

# 深圳一手樓價錄十連跌

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)內地各大城市不斷出招調控樓市,效果日益顯著。受銀行房產貸款去槓桿影響,深圳樓市持續低迷。據中原地產昨公佈的7月深圳房地產市場報告披露,7月份深圳新房成交僅2,023套,環比下跌31.5%。自去年10月調控政策出台以來,新房價格已經十連跌。而深圳新房庫存則達到320萬平方米,創今年以來新高。另外,北京的7月二手住宅成交也下跌,而廣州則下發通知要求進一步強化商品房價格監管。業界人士預料,下半年內地樓價將會繼續下跌。

最近,深圳中行、招行等8家銀行紛紛將首套房按揭利率升至基準利率的4.9%,平安銀行等多家銀行更是停止按揭貸款。而二套房貸款利率上漲至1.1倍以上。更有不少銀行因額度等原因放慢按揭貸款的速度,加上房價的居高不下,許多購房者持續觀望,深圳樓市自去年嚴厲的「10.4」新政以來出現長期低迷。

## 新房成交均價挫逾11%

根據國土局的備案數據,7月深圳一手住宅的成交均價為每平方米54,446元(人民幣,下同),較6月的每平方米54,492元微幅下滑46元,變動幅度不大,依然處於較為平穩的位置。不過,7月新房均價較去年10月每平方米下滑了7,154元,下滑了11.6%。

值得注意的是,即使7月市場供應量大增,但7月新房住宅的成交量出現了較大幅度的下滑,7月一共成交新房住宅2,023套,環比下跌31.5%。房貸利率的上浮、放款速度的減慢、市場觀望情緒的濃厚都可能是導致成交量大跌的原因。7月深圳新房住宅批售43.1萬平方米,推售23.2萬平方米,環比分別增多102%和17%,市場整體供應為2017年以來的最高峰。

## 7月二手成交不足6000套

二手房方面,住宅市場成交情況不及上個月,其中成交套數不足6,000套,一共成交了5,809套,環比下滑8%,而成交均價也小幅下滑0.3%至每平方米57,052元。二手住宅市場6大區域成交套數普遍下滑,其中福田、鹽田下跌幅度最大,達16%,而羅湖基本與上月持平。至於二手住宅的價格,從樣本房源的漲跌區間上看,與6月相比沒有較大的波動,處於-5%至0%區間的佔大多數,總體價格大部分仍是處於下降區間。

深圳中原地產董事總經理鄭叔倫對香港文匯報記者表示,目前深圳市已拿預售證的新房庫存面積320萬平方米,按照目前銷售速度,庫存要20個月才能消化。由於今年初深圳市採取了限價政策,政府有意要求開發商適當降價銷售才可以獲得預售證,而下半年深圳將新增200萬至300萬平方米預售面積,預料在政府指導下,加上資金和上市公司業績壓力等因素,許多開發商可能會降價3%至5%銷售。



7月深圳房價出現十連跌,新房已批售的庫存高達320萬平方米,許多開發商下半年將會降價銷售。(香港文匯報深圳傳真)

## 深圳新房價格十連跌原因

- 1 去年「10.4」導致購房者持續觀望成交低迷
- 2 今年初出新房限價令
- 3 房價高企,均價持續在5.4萬元以上,購房者難承受
- 4 中行、招行等8家銀行首套房貸利率升至基準利率4.9%,取消優惠
- 5 平安銀行等多家銀行取消房貸
- 6 7月獲得預售證新面積達320萬平方米,創今年以來新高,需20個月才能消化,下半年仍新增200萬-300萬平方米新面積
- 7 開發商迫於政府限價、資金和業務壓力,預計將會降價出售

製表:香港文匯報記者 李昌鴻

## 廣州:不接受價格指導不辦網簽

香港文匯報訊 廣州市住建委、發改委、教育局、公積金管理中心、金融局等10大職權部門昨日聯合發佈《關於嚴格落實房地產調控部署全面加強市場管理的通知》,要求進一步強化商品房價格監管,對不接受政府價格指導的項目,一律不予核發預售許可證或不予辦理交易網簽備案。《通知》總共提出了6項要求,涉及商品價格、土地供應、住房租賃、信貸等多個方面,

包括要求進一步強化對新建商品住房預售價格、現房銷售價格的指導,對房地產項目預售、銷售定價不合理的,要堅決予以調整,強調「對不接受政府價格指導的項目,一律不予核發預售許可證或不予辦理交易網簽備案。」並要求市、區住房城鄉建設部門要聯合發展改革部門,加強對房地產開發企業執行明碼標價、一房一價的檢查指導力度。

## 北京二手樓成交三連跌

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報導)7月北京二手住宅市場繼續降溫,偉業我愛我家市場研究院統計顯示,7月北京二手住宅共網簽7,158套,環比下滑19.7%,同比下滑68%,逾三年來二手房成交量首次跌破8,000套;當月二手住宅成交均價環比下降1%,自5月份開始連續三個月量價齊跌。

