

# 樓市新政策顯效 一線城市銷售旺

## 上海新房售樓處不打烊 買家連夜交錢搶樓

今年5月17日，人民銀行、國家金融監督管理總局等部門就活躍內地樓市，推出包括首套和二套房貸最低首付款比率分別降至不低於15%和不低於25%、取消全國層面首套和二套房貸利率政策下限等樓市「組合拳」措施，上海、廣州及深圳等一線城市，分別在5月28及29日據人行的樓市新政策實施了當地的調整政策，至昨日剛好迎來滬穗深實施樓市新政策的首個周末。據香港文匯報駐上海、廣州、深圳及北京的記者採訪情況反映，樓市新政策效果顯現，其中以上海樓市反應較為熱烈，新房售樓處不打烊，買家連夜交錢搶樓。

◆香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

### 大城市相繼跟進人行「517」樓市新政策

#### 上海

##### 最低首付比例：

- ◆首套房調整至20%
- ◆二套房調整至35%

##### 房貸利率下限：

- ◆首套房降至3.5%
- ◆二套房(除部分區域外)降至3.9%

註：LPR為貸款市場報價利率

#### 廣州

##### 最低首付比例：

- ◆首套房調整至15%
- ◆二套房調整至25%

##### 房貸利率下限：

- ◆首套房取消
- ◆二套房取消

#### 深圳

##### 最低首付比例：

- ◆首套房調整至20%
- ◆二套房調整至30%

##### 房貸利率下限：

- ◆首套房調整為LPR減45基點
- ◆二套房調整為LPR減5基點

整理：香港文匯報記者 莊程敏



◆上海新政策落地後首個周末，張江金茂府看房者蜂擁而至。香港文匯報上海傳真

上海樓市上兩日迎來新政策落實後的第一個周末及周日。從市場情況來看，政策落地後對新房、二手房都起到了積極的提振作用。不少新盤宣布不打烊，加緊推盤搶客；二手房市場則信心快速恢復，不僅成交量連漲三天，就連本來被打到「骨折」的房價也慢慢回到正常區間。

「近期市場回暖趨勢顯著，超出預期。新政策的實施效果比我期待的更為強烈！」上海大華星耀樓處的一名工作人員向香港文匯報記者表示，新政出台後的第一天晚上，樓盤就開啟了晚上不打烊模式，當晚臨近十點的時候，依然有不少組客戶前來諮詢看盤。「第二天收款群更是火爆，購房者像接力一樣支付認購定金，儘管當天是工作日，但從白天一直到晚上，都陸續有客戶趕來。」該名售樓人員稱，新政出台後的前兩天，都是在大晚上有人定房，房源也越來越少，清盤進入了倒計時。

另據鏈家新房項目組的一名房產中介向香港文匯報記者介紹，新政後客戶連夜交錢搶樓，特別是政

策後首個周末，各大售樓處均熱鬧非凡，一些人氣項目甚至到了人山人海大排長龍的地步。比如張江金茂府，6月1日開放參觀，雖然通過預約限制人流，但依然人氣爆棚，一間樣板房都需要擠著才能進去，更多的客戶還在樣板房外面排隊等候。

### 二手房交易價量齊升

二手房方面同樣信心回暖，據「滬二手房交易統計」小程序顯示，5月27日上海二手房交易套數為576套，新政後三天，交易套數連漲三日，5月28日至30日，成交套數分別是701套、877套和984套。另外，成交均價也出現緩慢上升。5月27日，上海二手房成交平均單價是3.38萬元（人民幣，下同），28日至30日成交均價分別為3.79萬元、3.90

萬元、4.01萬元。

另外，二手房業主的心態也起了一些微妙的變化。上海一名業主在接受香港文匯報記者採訪時表示：「之前二手房價都快跌到地板了，掛牌後每次有人來看房，總是壓價，還有人開口就要求打7折。我一套房，之前買進的時候6萬元左右，持有後最高觸及過7萬元。今年年初我置換掛牌，中介直接建議我掛牌4萬，比7折還低，這不等於將我打「骨折」嗎？」該名業主稱，新政出台後，看到同小區又有業主新掛牌的二手房定價在6萬元，目前他也考慮調價。

對於上海樓市的回暖，不少分析師認為是新政策給予購房者真金白銀的優惠，讓市場信心得以恢復。上海中原地產分析師盧文曦表示，上海最新出台的樓市調控政策是一系列多管齊下的措施，覆蓋範圍

相當全面。尤其是在市場高度關注的限購和信貸政策方面，都進行了優化調整，這些舉措無疑為市場注入了顯著信心。

### 信心恢復 市場反饋積極

「我計算了一下，以二套房貸款100萬元30年償還的模式，新政利率的月供要降低200多元一個月，利息總支出大約要節約7萬元，所以從這一點來看的話，對於購房者不管是剛需還是改善，可以得到的實惠是確確實實的。」易居研究院研究總監嚴躍進認為，上海購房政策全面調整優化後，市場反饋積極，很多人對於政策後是否有購房資格、好房源的分布、房價走勢、買房時機等都給予了關注，其市場熱度超過了此前幾次政策。

