

成交大幅回升 二手表現突出

樓市「組合拳」效力持續 京滬穗深築底回穩

去年9月底中央推出穩樓市「組合拳」之後，內地樓市變化顯著，北京、上海、廣州和深圳4個一線城市樓市止跌回穩。從4個城市初步數據看，成交量大幅回升，房價跌幅也明顯收窄。令人注意的是，新政推出後激活各地二手市場，剛需推動下，廣州、深圳的成交中二手房佔逾五成，重回市場主導地位。業內人士預計，今年第一季樓市「溫度」能夠保持，惟全年市場仍需整體修復，夯實樓市築底回穩基礎。

北京

二手走量不走價 業界籲全面撤限

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報導）自去年9月底降準、降息、降首付等政策發布以來，一大波利好新政紛至沓來，北京樓市明顯回穩，特別是12月二手房網簽量升至2.1萬套，遠高2022年和2023年同月水平。不過，香港文匯報記者走訪市場發現，北京二手房交易「走量不走價」，價格仍處低位，且成交開始出現下滑趨勢。業內專家接受採訪時認為，北京等核心城市是內地樓市「風向標」，建議一次性用足政策空間，如全面取消住房限購及繼續降低住房貸款利息等，以促進樓市根本性好轉。

上季每月二手房網簽破1.5萬

北京市住建委數據顯示，自「9·29」系列新政發布以來，北京二手房網簽量連創新高：9月13,274套，10月17,367套，11月18,763套，12月更突破2.1萬套至21,556套創下近21個月來最高紀錄，比11月增加15%，對比2023年12月的1.2萬套、2022年12月的8,700套增幅更大。

另據中原地產數據，去年北京二手房成交總量達到17.56萬套，同比增長13%。不僅成交量回升，掛牌房源也在逐漸減少，目前北京市場在售房源數量已從最高點的17萬套下降至14.5萬套左右，表明市場供需關係出現了變化，需求端開始回升。

「新政後確實火了不久，不過從大趨勢的小行情看，臨近年末，成交量又開始下滑了。」鏈家地產一名資深商團經理告訴記者，建委的網簽數據有滯後性，市場的真實冷暖參考中介公司的實時成交量更準確。他透露，北京鏈家市佔率在50%左右，12月二手房實時成交9,210套，比11月少了1,659套，「年末有一定季節性因素，天氣冷也影響客戶看房，但市場節奏的確慢了，有的工作日日均成交量不到200套。」價格方面，他表示，儘管部分熱門區域、頭部學區所在的好品質小區成交價有所上漲，但在全市的佔比很小，整體價格依然處於相對低位，成交仍需以價換量。

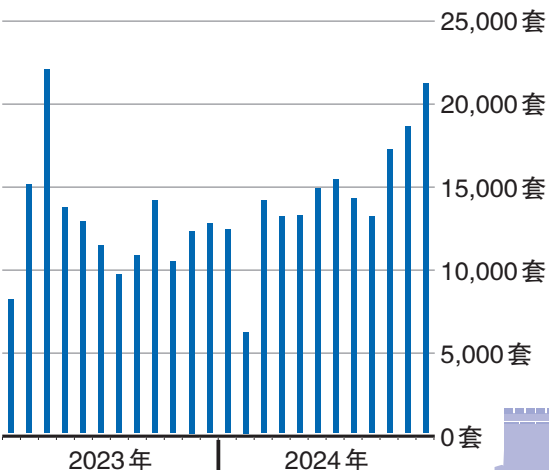
「擠牙膏式」調整 衝擊力不足

中國城市經濟學會房地產專業委員會秘書長鄒琳華指出，北京作為一線城市的「龍頭老大」，也是全國樓市的「風向標」，北京樓市回穩有利於全國市場企穩。他認為，北京樓市的限制性政策仍有待優化，政策方式上的「擠牙膏式」調整導致心理衝擊力不足，難以逆轉市場預期。他建議一次性用足政策空間，大力度支持合理需求，如全面取消住房限購、進一步降低交易稅費以及繼續降低住房貸款利息等。

北京新房成交規模也穩步回升。北京住建委數據顯示，去年12月北京新建商品住宅成交約70萬平方米，環比增長超一成，同比基本持平。

此外，北京去年住宅用地成交41宗，包括3宗百億級別個案：酒仙橋、前草溝及中關村組合地皮，酒仙橋、小紅門及十八里店組合地皮和萬泉寺地皮。至於成交總額為1,554億元人民幣，金額較2023年下降10.74%。

