

### 官員和專家看深圳高房價



■ 深圳市委書記 馬興瑞

深圳空間非常小，將填海55平方公里，陸地整備50平方公里左右，高房價是深圳當前難解決的大問題，但政府不可能袖手旁觀，將出台一些政策規定打擊炒房。



■ 深圳市長許勤

深圳房價確實漲得太快了，與其他城市不在一個步調上，深圳正在研究調控政策，確保房價在合理區間。



■ 綜合開發研究院 旅遊與地產研究中心主任宋丁

深圳約有3億平方米的住宅，如果按目前每平方米約5萬元(人民幣，下同)計算，深圳房地產市值有150萬億元，較2007年增長了2倍，是深圳去年GDP 1.75萬億的85倍，這明顯太高了，存在泡沫的隱憂。



■ 深圳美聯物業董事總經理江少傑

去年房價暴漲已令許多市民無法承擔，也透支了深圳未來幾年房價上漲的空間。



■ 中原地產華南區董事總經理李耀智

去年深圳房價暴漲50%以上，這是非常罕見的，其中投資客佔比也升至三至四成，這是非常大的問題，影響深圳樓市的穩定和健康。

# 中介網融齊煲起深圳樓泡

## 爭推首付貸 買家普遍5倍槓桿入市



■ 因房價暴漲，許多購房者和投資者紛紛搶房。本報深圳傳真

### 內房 新泡沫

中國指數研究院最新發佈的2月全國100個城市(新建)住宅數據顯示，2月深圳新房價格同比勁漲52.55%，每平米逼近5萬元(人民幣，下同)，漲幅連續近一年高居全國首位。更令人擔憂的是，深圳樓市吸引了三四成投資者，銀行、中介公司及各類民間融資競相推出首付貸業務，推波助瀾令樓泡越吹越大。置業者的槓桿率普遍高達5倍，在中介層層盤削利率下，買家利息高達十幾厘，經濟或樓市一有什麼風吹草動，隨時成為炸彈。



■ 香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

中原地产華南區董事總經理李耀智在接受本報訪問時坦言，深圳房價太高了，已經超出了大多數人的支付能力，根據中原地产研究，因看好節節上升的房價，目前在深圳購房客戶中，投資客佔比達3-4成，超過2009年的歷史高位，並且他們大多數是用槓桿來進行投資，這自然存在巨大風險。

### 投資客佔比4成 歷來最勁

對於目前深圳槓桿買房資金規模到底有多大，李耀智稱，該類市場不透明規模難以統計，但是一些地產中介、互聯網金融、地產金融、擔保和典當公司等都從事相關業務，一些中介提供的槓桿達3-5倍。

一般而言，內地購房是首付三成，銀行按揭貸款七成，槓桿率也僅2.33倍，但是記者從一位購房者胡先生獲悉，他原本準備購買福永一商品房用於投資，總價近200萬元，他自己只有不到40萬元，首付要五成，結果銀行、中介、擔保公司、投資公司等業務人員不斷給他打電話向其推銷信用貸款，只需社保、身份證明和收入證明等，可以隨便貸30萬至50萬元，一年後還清，年利率為12%，可以先還利率，每月需約4,000元。

### 30萬免息3月 期後年息15%

而介紹胡先生買房的中介稱可以提供30萬元3個月的免息貸款，但三個月後需還年息15%，每月需還近5,000多元。胡先生因感覺壓力過大和家人反對才不得不放棄。但是，算起來，胡先生買房的貸款槓桿也高達5倍。

事實上，許多地產中介、金融公司、投資公司等趁國家此輪放寬部分城市限購，樓市炒風重燃之際，看到了當中的機遇，紛紛推出首付貸贏得客戶資源，企圖分得一杯羹。

在深交所中小板上市的世聯行發佈的2015年年報顯示，其去年一共發放了家園雲貸32,209筆，放貸金額為29.92億元，同比分別增長65.05%、51.90%，該產品為公司帶來收入4.15億元，同比增長69.54%。據了解，家園雲貸也是給購房者和投資者提供融資服務的。

### 5日內審批 可手機上網操作

與世聯行類似，在香港上市從事房地產金融業務的公司匯聯金融稱，公司一直為資金不足型購房者提供首付一半的融資，其年化利率僅6.9%，3-5個工作日就可審批通過，可以手機上網操作，十分便捷，並稱公司還和碧桂園合作在甘肅蘭州推出「0首付、0利息(首付兩年免息分期)」。

