

# 疫市反彈 70城房價深圳領漲

## 應對疫情衝擊 深圳出多招助房企解困

隨着因新冠疫情積壓的購房需求逐步釋放，內地樓價出現反彈。國家統計局昨發佈的數據顯示，3月份70個大中城市中房價上漲的城市數量明顯增加，一二三線城市新房環比價格均有擴大，當月深圳二手房價環比漲幅1.5%領漲內地。雖然深圳房價領漲內地，不過昨天深圳仍出台政策，為發展商舒緩資金壓力。

香港文匯報記者 海巖



因疫情積壓的住房需求呈現逐步釋放的勢頭，70個大中城市房地產市場價格出現微漲，但總體較為穩定。

數據顯示，3月份70個大中城市中有38個房價上漲，而2月份只有21個；房價持平的城市則減少到10個。國家統計局城市司首席統計師孔鵬表示，隨着新冠肺炎疫情防控形勢持續向好，生產生活秩序加快恢復，因疫情積壓的住房需求呈現逐步釋放的勢頭，70個大中城市房地產市場價格出現微漲，但總體較為穩定。

### 一線城市房價僅廣州降0.5%

初步測算，4個一線城市新建商品房售價環比由上月持平轉為漲0.2%。其中，北京持平，上海和深圳分別漲0.1%和0.5%，廣州下降0.5%。二手房方面，一線城市價格環比漲0.5%，漲幅比上月擴大0.3個百分點，與1月份相同。北京、上海和深圳分別漲0.2%、

0.3%和1.6%，廣州下降0.2%。受疫情影響，武漢新建商品住宅和二手住宅均無成交，銷售價格視為沒有變動。

### 西寧杭州銀川新盤漲價三甲

從漲幅榜看，新房價格環比上漲前三的為西寧、杭州和銀川；二手房價格環比漲幅依次為深圳、太原、唐山和杭州。

中原地產分析師張大偉表示，3月主要城市樓市成交量恢復到疫情前的40%，4月上半月接近去年同期七成。其中，深圳、杭州等城市因為供需結構、疫情前的豪宅稅取消、人才政策等刺激，最近出現快速恢復，成為房價上漲的領先城市。

金融研究院執行院長朱振鑫認為，疫情發生後實體經濟不振，房價卻逆勢上漲，一方

面是因為隨着內地疫情得到控制，經濟恢復，前期積壓的需求逐步得到釋放。尤其是對於剛需、改善性需求來說，疫情只是暫緩買房需求，但不會使需求消失，成交回暖帶動價格上漲。

他又指，另一方面，在內地經濟下行和海外降息潮的背景下，貨幣寬鬆才剛剛開始。從歷史上看，只要政策寬鬆，房價大概率都會上漲，這一次也不太會例外，只是會有分化。

### 房價階段性回暖或屬短期

朱振鑫認為，短期房價出現階段性回暖，但不會改變長期趨勢。核心城市的房產仍有長期價值，但漲幅會比較平穩，外圍城市房產則存在着下跌的風險。

才完結，全年成交量則下跌20%或以上。

另外，由於內地經濟增長放緩，她預計今年發展商買地時會較為審慎，而部分融資成本較高或融資壓力較大的內房企，可能會縮減發展規模，部分中小型發展商則可能被併購，行業集中度將會提升。

香港文匯報訊（記者李昌鴻深圳報導）為緩解因疫情給開發商帶來的資金壓力，深圳市住建局和深圳市規劃和自然資源局昨日發文，放寬開發商新房預售條件，將合條件項目預售要求的建設進度由以前要求的三分之二改為二分之一。另外，各區可結合地產項目實際情況，要求實施主體申請人以金融機構保函的方式代替現金形式的保證金（監管資金），進一步緩解企業資金壓力。業內分析認為，此舉可緩解開發商資金壓力，此舉尤其對中小型開發商有利。

### 待批更新單元規劃有效期延長

為幫助開發商應對疫情影響，《關於應對新冠肺炎疫情促進城市更新等相關工作的通知》明確，城市更新單元計劃已按照《計劃管理規定》公告有效期且更新單元規劃尚未批准的，其有效期延長三個月。

同時，參照深圳「惠企16條」在延期繳納稅款、免徵房地產稅和城鎮土地使用稅等方面規定的期限要求，《深圳市地價測算規則》發佈前已列入城市更新單元計劃的項目，在今年7月16日前申請並符合條件的，其地價計收標準及方式可由企業選擇按原有規定執行或按新規則執行。