嚴躍進指出，「目前購房者的心態是積極的，政策諮詢量增加，同時看房量也在增加。從實際過程來看，其對於後續市區二手房、大戶型房源、新房房源等都有明顯的提振作用。」

## 北京

### 樓市熱度回升 助全國市場穩定

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）上周上海、廣州、深圳接力出優化樓市政策，四大一線城市中僅北京按兵不動。但據香港文匯報記者了解，在此前一系列調控新政及央行房貸政策優化疊加下，加之滬穗深最新政策帶動預期轉好，北京新房、二手房交易熱度正持續回升，帶看量和成交量穩步增長，掛牌量加速減少。專家指出，北京短期相關政策優化預期進一步增強，作為一線城市的「龍頭老大」，也是全國樓市的「風向標」，北京樓市回暖有利於全國市場企穩。

剛過去的周末（6月1及2日），北京朝陽區劉女士簽下了位於東三環的明星社區——合生國際花園一套全南向兩居室的購買合同，一周前，她剛出售了北三環的一套舊房子，「明顯感覺買賣熱度上來了，業主底氣很足，價格也不好談了。」

### 降購房門檻 釋放市場需求

海區熱點區域五道口地區的一名鏈家中介小哥也告訴香港文匯報記者，北京「認房不認貸」新政發布，疊加降首付、降利率、調整普宅標準等政策執行，降低了購房門檻，部分之前積壓的需求開始進入市場，加上價格也降到了一定程度，有些購房者該出手時就出手了。他透露，上月熱度提升特別明顯，他所在門店四月份帶看量為110多組，五月帶看量增加到150多組，增長了近四成。

此外，新盤的到訪量和成交量也在回溫。多個北京新建項目銷售經理告訴香港文匯報記者，項目每日到訪量超過100組，相比平時的周末提升超過20%，售樓處接待時間也延長到了晚上10點。位於東北五環外的中建璞園在6月1日發了大紅色的成交喜報：「熱勢奪人 六月一日單日勁銷金額超五千萬！」

### 睇樓量成交量穩步上升

多方跡象表明，「517」人行樓市新政策「三連發」加持的北京樓市調控「430」新政已經在數據端展現出積極一面，北京樓市信心正在逐步恢復。北京市住建委官網數據顯示，全月北京二手住宅網簽量為13,383套，環比增長0.2%，同比增長3.1%。儘管網簽存在滯後性，但被稱為市場先行指標的二手房帶看量、成交量均出現穩步回升。

北京鏈家研究院披露，北京「430」新政和央行「517」新政發布後，5月以來帶看量和簽約量較前期都有比較明顯的提升，且五環外區域增長幅度明顯高於五環內區域。北京鏈家帶看量較四月同期增長約11%，二手房簽約量增長近32%，其中五環外區域成交量增長近37%。從成交佔比上看，5月以來五環外成交佔比為45.8%，較4月提升2.4個百分點。

中原地產首席分析師張大偉介紹，二手房掛牌量是「測試」市場底部的重要指標，在剛剛過去的一個月內北京二手房掛牌量減少超過8,000套。

中指研究院市場研究總監陳文靜指出，短期北京相關政策優化預期進一步增強，北京樓市回暖有利於全國市場企穩。展望未來，隨著核心一二線城市逐步落實各項舉措，接下來市場有望進入政策兌現期，但市場恢復節奏仍依賴於居民收入預期的轉變。

## 廣州

### 開發商借調銷售人員迎看房客

香港文匯報訊（記者 帥誠 廣州報道）上兩日，廣州迎來出樓市新政策後的首個周末，在住房限購政策、住房信貸政策、住房套數認定等政策鬆綁的加持下，即便受到颱風登陸帶來的暴雨影響，廣州樓市依然迎來了一輪成交熱潮，其中一手樓市低價剛需仍是銷售的主力戶型，二手市場雖然在周末也有高於以往的成交量，但新政策出台後的5天內新增二手掛牌1,690套，短時間內大量二手房源扎堆入市，或將導致價格競爭更加激烈。



◆珠江海珠里開盤首日的熱鬧場景。香港文匯報記者帥誠 攝

### 低價剛需戶型為一手主力

「今天一上午我們就賣掉了16套，還有幾位客戶已經準備交定金，今天成交20套問題不大，總量123套我們預計這個月內能消化一半。」珠江海珠里項目銷售經理胡永超告訴香港文匯報記者，該樓盤6月1日開盤，正好趕上廣州樓市新政策後的首個周末，為了進一步刺激成交量，開發商還在周末兩天放出了限時97折的優惠。胡永超坦言，為了在這個周末衝量，開發商特意從合作的中介公司借調了多名銷售人員，每位銷售平均一天要帶十幾波客戶看房。

