

# 樓市火爆延至土地市場 深圳後海地 185 億成交

## 華潤中海聯手奪地 溢價率 46%

深圳市9月底落實國家房地產新政後，令樓市成交持續火爆，這一態勢也延伸至土地市場。市場矚目的深圳南山後海T107-0107地塊昨日競拍，最終由華潤和中海聯合體以185.12億元（人民幣下同）價格競得，溢價率為46.3%，成為今年深圳土地出讓的宅地最高紀錄。折合樓面價每平方米7.04萬元。

●香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道



●深圳灣後海總部基地T107-0107地塊有眾多優質配套資源，緊鄰地鐵2號線登陸站。

### 深圳百億地塊成交紀錄

地塊	成交價	日期
華僑城&招商蛇口深圳會展灣地塊	310億元	2016年8月
龍崗世茂深港國際中心地塊	239億元	2017年12月
<b>南山後海T107-0107地塊</b>	<b>185.12億元</b>	<b>2024年12月</b>
光明龍光玖龍台地塊	140.6億元	2016年6月
前海恒裕金融中心地塊	134億元	2014年1月
華發冰雪文旅城綜合體地塊	127.1億元	2020年10月
深超總中海深灣玖序地塊	125.32億元	2023年6月
龍光前海天境地塊	115.97億元	2020年5月
龍華龍光玖鑽地塊	112.5億元	2015年9月

註：貨幣單位為人民幣

深圳灣後海總部基地T107-0107地塊11月3日掛牌出讓，土地用途為二類居住用地+商業用地+道路用地（允許地上地下連通，除地下通道外，其餘空間產權歸政府），土地面積38,566.56平方米(m<sup>2</sup>)，其中北側地塊12,197.30 m<sup>2</sup>，南側地塊22,456.36 m<sup>2</sup>；其餘為道路，建築面積263,000 m<sup>2</sup>，土地使用年限70年。地塊住宅部分為普通商品住房，另含商務公寓70,000 m<sup>2</sup>，其中40,000 m<sup>2</sup>可分割轉讓，30,000 m<sup>2</sup>限整體轉讓。

### 緊鄰地鐵站 周邊發展成熟

地塊在拍賣前已引起市場高度關注，除了掛牌起售價126.5億元、是深圳第九宗「百億地」外，還擁有眾多優質配套資源，緊鄰地鐵2號線登陸站，距離深圳灣壹號約400米，周邊有深圳灣萬象城、深圳人才公園、深圳灣公園、春蘭體育館。地塊附近有中建科工大廈、中鐵南方總部大廈、華強方特大廈等總部大廈，還有蔚藍海岸2-3期等小區，該小區掛牌均價約10.9萬-11.9萬元/m<sup>2</sup>。

該宗地未來銷售也存在利好，因未設置商品房銷售限價，不受「70平米/90平米」戶型政策限制，按照「價高者得」的原則確定競得人。出讓宗地如溢價成交，限整體轉讓的商務公寓不參與溢價部分的分攤。其中，住宅面積為17.69萬平方米，商務公寓7萬平方米，商業1萬平方米，9班幼兒園有2900平方米。

不過，T107-0107宗地的容積率很高，達

到7.59，限高250米，未來建成後將是超高層豪宅。據悉，T107-0107宗地是深圳今年下半年出讓的第四宗豪宅用地，也是拍賣價格最高的一宗。

今年上半年，由於房地產市場低迷，僅在2月29日掛牌拍賣一宗住宅用地。下半年尤其是進入四季度，深圳房地產成交火爆，開發商對土地需求明顯上升，因而供地節奏加快了。

### 競投激烈 295輪競價後成交

本次土拍僅有兩組房企參與競拍，分別是招商、華潤及中海聯合體。儘管百億宅地的

高門檻限制導致僅有兩組房企競拍，但從拍賣頁面顯示，這兩組房企競爭十分激烈，僅僅兩分鐘的時間內，競價已經輪番進行了十多次。最終，經過295輪競價，華潤及中海聯合體以185.12億元拿下深圳灣宅地，折合樓面價約7萬元/平方米，溢價率46.3%。

深圳去年出讓的百億地塊也是由中海125.32億元奪得，為位於深圳灣超級總部基地的T207-0060地塊，即現在的中海深灣玖序，成交樓面價6.03萬/平米，毛坯限價13.3萬/平米，裝修費還要另加1萬/平米。T107-0107地塊最快明年出售，價格可能比深灣玖序高。

## 人行行長潘功勝：明年續堅持支持性貨幣政策



●人行行長潘功勝明言，明年人行將繼續堅持支持性的貨幣政策立場和政策取向。

香港文匯報訊（記者 李暢 北京報道）中國人民銀行行長潘功勝昨天指出，明年人行將繼續堅持支持性的貨幣政策立場和政策取向，綜合運用多種貨幣政策工具，加大逆周期調控力度。並強調，要優化貨幣供應量統計，將個人活期存款和非銀行支付機構客戶備付金這兩項流動性強的金融工具納入狹義貨幣(M1)統計，並加強對廣義貨幣(M2)等各層次貨幣供應量和社會流動性的監測。