考慮到疫情對企業的影響，可結



圖為龍華區一新盤。李昌鴻攝

合項目實際情況，允許發展商可以金融機構保函的方式代替現金形式的保證金（監管資金），進一步緩解企業資金壓力。申請預售的商品房項目，不再要求提交項目資本金餘額證明。

### 建設進度達二分一可預售

考慮到因疫情導致工期延誤使在建項目不能按時入市，一方面企業銷售進度延後面臨資金和經營壓力，《通知》允許放寬新房預售條件，將其建設進度由以前要求的三分之二改為二分之一，而裝配式建築完成基礎工程並達到標準±0.00標準的商品房項目，可以申請預售。

此外，針對開發商提出的因疫情影響要求延期繳交土地價款的訴求，在綜合考慮深圳市土地出讓收入等因素前提下，提出允許延期繳款的意見。

### 深圳緩解開發商壓力舉措

- ◆延長城市更新單元計劃有效期3個月；延長城市更新項目原有地價測算規定適用期限；
- ◆放寬開發商新房預售條件，建設進度由以前要求的2/3改為1/2；開發商裝配式建築完成基礎工程並達到標準±0.00標準的商品房項目，可以申請預售；
- ◆各區要求實施主體申請人以金融機構保函的方式代替現金形式的保證金（監管資金），進一步緩解企業資金壓力。

整理：記者 李昌鴻

### 星展料內地全年樓市成交最多跌15%

香港文匯報訊（記者岑健樂）星展銀行（香港）研究部中國房地產分析主管王丹昨表示，預期內地房地產今年價格維持平穩，上下波動約5%，主要因目前地價未見明

顯下滑，而政府的限價措施力度亦沒有改變。她指現時內地流動性明顯放寬，按目前內地最新的新冠肺炎疫情發展看，料全年成交量或下跌5%至15%；倘估計疫情至今年底

# 忠誠

**拍賣 - 超然佳績**

**測量 - 專業保證**

**代理 - 信心之選**

Mark Staples  
英國皇家特許測量師

廖漢昌  
中國地產協會會員

林澤榮  
中國地產協會會員

鄭世傑  
中國地產協會會員

周耀輝  
中國地產協會會員

**忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室**

網址 [www.chungsen.com.hk](http://www.chungsen.com.hk)

**承業主、銀主命及法院令公開拍賣**

茲定於2020年4月22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	九龍長沙灣道186、186A及188號9字樓A單位。(總租金收入\$15000) 物業編號: 20042202	實用501	350	6922 4519 馬洽
2	堅尼地城新海旁28號高逸軒5字樓G單位。(銀主命) 物業編號: 20042203 購樓日期: 17/4(5-6) 18/4(3-4) 20/4(5-6) 21/4(5-6)	實用521	980	9833 1884 鄭洽 9092 0099 吳洽 9430 7655 周洽
3	屯門景峰道2號景峰花園第2座12字樓A單位。(法院令, 不提供樓契) 物業編號: 20042203 購樓日期: 17/4(5-6) 20/4(5-6)	實用423	綠表253 自由329	6922 4519 馬洽 9227 6625 謝洽
4	九龍牛頭角道33號宏光樓1字樓58號車位。(租期至30-9-2020 租金\$2950) 物業編號: 20042204	XXX	130	9833 1884 鄭洽
5	藍田啓田道31號康田苑B座和康閣25字樓2號單位。(租期至31-3-2022 租金\$17000) 物業編號: 20042205	實用550	730	9833 1884 鄭洽
6	藍田連德道8號興田村停車場大樓C座C層M8號電車車位。(租期至14-3-2021 租金\$570) 物業編號: 20042206	XXX	22	9833 1884 鄭洽
7	西營盤第一街83號俊景閣19字樓A單位。(業主及銀主命) 物業編號: 20042207 購樓日期: 18/4(3-4) 20/4(5-6)	實用464 建築713	820	5177 8750 李洽 9833 1884 鄭洽
8	旺角通菜街21號天台C。物業編號: 20042208	建築219 (未核實)	48	9138 6079 劉洽
9	馬鞍山錦英路9號錦英苑J座(錦耀閣)2字樓6號單位。(銀主命) 物業編號: 20042209 購樓日期: 18/4(5-6) 20/4(5-6)	實用554 建築711	綠表290 自由430	9092 0099 吳洽
10	西貢大網仔39F號2字樓連天台。(銀主命) 物業編號: 20042210	建築700 天台700	480	9092 0099 吳洽
11	尖沙咀亞士厘道24、26、28、30、32、36及38號天星大廈地下A2A及A2B單位。(銀主命) 物業編號: 20042211 購樓日期: 17/4(5-6) 20/4(5-6) 21/4(5-6)	實用609 (未核實)	3800	9092 0099 吳洽 9833 1884 鄭洽 6922 4519 馬洽
12	元朗厦村新街122號地下、1字樓及2字樓連天台。(銀主命) 物業編號: 20042212 購樓日期: 17/4(5-6) 18/4(3-4)	建築2100	1080	9092 0099 吳洽 9138 6079 劉洽 6922 4519 馬洽

