

中央和地方政策利好 降首付增置業意慾

人民銀行等四部委上周五(17日)出組合拳力撐樓市,包括取消首套房和二套房貸款利率下限,首套房首付比例更降至15%的歷史新低,措施將有利內地樓市穩健發展。之前深圳亦鬆綁了一些限購舉措,加上樓價已經調整了不少,市場料在連串利好消息支持下,深圳樓市可望見底。乘着港人今年北上消費熱潮,香港文匯報記者從一些中介獲悉,今年來不少港人購買福田和皇崗等地口岸物業,用於居住、養老等。有港人坦言,深圳樓價調整降低了他們置業成本和壓力,同時通關愈來愈便利,有利吸引港人由北上消費趨向北上居住。

◆圖/文:香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

為更好地促進房地產市場穩定發展,中央不斷出手推動市場,以更好地增強市場信心和成交量。上周五,央行接連發布三招,大幅下降了置業購房門檻。中國(深圳)綜合開發研究院研究員宋丁表示,央行降首付、降低住房公積金利率等三大利好政策和創設3,000億元(人民幣,下同)保障性住房再貸款收購保障房等,全部都是從需求側和供給側入手,以解決去庫存的問題,這個政策力度相當大,對樓市回穩作用在未來一段時間將會顯現。

北上消費帶動深圳一手「小陽春」

此前,受國家和深圳放鬆限購、降低銀行利率等多重利好的刺激,自今年3月起,乘着港人北上消費熱潮,大量港人購房者紛紛入市,當月深圳二手房成交突破5,000套,創近3年新高,環比上漲117%。3月新房成交量超過2,200套,成交量、成交面積等數據環比2月全面飄紅,深圳地產市場迎來「小陽春」。同樣,4月房產成交持續維持高位,深房中協公布的數據顯示,4月深圳二手房錄得合同量(網簽量)5,094套,雖然環比下跌2%,但維持了5,000套的「榮枯線」水平,同比上漲36%。數據還顯示,4月深圳一手住宅預售成交2,355套,環比上漲近5%。

港人斥逾300萬購潤宏城三房

在這些亮麗的成交數據背後不乏許多港人的身影。去年年中來,由於通關便利及港元升值,港人到深圳購物消費性價比高,掀起了北上消費熱潮。周先生與太太也經常到南山、福田等地消費,並發現深圳房產總價仍比香港低一截,在香港500萬元人民幣只可以購買一房一廳,在深圳一些區域卻可以購買三房。為了將來退休養老的考慮,周先生最近在福田口岸和皇崗口岸等多地看房,感覺價格有些偏高。後來經朋友介紹,他和太太看中了位於光明區由華潤開發的潤宏城,花了300多萬元購買了一套83平方米的三房兩廳,並帶精裝修。

周先生表示,近兩年來深圳房價經過調整後,均價和總價都下跌了不少。現在光明區的房價打折後每平方米在4萬元以下,較以前高峰期要五六萬元便宜,房價下跌緩解了自己購房壓力。而300多萬元的價格只夠在香港九龍購買一個單間。潤宏城是深圳地鐵13號線上蓋物業,未來將可以直達深圳灣口岸,通車後自己往返香港十分方便。「這裏養老環境挺好,附近有多個公園,綠化率很高。」

口岸附近物業最受港人追捧

另有一些港人關注口岸附近的物業,用於工作、子女教育等。樂有家營銷總監賈紹洋接受香港文匯報記者採訪時表示,根據樂有家的研究數據顯示,在整個深圳房地產市場中,港人交易佔比為2%,儘管比例不高,但是福田、皇崗、深圳灣和羅湖等許多口岸物業,仍有港人業主扎堆。

他稱,今年以來,不少港人前來福田和皇崗口岸購買二手房,其中港人周先生在香港工作,因為深圳房價性價比高,便買入了皇崗口岸皇御苑二期2房,64平方米,總價是400萬元,比2020年高峰期少了130萬至140萬元,「因此感覺挺實惠的」。內地人黃女士則在福田口岸買入了金地名津82平方米的3房戶,總價520萬元,較以往最高峰650萬元跌了130萬元,用於孩子在香港讀書。港人盧先生3月以430萬元買入了福田口岸附近的天澤花園72平方米兩房,用於父母養老,他則方便往返探望。「該房產2020年高峰期要550萬元,現在便宜了120萬元,感覺撿了一大便宜,緩解了自己買房壓力。」

