

# 深圳住宅限4年建好

## 賣地新規打擊囤積 每遲3個月罰款1.5%

內房



### 之深圳篇

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)在連串限購、限貸、限售、限離婚購房等多重限制下,剛過去的9月深圳樓市寒意頓生。不過,調控措施仍繼續出招,這次是針對發展商,打擊囤積居奇。市政府最新要求住宅地在拿地後1年內開工建設,4年內完工,並調整違約金比例。

深圳市規劃和國土資源委員會10月17日印發《深圳市建設用地開工竣工管理辦法(試行)》,規定主體功能為住房類建設項目應在劃撥決定書簽發之日或出讓合同簽訂之日起1年內開工建設,自劃撥決定書簽發之日或出讓合同簽訂之日起4年內竣工;主體功能為非住房類建設項目的開工、竣工期限根據建築高度和建築規模來確定。非住房類建設項目地下室超過或等於3層的,其開工日期可以在相關規定基礎上再延長6個月,竣工期限相應順延。

是次辦法旨在加強土地供應批後監管,規範建設用地開工、竣工管理,提高土地利用效率。

#### 近年按時竣工比例偏低

南方都市報引述深圳市規劃和國土資源委員會方面指出,推出管理辦法的目的之一,是要加強土地的監管力度,以及預防土地閒置等。報道指,近年深圳建設用地按時開竣工比例普遍偏低,特別是產業用地不按照合約約定開發建設情形較為嚴重。

#### 按「合同地價」收取違約金

辦法對竣工違約的違約金計收基數和計收比例進行調整,計收基數由「土地出讓金」調整為「合同地價」,計收比例由「每半年5%」調整為「每3個月1.5%」;逾期2年或以上的,可按照繳納基數的20%收取違約金。調整後,竣工違約應支付的違約金大幅提高。

深圳中原地產董事總經理鄭叔倫表示,此舉是繼深圳出現房銷售之後又一新政。其意在控制開發商囤地和炒賣土地,提高土地利用效率,防止開發商囤地或故意拖延建設住房項目,從而有利保證市場供

應。調控針對發展商的消息上月末就傳出,有傳廣東考慮率先取消商品房預售制度。雖然有關部門隨後否認,但中山市近日在土地掛牌出讓公告中,明確注明住宅地在出讓之後須實行商品房現售。

深圳市近日也推出商品房現售銷售試點項目—深圳龍華金茂府。不過翻查資料,深圳決定首個現樓銷售商品房於2年多前已定。2016年6月,為抑制市場過熱,深圳規劃國土委決定以公開招標方式推出首宗現房銷售試點土地—龍華A816-0060號土地。當時掛牌出讓時就在公告明確告示:「本宗地被確認為深圳商品房現售試點項目,本宗地上建築物、附着物不得預售,只能以現售形式對外銷售。」目前龍華金茂府項目並未開出具體價格。

綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁認為,估計廣東省推出的現售樓房的步伐不會太快。考慮到目前房地產市場的大環境和政策,如果馬上推出,會導致樓市被壓垮。「中央意圖是明確的,要求維持房地產市場穩定,不能上漲也不能大跌,現售只是地區的實驗和試點,在試點一段時間後再看效果,預計短期內廣東省不會推出來。」

#### 代理稱開發商推盤加快

鄭叔倫也指,金茂府原本就定於明年現房發售,這次只是搭上現售的東風,一是給自己做廣告,二是響應政府號召。深圳還沒有真正意義上只能現售的項目。反而中山多地塊拍賣附加現售條件更像是試點,也是政府現售的方向,未來深圳很可能像中山一樣在拍地時要求現售。消息將推動開發商積極入市,推盤加快。

## 深圳樓市 寒意濃

製表:記者 李昌鴻



■ 有新盤銷售員表示,部分有自用需求的客戶出手仍然果斷。記者李昌鴻 攝



■ 遠洋新天地黃金周吸引一些客戶前來看房和購買,成交逾百套。記者李昌鴻 攝

## 特價房平20萬 十一假期賣唔完

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)最近不少開發商瞄準金九銀十和年底購房旺季紛紛推出新盤,如國慶前兩周便有華潤城潤府三期、陽光城天悅及深灣匯等8個項目入市。而9月共有16個項目獲批,包括住宅及商務公寓共計有6,473套。

#### 扭六壬招客 馬戲團助興

記者日前來到龍崗中心城由遠洋地產開發的遠洋新天地二期,發展商為吸引買家,不但推出50套特價房,每套較市場價便宜約20萬元(人民幣,下同),售樓現場還請來馬戲團表演

