



去年9月下旬中央推出力撐房地產市場的組合拳後，內地樓市轉趨活躍，一線城市上海、深圳、北京和廣州的新房和二手房價格均出現環比上漲，二線城市房價也趨於穩定。今年1月一線城市樓市成交仍然保持活躍和穩定。有專家認為，今年全國樓市整體仍將保持穩定，並料中央仍將會出台支持樓市的政策，為市場多下添柴加火的功夫，便利更多民眾積極買房。而樓市的穩定亦可以帶動上下游如鋼鐵、水泥、五金及裝飾等數十個行業的穩定發展和就業，進而促進全國經濟穩定。

●圖/文：香港文匯報記者 李昌鴻

去年上半年樓市刺激政策也不斷出台，但效果只持續了一段時間。在9月下旬再度出台系列措施，包括首付降至15%和降低利率等眾多有力的組合拳，刺激一線城市和許多二線城市的成交，市場也明顯回暖。

組合拳刺激一線城市量價齊升

當中，一線城市樓市的回穩，提振了房地產市場信心。去年第四季上海一手住房月均成交76萬平方米，比1月至9月月均成交增加41%，比2023年同期月均成交增加15%；深圳全年樓市成交大幅上漲，一二手住宅累計賣出92,459套，同比上漲44%，其中二手房成交54,487套，同比大漲66%，創近4年新高；北京在第四季新房成交量持續創新高，12月新建商品住宅成交5,186套，同比增長6.7%，達到年內月度最高成交水平；廣州新房網簽套數從2月單月2,314套的低谷，逐步攀升至12月單月破萬套的高位水平，全年一二手商品房共成交2,125.46萬平方米，同比增長3.1%。

受新政組合拳利好提振利好激勵，去年一線城市的新房和二手房價格均出現環比上漲，二線城市的房價也趨於穩定。據中國房地產指數系統百城價格指數，去年全國百城新建住宅價格累計結構性上漲2.68%，較2023年擴大2.41個百分點。

寬鬆貨幣政策積極財政成定心丸

國家高端智庫中國（深圳）綜合開發研究院資深研究員宋丁認為，去年9月中央房地產組合拳，對全國樓市穩定起到至關重要的作用。對於今年樓市，他認為，整個房地產市場仍然會延續去年回暖的態勢，國家仍然會保持寬鬆的貨幣政策和更加積極的財政政策，有利樓市穩定，這些政策將起到定心丸的作用。

宋丁稱，現在房地產市場面臨的問題是開發商缺乏資金，一些項目難以開展，希望開發商能夠通過白名單獲得足夠的資金。而許多開發商的巨額債務也是影響市場穩定和發展的隱憂，以及如何更好地去庫存，尤其是二三線城市的庫存。他預計，今年中央還會出台一些支持房地產發展的配套政策。

目前，市場十分關心今年內地房地產走勢。記者在採訪中了解到，今年1月，受組合拳效應的帶動，許多城市樓市成交仍然保持穩定。其中，深圳新建商品住宅網簽銷售5,090套，同比增長高達97.3%。這一數據表明，儘管1月是樓市傳統淡季，但深圳市場交易依然活躍。上海樓市表現平穩，新房成交量同比持平，二手住宅成交量同比增長8.75%。至於北京市二手住宅網簽量為12,480套，與去年農曆新年期間（去年2月）相比，今年1月的網簽量增長97.1%，意味着市場表現明顯較好。廣州市新房網簽面積為101.51萬平方米，同比增長37%，比去年月均水平高12個百分點。

處置好存量房 盤活存量資產

對於去年內地樓市表現，美聯物業全國研究中心總監何倩茹稱，自中央去年9月發布新一輪的樓市新政之後，內地商品房成交量快速上升。今年1月，內地商品房交易延續良好態勢，農曆新年期間多地的商品房成交量同比出現增長。

