

新盤成交暴增四成

公積金新政傾斜大灣區 佛惠地產商推存貨增佈局

香港文匯報訊（記者 帥誠 廣州報道）過去兩周，廣州陸續出台針對限購政策的微調措施，包括某些商服類物業不再限定銷售對象、放寬異地購房提取住房公積金範圍等（詳見表），很快收到樓市回溫反應。廣州上周一手住宅網簽4,311套，上漲42.70%。沉寂了一段時間的房產中介們也再度活躍起來。在佛山，有商住公寓立即漲價二成推銷存貨。房地產開發商表示，公積金新政向包括佛山、中山、東莞、惠州等粵港澳大灣區城市傾斜，將帶動大灣區城市群各地產項目的蓬勃發展，將在區內增加佈局。



廣州陸續出台針對限購政策的微調措施，上周一手住宅網簽上漲逾四成。圖為買家在查看樓盤模型。香港文匯報記者帥誠攝

穗限購微鬆

廣東城市近期調整限購措施

12月19日

廣州2017年3月30日前(含當日)土地出讓成交的房地產項目，其商服類物業不再限定銷售對象，個人購買商服類物業取得不動產證滿2年後方可再次轉讓。

12月24日

公積金繳存人及配偶在廣州市無自有產權住房的，在毗鄰廣州的佛山、清遠、中山、東莞、惠州、韶關6個城市購買自住住房也可以提取。

近日

內地媒體報道稱，在珠海金灣區和斗門區，從此前的需連續繳納5年社保改為只需繳納1年，官方沒有具體回應。

香港文匯報記者 帥誠 整理

據陽光家緣網統計數據顯示，12月17日至23日，廣州全市一手住宅網簽4,311套，比上上周增加1,290套，環比上漲42.70%，這也是廣州一手住宅成交量連續六周出現環比上漲。面積方面，上上周廣州一手住宅總面積為438,216平方米，比上上周增加了126,362平方米，環比上升40.52%。

佛山商住公寓漲價二成

香港文匯報記者昨日在位於廣佛交界處的沙貝地鐵站出口處看到，沉寂半年之久的天橋如今又站滿了樓盤銷售人員，經了解，這些銷售人員大多在推銷金沙洲地塊的新樓盤，不少樓盤在今年上半年已建成封頂，但因當時廣州樓市政策不斷緊縮，房價上升空間小，開發商紛紛暫緩推廣。

據現場保利金沙大都匯樓盤銷售經理朱元豪表示，他所負責推廣的樓盤屬於商住兩用公寓樓，而近日廣州針對公寓購買政策作出調整後，該樓盤公寓可用個人名義購買。「我們決定重新作出銷售戰略性部署，政策執行從2018年12月24日起項目所有在售商業產品價格上調20%，目前均價在每平方米2.2萬元人民幣左右。」

他表示，樓市政策的放寬為開發商帶來利好，而公積金政策的改變也將吸引更多觀望中的購房者。

開發商看好惠州交易量

此次廣州公積金新規定放寬購房限制的佛山、清遠、中山、東莞、惠州、韶關6城，多數處在粵港澳大灣區幾何中心位置。內地地產新勢力集團自2017年正式進駐惠州後，在不到兩年的時間內在當地拿下23地塊，目前在售及儲備項目超過20個，包括在惠州的標杆項目惠州新力城。

新力地產深莞惠城市公司營銷總監譚偉恆表示，如今越來越多的房企開始佈局粵港澳大灣區，佈局惠州。與此同時惠州依靠政策的傾斜、自身產業的帶動也在快速發展，人口的不斷增加，城市自身的需求也支撐了房產的交易量。近日廣州公積金政策面向包括惠州在內的六城傾斜，也將帶動大灣區城市群各地產項目的蓬勃發展。

專家稱新政助灣區建設

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進在接受香港文匯報記者採訪時表示，此次廣州出台公積金提取新規定，很大程度



廣佛交界處樓盤銷售人員派發傳單。香港文匯報記者帥誠攝

上和公積金政策以及粵港澳大灣區建設有關。「從公積金政策來看，異地使用的政策在試點，廣州此次出此類政策說明政策相對成熟，有助於支持各類流動人口的購房需求。從粵港澳大灣區建設來說，當前此類公積金的繳納和使用應該打通通道，這樣方便公積金資源的流動，有助於形成更好的公積金使用模式。」他說。

但嚴躍進也指出，類似政策容易引起市場的交易反彈。隨着公積金利用更加便捷，預計後續還是會激活部分存量公積金資源和部分購房需求的，尤其是會對佛山等城市有影響，因為此類城市本身和廣州比較近，廣佛一體化下的購房需求是最大的，將明顯大於對其他城市的影響效應。

穗納港澳台居民為職工 提供住房公積金待遇

香港文匯報訊 據新華社報道，廣州住房公積金管理中心24日發佈《廣州市住房公積金繳存管理辦法》，提出將廣州市穩定就業的港澳台居民居住證持有人納入在職職工範圍，可在廣州繳納住房公積金。

廣州住房公積金管理中心24日發佈文件解讀說明，表示為進一步降低企業成本，協同推進粵港澳大灣區建設，落實中央關於推進在內地（大陸）就業的港澳台同胞住房公積金等相關待遇以及外國人在中國永久居留享有相關待遇的政策，加快社會信用體系建設，起草了這一辦法。

未持居住證可自願繳存 元旦起實施

辦法規定，單位應當為在職職工繳存住房公積金。在本市穩定就業的港澳台居民居住證持有人也屬於在職職工，單位應當按規定為其繳存住房公積金。

辦法同時表示，在廣州市就業，未取得居住證的港澳台人員、已取得中國永久居留權的外籍職工，若本人與單位協商一致，可按照《繳存辦法》由單位繳存住房公積金；若協商不一致，個人可以按照廣州市自願繳存相關規定自願繳存。