北京市二手房網簽量變化



北京

●去年12月北京新建商品住宅成交約70萬平方米，環比增長超一成。

香港文匯報記者王珏 攝



上海

●業界人士認為，上海樓市短期壓力不大。圖為上海一處住宅。

香港文匯報記者孔雯瓊 攝



上海

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報導）上海樓市去年末迎來火熱收官，無論新房還是二手房都走出翹尾行情，新房12月下旬連續多日單日成交破千套，二手房成交量12月更創下近3年單月新高。地產分析師指出，今年第一季樓市關鍵還看3月是否會迎來「小陽春」行情。

「9·29」新政促二手成交增69%

上海樓市在去年末徹底被點燃。據安居客上海統計，12月上海二手房累計成交29,711套，環比漲9.8%，創近3年最高月成交紀錄。其中，12月29日成交1,466套，更是年內單日成交最高紀錄。另外，全年二手房累計成交約24.27萬套，比2023年增27.7%。其中，「9·29」新政後的10月至12月累計成交約8.1萬套，比去年同期增69%。

新房方面，上海中原地產數據顯示，去年最後一個自然周（12月23日至29日），上海新建商品住宅成交面積24.36萬平方米，環比增52.52%，有9個區成交突破1萬平方米。另據網上房地產統計，上海一手房12月網簽總量（含商業）為19,067套。

上海中原地產資深分析師盧文曦表示，12月本身房企有搶收做業績需要，因此推盤節奏相對較快，投放上也以有市場需求的中高端改善產品為主，去化相當不錯。此外，近期市場氛圍不錯，管理層不斷釋放積極信號，給今年樓市提振信心，連續創新高成交量也刺激一部分還在觀望和猶豫的買家抓緊入市，故料這股慣性會促成跨年度的成交活躍期。

展望今年，盧文曦告訴香港文匯報記者：「短期來看，上海市場壓力不大，畢竟去年第四季的成交量已經開始回升，預計今年第一季市場溫度能保持。」但他亦指，關鍵在於3月是否出現「小陽春」，若3月交易熱度能達到或維持去年第四季水平，那上半年上海樓市有望走出底部的調整。

專家料本輪調整仍未完結

盧文曦同時也認為市場的調整並不是一蹴而就，畢竟調整周期已持續相當長的時間。從2021年開始政策調控，壓制房地產市場過熱後，二手房市場就逐步走低，直到2022年才出現量價齊跌局面，上一輪調整到現在已持續3年時間。「同理，如果指望本輪調整在一個季度或半年內迅速恢復漲勢並不現實。預計上半年仍然是反覆夯實底部的過程，全年整體來看大概率還是處於築底階段。」

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進用「鞏固回穩」來展望今年的房地產市場，認為從一些大城市的表現看今年新房銷售會表現不錯，尤其是核心地段和高端物業。克而瑞集團董事長、上海易居房地產研究院院長丁祖昱認為，上半年樓市將基本完成止跌，杭州、上海、成都、西安、天津、深圳、合肥及北京八城在今年內將率先回穩。

熱度能否保持 還看3月小陽春

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）去年9月底深圳落實國家新一輪房地產新政，推出首套房首付降至15%，以及取消交易時限等眾多利好政策，樓市瞬間被引爆，許多觀望的市民紛紛入市，新房和二手房交易屢創新高，多個樓盤當天開市便售罄。美聯物業全國研究中心總監何倩茹最新預計，今年深圳商品住宅的成交量大機率與去年情況相近，價格則保持穩定，呈現止跌回穩趨勢。

發展商以價換量 存量近3年最低

何倩茹表示，去年從年頭至年尾，深圳房地產政策一直保持着持續寬鬆的態勢，延續2023年第四季以來的調控方向。去年9月下旬國家出台的房地產優化政策的力度又高於預期，特別提出「要促進房地產市場止跌回穩」，使得第四季商品房屋成交量迅速衝上年度高位，帶來翹尾行情，同時帶動全年備案量快速上升。

深圳中原研究中心認為，去年深圳樓市已築底，新房及二手住宅成交量連續兩年回升，全年總計成交92,459套，同比增長43.6%，逼近2018及2021年。去年年末新房住宅存量及去化時間為近三年來最低，存量房降至400萬平方米以下，較2023年尾下滑23.0%，去化時間約12.3個月，較2023年尾大降7.0個月。新房以價換量是主流，去年深圳新房住宅成交套數37,972套，同比升20.1%；成交均價每平米55,499元（人民幣，下同），同比下降7.0%。新房價格創近4年最低；但成交量止跌回升，為近3年最高，近八年僅低於2020、2021年。

深圳中原研究中心稱，去年二手住宅成交54,487套，成交量為近4年最高，同比增長66.3%，連續2年增長超五成。特別是第四季，月均成交超7,000套，已經超過繁榮線水平。其中，二手住宅成交佔總成交比重達到59%，時隔3年重回市場主導地位。