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑表示,今年2月底香港樓市「撤辣」後,不少港人購買力留在香港,但是,深圳、珠海、中山房價的下跌,也吸引了部分港人前來購買。港人關注的深圳物業主要是福田、皇崗和羅湖口岸附近樓盤,以及其他性價比高的地鐵沿線區域。

憧憬內房見底 港人北上買樓增



有港人到深圳羅湖樓盤諮詢。



▲內地客黃女士在福田口岸買入了金地名津的3房戶,用於孩子在香港讀書,總價較最高峰跌了130萬元人民幣。圖為金地名津。



▲港人周先生3月以300多萬元人民幣購入潤宏城一套83平方米的三房兩廳。圖為潤宏城。

樂有家營銷總監 賈紹洋

香港年輕人看好內地,房價的調整有利他們在深圳創業和創新。

美聯物業 華南戰略董事總經理 江少傑

港人關注深圳的物業主要是福田、皇崗和羅湖口岸附近樓盤,以及其性價比高的地鐵沿線區域。

近5年港人最愛買的深圳樓盤(含一二手房)

城區	片區	樓盤名稱	熱度
羅湖	人民南	新銀座華庭	■■■■■
坪山	坪山	奧園·翡翠東灣花園	■■■■■
南山	前海	諾德假日花園	■■■■■
龍崗	龍崗中心城	遠洋新天地水岸花園	■■■■■
鹽田	鹽田港	一期御景佳園	■■■■■
龍華	民治	書香門第上河坊	■■■■■
光明	光明	勤誠達正大城花園一期	■■■■■
南山	華僑城	僑城馨苑	■■■■■
龍崗	布吉	景華春天家園	■■■■■
福田	皇崗	金地名津	■■■■■
福田	皇崗	皇御苑	■■■■■
福田	皇崗	東方新天地廣場	■■■■■
南山	前海	鼎太風華七期	■■■■■
福田	福田中心區	彩天名苑	■■■■■
羅湖	東門	鑽石時代	■■■■■
龍崗	橫崗	卓越彌敦道	■■■■■
龍崗	平湖	中環陽光星苑	■■■■■
福田	華強	御景華城	■■■■■
龍崗	平湖	御峰園	■■■■■
南山	南油	雅仕荔景苑	■■■■■

數據來源:樂有家研究中心 整理:香港文匯報記者 李昌鴻

專家解讀

人民銀行等四部委上周五宣布的措施,除了降低首付、下調住房公積金貸款利率及取消個人住房貸款利率下限「三大招」外,還將設立3,000億元人民幣保障性住房再貸款,支持地方國有企業以合理價格收購已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。中國(深圳)綜合開發研究院研究員宋丁指出,現在影響內地經濟的主要因素就是房地產庫存問題,全國庫存量大約7億平方米,超過了2016年的庫存,但2016年整個樓市處於上升通道,現在是下行通道,所以去化的壓力比那時要大。

助實現穩物價穩經濟增長

他稱,此次央行新政通過調整利率、降首

去庫存促樓市健康發展

套首付等可以更有效地實現政策目標,此次通過財政和貨幣政策的協同作用,政府可以影響樓市的供求關係。在庫存積壓的背景之下,政府通過購買或支持國有企業購買住房來減少庫存,同時改善住房供應結構。這有助於穩定樓市預期,促進樓市的健康發展。宋丁認為,此次中央財政政策和貨幣政策的協同作用不僅影響樓市,還對整個經濟產生深遠影響。通過調節經濟的總需求和總供給,可以實現經濟的穩定增長和物價穩定。同時,這些政策還可以促進就業、改善民生、推動產業升級等。總體來說,此次中央政策組合體現了政府在宏觀經濟調控中的智慧和決心,通過財政政策和貨幣政策的協同作用,政府可以有效地應對經濟挑戰,實現經濟的可持續發展。

