

深圳「五一好房節」細價盤最受捧

政策組合拳發威 樓價連續6個月上升

「五一」小長假作為銷售旺季，內地皆大力刺激消費，以促進經濟穩定增長。深圳在1至5日推出了「2025年五一好房節」，此次房產展銷會設置了商品房展區、安居展區、金融服務區和市民活動區四大板塊，匯聚50餘家品牌房企和金融機構，集中展示近百個優質住宅項目，並推出特價房、以租換購、「以舊換新3.0」等眾多優惠，吸引大量市民前來諮詢購房。有開發商透露，位於龍華、寶安和坪山等臨近地鐵站、總價不太高的樓盤備受市場青睞。受惠成交活躍推動，深圳房價已經連續六個月上漲。為了吸引港人北上置業，此次活動還在口岸部署免費接駁巴士。

● 香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道



● 深圳「五一好房節」推出眾多優惠，吸引大量市民前來諮詢購房。 香港文匯報記者李昌鴻 攝



● 圖為深圳「五一好房節」現場。 香港文匯報記者李昌鴻 攝



● 市場行情看好，很多家庭邊賣房邊物色新房。 香港文匯報記者李昌鴻 攝

房地產拉動數十個行業，包括建材、五金、陶瓷和裝飾等，因此一直受到從中央到地方的大力支持，近一兩年來國家和地方出台了大量政策，刺激市場需求和穩定房地產市場發展。

品牌房企雲集 開發商加速去庫存

深圳作為一線城市且毗鄰港澳，其房地產市場向來備受海內外關注。此次好房節吸引了深鐵集團、鴻榮源、華潤、安居集團和星河地產等近30家品牌房企參展，推出眾多優惠措施，滿足多樣化購房需求。一些房企紛紛拿出交通便利、產品力強的項目參展，如深鐵瓏境、深鐵璟城、鵬宸雲築、鴻榮源珈譽府等。

記者採訪發現，部分低總價、高性價比的樓盤，備受購房者青睞。華潤置地一售樓員表示，其位於光明的潤宏城第一期有近1,300多套。去年9月深圳推出「9.30」新政組合拳後，今年4月已經清盤了，現在推出第2期，大概有1,300多套，主要戶型包括80-90平米的三房，最便宜的一套大概不到300萬元（人民幣，下同），均價約3.3萬元。因為總價低、地鐵方便，因而受到許多購房者青睞。

位於坪山的佳華沙湖廣場因為均價低，同樣受到許多購房者關注和購買。該項目售樓員表示，共計有13棟樓2,800多套，均價僅2.5萬到2.6萬元，離地鐵14號線錦龍站僅600米，樓下有8萬平米商業配套，因為總價低，83平米三房僅200萬元多一點，因為銷售好，現在僅剩不到900多套。

人才房成年輕家庭置業首選

記者在安居集團開發的人才房前看到，許多購房者前來諮詢購買情況。一對年輕夫妻看好該公司位於龍華的項目，詳細諮詢售樓員具體情況，如交通、學區房等。他們表示，華越龍苑地處深圳北，價格只有約每平方米4.1萬元，較周邊每平方米7萬、8萬元便宜很多，一套84平米的三房僅300多萬，自己剛好符合申請要求，看到該項目有些心動，正計劃進行網上申請。

從事文秘工作的周女士表示，自己孩子正準備入讀初中，想將自己位於羅湖的房產置換成學區房，福田或者羅湖臨近名校的二手房都在考慮範圍之內，目前羅湖房產有人出價300萬元，較購入價升值一倍，但是現在市場行情好，因而想尋找出價更高的買家，因此目前也不急於出售，現在是一邊賣房一邊物色新房。

免費接駁巴士吸港人北上置業

此次活動亦重點吸引港人北上購房，推動深港互聯互通，更於深圳灣口岸精心部署免費接駁巴士服務。香港居民可免費搭乘巴士，便捷直達深圳圖書館、音樂廳、萬象天地等地標及周邊區域，一站式暢享深圳特色餐飲、繁華購物以及優質房產考察體驗，深度感受深圳多元魅力與置業機遇。

據深圳市住房和建設局最近發布的數據顯示，今年1月1日至4月28日，全市新建商品住宅、二手住宅合計成交約3.5萬套，同比增長54.6%，繼3月「小陽春」行情後，4月房地產市場持續鞏固回暖態勢。按照國家統計局房價指數，3月深圳新建商品住宅銷售價格環比增長0.1%，二手住宅銷售價格環比增長0.3%，連續6個月保持正增長，房價延續「止跌回穩」態勢。