### 個人活期存款明年納M1統計

人民銀行昨發布公告稱，決定自統計2025年1月份數據起，啟用新修訂的M1統計口徑。修訂後的M1包括：流通中貨幣(M0)、單位活期存款、個人活期存款、非銀行支付機構客戶備付金。人行表示，此次M1統計口徑修訂，是在現行M1的基礎上進一步納入個人活期存款、非銀行支付機構客戶備付金。而目前個人活期存款和非銀行支付機構客戶備付金包含在M2中，尚未包含在M1中。隨着支付手段的快速發展，目前個人活期存款已具備轉賬支付功能，無需取現可隨時用於支付，與單位活期存款流動性相同，應將其計入M1；非銀行支付機構客戶備付金，可以直接用於支付或交易，具有較強的流動性，也應納入M1。

潘功勝昨天在2024中國金融學會學術年會暨中國金融論壇年會上致辭表示，今年以來，中國經濟運行總體平穩，中國人民銀行堅持支持性的貨幣政策立場，數次實施貨幣政策調整，特別是9月下旬以來推出了一攬子增量政策，全力推動實現全年經濟發展預期目標。

### 確保流動性充裕 降融資成本

「明年，中國人民銀行將繼續堅持支持性的貨幣政策立場和政策取向，綜合運用多種貨幣政策工具，加大逆周期調控力度，保持流動性合理充裕，降低企業和居民綜合融資成本。發揮好結構性貨幣政策工具作用，重點加強對科技創新、綠色金融、消費金融等領域的支持力度，促進房地產市場和資本市場平穩發展。積極推動貨幣政策框架改革，強化利率政策執行和傳導，豐富貨幣政策工具箱。同時，優化貨幣供應量統計，將個人活期存款和非銀行支付機構客戶備付金這兩項流動性強的金融工具納入M1統計，並加強對M2等各層次貨幣供應量和社會流動性的監測。」潘功勝說。

## 財新中國11月製造業PMI升至51.5

香港文匯報訊（記者 莊敏敏）11月內地製造業持續向好，財新中國昨公布，11月製造業採購經理指數(PMI)按月升1.2個百分點至51.5，優於預期，已連續兩個月位於擴張區間，並為今年7月以來最高。

製造業景氣進一步改善，受惠於供求都加快擴張。新業務量增長，新接訂單量以3年半以來較快速度，新出口訂單恢復增長。製造業供需雙雙加速擴張，11月製造業生產指數、新訂單指數分別在擴張區間升至2024年7月來、2023年3月來最高。受訪企業稱，需求基本面改善、新產品發布等因素支撐了新訂單成長。

### 企業擴員增產信心有待加強

財新智庫高級經濟學家王喆表示，自9月底以來，系列存量政策和增量政策協同發力，持續顯效，11月經濟修復有所提速。但他指，當前經濟下行壓力仍大，就業持續低迷，政策刺激效果尚未傳遞至勞動市場，企業擴員增產信心有待加強。當前經濟短期築底特徵明顯但需進一步夯實，增量政策效果的持續性和有效性仍需緊密觀察。未來，經濟內部結構性和周期性壓力並存，外部不確定因素或將持續累積，政策層面需為此有充足準備。



●9月底以來，系列存量政策和增量政策持續顯效，企業擴員增產信心有待加強。資料圖片

## 大市氣氛佳 A股海南板塊飆9%

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）昨日公布的11月財新中國製造業採購經理指數(PMI)錄得51.5，連續兩個月位於擴張區間；此前公布的官方11月製造業PMI亦連續3個月上升。儘管昨日人民幣匯率承壓，但因投資者對中國經濟充滿信心，A股大盤仍然強勢收紅。截至收市，滬綜指報3,363點，漲37點或1.13%；深成指報10,756點，漲144點或1.36%；創業板指報2,255點，漲31點或1.42%。兩市共成交17,867億元人民幣。

消息面上，外交部與海南省政府將於12月4日舉行海南自貿港全球推介活動，全面展示海南自貿港特色優勢、早期收穫、發展前景和為世界提供的合作機遇，彰顯中國堅持以開放促改革，建設更高水平開放型經濟新體制的堅定決心。海南板塊昨日整體漲逾9%，神農種業、康芝藥業、欣龍控股、海南高速、海南椰島、海汽集團、葫蘆娃、海馬汽車、海南機場、海航控股、海南海藥、海南礦業、羅牛山等近20股漲停。另外，汽車產業鏈、房地產產業鏈等均升幅居前，汽車服務、汽車整車板塊漲超4%，水泥建材、裝修裝飾、房地產服務、房地產開發、工程建設板塊均漲3%。兩市僅銀行板塊小跌。