料今年深圳樓價止跌回穩

對於今年樓市前景，何倩茹認為，國家對房地產市場政策環境將保持寬鬆態勢，在經濟環境穩步向好的情況下，房地產市場還將有零星的優化政策出台，但力度將不及去年。另外，三四線城市高庫存壓力、購房者收入預期不佳、價格止跌回穩仍需時間等多重因素的影響下，預計今年全國房地產市場將繼續處於下滑態勢。一二三線城市房地產市場分化更加嚴重，但一線城市及強二線城市的成交量有望率先企穩。因此她預計深圳今年商品住宅的成交量大機率會與去年情況相近，價格則保持穩定，呈現止跌回穩趨勢。

受去年第四季市場成交火熱的推動，深圳土地市場也從淡靜轉為活躍。例如在12月，深圳南山後海T107-0107地皮成功出讓，由華潤和中海聯合體以185.12億元競得，溢價率46.3%，成為全年深圳出讓住宅地最高紀錄，折合樓價每平米7.04萬元。

廣州

●廣州一手住宅去庫存周期降至16.0個月。圖為廣州某樓盤近期開盤情況。

香港文匯報記者李昌鴻 攝



深圳

●深圳樓市上季因國家房產新政成交紅火。圖為深圳寶安一樓盤。

香港文匯報記者李昌鴻 攝



廣州

香港文匯報訊（記者 帥誠 廣州報導）廣州市住建局近日公布去年房地產市場數據，廣州商品房成交面積同比增長3.1%，其中一手商品房網簽面積1,097.49萬平方米，同比下降2.8%，但降幅比第三季末收窄13.3個百分點；二手商品房交易登記面積1,027.97萬平方米，同比增長10.3%。

一手成交降幅收窄 去庫存改善

住宅成交（不含公攤面積）最能體現購房者的需求變化。數據顯示，一手住宅成交量降幅持續收窄。去年廣州住宅交易面積1,734.6萬平方米，同比上升3.8%。其中，一手住宅網簽面積809.27萬平方米，同比下降3.7%，但降幅比第三季末收窄17個百分點。二手住宅成交量則同比上升，廣州二手住宅交易登記面積925.33萬平方米，同比增長11.3%，比第三季末漲幅增加1.6個百分點，二手住宅交易登記面積佔住宅市場成交總量的53.3%，首次超過一手住宅。

同時，一手住宅去庫存周期也縮短。截至12月末，廣州一手住宅去庫存周期16.0個月，比去年末縮短0.6個月，比第三季末縮短3.4個月。

根據廣州市房地產中介協會的數據，去年1月至12月（統計周期：2023年12月26日至2024年12月25日，下同），廣州市二手住宅累計網簽110,781套，同比增長1.63%，網簽面積1,104.38萬平方米，同比增長1.52%。其中，受契稅優惠政策推動，12月廣州市二手住宅網簽11,494宗，同比增長17.33%；網簽面積117.16萬平方米，同比增長17.83%。

「去年廣州二手住宅累計網簽套數創近3年新高，二手份額佔比達到59%，連續3年提升。」廣東省城鄉規劃院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉認為，二手房業主降價賣房趨勢明顯，導致需求被分流；另外，網簽中剛需群體佔主體，他們更青睞低總價、低單價的二手房。「尤其是廣州的新市民、年輕人較多，新房小戶型較少，難以滿足剛需購房需求。反觀二手房，儘管小戶型交易整體下降，但12月90平方米以下二手房戶型佔總交易約50%。」

「10月至12月，廣州二手住宅成交量連續3個月在萬套以上，且12月的成交量是今年最高水平，意味着9月底以來的新政，其效果一直在延續。」李宇嘉稱，此次市場熱度得以保持，除減稅政策在12月開始生效，對需求端的紓困效果明顯外，房屋循環效率提升亦是關鍵。預計今年廣州樓市由二手房主導的局面依然不改，因在戶型、學位及價格上的優勢依然存在。從數據來看，除剛需購房者選擇二手住房以外，部分改善型需求的購房者也將選擇二手住房。

部分改善型項目上調售價

記者通過樓盤促銷信息發現，天河區已有西派天河序、天河壹品、世紀金源、天河源築等改善型項目在1月1日把售價上調3%。番禺區的越秀萬博城、黃埔區的未來洲、富順都督等項目也預告1月漲價。業界認為今年樓市回歸中心區趨勢會更加明顯，新盤供應將是近5年來最少。

剛需客帶動需求 二手成交超一手

廣州一手成交降幅收窄，去庫存改善，住宅成交（不含公攤面積）最能體現購房者的需求變化。數據顯示，一手住宅成交量降幅持續收窄。去年廣州住宅交易面積1,734.6萬平方米，同比上升3.8%。其中，一手住宅網簽面積809.27萬平方米，同比下降3.7%，但降幅比第三季末收窄17個百分點。二手住宅成交量則同比上升，廣州二手住宅交易登記面積925.33萬平方米，同比增長11.3%，比第三季末漲幅增加1.6個百分點，二手住宅交易登記面積佔住宅市場成交總量的53.3%，首次超過一手住宅。