據了解，《廣州市住房公積金繳存管理辦法》將於2019年1月1日起實施。

深圳等一二線城成交低債務高 業界料明年房企掀整合潮

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）「這個冬天不好過」，是當前內地許多房地產開發商共同面臨的困境。今年以來，絕大部分一二線城市房地產市場成交低迷。截至11月底，全國152家房企境內債券融資總額高達6,231億元（人民幣，下同），較去年全年大增91%。在深圳，不少開發商為了換取現金，推出更多優惠，實行「降價走量」促銷。中國（深圳）綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁指出，在資金壓力巨大的情況下，大量開發商將優勝劣汰，明年許多實力不濟的中小房企將會被整合和併購。

過去發債高峰 現迎還債高峰

宋丁表示，今年房地產行業不利形勢非常突出，外部有中美貿易戰影響，內部因國家對地產持續調控，各地市有400多項調控政策出台，限購限貸等抑制，國內市場出現收縮，內外壓力明顯，開發商面臨二三十年來前所未有的困局。

宋丁指出，開發商的現金來源於自有資金、貸款和預售回款。其中，預售回款面臨政策調整，如果將預售改為現售，儘管現在沒有正式實施，但其佔來源的三分之一規模。今年形勢不太好，銀行收縮信貸，開發商靠自有資金是有限的。他們面臨巨大的債務壓力，過去發

債高峰，現在迎來還債高峰。

本來看重土地儲備的大型開發商，現在也猶豫不決，一方面擔心囤地後賣不動，另一方面又怕沒有充足土地儲備，往後沒房子可開發。

深圳力推新盤 促銷換取現金

此外，現在市場需求受到很大擠壓，限售價限地，麵粉甚至貴過麵包，開發商要按政府備案價出售，市場出現收縮，許多一二線城市成交也低迷。為了積極套現，年底一些開發商給予更多銷售優惠，紛紛降價走量，尤其是有債務壓力房企會積極銷售。

深圳11月新房住宅成交1,985套，環比上升8.17%，也只是在許多開發商推出大量新盤和給予多種優惠才獲得的小幅增長，與去年同期比較，成交量則下跌逾兩成。

美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，臨近年底開發商大力推盤，房價促銷優惠花樣百出，目的就是換取現金。

她認為，全國樓市整體出現平穩下滑的趨勢，隨着租賃市場的長足發展，房地產市場的長效機制正在慢慢形成。因此預計12月全國商品房的成交量雖然出現增長，但增幅將放緩，並延續至2019年。談到深圳市場表現時，她預計到明年年中才有較為明顯的好轉。



中國（深圳）綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁 香港文匯報記者李昌鴻攝



美聯物業全國研究中心總監何倩茹 香港文匯報記者李昌鴻攝



遠洋地產在龍崗開發的樓盤對外銷售，有中介表示其總銷售並不太理想。香港文匯報記者李昌鴻攝

樓市泡沫仍需抑制 大幅「撤限」可能不大

專家解讀

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）山東荷澤、廣東珠海等地近日紛紛放鬆嚴厲的市場調控，這似乎讓人感到市場將重回活躍。對此，中國（深圳）綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁表示，受經濟下滑和貿易戰等因素影響，為了保持經濟穩定發展，全國房地產市場的政策底部已經顯現，但國家大幅度放鬆調控的可能性並不大，僅有某些地產採取一些微調措施。

料更多二三線城加入微調

宋丁表示，2018年中美貿易摩擦給經濟帶來衝擊，2019年貿易摩擦仍待解決，目前中國經濟下行，如

果要保持GDP穩定增長，適當放鬆房地產是可能的，這也是此次一些地產市放鬆調控的原因，相信未來更多二三線城市加入。他認為，當前中國房地產價值高達460萬億元，泡沫嚴重，因此房價不能瘋漲，國家總體仍維持調控，部分城市因城施策做細微調整是可能的。

美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，目前房企面臨的首要問題是銷售業績不理想，預計很多房企在年終時會面臨銷售不達標、回款不達標的情況。許多企業資金鏈趨緊，如果回款慢或沒有回款，資金鏈還將面臨斷裂的可能，因此到第四季度，房企只得通過發債來獲取市場資金，保持資金流動性。

工業用地「先租後讓」深圳先行

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）深圳市龍崗區近日出讓兩宗工業用地，其中位於龍崗寶龍街道的地塊由深圳市永聯科技股份有限公司以「20年出讓3,270萬元人民幣」競得。這是深圳實施「委區合作」改革實踐後，龍崗區先行先試，為破解工業企業用地難和用地難等問題，通過創新土地供應模式出讓的工業用地，這是深圳在一線城市中探索「先租後讓」供應模式的首次嘗試。

利推動實體經濟發展

據了解，「先租後讓」是政府通過租賃方式供應一宗產業用地，租賃期

限為5年。企業競得該地塊，需與政府簽訂土地使用權租賃合同及產業發展監管協議。租賃期限內，企業的產值、稅收等各項指標通過履約考核，則上述土地使用權由租賃轉為出讓；如果未能通過履約考核，租賃期滿將收回土地使用權。

據深圳市規劃國土委專業人士介紹，「先租後讓」新型土地供應方式符合當前經濟發展需要和政策需求，有利於加快新舊動能轉換，促進產業結構調整和轉型升級，保障經濟發展對用地的需求，優化產業空間資源配置，以空間聚集推動產業升級，推動實體經濟發展。