## 7月網簽跌破8000套

6月北京二手房成交量降至一萬套以下,為最近27個月以來首次,7月網簽量進一步跌破8,000套。偉業我愛我家集團副總裁胡景暉分析,4月以來,北京二手房市場熱度消退,購房者逐漸回歸理性,市場交易節奏大幅放緩,一房難求局面不再,購房者挑房過程明顯更加仔細,客戶看房次數以及成交房源被看次數都大大增加。

胡景暉預計,在北京從嚴從嚴的調控形勢下,二手房成交量將在谷底企穩並持續低迷,下半年房價將迎來更大範圍、更明顯的回落,購房者也將迎來比較好的購房機會。

中原地产數據顯示,北京二手房整體價格從4月起,累計跌幅在8%左右,部分區域房源價格超過了10%,目前價格大約回到了春節前後水平。

中原地产首席分析師張大偉指出,北京二手房市場的博弈期在樓市最初調控的3個月裡表現最為明顯,新政後改善家庭已換房結束,二手房成交量繼續走低。未來北京二手房市場成交價格將繼續下行,剛需家庭將開始全面進入觀望狀態。

## 上海供應告急 房企惜售

香港文匯報訊(記者 孔雲瓊 上海報導)傳統樓市淡季疊加政策效應,使得上海樓市供應似有告急趨勢,統計顯示滬樓市已經連續兩周沒有新房取得住宅預售證,此外剛過去的7月新房供應量亦環比銳減逾兩成。業內稱,目前樓市新政持續出招,不少開發商都在觀望政策細節變化,但亦不排除部分有惜售心態,在價格不及預期下寧願推遲開盤入市。

據上海市住建委官網顯示,自7月18日至今,新房住宅預售證一直都是掛零狀態。另從網上房地產可售統計顯示,截至8月2日上海住宅面積為584.99萬平方米,其中普通住宅面積僅餘98.01萬平方米。此外,新增供應的萎縮亦導致了新房銷量的降低。據上海

中原地产數據顯示,今年7月上海新房供應面積僅有46.4萬平方米,環比減少25.2%,此外住宅成交面積67.2萬平方米,環比減少2%,同比下滑45.1%,這一數值創造了2011年以來的同期歷史新低。

上海中原地产市場分析師盧文曦表示,目前是樓市傳統淡季,開發商推盤意願本來就不強。再隨着新房搖號、開盤「一價清」等新政相繼落地,亦影響到投拍節奏,零開盤意味着市場對某些政策的觀望。

據某一手房地產代理人告訴記者,目前新盤開盤時間難定,是因為開發商預期價格和審批限定的價格不一致,所以不少現金流尚且充裕的房企,就念起了「拖字訣」,希望到政策放鬆的時候開盤。

# 忠誠

**拍賣 - 超然佳績**

**測量 - 專業保證**

**代理 - 信心之選**

鄭永銘 資深地產顧問  
Mark Staples 資深地產顧問  
盧文輝 資深地產顧問  
林澤榮 資深地產顧問  
周耀輝 資深地產顧問  
梁耀儀 資深地產顧問

忠誠拍賣行: 中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室 | 忠誠測量行: 中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓 | 上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

**2581 9366 www.chungsen.com.hk**

**承業主、銀主命及法院令公開拍賣**  
茲定於2017年8月9日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	荃灣國瑞路168號福臨山第3座67及68字樓A複式單位(30號單位;租期至23-12-2017 租金\$4750)	實用1618 露台56	3600	9833 1884 鄭洽
2	慈雲山龍華里45號強強樓2字樓。(法院令,不提供供樓契,一開即售)	實用396	255	6922 4519 馬洽
3	深水埗青山道76-82號全層大廈(西九龍商場中心)高層地下1號舖位。(租期至30-6-2019 租金\$5500,一開即售)	建築180	128	9833 1884 鄭洽
4	深水埗青山道76-82號全層大廈(西九龍商場中心)高層地下2號舖位。(租期至7-2-2020 租金\$6000,一開即售)	建築210	138	9833 1884 鄭洽
5	旺角廣華街1號仁安大廈海地樓地下G12號舖位	建築118	360	9833 1884 鄭洽
6	馬鞍山沙安街9號翠華樓第8座36字樓F複式單位連天台及平台	實用1182 天台290 平台216	1250	9833 1884 鄭洽
7	屯門海榮路22號屯門中央廣場東翼11字樓6號單位(銀主命) 樓日期: 4/8 (4-5) 7/8 (4-5)	實用949 建築1320	700	9833 1884 鄭洽
8	屯門海榮路9號龍崗閣6字樓630號單位。(銀主命) 樓日期: 4/8 (5-6) 7/8 (5-6)	實用654 建築934	280	9092 0099 吳洽
9	太子墟尾道198F號嘉禧大廈B座7字樓2號單位。(租期至20-8-2018 租金\$7500)	實用238 建築307	268	5177 8750 李洽
10	北角七姊妹道100-104號天龍樓2字樓D單位	實用453 建築543	466	9138 6079 劉洽
11a	元朗錦田大田埔村丈量約份110號地段35號之地段	建築	900	9374 4386 任洽
11b	地段750號A9段之第1分段、地段750號A9段之地段及地段750號A10段連上蓋物業。(必須一併出售,小巴車站3分鐘到上址)	建築 12000		