同時,這些政策也對樓市產生了積極影響,有助於樓市的健康發展。

各地有望進一步鬆綁調控

美聯物業全國研究中心總監何倩茹認為,雖然去年以來全國各地的優化政策不斷出台,但並未使得內地房地產市場走出陰霾。這次從國家層面提出政策導向,使地方政府「有法可依」,相信能去除地方政府的後顧之憂,更快地作出部署。從目前的形勢看,房地產的調控責任大部分已下放到地方政府身上,相信各個城市的房地產監管部門會盡快落實上述利好政策,各地進一步鬆綁房地產調控的細則即將湧現,人們可以拭目以待。

新皇崗口岸利深港融合 料吸更多港人購房

對於港人購買深圳房產,一些專家建議,港人在深圳購房需要根據自己的需求、能力等,從保值的角度看,福田、皇崗等口岸及福田中心區、南山中心區的樓盤值得關注,一方面房產保值較高,另一方面商業、交通和教育等配套也比較好,即使以後轉手也較為容易。

龍華區周邊配套日漸成熟

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑表示,港人在深圳買房,傳統來說都是以關口為主,包括羅湖、福田和皇崗等,但是,這些房產價格都比較高,很多每平方米在6萬至8萬元(人民幣,下同),甚至10萬元,如果購房預算比較高的話,可以關注南山後海片區房產。其實近年來,也有不少港人頻繁往返深圳,對深圳比較了解,便沿着地鐵線買房,港人在深圳北站坐高鐵返港不到20分鐘,因此深圳北站附近龍華區一些房產如今越來越成熟,不管是購物娛樂,還是居住出行及醫療等,都是一個不錯的選擇,而且價格較福田和南山便宜,較羅湖稍貴一點。

江少傑稱,現在來看,港人最值得關注的福田和南山仍有升值潛力,而羅湖的房產性價比高,因為近幾年羅湖房價跌了不少,而且一直處於下跌當中。港人最習慣居住的肯定是福田,如水圍村,有港式茶餐廳、按摩、水療和日用百貨,並且可以用廣東話交流。

樂有家營銷總監賈紹洋表示,港人購房最值得關注的是福田中心區和南山中心區,兩個中心區均值得購買,房產可以保值和增值,如果下跌也較其他區域少得多。未來新皇崗口岸的建成和深港科技創新合作區發展,更將有利深港兩大城市深入交流和合作,將吸引更多港人前來購房。

據樂有家研究中心數據顯示,近5年香港人最愛買深圳的樓盤(含一二手房),位於羅湖人民南片區的新銀座華庭受歡迎程度排名第一,坪山的奧園·翡翠東灣花園是最大的黑馬,備受香港人的關注;其次是南山前海片區的網紅盤諾德假日花園以及龍崗中心城的遠洋新天地水岸花園。然而縱觀香港人深圳置業Top 20,福田、龍崗和南山上榜的樓盤相對較多。

業界料深圳樓價今年平穩發展

樂有家營銷總監賈紹洋表示,通過對買房客戶的了解,許多香港年輕人看好內地前景,而深圳房價的調整有利降低港青在內地發展的壓力,提高創業和創新的動力,港人前來居住和養老成本也可以降低。

談到深圳今年房地產市場前景時,賈紹洋預計,今年深圳樓市價格趨勢會逐步恢復平穩,價格可能在10%以內波動。去年8月至今年3月,深圳二手房每平方米跌了5,000元(人民幣,下同),當時二手房價格為每平方米6.94萬元,現在是6.44萬元,而98%新房新項目如果沒有按備案價給予85折優惠,便難以銷售。

他稱,深圳樓市近幾年的調整,有利於樓市長期穩定,有利於港人前來深圳置業

和發展。如果房價不降,部分港人和很多內地居民在深圳可能一輩子都買不起房,現在房價下降讓他們看到了希望。如今,更多年輕港人看好內地發展,願意來深圳工作和創業,房價的下跌降低了港青上車的門檻和成本,有利他們在深圳創業和創新發展。

上車門檻降 利港青創業

賈紹洋表示,根據樂有家研究數據顯示,經過近幾年的政策調控和房價調整,深圳買房群體年齡以20至40歲比例較多,以前基本是35至45歲比例多。深圳房價下跌也有利吸引國內外人才,利好實體經濟發展。以前深圳高房價令不少中高端人才流失到其他城市,影響了一些高科技公司發展。