同時，一手住宅去庫存周期也縮短。截至12月末，廣州一手住宅去庫存周期16.0個月，比去年末縮短0.6個月，比第三季末縮短3.4個月。

根據廣州市房地產中介協會的數據，去年1月至12月（統計周期：2023年12月26日至2024年12月25日，下同），廣州市二手住宅累計網簽110,781套，同比增長1.63%，網簽面積1,104.38萬平方米，同比增長1.52%。其中，受契稅優惠政策推動，12月廣州市二手住宅網簽11,494宗，同比增長17.33%；網簽面積117.16萬平方米，同比增長17.83%。

「去年廣州二手住宅累計網簽套數創近3年新高，二手份額佔比達到59%，連續3年提升。」廣東省城鄉規劃院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉認為，二手房業主降價賣房趨勢明顯，導致需求被分流；另外，網簽中剛需群體佔主體，他們更青睞低總價、低單價的二手房。「尤其是廣州的新市民、年輕人較多，新房小戶型較少，難以滿足剛需購房需求。反觀二手房，儘管小戶型交易整體下降，但12月90平方米以下二手房戶型佔總交易約50%。」

「10月至12月，廣州二手住宅成交量連續3個月在萬套以上，且12月的成交量是今年最高水平，意味着9月底以來的新政，其效果一直在延續。」李宇嘉稱，此次市場熱度得以保持，除減稅政策在12月開始生效，對需求端的紓困效果明顯外，房屋循環效率提升亦是關鍵。預計今年廣州樓市由二手房主導的局面依然不改，因在戶型、學位及價格上的優勢依然存在。從數據來看，除剛需購房者選擇二手住房以外，部分改善型需求的購房者也將選擇二手住房。

深圳

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）去年9月底深圳落實國家新一輪房地產新政，推出首套房首付降至15%，以及取消交易時限等眾多利好政策，樓市瞬間被引爆，許多觀望的市民紛紛入市，新房和二手房交易屢創新高，多個樓盤當天開市便售罄。美聯物業全國研究中心總監何倩茹最新預計，今年深圳商品住宅的成交量大機率與去年情況相近，價格則保持穩定，呈現止跌回穩趨勢。

發展商以價換量 存量近3年最低

何倩茹表示，去年從年頭至年尾，深圳房地產政策一直保持着持續寬鬆的態勢，延續2023年第四季以來的調控方向。去年9月下旬國家出台的房地產優化政策的力度又高於預期，特別提出「要促進房地產市場止跌回穩」，使得第四季商品房屋成交量迅速衝上年度高位，帶來翹尾行情，同時帶動全年備案量快速上升。

深圳中原研究中心認為，去年深圳樓市已築底，新房及二手住宅成交量連續兩年回升，全年總計成交92,459套，同比增長43.6%，逼近2018及2021年。去年年末新房住宅存量及去化時間為近三年來最低，存量房降至400萬平方米以下，較2023年尾下滑23.0%，去化時間約12.3個月，較2023年尾大降7.0個月。新房以價換量是主流，去年深圳新房住宅成交套數37,972套，同比升20.1%；成交均價每平米55,499元（人民幣，下同），同比下降7.0%。新房價格創近4年最低；但成交量止跌回升，為近3年最高，近八年僅低於2020、2021年。

深圳中原研究中心稱，去年二手住宅成交54,487套，成交量為近4年最高，同比增長66.3%，連續2年增長超五成。特別是第四季，月均成交超7,000套，已經超過繁榮線水平。其中，二手住宅成交佔總成交比重達到59%，時隔3年重回市場主導地位。

料今年深圳樓價止跌回穩

對於今年樓市前景，何倩茹認為，國家對房地產市場政策環境將保持寬鬆態勢，在經濟環境穩步向好的情況下，房地產市場還將有零星的優化政策出台，但力度將不及去年。另外，三四線城市高庫存壓力、購房者收入預期不佳、價格止跌回穩仍需時間等多重因素的影響下，預計今年全國房地產市場將繼續處於下滑態勢。一二三線城市房地產市場分化更加嚴重，但一線城市及強二線城市的成交量有望率先企穩。因此她預計深圳今年商品住宅的成交量大機率會與去年情況相近，價格則保持穩定，呈現止跌回穩趨勢。

受去年第四季市場成交火熱的推動，深圳土地市場也從淡靜轉為活躍。例如在12月，深圳南山後海T107-0107地皮成功出讓，由華潤和中海聯合體以185.12億元競得，溢價率46.3%，成為全年深圳出讓住宅地最高紀錄，折合樓價每平米7.04萬元。