

「5·17」新政減少交易障礙 激活一二手成交

深樓市放寬限購

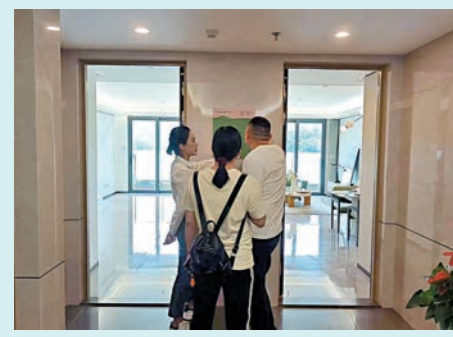
港人買賣增

「5·17」新政以來，深圳房產市場不斷回暖，成交日益活躍。在國策利好及許多熱門區域的樓盤售價降幅已達三四成下，部分港人視為入市良機，紛紛北上深圳投資住宅、商舖等，計劃購買物業先用於出租，未來升值後再考慮轉手。同時，也有早期已購買深圳物業的港人見成交活躍，趁機套現離場。

◆香港文匯報記者 李昌鴻
深圳報道



◆「5·17」新政公布逾一個月，對內地樓市提振作用明顯。圖為深圳蛇口一樓盤。
香港文匯報記者李昌鴻 攝



◆不少港人北上睇樓。
香港文匯報記者李昌鴻 攝



◆皇御苑

近幾年來，深圳樓市一直低迷和調整，許多樓盤跌幅有三四成，有的甚至達到五成。為了促進內地房地產市場穩定發展，5月17日中國人民銀行、國家金融監督管理總局等部門出了一系列政策，包括取消全國層面房貸利率政策下限、下調房貸首付款比例和公積金貸款利率等。深圳、上海、廣州等地5月底也紛紛出台配套政策，其中深圳首套房首付比例降至20%，二套房首付為30%。

深圳樓市成交已見回暖

更低的利率和首付政策，緩解了許多買樓人士壓力，降低了購房門檻，因而吸引了不少買家入市，深圳新盤和二手樓成交量均出現明顯提升。據美聯物業全國研究中心統計的數據顯示，5月17日至6月16日，深圳一手住宅備案2,310套，二手備案4,041套，比2024年前5個月的月均水平分別高25.4%和17.3%。

一些港人投資者趁利好政策之機入市，中原地產皇崗口岸附近皇御苑店長夏志高接受記者採訪時表示，目前皇御苑片區房價較高峰期下跌了三四成，有投資客看好未來新皇崗口岸發展帶來的機遇，於是便決定斥資購買。一位港人盧先生5月購買該小區小戶型42平米一房一廳，用於投資，總價是230萬元（人民幣，下同），較高峰期410萬下跌近五成，因此感覺挺划算。他將其用於出租，月租金5,500元。夏志高表示，現在購買深圳一些優質區域的房產，相當於「撈底」。

港用家：新政增信心 樓價又抵

中原地產區域經理梁根華負責福田口岸和福田保稅區房產業務，他說，「5·17」新政後，一些港人對內地房地產市場信心增強了，加上深港之間來往便捷。「在香港工作的港人吳先生，經常往返兩地，兩年來一直在口岸附近樓盤看房，但是一直

沒有出手。因市場低迷和調整，他信心顯得不足，這次新政讓他信心增強了，因為是剛需，加上結婚老婆懷孕了，最近便購買福田口岸對面的海悅華城，89平米三房花了465萬元，較高峰期700萬元大幅節省了近250萬元，現在價格相當於高峰期價格打了近六折，因此十分划算。」

梁根華告訴記者，在香港工作深圳居住的港人盧先生，將以前福田口岸附近的天澤花園舊房賣掉，作為改善性需求，最近在中洲灣迎海購買了一套大戶型，109平米大三房，花了近900萬元。他的孩子每天坐公交到福田口岸過關上學。另外，福田口岸超高層新盤加福華而登府邸一直以來不願意降價，但這兩年因市場低迷銷售不好，最近該樓盤打85折售了三套，兩套85平米兩房價格為600萬元-620萬元，一套125平米三房總價為850萬元，買家均為港人。

北上消費成風 港人看好街舖

梁根華稱，去年底深圳取消商業房產的限購，加上去年以來港人大量北上深圳消費，令許多港人看好深圳的商舖投資價值，「5·17」新政增強港人的信心。港人周先生與朋友龍先生看好深圳北站附近商舖，兩人6月初均購買了龍華錦秀時代街舖，面積數十平米，總價約260萬元，售價較以前高峰期下降了數成。這些商舖每平方米租金260-350元，一年投資回報率有4%至5%。

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑表示，「5·17」之後大灣區的房產交易明顯活躍了許多，不少港人趁機北上買樓，除了深圳外，也赴中山、珠海買樓房。他們主要考慮是自用為主，價格集中在1,000萬元以內。他表示，首套房首付下降和利率的降低對港人有吸引力，首付下調降低了入市門檻，而利率下降節省了利息成本。加上許多樓盤紛紛打八五折甚至更多，所以有港人認為，房價便宜不少。



◆梁根華



◆夏志高

中介稱二手成交漲逾五成

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）深圳市場份額最大的中介乐有家研究中心最新發布的數據表示，「5·17」新政前後一個月對比顯示，深圳乐有家門店的二手成交量上漲52%，調控政策對市場交易活躍度帶來顯著改變。首套置業的剛需客戶入市積極性明顯提升，總價300萬元人民幣以內的二手房成交顯著上漲，6月截至6月18日佔比達24.6%，是2023年1月以來的最高點。