她相信，為保持市場穩定，今年中央將會更多符合資格的開發商項目納入白名單中，助力其融資發展，收儲閒置土地，處置存量商品房，支持房地產企業盤活存量資產。此外，中央還會持續協調金融機構綜合運用貸款、債券等金融工具，多渠道滿足房地產企業合理融資需求。

中原地產（中國內地）華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫認為，目前深圳和許多一二線城市的房價還在低位徘徊，幸好獲得國家政策的大力支持，今年要看新的政策刺激，房價才有機會反彈回升。



●中原地產鄭叔倫認為，投資及自用兩條腿走路，市場才能更加健康。

中原地產（中國內地）華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫接受香港文匯報記者採訪時表示，去年9月新政以來，內地房地產市場發生翻天覆地的大變化，成交出現明顯的V形反轉。而政策最重要的一點是限購政策的放鬆，成交量急升扭轉市場預期，市場氣氛明顯改善，且其效果持續性強，是過去幾年出台的救市政策不曾出現的。

要保交樓 防範房企爆雷

對於今年如何繼續維護房地產市場穩定發展，鄭叔倫認為，這需要多方面合力。一方面，調控端需繼續發力，刺激各類房地產需求的不斷釋放。另一方面，市場整體供過於求背景下，新房供應需要維持在合理水平，控增量需持續。保交樓仍是重點，防範房企爆雷，穩定市場。放開限價政策，讓房價回歸市場，允許房價可以上升，不要打壓正常的買房投資行為，對於公寓及其他商業地產，可以加大投資屬性，分流住房需求壓力。

讓房地產重拾投資功能

對於因城施策，他認為，中央主要着力點放在交易稅費減免、降房貸利率、降公積金利率、降首付比例等方面。地方政府除一線城市及海南外，調控政策已經基本完全放開，剩餘城市也可以繼續鬆綁甚至完全取消限購。對於深圳來說，核心區限購鬆綁、降低交易稅費是接下來政策的發展方向。另外，讓房地產重拾投資功能，也是重點關鍵，投資及自用兩條腿走路，市場才能更加健康。

組合拳連環推出

內地樓市量增價穩

料今年配套支持政策延續



●新政組合拳效應的帶動，包括深圳在內的一線城市成交仍保持穩定。圖為深圳寶安新盤，吸引大量準買家參觀。

各地限制性措施仍有放鬆空間

美聯物業全國研究中心總監何倩茹接受記者採訪時表示，去年以來，中央組合拳政策為房地產市場築底打下堅實的基礎，今年樓市政策的首要任務是將去年出台的政策落到實處，並嚴格執行。

嚴控增量 繼續刺激需求

她預計，供應端將圍繞「嚴控增量、優化存量、提高質量」這個大方向進行調整，土地出讓的速度會減緩，對房屋建築設計、質量的監控會進一步完善，現房銷售、按實用面積計價等政策也有望陸續推行。需求端方面，「四個取消、四個降低、兩個增加」將繼續落實到位，因此預計各城市的房地產限制性措施仍有放鬆的空間，購房首付比例、貸款利率、交易稅費等也存在調整的可能。

對於今年內地樓市面臨的挑戰，中原地產（中國內地）華南區總裁兼深圳中原總經理鄭叔倫認為，內地經濟下行壓力不減，居民收入下滑，消費意願不足；市場信心不足，看跌預期短期難扭轉，導致觀望情緒濃厚；內地房地產進入新階段，整體需求不足，人口負增長，即便是一線城市也是供過於求，市場競爭激烈，房價更難上漲；房企依然面臨系統性風險，打擊市場信心。

消化存量 增改善性住房供給

他稱，房地產問題歸根到底是供需問題，只有解決供求矛盾才能實現房地產市場穩定。因此要加快構建房地產新模式，以消化存量、優化增量為主導，控制增量的同時增加改善性住房供給。同時，加快產業升級，促進經濟穩步復甦，進而帶動房地產市場回暖，市場成交量及房價，兩大指標，必須要雙雙回升到合理水平，市場才能真正正的算得回穩。