### 趁銀行息低 用盡槓桿賺錢

深圳一位律師劉先生告訴記者，他看好前海發展前景和升值空間，用其女兒的名義在前海時代購買了一套140多平米大戶型，價格為每平米近10萬元，他期望未來幾年能漲到15萬元，漲了50%後他就脫手。其房子總價為1,400萬，他只交了250萬，其中銀行給他貸7成，擔保公司給他融資170萬。他的槓桿率高達5倍多，他坦言，現在銀行利息低，就要善於利用槓桿投資賺錢。

而人行深圳中心支行最近公佈的統計顯示，2015年12月末，深圳房地產貸款餘額為10,286億元，首破萬億元關口，同比增長29.2%。其中，個人住房貸款餘額為7,420億元，同比增長40.0%。這表明深圳購房者和投資者充分快速地利用銀行的貸款槓桿。

## 深2月房租同比飆24%

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)受深圳樓價暴漲影響，許多房東也藉機在年後紛紛大加租金。據深圳鏈家市場研究中心的數據顯示，2月深圳住宅平均租金為73.4元(人民幣，下同)/平米/月，環比小幅回落1.3%，套均租金為5,193元/月，環比下降9.7%，同比則上漲24.1%，租賃成交量環比下降5成。

租住南山白石洲的陳女士稱，她租的一房一廳裡，一住就是6年。她抱怨道：「房租每年都在加，3月1號，房東說房租要漲300元，現在房租已漲到1,800元/月，房租漲了將近20%。」陳女士無奈地表示，就算房租漲了，自己仍會租住下去，因為附近靠近沙河小學，孩子上學很方便。

家住寶安西鄉坪洲的王小姐稱，目前西鄉坪洲一帶的房子基本處於無房狀態，許多租房信息剛發佈出來，房子就馬上租出去了。

### 節後租賃需求勁 供應失衡

業內人士表示，3月深圳將迎來租賃高峰，由於房價的大漲，許多房東也自然跟著提高了租金，而每年節後租房供應短期失衡，租金上漲已經形成了一個必然的趨勢。目前，南山、寶安等片區，租賃市場火爆，房租普遍上漲。有網友稱，租金漲那麼高，上漲後的房租相當於工資的40%，早知道這樣就不回來深圳了。

## 溫州90後售樓小姐 3個月賣2億



■ 溫州售樓小姐周淑芳。本報浙江傳真

香港文匯報訊(記者 俞晝、通訊員 李庭 溫州報道)隨著多項政策的落地，內地多地樓市迅速回暖，溫州市中心樓盤90後售樓小姐周淑芳在不到三個月的時間裡，成功賣出了60多套房子，總價值超2億元(人民幣，下同)，出色的業績使她的月收入從一年前的不足5,000元，變成了現在每月超過3萬元。

### 成功賣出逾60套房子

周淑芳是麗水龍泉人，2010年到溫州一所高校攻讀房地產經營與估價專業，然而2013年她畢業時，恰逢樓市低點，好不容易找到一份工作，卻賣不出幾套房。

相關統計數據顯示，至2013年10月時，溫州房價已連續26個月下行，新建住宅、新建商品住宅、二手房價格等指標均創下最低值。

2015年初開始，全國各地先後頒佈了一連串的促市政策，周淑芳的工作也漸漸忙碌起來，尤其當「溫八條」政策逐步推開後，到售樓廳諮詢買房的市民越來越多。周淑芳坦言，從去年12月樓盤開盤後，一直到現在，她每天在售樓廳裡接待的上門客戶就有10多組，有時吃午飯都要等到下午三四點以後。「每天僅客戶的諮詢電話就要接20多個，碰到問題多的，都要聊上20多分鐘甚至半小時。」

辛勤的工作帶來可觀的回報，周淑芳在不到三個月的時間裡，成功賣出了60多套房子，總價值超2億元。周淑芳說，她之所以能在如此短的時間內賣出這麼多的房源，一來是所工作的樓盤地處溫州市中心，區位優勢明顯；二來由於自己是科班畢業，在房地產銷售方面算是一個「內行」，讓她與客戶的溝通變得順暢。