助興,讓猴子站在山羊身上,然後趕着山羊走鋼條。在現場,一些客戶帶着家人來看房或者選房,許多前來看房的家長帶孩子觀賞。

雖然認盡辦法催銷量,但經過國慶七日假期,該樓盤特價房仍未售完,這些單位如果在早一、兩年出現,相信早已被搶光,反映今次市場的冷淡可見一斑。

#### 動輒400萬 嘆月供壓力

一位銷售員告訴記者,國慶節賣了逾百套新房,總體表現還不錯,主要原因是樓盤整體價格低,精裝89平米三房和104平米的4房單位

價格大約在380萬元至420萬元,部分有自用需求的客戶還是果斷出手。不過,記者現場看到,儘管許多人攜全家來看房,但真正簽約購房的並不多。許多購房者歎息房價動輒400萬元,超過他們承受能力,月供壓力巨大。

相對於遠洋新天地較為熱鬧的售樓處,其他樓盤就顯得清冷。深圳中原地產董事總經理鄭叔倫稱,他們代理銷售的100多個新盤整體表現欠佳,大量購房者觀望,加上許多市民乘長假外出旅遊,購樓人士和成交量均較國慶節前一周下跌五成。



深圳中原地產董事總經理鄭叔倫

「對宅地開工竣工設限時,其意防止開發商囤地或故意拖延建設。」



綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁

「住宅現售只是地區的實驗和試點,試點一段時間後再看效果。」

## 代理縮分店 撤兵冷清新盤

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)深圳中原地產董事總經理鄭叔倫表示,由於目前房地產市場低迷,市場成交大跌。為應對市場困境,該公司在深圳網點將會作適當調整,將一些業務低迷的網點進行縮減。

#### 上月新房成交7年新低

他說,受政策調控和購房者觀望情



■ 有代理計劃退出成交少的樓盤,將員工轉至成交活躍的樓盤,提高收益。記者李昌鴻 攝

緒濃的影響,今年以來深圳新房和二手房成交均十分低迷,即使是國慶黃金周,新房成交僅226套,環比大跌43.8%。9月新房和二手房同樣成交大跌,其中,9月新房成交創出7年來新低。目前,許多二手房地產代理網點更是門可羅雀。

為應對市場低迷和成本壓力,深圳中原地產不但停止業務擴張,而且還將對一些成交稀少甚至沒有成交的地舖進行裁減或者合併,將資源投向業務好地舖。在代理銷售新房業務方面,他們也會採取類似的措施,會選擇退出一些成交少的樓盤,以將員工轉至成交活躍的樓盤,從而提高公司的收益和降低支出的壓力。

鄭叔倫認為,隨着國家和深圳對樓市調控日益嚴厲和加大租賃市場供應,地產代理業務無疑將受到更大的衝擊,他們也在謀求業務進行相應的調整,以適應新的市場環境。

## 下半年轉差 一手平過二手

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)受「7·31」新政限制企業購房等因素影響,深圳樓市寒意正濃。最近無論是9月新房和二手房成交還是國慶黃金周表現,均深刻地體現這一現象。9月新房成交2,248套,創出7年來同期新低;二手房成交4,952套,環比下滑31.3%。國慶黃金周更是慘淡,新房僅成交226套,環比下降43.8%,且新房開盤去化均不到兩成。

深圳規劃國土委公佈數據顯示,1月至9月全市新房住宅成交(網簽)22,201套,較去年同期大跌逾三成。實際上,上半年深新房成交12,804套,同比增加21.9%。其中,第一季受調控政策和春節假期影響,一手成交量大幅走低,其中2月成交量創歷史新低,僅794套;3月有所回升,4月再小幅下跌;5、6月成交量



■ 深圳1月至9月新房住宅成交(網簽)22,201套,較去年同期跌逾三成。資料圖片

回暖。而至第三季成交再度出現較大波動,7月新房住宅3,461套,環比增27.95%;8月成交量飆升至3,688套,創出今年新高。但是9月又再度大幅回落到2,248套。隨着年底到來,許多開發商為加快套現,加

大推房力度。9月新房供應量出現明顯增長,月內共計16個項目獲取預售證,剔除商務公寓、產業辦公,新增住宅數量超過3,000套。

#### 發展商急推貨 優惠或增

不過,深圳中原地產董事總經理鄭叔倫表示,他對樓市前景感到比較悲觀,受調控政策的影響,客戶觀望氣氛濃,開發商壓力大,第四季不排除一些開發商為套現紛紛降低售價或者給予更大的優惠。

至於二手市場,鄭叔倫指表現更差,目前深圳一二手房價格倒掛,全市一手房平均價為每平米5.4萬元(人民幣,下同),二手房為5.8萬元。而上半年二手表現則較一手為遜色,上半年成交38,113套,同比增加15.1%;成交量積3,205,274平米,同比增加7.3%。