在位於廣州海珠區的珠江海珠里樣板房，香港文匯報記者看到，即便是光照不佳的純北向，75至101平米的緊湊剛需戶型依然是看房者的考察首選，而110至129平米的大中戶型則鮮有人問津。與父母一起來現場看房的余小姐表示，自己已在廣州工作兩年，目前工作穩定，所以準備在父母的支持下在廣州買一套小戶型住宅，「過去兩年我也一直在觀望，這次看到廣州的政策力度很大，加上這邊樓盤新開盤有優惠，就帶著父母一起來看看。」

在看房過程中，余小姐了解到，該樓盤的使用年限僅剩40年，低於一般一手商品房的70年，但該樓盤4.2萬元（人民幣，下同）的單價也低於周邊6萬多元的一手樓均價，「我覺得是可以接受的，相當於買了一套產權時間短價格低的住宅樓，比買公寓更有價值，15%的首付約50萬元也在承受範圍內。」余小姐坦言，自己會在樓盤促銷結束前決定是否下定金。

據陽光家緣網公布的數據顯示，5月廣州全市新建住宅網簽5,159套，環比4月上漲6.7%，合計建築面積560,032平方米，在政策疊加下，市場呈現小幅上升趨勢。在庫存方面，截至5月31日廣州可售一手房合計105,322套（即可售庫存），按5月網簽量計算，去貨周期約21個月。

### 二手房現「踩踏式放盤」

與一手市場不同的是，廣州的二手樓市場在新一輪政策下，卻出現了「踩踏式放盤，低價出走」的情形。克而瑞廣州區域客戶總監陳子文分析稱，此次廣州樓市新政策中明確轉讓或辦理析產（析產：將共同財產分割）時不再審核取得不動產權證時間，這意味著過去需要滿2年才能出售的二手房，現在已全面解除限售，這也為更多有向上置換需求的購房者提供了快速轉手的機會。

記者還觀察到，5月28日晚6時，貝殼找房平台顯示廣州共有145,559套二手房掛牌，截至6月2日中午12點，廣州在售二手房已達到147,249套，意味着新樓市政策出台後的5天時間裏，廣州新增了1,690套二手房。陳子文認為，情況反映一些年限較久遠的二手盤也有業主跟風掛牌，從短期來看廣州房地產市場的交易熱度已被激活，樓市能否持續活躍下去，則需要觀察接下來幾個月月的交易情況。

## 深圳

### 上月新房成交仍亮眼



◆蛇口新盤金眾雲山海近日迎來許多購房者諮詢和購買。香港文匯報記者李昌鴻 攝

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）深圳5月29日起下調個人住房貸款最低首付款比例和利率下限，受此利好帶動，無論是新房還是二手房近日成交均明顯活躍，交易量均有上升。一些開發商為了吸引客戶，推出了購房打八五折和送黃金優惠。因受「五一」長假影響，5月深圳新房成交2,375套，環比略有增長。近幾周深圳二手房成交和帶看量也維持今年以來較高水平。

香港文匯報記者近日走訪了蛇口新盤金眾雲山海，因深圳29日正式推出首套房兩成和利率下降的新政，許多批次客戶不斷湧入看房。售樓員鍾先生表示，自5月中旬國家出多個利好的新政以來，近一周累計有上千批客人前來。項目備案價為每平方米9萬元（人民幣，下同），共計300多套，為改善大戶型的四房和五房，開發商給予八五折左右優惠，116平米四房折扣後為750萬至800萬元。客戶簽約購買後，開發商將送888克黃金，市價約50萬元。該項目目前只剩下數十套。

據深圳市房地產信息平台公布的數據顯示，5月新房成交2,375套，較4月成交的2,355套略增長20套，但是「五一」五天長假大量市民外出遊玩休假影響了成交，否則這一數據更為亮眼。這一數據較去年5月成交的2,787套新房下滑了14.78%。

### 二手房成交增 業主縮讓價空間

二手房方面，乐有家營銷總監羅洋表示，人行「517」新政以來，整個二手房帶看量增長了三成，5月除去「五一黃金週」外，每周成交量平均約1,200套，有一定的增長。目前因為利好政策不斷，業主心態有所改變，以前被迫割肉出售的現象有所減少，買方讓價空間變小。個別業主甚至還漲價10多萬元，但是中介和客戶都不願意前去看房，因此難以轉手。

據深圳市房地產信息平台數據顯示，5月二手商品成交了3,963套，環比4月4,942套下降979套，因「五一」長期大量市民外出遊玩是導致成交量下降的重要因素。