物業(2)以不交吉出售,物業(3)、(4)及(9)以連約出售,其餘物業以交吉出售。(除拍賣前收回及售出外)

**放盤咁耐,未有消息?拍賣幫到你!**

專人處理/歷史悠久/信心首選  
獨立龐大及高質性服務  
能吸引大量買家及各地投資客戶  
(網買、報章、海報、傳單、電郵及傳真)

一星期六日廣告,全行最強  
(一)星島(二)明報(三)大公報(四)文匯報(五)經濟(六)明報樓皇

**查詢或委託: 2581 9366**

**銀主拍賣**

**屯門中央廣場**

東翼11字樓6號單位

實用949呎  
建築1320呎  
開700萬

睇樓: 4/8(五)下午4-5時  
7/8(一)下午4-5時

**9833 1884 鄭洽**  
**9092 0099 吳洽**

**接管人即售**

**清水灣 柏濤灣**

柏濤徑102號屋

實用3126呎  
無敵海景  
歡迎約睇

**9833 1884 鄭洽**  
**9092 0099 吳洽**

**銀主拍賣**

**屯門萬能閣**

6字樓630號單位

實用654呎  
青磚建築  
開280萬  
非住宅

睇樓: 4/8(五)下午5-6時  
7/8(一)下午5-6時

**9092 0099 吳洽**

**忠誠測量行**

**為客戶提供優質服務**

**物業估價**

- 按揭估價
- 移民估價
- 物業買賣估價
- 清盤及接管
- 會計及核數
- 購買火險
- 市區重建局項目物業作市場價值上訴
- 中國及澳門物業估價

**租金估價**

- 議定新租
- 續租

**法定估價**

- 政府收地賠償/索償
- 印花稅上訴
- 差餉反對及其他稅務事宜

**訴訟估價**

- 申請樓令
- 家事法庭
- 專家報告
- 強制拍賣估價(香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》)
- 專家證人(法院及土地審裁署)

**土地事務**

- 申請短期租約
- 地契修訂
- 換地申請

**發展顧問**

- 可行性研究
- 城市規劃申請
- 更改分區規劃大綱圖

**建築顧問**

- 強制驗樓
- 漏水勘察
- 橋樑物評估及修正建議
- 就《建築物條例》提供意見
- 專家證人

**查詢電話: 2541 2282**  
**info@cssurveyors.com**

**發展及土地顧問服務**

客戶於物業發展或使用過程中,常會遇到城市規劃或地契條款的限制,以及改變物業用途等方面的困難,本公司資深測量師熟悉土地事務,能為客戶提供顧問服務,並就以下各項向政府部門提出申請、商討及上訴:

**服務範圍包括:**

- 改變土地及物業用途
- 短期租約
- 地契修訂
- 換地
- 補地價金額磋商及上訴

**查詢: 2542 3223 (關先生)**

**租務管理服務**

- 擁有物業眾多,收租、交管理費、續約、應付租客投訴,樣樣煩瑣,業主無暇兼顧?
- 身在海外,難以安排收租及處理租客查詢?
- 市況瞬息萬變,無法決定租金水平?
- 不懂如何甄選租客,怕遇上租霸或欠租問題?
- 出租單位需要維修及翻新,不知如何選擇承辦商、決定裝修項目及安排時間監工?

**忠誠測量行租務管理服務可以為你解決以上一切難題**

**租務管理**

- 繳交水、電費、管理費及其他開支及代申報物業稅
- 處理租客投訴
- 處理欠租問題
- 收取租金及預備帳目紀錄
- 專人處理有關租務之所有煩瑣工作
- 每月均會收到有關物業收入及支出的所有帳目

**代理及處理租約**

- 甄選租客
- 續租
- 租金檢討
- 專人跟進物業銷售事宜

**物業保養及維修**

- 就物業狀況提供維修建議
- 取得及比較維修報價及聘請工程承辦商跟進工程
- 專人跟進工程,確保工程質素
- 跟進大廈公共地方修葺款項及政府部門發出之維修令
- 定期視察物業,提交物業報告,報告物業現狀
- 安排工程減少因天雨或颱風對物業造成損毀
- 安排消除白蟻、杜絕害蟲等滅蟲服務

**查詢: 2853 7126 (陳小姐)**

**注意事項** 所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險,任何買家於拍賣師落槌後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據,在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者,競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投,賣方並不保證該物業並無違例之建築,加建或改建。亦不保證物業之興建符合建築條例,買家不得對物業之違例建築,加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。