

嚴控樓市 滬深泡「沒」

「史上最嚴」奏效 兩市量價雙降

今年以來內地四大一線城市房價狂漲，泡沫風險不斷增加。上海和深圳市近日率先採取調控措施，於3月25日各自推出「史上最嚴」的樓市新政，在剛剛過去的清明小長假期間，已收到初步成效。上海商品住宅成交出現量價齊跌的趨勢，新房成交面積環比前一周大跌六成，多個樓盤的銷售遇冷，部分甚至出現不合資格購房者還還預約號的現象。深圳的情況亦相似，由以前的狂熱迅速轉冷，有中介稱二手房業主普遍將報價下調一成，成交量亦降三成。

■記者 孔雯瓊、李昌鴻

上海、深圳報道



■上海和深圳樓市近日率先採取調控措施，在剛剛過去的清明小長假期間，已收到初步成效。

房企搶客 今月「晒冷」

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊）此前樓市火爆時期，上海很多房企捂盤惜售，但隨着次輪樓市成交量的一路下滑，不少房企反而為爭搶客戶卻趕在4月積極開盤。從網易房產數據中心統計顯示，上海4月預計入市59盤，環比3月上漲了47.5%，同比去年上漲了136%，創下有數據統計以來新高。

高端客實力強 千萬新盤紛推

同策諮詢研究部總監張宏偉表示，正是因為符合

政策條件的購房者數量變少，使得供求關係發生微妙的變化，因此很多房企需要積極搶開盤，搶客戶。

另從推盤房源的價格上看，4月裡高端項目的推盤量增加顯著，黃浦、靜安、長寧、普陀、楊浦等區均為每套售價在千萬元人民幣級別上的新房入市。

業內分析認為，這是因為中高端置業者購買力強，且對新政影響不大，因此各房企都要搶時間，爭取這部分的客源。

上海新政實施後成交數據

日期	成交套數 (套)	成交面積 (萬平米)
3月25日	2,054	20.96
3月26日	833	7.09
3月27日	761	5.59
3月28日	946	7.44
3月29日	1,127	9.10
3月30日	1,099	10.26

資料來源：房掌櫃

上海新房近兩周表現

項目	3月28日至 4月3日	3月21日至 3月27日
成交量	28.36萬平方米	71.7萬平方米
成交價	32,916元 人民幣/平方米	34,698元 人民幣/平方米

資料來源：上海中原地產、佑威房地產

資金哄搶昆山蘇州樓

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊）新政令很多購房者喪失買房的資格，由於不少人實為剛需，不得不費盡心思，另謀出路，大量資金溢出到上海周邊城市的住宅，推動這些地區的房價紛紛上漲。而上海本地的商業物業、酒店式公寓也成為哄搶的對象。

昆山量價齊突破新高

距離上海最近的周邊城市昆山最先受到上海樓市的資金溢出影響，據新浪樂居數據統計顯示，昆山樓市3月成交15,608套，創下昆山史上成交最高峰。甚至有樓盤在上海宣佈新政落地後的第二天一日內狂賣500套。從購買群體來看，來自上海地區的購房者可謂攪起半邊江山，尤其是昆山市距離上海最近的花橋地區，3月迎來大批上海購房者搶購，導致成交量和房價雙雙突破新高。

另從中國指數研究院發佈的3月白城價格指數來看，上海周邊的蘇州、昆山、南京等地漲幅居前，特別是蘇州房價環比上漲5.79%，昆山的房價則環比上漲5.6%，兩城的單月環比漲幅已經超越了上海的5.09%。

酒店式公寓銷售飆2.5倍

除上海周邊城市成為溢出資金收益部分外，上海的酒店式公寓成交量也迎來一波爆發，中原地產統計顯示，上海酒店式公寓3月份銷售面積為22.25萬平方米，環比2月的6.45萬平方米飆升了245%。

中原地產市場分析師盧文曦表示，很顯然酒店式公寓的表現和上海住宅限購有着直接的關係，大批原本流向住宅的資金受阻後，轉投兼具居住和商業共有的酒店式公寓。

滬上周成交挫六成

據佑威房地產研究中心數據顯示，上周（3月28日至4月3日）上海市新房商品住宅成交面積為28.36萬平方米，環比前周下跌逾60%，而前一周（3月21日至3月27日）這個數據還是71.7萬平方米；此外隨着量跌，成交均價亦環比前周下跌3.42%，為32,916元/平方米。

究竟新政的影響有多大？業內人士按照上海中原對去年購房者戶籍佔比的分析推算，去年上海購房者中有47.5%的為非上海戶籍，假設新政後需要去除此保繳納不滿5年者、非首套購房者，以及27歲以下購房者，在三重因素之下，將近有27.9%的人會失去買房自購資格。有悲觀者更認為，非上海戶籍購房者中，甚至只剩下10%的人有購房資格。

位於上海中環附近一處新樓盤的銷售人員向記者透露，3月中旬曾有一對在滬工作的外地小夫妻有意購買一套價值約450萬元（人民幣，下同）的新房，在他們終於籌集首付款的時候，樓市新政驟然推出，僅僅因為夫妻倆在上海的社保繳納不足5年，結果只能痛失購房的資格，要繼續在上海過着租房的生活。且聽說他們原本購房是為了生孩子，現在連帶着生育計劃也要延後。