何倩茹預計，今年深圳房地產市場的政策環境仍將保持寬鬆態勢，在經濟環境穩步向好的情況下，房地產市場維持穩定發展的態勢。而深圳的限購、限貸政策雖仍有調整空間，但預計會視市場情況而推遲，調整的力度應不及2024年。



●美聯物業何倩茹預計，供應端將圍繞「嚴控增量、優化存量、提高質量」這個大方向進行調整。

2024年內地挺樓市政策撮要

5月17日：出台一系列措施，包括首套房、二套房最低首付比例分別降至15%、25%。取消全國層面首、二套房商業性個人住房貸款利率政策下限；下調個人住房公積金貸款利率0.25個百分點。

9月24日：央行、金監總局、證監會推出多項重磅政策，包括降低存量房貸利率，統一首、二套房房貸最低首付比例，將二套房首付比例下調至15%等。

9月26日：中央政治局會議首次提出，促進房地產市場止跌回穩。

9月29日：央行落地多項政策，包括優化個人住房貸款首付比例，統一下調存量房貸利率、完善商業性個人住房貸款利率定價機制、延長部分房地產金融政策期限等。

10月17日：住建部、財政部、金監總局、央行、自然資源部新聞發布會上宣布，年底前將「白名單」項目的信貸規模增至4萬億元人民幣。

11月13日：財政部、稅務總局、住建部聯合發文，取消普通住宅和非普通住宅標準後相關土地增值稅。

12月12日：中央經濟工作會議提出，持續用力推動房地產市場止跌回穩，加力實施城中村和危舊房改造，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力。

整理：香港文匯報記者 李昌鴻



●有深圳的地產中介表示，如今開發商新房折扣許多只有九折，給八五折和八折的已經銷聲匿跡。圖為深圳寶安新盤。

發展商紛紛削減新盤折扣

受去年9月國家房地產組合拳激勵，有地產中介看好今年樓市行情。深圳中原皇御苑店長夏志高認為，今年樓市行情應該會比去年要好，生意也會好做一點，「銷售這一行業挑戰是時時刻刻要面對的，一切根本都是為了達成成交。內地一些城市取消了限購，並且成為了趨勢，但是深圳作為一線城市，能否取消限購有待觀察。」

他稱，今年農曆新年以來，已經有不少二手房準買家前來諮詢，希望能夠找到急售的業主，因這樣的筍盤不單價格會更便宜一點，升值空間也多一點。新房方面，由於大量客戶踴躍購房，現在許多新盤可選擇的樓層並不多。「如今開發商新房折扣許多只有九折，因去年底市場好轉，以前開發商給的八五折和八折已經銷聲匿跡了。」

深圳剛需盤成交佔比大增

事實上，2月、3月屬於內地學買房傳統旺季，地產中介樂有家最新發布的市場報告顯示，深圳300萬元（人民幣，下同）以下的剛需客群，以及1,000萬至1,500萬元的改善客群正在節後加速抄底。截止2月11日，2月深圳300萬元以下剛需盤及1,000萬至1,500萬元改善房源成交佔比大幅提升，暫時分別佔28.7%和9.6%，相較1月分別提升6.1和3.1個百分點，可以看出節後上述兩類客群加速上車的情況。

對於今年深圳樓市前景，樂有家認為，作為一線年輕有活力的城市，本身經濟基本面好，人口支撐足，如果能持續做好嚴控增量、優化存量，結合財政、貨幣等宏觀政策共同發力，市場有望進入需求持續穩步釋放的良好周期，在全國形成良好標杆示範效應。在止跌回穩及穩樓市的基調下，深圳也將在全國率先回穩，隨着月均交易量穩定在5,000套左右，價格也會隨之企穩。

業界倡回歸市場放開限價政策



●內地限購政策的放鬆，刺激樓市成交量，其效果持續性強，是過去幾年出台的救市政策不曾出現的。