### 月薪輕鬆超過3萬元

不過，周淑芳坦言，自己能創出那麼高的業績，與市民購房信心的恢復密不可分，「要是在以前，哪怕我再會做銷售，也不見得有這麼多客戶上門。」周淑芳還舉例說，在與購房者的交流中，她感覺他們心中的疑慮減少了，戶型、價格合適基本就成交了。如今，僅靠售樓提成，周淑芳每月的薪水已經輕鬆超過3萬元。在不久以前，由於她工作業績突出，公司內部還獎勵給了她一台價值3,000元左右的電瓶車。「雖然很累，但還是很有成就感。」

## 港客趁高套現 回港買樓

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)港人向來對投資深圳樓市有濃厚興趣，不過目前兩地樓價正好一升一跌，部分港人則趁高套現。中原地产華南區董事總經理李耀智則表明，因去年深圳房價暴漲50%以上，加上香港樓價下跌，今年初在深圳羅湖、福田和布吉購房的港人便出售深圳物業，轉向香港購房。

### 深圳港鐵物業最受追捧

據深圳市規土委的統計數據顯示，2月深圳新房成交均價達48,095元/平米，同比大漲七成。許多港人在去年看到「3·30」房地產新政後紛紛赴深圳購房，連接福田口岸的龍華線地鐵物業「港鐵·天頌」去年4月底在深圳受到香港購房者追捧，該樓盤均價約3.6萬/平方米，其推出600套房源瞬間售罄，因該樓盤位於深圳北站附近，港人往來深圳將更方便。

### 新政利好 已紛紛團購房

記者當日在現場採訪時，看見很多香港人組團前來購房。港人主要是看中港鐵的品牌，而項目的地理位置比較好，再加上新政利好樓市，激發了他們的購房慾望。據悉，僅該樓盤港人就佔比達數成。去年9月下旬，港鐵天頌二期對外發售，推800餘套80-127平米樓盤，該二期項目同樣受到大量港人關注和購買，吸引了近千位購房者。

江少傑向本報記者透露，去年以來因深圳房價持續大漲，港人前來購買已有明顯增加，在深圳購房者中佔比在10%以上，購買人數同比2014年增長了一倍，這些港人主要是投資和自住，其中重點是羅湖、福田、皇崗和深圳北站等關口片區以及前海和後海等。除深圳外，在臨近深圳的惠州淡水、大亞灣和東莞的塘廈、鳳崗、清溪等，港人購房佔比也接

近10%，他們主要是用於投資，這些地區房價也紛紛出現大漲，去年以來其漲幅在70%-100%之間。

### 港樓價跌 吸引資金回流

不過，李耀智稱，去年深圳房價暴漲，港人赴深圳購房總體並不太多，因去年上半年香港和內地股票持續大漲，港人前來深圳投資房產受到影響。因去年一年深圳房價暴漲，而香港房價則持續下跌，今年以來，一些在深圳居住香港上班的港人便拋售羅湖、福田、布吉等地的房產，收益至少也有1-3倍，於是他們轉向香港買房居住。

對於未來，李耀智認為，因深圳房價已漲得太高，加上人民幣貶值，人民幣資產並非好的選擇，而且深圳限購不但不會取消，還會進一步收緊，因此，港人北上深圳購買的意願會下降。

## 深地產協會禁中介炒樓

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)為免樓泡越吹越大，最終釀成信貸風暴，深圳多家銀行和房地產協會近日分別出台措施，抑制中介炒房行為。

### 多家銀行紛推限制措施

中行深圳分行、建行深圳分行、工行深圳分行近日均出台了相關措施抑制中介人員炒樓措施，其中中行要求中介借入款必須在深連續繳滿36個月的社保，建行規定深圳中介人員購房

首付一律由三成改為四成。

繼多家銀行出措施抑制地產中介炒樓後，深圳市房地產協會也發文稱，為維護深圳市房地產市場健康，現向深圳市房地產經紀機構及廣大消費者鄭重提示，將禁止中介參與炒樓。深圳市房地產協會稱，近日深圳市出現個別房地產經紀機構或經紀人員通過過單等手手段進行房產投機的行為，消費者凡發現深圳市房地產經紀機構、經紀人員存在「炒房」不當行為的，可以向深圳市地產協會進

行舉報。

### 打擊炒風抑制樓價急升

中原地产華南區董事總經理李耀智表示，如果不抑制樓價快速上漲和打擊市場炒作，未來一旦深圳樓價出現像香港一樣的下跌，將會導致投資客蜂擁退出的踩踏行情，而通過借貸來實現首付甚至月供還貸的投資客，則會直接面臨短期內房產難以脫手變現的局面，最終可能發展成為金融系統風險。