推「以舊換新」3.0 購房補貼最高11萬



香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）為了吸引消費者購房和滿足居民改善性需求，此次「2025年五一好房節」推出「以舊換新」3.0。中原地產則推出眾多代理的優質新盤和100套二手筍盤。

深圳大型中介機構樂有家品牌經理陳小姐表示，公司積極響應最新推出的「以舊換新」3.0號召，於4月29日正式開啟「2025深圳換房節暨以舊換新3.0」活動。購房者賣舊換新最高可享受11萬元（人民幣，下同）的補貼，其中通過中介賣掉舊房享受5萬補貼，購買指定新房有6萬補貼。而全國客戶來深圳買指定新房補貼最高超6萬，機票酒店費用報銷最高5,000元，兩者合計最高為6.5萬元。

一線城市中深圳首個落地以舊換新給予補貼，以降低市民交易成本，提升交易效率，促進改善置業。樂有家以舊換新3.0首批合作新

房，涵蓋南山、龍華、寶安、龍崗、光明、坪山各大行政區，包括開雲府、中建鵬宸雲築、聯發臻著雅居、盛璟潤府、合正觀瀾匯、鴻榮源、珈譽府、金光華鳳凰九里等17個新房項目，面向全國購房者。

中原地产（中國內地）副總裁兼深圳中原董事總經理鄭叔倫（見圖）昨日接受記者採訪時表示，此次好房節購房者會從現房考慮，因為新房教育配套、生活配套等不是很完美，現房可以馬上解決學位的問題，所以中原此次精選了100套筍盤二手房，都是有好的學區房，以及好的商業、交通和生活配套，並且具有升值價值。新房方面，中原代理了全深圳很多新盤，此次帶來了大概20個新房項目，主要分布在寶安、龍華等地，都是位置比較好，性價比高的項目。

記者現場採訪建行了解到，目前，深圳最新房貸政策為首套首付1.5成，二套2成，深戶2孩家庭二套首付1.5成；商業貸款利率首套3.15%，二套3.55%；公積金貸款利率首套2.85%，二套3.325%。

專家：中央力挺 有利樓市止跌回穩

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）對於今年「五一」小長假深圳樓市的銷售，有專家認為，由於居民出遊較多，或會對深圳房產銷售帶來一定的影響，但從中央政治局的多次會議信息看，已多次強調要穩住樓市股市，今年4月18日的國務院常務會議也重申要持續推動樓市平穩健康發展，相信政策持續發力將推動樓市止跌回穩。

美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，「五一」小長假期一向不是深圳房地產市場的銷售旺季，再加上4月以來市場的交易活躍度有所下滑，疊加二季度本來就是銷售淡季，因此預計「五一」小長假期的銷售情況如此前一樣，不會特別好。

政策效應或帶動市場向上發展

她預計，進入5月之後，在「五一」假期及沒有新政策的刺激之下，市場交易量有繼續下

降的壓力。但深圳樓市的韌性比較好，房票制度、舊改貨幣化等政策將促進購房需求釋放，疊加高端市場和法拍市場的持續活躍，均有望促進市場信心不斷回升。此外，為應對美國發起的關稅戰帶來的貿易摩擦，利好樓市發展的政策有較大機會在二季度出台，政策效應或帶動市場向上發展。

國家高端智庫中國（深圳）綜合開發研究院資深研究員宋丁也表示，「五一」假期外遊的人比較多，但留在深圳的也不少，相信深圳樓市節日期間也有不少人去睇樓，因為從去年9月底以來到現在，深圳整體樓市還是呈現復甦企穩的態勢，現在好的片區樓盤核心地段銷售相當不錯，「二手房已經站在榮枯線以上，新房成交量也比較大。」他預計未來深圳樓市應該能夠保持穩定，會延續去年4季度和今年1季度以來成交活躍的態勢。

助力吸引人才 深圳人才房優勢明顯



香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）此次「2025年五一好房節」，

安居集團推出了眾多人才房項目和廉租公寓，吸引了大量深圳市民前來諮詢、購買和租住。

為了吸引和留住人才，深圳市多年來大力發展保障性人才房和廉租房，房價和租金均明顯低於市場價。安居集團營銷管理中心負責人楊燭（見圖）表示，此次參展安居集團展示了人才、廉租公寓等七大板塊。其中人才房具有很大優勢，價格只有市場價五六成左右，不過，申請人要滿三年以上社保和大學本科以上，通過網上申請積分排名。積分體系主要由學歷、職稱、社保年限等構成。例如，博士學歷可以獲得30分，10年社保可以獲得20分，擁有1項實用新型專利可以獲得5分。

