月1日正式實施，時間為期一年。

業界：吸引不少客戶看房

率先參與「換馨家」活動的深圳樂有家，最近聯合綠景地產旗下「綠景白石洲環庭」項目開展「以舊換新」活動試點。樂有家營銷總裁賀玲稱，最近周末兩日吸引不少客戶到場看房，簽約參與「以舊換新」的客戶有7批，意向成交7套，金額超億元人民幣，成交轉化率相較此前提升50%。

不過記者發現，目前參與深圳市住房以舊換新活動的只是房地產協會和地產中介中的成員企業，深圳市政府旗下安居集團並未參與，未來安居集團可能會參與，但如何參與和扮演的角色仍值得關注。

美聯物業深圳董事總經理江賢亮表示，目前市場上有很多置換物業的需求，但前提是

先賣出手上的舊物業，才有足夠的資金買新樓。而「換馨家」活動正好契合他們的需要，可以讓「一賣一買」的置業者提前鎖定心儀的新房，而且中介機構也會優先推動舊物業的交易，整個換房的周期將明顯縮短。再加上活動中開發商及中介將提供優惠方案，換房成本進一步降低。因此相信這個活動可以促進置換買家入市，提高房地產市場的流通率，助力一手及二手住宅交易量的提升。

帶動換房周期明顯縮短

他稱，由於目前參加「換馨家」活動的新房項目數量不算太多，並不能完全覆蓋客戶的需求，置換客戶顯得有點遲疑；相信隨着更多新房項目參與進來，客戶的積極性將得到有效提高。但由於新房提前被鎖定，交易不成功的情況下客戶可以無條件退房，發展商的風險相對較高，這又將成為影響其是否願意參與活動的重要因素。

經濟觀察

為促進房地產市場健康發展、加快去庫存和滿足大量的市場需求，南京、鄭州、濟南等40多個內地城市已推出支持住房「以舊換新」的具體支持政策，深圳市也將於5月1日正式實施。此舉將可以滿足廣大居民的換房需求，也有利開發商去庫存和緩解債務壓力，穩定房地產市場。

既需優惠 更需選擇空間大

然而，住房總價動輒數百萬甚至上千萬元，以舊換新不像汽車、家電那樣容易推動。筆者認為，在住房以舊換新中既需要政府的大力支持，又需要防範金融風險。政府可以在購房契稅、置換新房補助等方面下功夫，給予優惠和支持。在契稅方面，可以降低一些比例，比如較平時低兩三成甚至更多，降低交易成本以激發更多居民的換房意願。政府補助金額也可以更大一些，獎勵金額可以為數千元甚至上萬元人民幣不等。

在換房過程中，有不少深圳市民抱怨參與的開發商和新項目不多。如果有更多開發商和更多的項目加入，區域、價格等選擇空間增加了，相信將會吸引更多市民加入，從而形成良性循環，將以舊換新的市場不斷做大。

此外，在住房以舊換新中，開發商一定要保障新房品質，不能將一些樓盤的尾貨或者區域位置不佳、難以出手的單位拿出來，令換房市民失望。所以，開發商需要推出一些有品質、配套好，建築、裝修質量上乘的房產，贏得好口碑也有利其他項目的銷售。再就是，在深圳的以舊換新過程中，中介扮演重要角色，與開發商和換房居民應該形成利益共同體，給予費率折扣優惠，不能為盡快達成交易而不斷催促業主大幅降價拋售。

政府收購存量房產存風險

對於一些地方政府出資試點收購數千套存量房產，筆者認為其中可能存在一些金融風險，當這一數字未來增至10倍時，所耗費的資金將相當龐大，如果市場持續下跌，政府資產將面臨大幅縮水的風險和損失。

◆香港文匯報記者 李昌鴻

成都全面取消住房限購

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）成都住建局在昨日宣布調整2024年住房限購政策，住房交易不再審核購房資格，商品住房項目不再實施公證搖號選房，由企業自主銷售，意味着成都延續近8年的限購時代正式結束。自去年至今，內地已有約35個城市放寬限購政策，其中合肥、昆明、蘇州及長沙等22城市全面放寬限購。業內專家認為，在全域退出限購，將是近段時間二線城市的共同選擇，預計接下來會覆蓋到其他城市。

去年一二手成交居內地首位

近年來，成都樓市成交量一直居內地第一，2023年更是走出量價齊升的獨立行情。據成都市住建局公開信息，2023年成都房產成交量達36萬餘套，其中新建商品房成交量

達到14.6萬套，同比增長9.7%；二手房成交量達22萬多套，同比增長68%。無論是新房還是二手房成交套數，均位居內地首位。

中指研究院四川公司指出，限購的全面取消，有利於成都吸納「有資格、有能力、有意願」的有效置業需求積極釋放，一方面直接為新房市場注入新增客群，另一方面吸引新增需求加速消化二手房，通過賣舊買新鏈條促進本土改善型需求更加積極地釋放，對於穩定成都新房、二手房市場量級及價格穩定具備積極作用。

去年至今35城放鬆限購政策

據諸葛數據研究中心不完全統計，自去年以來，截至今年4月28日，內地已有約35城放鬆限購政策，其中有合肥、昆明、蘇州、

長沙等22城全面放鬆限購。諸葛數據研究中心高級分析師關榮雪指出，結合南京、合肥、蘇州等已經全面取消限購的城市來看，樓市熱度並未完全回暖，本輪樓市深度調整周期較長，政策的實際效果如何還有待進一步觀察。