## 「9·26」新政顯效 深圳成都二手樓價止跌轉漲

香港文匯報訊（記者 王珏 孔瓊瓊）自9月26日中央政治局會議提出「要促進房地產市場止跌回穩」以來，一系列利好政策密集出台。多家機構監測到的數據顯示，11月多個城市二手房市場出現繁榮景象，上海二手房成交量創近四年新高；深圳、成都、烏魯木齊、東營4城二手房價格環比止跌轉漲，打破百城連續7個月全跌局面。深圳二手房價環比漲0.21%，結束18個月連跌局面；北京二手房成交量也創20個月新高。分析認為，「9.26」新政效果持續性強於以往，房地產市場出現階段性回穩。

### 一線城市樓價跌幅收窄

中指研究院2日舉行「中指市場形勢及企業研究成果分享會」。據該院監測，11月內地重點百城二手平均價格為14,278元（人民幣，下同）/平方米，環比下跌0.57%，跌幅較10月收窄0.03個百分點。其中深圳、成都、烏魯木齊、東營共4城二手房價格環比止跌轉漲，打破百城連續7個月全跌局面，釋放積極信號。另外，11月一線城市二手住宅價格環比下跌0.07%，較10月收窄0.10個百分點，同樣出現了回穩信號。

一線城市二手房價方面，深圳二手住宅成交量在新政後迅速回升，市場需求加速釋放帶動業主預期修復，價格環比漲0.21%，結束18個月連跌局面。北京、上海和廣州二手房價格環比跌幅均在0.1%至0.3%之間，連續2月維持微跌態勢，房價跌幅較之前明顯收窄。

另外，根據北京市住建委發布網簽數據顯示，11月北京二手住宅成交總套數為18,763套，環比漲8%，同比漲49.57%，創20個月新高。繼10月網簽量創新高以來，11月再次突破1.5萬套「榮枯線」；而上海方面，網上房地產數據則顯示，上海11月30日二手房（含商業）單日成交量再次破千，成交1,227套，使得11月二手房成交總量突破27,000套。

安居客上海監測數據，11月上海二手房（含商業）累計成交27,050套，是自2021年3月以來首次突破27,000套大關，創下近44個月以來的最高月成交量；深圳方面，據深圳中原研究中心統計，11月深圳二手房錄得量達到8,500套，為近46個月來最高。且時隔4年，深圳二手成交再次超過8,000套的「繁榮線」水平。

中指研究院認為，從市場成交來看，「9.26」以來重點城市新房及二手房成交表現活躍，市場出現階段性「回穩」。11月，30個重點城市新房銷售面積環比增長12.4%，同比增長20.6%，同比增幅較10月有所擴大。20個重點城市二手房成交套數環比增長11.7%，同比增長26.3%。11月房地產市場政策端持續釋放利好信號，市場持續性「止跌回穩」可期。

### 樓市止跌回穩可期

中指研究院研究副總監徐躍進表示，整體來看，2024年內地樓市仍呈調整態勢，「5.17」、「9.26」兩輪政策托底市場。9.26新政支持力度大，效果持續性強於以往，10月以來市場量價出現「階段性恢復」，11月核心城市銷售保持一定規模。當前需求端政策已較為寬鬆，居民購房首付比例及貸款利率已達歷史最低，限購政策也處於自實施以來最寬鬆階段。未來推動市場實現持續性「止跌回穩」的關鍵是加快已出台政策的落實，如加快推進貨幣化安置100萬套城中村改造，加快落實收購存量閒置土地及收購存量房等。

## 百強房企今年首11月銷售降32%

香港文匯報訊（記者王珏 北京報道）中指研究院監測顯示，2024年1至11月，內地百強房企銷售總額為38,516億元（人民幣，下同），同比下降32.9%，降幅較上月縮窄1.8個百分點。11月單月，百強房企銷售額同比減少9.46%，環比減少18.62%。1至11月銷售總額超千億房企9家，較去年同期減少7家，百強房企76家，較去年同期減少32家。

分陣營來看，今年1至11月，各陣營房企銷售額均有所下降。其中百強房企銷售額均

值為1,876.1億元，同比下降25.7%；首11至30房企銷售額均為480.1億元，同比下降38.4%；首31至50房企銷售額均為232.1億元，同比下降38.8%；首51至100房企銷售額均為110.2億元，同比下降38.6%。

### 百億房企數目減少32家

期內銷售總額超千億房企9家，較去年同期減少7家；百億房企76家，較去年同期減少32家。

房企拿地方面，今年1至11月，百強房企拿地總額7,431.8億元，同比下降31.5%，相較1至10月降幅收窄7.1個百分點。9月底以來一線城市接連一系列政策優化，市場活躍度保持較高水平，有望帶動短期市場活躍度延續。11月，北京、上海等一線城市接連出讓多宗高總價地塊，這些地塊均由頭部央國企摘得，帶動百強房企拿地總額同比降幅顯著收窄，但拿地企業仍集中在央國企和地方國資，民營房企拿地仍較為審慎。