深圳市房地產中介協會表示，「5·17」新政效應延後顯現，二手房成交量再增長。經該協會統計數據顯示，2024年第24周（6月10-16日）全市二手房（含自助）成交錄得1,309套，環比增長9.3%。深圳「5·28」政策發布後，當周市場未見明顯起色，但隨後2周的二手房錄得量數據呈增長態勢，反映出樓市政策成效需要一定時間消

化才會得以顯現，未來走勢如何仍需持續觀察。另外，該周二手房錄得成交量中955套通過單邊代理形式完成，單邊代理錄得佔比73.0%。

中原福保店：多了港人賣樓

中原地產區域經理梁根華表示，新政實施以來，其負責的福田口岸和福田保稅區兩個門店成交理想，其中福保店成交了16單，當中有港人前來買房，也有賣樓，相對而言，賣樓的要多一些。福田口岸店則成交了7套。深圳市房地產中介協會稱，根據公開在售二手房源量數據統計，6月17日，全市共62,324套二手房源在售，較按周增506套。其中龍崗按周增160套，在售16,190套，寶安按周增144套，在售11,221套，羅湖按周增102套，在售8,381套。

港樓「撒辣」有港人賣深樓「回流」

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）近日深圳房地產市場成交明顯上升，市場也逐步回暖。有港人業主趁機轉手深圳的房產，套現以回港購買房產，用於自住或者投資。中原地產區域經理梁根華表示，「5·17」新政令市場回暖後，去年來就希望轉手的港人業主看到了希望，因為許多業主都是十多年前購買的，房價漲五到十倍的很多，現在低價轉手只是少賺一些而已。

港投資者持貨多年 早已回本

港人黃先生最近將其福田口岸旁邊的金地名津一套公寓轉手了，面積61平米，價格是200多萬元（人民幣，下同），雖較高峰期的400多萬元腰斬，但他購買時花了120多萬，十多年一直對外出租，月租金有7,000-8,000元，當初購房的本金收

回了，還賺了80萬元，也算一筆不錯的投資。港人鍾先生最近也將其金地名津140平米的住宅以800萬元出售，較高峰1,100萬低了300萬。他準備回香港買房，以博取香港「撒辣」後房價上漲的機遇。

梁根華稱，新政後像上述這些案例的港人不在少數。港田花園園張先生最近也將其58平米兩房以320萬轉讓，他曾經以380萬元、350萬元掛牌，由於難以成交，再度降價終成功轉手。該房產較高峰期530萬元下降了210萬元，單價從8萬多元每平米降至現在的5萬多元。在福田保稅區，港人劉女士也在急售加湖廣場156平米大戶型酒店式住宅，去年掛牌一直未能成交，也是一降再降，最近以490萬元轉手，低於高峰期五折。她稱要趕緊抓住時機，成交達到自己的預期就可以。

滬樓市政策續優化 取消集中推盤



◆上海最新一輪新房上市取消了集中推盤操作。嚴躍進認為，房企因而可更自主調整推盤節奏。資料圖片。

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）樓市優化政策調整一直是市場關注點。日前，上海取消了集中推盤的傳統操作，改為常規性的推盤模式，反

映了上海政策的進一步優化。另外，最近有關應否調降存量房貸利率的討論也日益激烈，近期部分銀行推出還貸新模式，針對性減輕存量房貸客戶的負擔。

沒有出現八批次的字樣。有市場傳聞，上海未來新房源上市、認購、開盤，都會在網上房地產公

目前整體營銷氛圍較寬鬆

易居研究院研究總監嚴躍進表示，通過此類常規性的推盤工作，對於房企而言可以更合理和有序安排推盤工作，可以更自主調整推盤節奏。而對於購房者來說，本身現在房屋營銷氛圍是比較寬鬆的，即便沒有集中推盤制度，也不影響其看房選房。嚴躍進同時指出，2021年上海開展了集中推盤的操作，客觀上促進了樓盤的集中供應，減少一房難求或恐慌性搶房的現象出現。他解釋道：「當前上海房地產市場發生了積極的調整，原有的集中推盤制度也到了積極進行調整的階段。其反映了上海政策的進一步優化，或者說對過熱時期過嚴政策的調整優化。」

此外，隨着各地紛紛取消房貸利率下限，新發住房貸款利率不斷走低，這就導致不少存量房貸的客戶生產一些想法，導致提前還貸現象逐漸增加。

貝殼研究院的監測數據顯示，5月份百城首套主流房貸利率平均為3.45%，較4月份降12個基點；二套主流房貸利率平均3.9%，較4月份降26個基點。5月份首套、二套主流房貸利率較去年

同期分別回落55個基點和101個基點。相對而言，此前購房客戶的存量房貸利率仍維持在4%以上。

銀行允2~3年還息不還本

部分銀行為應對此種現象，推出了一些新業務。據財聯社消息，有上海房貸客戶在其貸款的某國有銀行的App上看到，銀行上線了房貸還款調整功能，最長可以降低24期，也就是兩年的月供，最低每個月只用還1元本金，相當於先息後本了。除了上述國有銀行，平安銀行推出「二階段還款」、「雙週供」等業務，可以在三年內按月付息、無需償還本金。興業銀行也有「隨薪供」產品，降低房貸客戶的還款壓力。

嚴躍進分析認為：「隨薪貸本質上就是後續幾年可以先進利息，這樣減少了本息償還的壓力。至少可以減少三分之一的月供壓力，甚至是一半的月供壓力，具有較好的減負和緩衝效應。」當然任何減負，最終都是根據本金的方式來計算利息的，前期本金還得少了，後期利息自然就會增加，嚴躍進提醒，作為參與此類模式的人來說，需要比較清楚理解這一點，以更好籌劃存量房貸減負的工作。