現時，部分核心城市仍未解除限購政策。據中指研究院監測，截至目前，除海南省外，核心城市中北京、上海、深圳以及廣州、杭州、天津、西安核心區域仍維持限購政策，其中杭州只針對新房限購。

廣東省城規院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉表示，全域退出限購將是近段時間二線城市的共同選擇，預計接下來會覆蓋到其他城市。在系統謀劃穩樓市政策、提振經濟的背景之下，地方因城施策的動力會更強。

高臨收票超額18倍 最快今日加推



◆資本策略畢子鴻(右)表示，高臨至昨午已收近1,000票認購登記，近三成屬內地客。旁為何樂輝。

香港文匯報訊（記者 曾業俊）新盤市場自「撒辣」後百花齊放，由資本策略地產發展的佐敦全新盤高臨正密鑼緊鑼部署銷售。資本策略地產副常務董事（住宅銷售）畢子鴻表示，項目至昨午已收近1,000票認購登記，以首批推出的52伙計算，超額約18倍，近三成屬內地客。自上周五起開放項目展銷廳及示範單位，累錄約3,500人次參觀，有望短期內公布首張銷售安排，最快今日原價加推不少於一成單位。美聯物業住宅部行政總裁布少明補充，該行暫時有7至8組買家計劃購入項目2伙或以上。

銷售報捷 朗賢峯料周內加推

由鷹君與港鐵合作的何文田站上蓋朗賢峯第II期於上周六首輪銷售，鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀表示，朗賢峯首輪銷售即日全數沽清260伙，鑑於市場反應熱烈，將於周內加推單位。

樓市見穩 Blue Coast擬加價10%

樓市漸見回穩，最新差估置樓價指數結束10個月連跌，發展商亦乘機調整新盤售價。長實營業部首席經理郭子威稱，鑑於對未來香港樓市樂觀，旗下黃竹坑站上蓋Blue Coast售價「撈底」成功，現正檢視餘貨售價，料加幅可高達10%。長實營業部助理首席經理楊桂玲補充，長實計劃向合作夥伴港鐵建議，首先將面積958方呎的大三房單位加價，加幅約10%。

星地產元朗雨後減辣後迅沽58伙單位，套現逾3.5億元。項目上周六（27日）晚更新價單與銷售安排，推「4分鐘行到朗屏站」限時折扣，連同「45天成交計劃」的6.5%折扣，買家可享高達18.5%至20.5%折扣優惠，同時繼續為所有開放式單位與指定一房單位推出「置好响」免費傢俬組合優惠。

星地產主席及首席執行官陳文輝表示，今次加推多個三房戶，在5月1日推售的單位面積介乎268至717方呎，折實價383.97萬至1,000.77萬元，呎價由11,329元至15,481元。其中，3樓J室，三房間隔，面積594方呎，折實價672.92萬元，呎價11,329元。

星地產銷售及市場推廣董事總經理李平山指，近月元朗區對三房戶型需求增加，發展商亦正考慮部分未出售的單位改為由賣轉租，以應對區內龐大租務需求。

周末一手近300成交 環比增64%

一手市場在剛過去周末（4月27至28日）錄約295宗成交，相對上個周末（4月20至21日）的180宗，按周增加115宗或64%。

周末二手港樓重返4周前高位

香港文匯報訊（記者 曾業俊）二手市場擴大減價幅度，整體交投趨步向上，剛過去周末（4月27至28日）四大代理行錄得十大屋苑成交量均有所回升，宗數介乎9宗至11宗。其中，中原地產及美聯物業同錄11宗成交，雙雙重上雙位數水平，按周分別回升37%及22%，回到4周前高位。

美聯物業住宅部行政總裁布少明相信，5月市場仍然聚焦一手，相信發展商將延續「求量價」推售新盤，或對二手成交構成一定壓力。但目前市場整體購買力仍旺，預計每當新盤銷售稍歇，購買力重新凝聚並轉向二手，屆時二手交投可望進一步回彈。

屯門樓連錄賣家蝕讓成交

事實上，二手「蝕讓潮」仍未結束，上車熱門地區屯門也未能倖免。美聯物業業梁浩文表示，屯門美樂花園1座高層H室，面積589方呎，於自由市場以460萬元易手，呎價7,810元。原業主於2019年以595萬元購入單位，賬面蝕135萬元。祥益地產黃慶德指，同區富健花園8座低層G室，面積592方呎，原業主累積減價50萬元，以500萬元自

由市場價沽出，原業主於2018年以535萬元購入，轉手賬面蝕35萬元。

渣甸山屋地近兩成放售

另外，渣甸山有罕見獨立屋地公開出售。仲量聯行及第一太平戴維斯獲委託放售包華士道8號屋地，市場估值約6億元。該物業現狀為2層高獨立大宅，面積6,493方呎，整體地盤面積9,814方呎。物業現址劃為「住宅（丙類）1」用地，可重建為3層高獨立屋連1層開放式停車間。

第一太平戴維斯溫武忠指，整條包華士道只有8間獨立屋，是次乃現時唯一出售屋地，再加上放售價較去年下調近兩成，相信會吸引投資者。



◆屯門美樂花園出現賬面蝕135萬元易手個案。資料圖片