她介紹，安居集團開發的位於龍華區的華越龍苑，銷售價格均價約3.96萬元（人民幣，下同）/平米，預計今年底毛坯交付，周邊一些二手房價格已經高達7萬至8萬元。此外，安居集團人才房還分布在福田、南山和坪山等多地，核心地段的人才房項目，如山樾灣花園、深鐵熙府和西麗龍光項目。山樾灣花園位於寶安區，配售均價為42,640元/平米，預計2026年8月31日前交付。深鐵熙府位於南山區左炮台東站附近，配售均價為59,394.52元/平米，預計2026年12月31日交付。

記者在好房節現場還看到，安居集團還推出了眾多城中村改造的廉租公寓，吸引了許多市民前來諮詢和了解。據其員工介紹，有十多平米、二十多平米的單間，有上下鋪和大單間，均配套有洗手間、衣櫃等，市民可以拎包入住。租金僅1,000多元出頭。因而吸引不少市民入住。

中指院：內地核心城市樓市有望繼續修復

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）中指研究院昨日發布的報告顯示，內地4月一二線城市新房價格環比上漲，滬杭漲幅居百城前列；一線城市二手住宅價格環比下跌0.36%，整體保持穩定，梯隊內上海二手房市場保持較高活躍度。專家指，5月核心城市市場有望保持修復，但分化格局仍將延續。

根據中國房地產指數系統百城價格指數對全國100個城市新建、二手住宅銷售市場及50個城市租賃市場的調查數據，4月份內地百城新建住宅均價為16,764元（人民幣，下同）/平方米，受部分城市優質改善項目入市帶動，環比結構性上漲0.14%，同比上漲2.5%。二手房方面，核心城市二手房市場維持一定活躍度，但在掛牌量較高情況下，「以價換量」仍是市場主流，4月份百城二手住宅均價為13,892元/平方米，環比跌幅擴大至0.69%，同比下跌7.23%。

分梯隊看，新建住宅方面，4月份一線城市新房價格環比上漲0.37%，其中上海在改善項目入市帶動下，新房價格環比上漲0.61%，位居百城第二位。二線城市新房價格環比上漲0.10%，三四線城市新房價格環比下跌0.11%。二手住宅方面，一線城市二手住宅價格環比下跌0.36%，整體保持穩定。

中指研究院專家稱，整體來看，中央政治局會議強調「持續鞏固房地產市場穩定態勢」，預計未來樓市利好政策仍將出台。從趨勢來看，預計在房地產供需兩端政策持續發力、優質住房供給增加帶動下，5月核心城市市場有望保持修復，但分化格局仍將延續。

港新地西沙SIERRA SEA次輪截收逾4.2萬票

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）五一黃金周到來，新地旗下西沙SIERRA SEA於本周六次輪備單銷售288伙，並於昨晚8時截票，消息指，初步估算累收逾4.2萬票，成為本港新盤收票王，超額登記145倍。新地代理執行董事陳漢麟表示，新入票人士以兩房及三房準買家為主，大手客佔40%，將會視乎次輪銷售情況加推，剩餘單位主要位於第一座，屬於樓王級別。

陳漢麟指出，西沙GO PARK開幕至今錄逾108萬參觀人次。適逢方申於西沙GO PARK開設的香港游泳學校昨天正式開幕，方申直言，有興趣購入SIERRA SEA的單位。

料內地客入市個案上升

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期樓市以一手主導，4月下旬關稅戰開始有緩和跡象，整體市場氣氛逐步回

升，4月錄約1,200宗一手成交。5月份黃金周期，參考SIERRA SEA首輪內地客入市比例佔約20%，次輪銷售正值黃金假期，料內地客入市個案更會上升。

五一黃金周首日，全港一手盤昨天合共售出26伙。其中資本策略地產旗下佐敦「高臨」昨沽出4伙，套現約4,152.6萬元。成交單位分別為3個兩房及1個三房單位，成交價846.6萬至1,322.3萬元，呎價22,162至25,210元。資本策略地產有限公司執行董事何樂輝指，受五一黃金周氣氛活躍帶動成交，加上早前推出「高臨五一黃金優惠」，將代繳從價印花稅優惠擴展至所有標準單位，並聯同五大代理行為各行首5名買家送出五一黃金周金幣優惠，吸引更多準買家把握良機入市，是日所有售出之單位均可享相關優惠。

會德豐地產旗下日出康城SEASONS系列錄得6宗連環成交，涵蓋一及兩房戶，



● 新地代理執行董事陳漢麟（右）

套現3,385萬元，成交價465.5萬至844.8萬元，呎價14,453至15,732元。路勁地產旗下屯門凱和山沽2伙，套現908.13萬元。