

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)受中秋節和國慶節雙節假期效應帶動,近日深圳再現一日買光的「日光盤」現象,重拾發展商「金九銀十」的信心。據統計,深圳發展商在9月累計推出24個新樓盤,並採用五花八門手段搶客,銷售情況顯示剛性需求仍十分強勁。日前,深圳一個每平方米均價超5萬元(人民幣,下同)的豪宅一日售罄,而全市整體樓價以每平方米近2.9萬元的價格創歷史新高。但有業內人士指出,由於多家銀行房貸額收緊,市場期望的「金九銀十」或許沒有以往高峰時期那麼美好,但其表現也不錯。

雖然持續20多年的深圳秋季房地產交易會今年意外地取消了,但隨着一向被市場俗稱的「金九銀十」的到來,深圳各大小開發商紛紛博奕爭奪客戶,這從他們推出的新盤數量可獲得明顯的見證。據美聯物業統計顯示,僅在9月份深圳就有24個住宅項目入市。同比2012年9月預開盤量增加5個,環比8月份預售開盤量增加14個。所有樓盤預計開盤所推套數高達11,618套,預售面積達122萬平方米。

深新盤均價逼近2.9萬

在中秋節期間,深圳樓市迎來了銷售旺季,9月19日,位於南山後海濱路的恒裕濱城開盤推出180套113至165平方米帶裝修單位,起價4萬元/平方米,最高價達7.9萬元/平方米,均價約為5.3萬元/平方米,與深圳灣超級總部基地規劃落實前2010年的二手房3.5萬至4萬元/平方米價格相比,有了三四成的漲幅。該樓盤銷售當天,便有600-700客戶積極參與購房,儘管是豪宅價格,當天也幾乎售罄。9月20日,龍崗中心城寶能悅湖山在大運中心開盤,當天主推88至144平方米帶裝修四房和五房,價格在1.9萬至2.4萬元/平方米之間,近800個客戶湧入購房,當天推出300套單位售出近七成。

據深圳市規土委統計數據,9月第二周,深圳一手住宅成交均價為28,888.9元/平方米,為歷史最高周均價,環比繼續上漲10.9%,並保持連續四周上漲。而導致深圳房價創歷史新高的是高價房紛紛入市。上周位於華僑城的豪宅盤純水岸十五期集中過戶,將南山均價抬升了51.27%;而羅湖房價則因京基壹雲梧桐項目的推出,均價上漲13.38%。

向企業放款可獲高利潤

深圳在9月份開始實施新的「2013年享受優惠政策普通住房價格標準」,這被業內視為「利好」的消息提升了市場對「金九銀十」的期望值。但銀行資金流出現「斷流」,無疑削減了這一政策的效果。記者從平安銀行、郵政儲蓄銀行、民生銀行、平安銀行、興業銀行等銀行獲悉,這些銀行均暫停發放個人住房抵押貸款。一家深圳銀行的主管說,下半年該行將業務重點全面轉向國家政策鼓勵的保障房和經濟適用房領域。

深圳美聯物業董事總經理江少傑指出,銀行在三四季度信貸額度均吃緊,他們將有限的額度放款給開發商和大型企業,便可在基準利率基礎上上浮30%至50%,而貸款給個人按揭只能按基準利率甚至95折優惠放貸,他們更不願意貸款給個人,而獲得更高的利潤是主因。

銷量放緩變「九十雙銀」

因此,江少傑強調,在8-9月深圳新房成交量開始有所放緩,在9-10月信貸更加緊張的背景下,深圳新房銷量將可能與8月差不多,銷量較平穩。他認為,今年9月不會是金九而是銀九,市場期待的「金九銀十」將變成「九十雙銀」。世聯地產則認為,由於9、10月份是樓市傳統的銷售旺季,預計房企的推盤力度會進一步加大,目前深圳新房需求旺盛,預計未來成交將繼續改善,「金九銀十」可期。

近期內地新地王

Table with 2 columns: Location (杭州, 蘇州, 上海) and details of land acquisition (date, price, area, etc.)