二手清明特別冷清

除新房之外，上海二手房市場也同樣冷清過去，上海虹口涼城的中原地產銷售專員周先生向記者表示，去年清明期間3天內每天都忙着帶客戶看房，晚上甚至要加班到11點才能回家，而今年清明卻冷清了許多，來店客人大幅減少，與此同時掛牌房東數量也銳減，很多人覺得現在新政下房價會被抑制，所以不如等一段時間再出售。

據房掌櫃數據顯示，就在新政頒佈的當天，購房者為趕末班車導致3月25日當日成交套數達2,054套，創下上海有史以來日成交量最高的一天。但再觀察接下來的兩天，從3月26日至3月27日，樓市成交量已經出現斷崖式下滑，分別是833套和761套。



■新政落地後，滬商品住宅銷量銳減。孔雯瓊攝

深地產商清明「賣大包」

香港文匯報訊（記者 李昌鴻）深圳市3月25日推出加強房地產市場調控措施，加上4月1日起，二手房評估價提高五成，過去一周深圳樓市出現明顯變化，由以前的狂熱快速轉冷，不少投資者對樓市前景持觀望態度。開發商為了促銷，紛紛在清明小長假推特價房，並送現金和折扣。有中介稱，二手房業主普遍將報價下調一成，成交量卻降了三成。

萬科推30套特價房促銷

布吉萬科龍城建築面積45萬平方米，目前在銷售第三期，該樓盤售樓小姐告訴記者，目前售價為每平方米5萬元，而在調控政策出台前售5.1萬至5.5萬元。為了促銷，公司計劃在清明節小長假期間推出30套特價房，面積是88平方米的三房兩廳精裝修，買家可獲19,888元的現金贈送，再加上2個點的折扣，售價約430萬元，較原價440萬減近10萬元。她稱折扣名額有限，勸記者快點下手預訂；又詢問記者社保繳納的情況，稱受新的調控政策影響，有一些購房者因社保不滿3年而未能購房。

據悉，其他開發商也採取類似萬科的促銷措施。深圳中原研究中心經理王飛表示，許多業主在下調報價。去年飛漲的深圳房價吸引了不少通過首付貸、「眾籌買房」的短炒客，此次調控政策落地，勢必加大市場的觀望情緒。

據深圳中原研究中心監測，3月僅4個項目獲得批售，其中住宅項目2個，僅1,295套，面積為20.3萬平方米，環比分別下降62%和21%。從推售方面來看，3月有17個項目入市，總推售套數為2,188套，推售面積為20.69萬平方米，較上月增加明顯，但推售量卻不及春節前的一半，而且項目平均推售量較低，其中10個項目推售量不及100套。受



■萬科深圳布吉樓盤龍城在清明節推出30套特價房促銷。李昌鴻攝

地方政府出台調控政策的影響，市場觀望情緒濃厚，項目蓄客明顯不足，開發商入市速度明顯放緩，一些準備入市的項目或者延後入市，或者少量加推。

二手成交挫三成 減價10%

二手房方面，家家順表示，「325新政」出台後，深圳看房量銳減，置業者觀望迅速增加，以往的節後旺季在今年顯得十分平淡。到3月底，深圳二手房價格基本已經停漲，因原來繳納社保一年可購房改為三年，加上評估價大幅上調，一周來二手房成交量大概下降了30%，業主也開始有10%左右的議價空間。

中原地產華南區董事總經理李耀智表示，深圳樓市的調控重手已經落地，隨着二手房評估價的大幅上調，購房者稅負大增50%，當成交量大幅萎縮並且長期持續，更多的開發商將會主動降價銷售。

專家：深樓現「凶兆」

香港文匯報訊（記者 李昌鴻）中原地產首席分析師張大偉認為，目前深圳已現調整前兆，整體市場出現調整的趨勢，即使新政調控力度不大，也會造成心理預期降低，投資客戶很可能出逃。深圳鏈家的數據顯示，目前深圳投資性購房比例在2015年底已經達到了40%，甚至更高，且有不少投資客通過P2P等模式，加大了資金槓桿。

短期勢調整 暴跌機微

深圳中原指出，深圳樓市拐點已至。上周深圳中原經理指數大幅降至50.56%，直逼50%的枯榮線，其中近兩成中原經理人看跌後市。對於槓桿比例較高的深圳來說，即使調控政策可控，但仍可能出現「蝴蝶效應」。王飛預計，此前入市的投資客將出現較大規模的獲利回吐，需要流通資金和不看好後市的短線客拋盤的情況也可能出現。而事實上，最近深圳市場已有部分投資客在政策出現較大轉折之前先行拋盤。



■受「3·25」調控新政所影響，萬科深圳布吉新盤龍城客戶稀少。李昌鴻攝

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進認為，深圳樓市暴跌可能性較低，但短期內存在個別樓盤調整價格的情況，南山前海區域炒作厲害，價格虛高，價格或將向下。綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁表示，隨着成交量的持續收縮，深圳房價有可能適度降低，但不會大幅下降。深圳的供需關係並沒有解決，七成常住人口仍然無房，這是基本事實。