銀行房貸收緊 優惠效果打折

「金九銀十」威力減

深圳部分開發商9月發售情況

Table with 4 columns: Project Name, Opening Time, Area, Units Sold



■深圳開發商9月份共推出24個新盤吸客。 李昌鴻 攝

大打營銷牌 美女秀成噱頭



■恒豐潤大亞灣樓盤開價較平,吸引大批購房者。 李昌鴻 攝

為了爭奪「金九銀十」機遇,各開發商紛紛打出了促銷手段,花樣層出不窮,從美女秀到打感情牌和教育牌等,綁足了勁博取市場的「眼球」。最近,深圳龍華某樓盤已開盤幾個月,近期加推大戶型單位,為吸引客戶,他們舉行了美女比基尼秀,吸引了不少目光關注。但是卻被一些房地產評

論人士指比基尼秀與樓盤營造的高端氛圍「不協調」,不過無論如何,開發商是賺足了人氣和眼球。位於羅湖的一開盤在即的舊改項目樓盤則改打「感情牌」,以羅湖完善便利的生活配套設施為賣點,喚起深圳人的集體回憶和羅湖情結,獲得不少深圳一代創業者認同。此外,原關外的一大型樓盤,打起強勢的「教育牌」,宣揚其聯合辦學的名校舉辦盛大開學典禮,吸引有子女入讀需求的置業者關注。

每平米房價僅龍華1/5

而深圳開發商恒豐潤集團則大打抽獎和交訂金獲購房優惠,該公司近日在惠州大亞灣推出的畔山名居,因其房價僅龍華的1/5,每平米4,800元,因而吸引了深圳近千名看房客前來看樓。該公司推出2,000元訂金抵2萬購房款優惠,並且還現場給看房者抽獎,包括家用電器和大額現金等,吸引了不少購房者。深圳一位王先生便當場訂購了兩套,作為長線投資。他稱,隨著度深高鐵和深圳地鐵延長線的逐步貫通和推進,他看好大亞灣房產的升值前景。

開發商底氣足 新地王頻現

在銷售及樓價雙升的同時,土地市場也十分火爆。許多房地產巨頭在杭州、蘇州、上海和北京等地紛紛上演了一齣齣瘋狂搶地的大戲。其中,據相關部門統計,今年截至8月底,上海經營性用地的出讓金已經突破千億大關,達到1,042億元,已超過2012年全年紀錄(891.69億元)的17%;北京今年土地市場共成交經營性用地約948公頃,為去年同期的3.7倍,經營性用地成交總額約1,009億元,創歷史同期最高水平。美聯物業全國研究中心研究員王暉指出,近期地王頻出,主要有以下幾方面的因素:優質土地資源出讓,是地王頻出的最重要原因。就以近期的幾宗土地來看,首先是上海號稱中心地段「最後一塊黃金地」的地塊,其商業價值極高,自然引來眾多開發商的垂涎。接下來是浙江中心城區的華家池地段和蘇州的「金雞湖」地段,均是市內的中心黃金地帶,屬於投資價值極高的土地資源。

樓市回暖 銷售行情看漲

隨着今年上半年樓市回暖加速,各大開發商推盤加快,手中樓盤的存量大量減少,加劇了開發商拿地的動作。就在萬科9月4日發布的8月份銷售公告中,了解到其在今年8月份的銷售金額為152.8億元,環比增長9.4%;如果再加上之前的數據,那麼萬科在今年1月至8月銷售金額超過1,129億元,同

比增長34%。樓市回暖不僅僅暖了萬科一家,各大龍頭房企均有不同程度增長。而相信今年相比2012年,再多出現幾個千億級銷售額的房產開發商,也不是甚麼太難的事情。

此外,開發商資金充裕,拿地底氣更足。近期開發商在土地市場動作不斷,和充裕的資金鏈離不開關係。一方面今年上半年樓市整體局面較好,開發商手中樓盤轉化成現金流;另一方面新政府上台,在政策上有從「抑制需求」向「增加供給」的轉化的趨勢,同時對房地產融資政策有條件的放開。據證監部門官方公布,「證監會在審核中將徵求國土資源部意見,對存在閒置土地、炒地以及捂盤惜售、哄抬房價等違法違規行為的房地產開發企業再融資的大門依然關閉」。而針對房產上市公司的股權類和債券類再融資都已基本放開,併購重組、借殼上市等亦都可以操作。金融政策在有限範圍內的放開使得各大房地產商在資本市場籌得大量資金。資金充裕,當然拿地更加有底氣。

房價與土地價格是相互聯繫的。房價上漲刺激了房產開發商的拿地熱情,而高昂的拿地成本最終還是會轉嫁到房價上。房價與地價之間相互聯繫、相互促進是顯而易見的,如果沒有更為合理的地價,未來房價的調控也將無從談起。地王頻現對政府調控是一種挑釁,房地產市場或將迎來的,是更大的調控風暴。

2013年10月2日 今日電視節目表 (星期三)

Table with multiple columns listing TV channels (無線翡翠台, 無線明珠台, J2, 亞視本港台, 亞視國際台, 中央電視台-1, 中央電視台, 有線電影1台, 有線體育台) and their respective programs.