物業(1)、(4)、(5)及(6)以連約出售, 物業(10)以不交吉出售, 其餘物業以交吉出售。  
(除拍賣前收回及售外) \*以上所有資料只供參考, 並不擔保其正確無誤\*

**忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓**

查詢及委託拍賣熱線 2581 9366 牌照號碼：C-012527

**承業主、確認人命及法院令公開拍賣**

茲定於2020年4月29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

**英皇道 康山花園**

第8座20字樓G單位

實 592 呎  
建 750 萬

睇樓: 25/4 (六) 2-3時  
27/4 (六) 5-6時

9138 9278 劉洽  
9430 7655 周洽

物業編號: 20042912

**屯門 兆軒苑**

(逸生閣) B座2字樓18號單位

實 443 呎  
建 585 萬

自開 360 萬

睇樓: 25/4 (五) 5-6時  
26/4 (六) 3-4時

法院令拍賣, 一開即售

6922 4519 馬洽

物業編號: 20042914

**西九龍 匯璽II**

第3期3A座11字樓C單位

實 534 呎  
開 1380 萬

租期至26-8-2021, 租金\$27000, SSD由業主支付

5177 8750 李洽

物業編號: 20042910

**美孚 美孚新邨**

5字樓C單位

實 850 呎  
開 1050 萬

租期1-8-2019至31-7-2020  
租金\$28000

9227 6625 謝洽  
9833 1884 鄭洽

物業編號: 20042907

**旺角 上海街653號**

2字樓

實 574 呎  
開 540 萬

已開5套房, 每月租金收入\$20200

9374 4386 任洽

物業編號: 20042904

**旺角 上海街655號**

2字樓

實 574 呎  
開 540 萬

已開5套房, 每月租金收入\$20500

9374 4386 任洽

物業編號: 20042905

**旺角 新輝大廈**

7字樓

實 588 呎  
開 495 萬

租期15/5/2019至14/5/2021  
租金\$17000

9138 6079 劉洽  
9833 1884 鄭洽

物業編號: 20042906

**荃灣 W212**

17字樓15號單位

實 335 呎  
(未核實)

建 558 呎  
(未核實)

458 萬

9227 6625 謝洽

物業編號: 20042916

**CS GROUP 內有更多精彩拍賣推介及影片**

**急聘**

物業拍賣營業員(多名)

底薪+津貼+佣金

銀行假放紅日

有意請致電: 2815 7190 洽

**長沙灣 美居中心**

第3座13字樓C單位

實 274 呎  
建 341 呎

開 390 萬

睇樓: 25/4 (六) 1-2時

6922 4519 馬洽

物業編號: 20042908

**西灣河 長興大樓**

20字樓A單位連天台

實 220 呎  
天台 164 呎

開 388 萬

睇樓: 25/4 (六) 5-6時

6922 4519 馬洽  
6117 1413 黃洽

物業編號: 20042913

**沙田 全輝中心**

第2層17號車位

開 106 萬

租期至31-12-2021  
租金\$2200

6117 1413 黃洽

物業編號: 19042915

**粉嶺 維也納花園**

地庫6號車位

開 76 萬

租期至30-9-2020  
租金\$2000

9092 0099 吳洽

物業編號: 20042911

**長沙灣 元州街**

62A及64A號天台

實 553 呎  
(未核實)

一開即售 60 萬

2份之1業權

6922 4519 馬洽

物業編號: 20042903

**沙田 碧霞花園**

地庫82號車位

開 58 萬

6922 4519 馬洽

物業編號: 19042909

**灣仔 華發大廈**

天台A

實 197 呎  
(未核實)

開 40 萬

6117 1413 黃洽

物業編號: 20042902

(除拍賣前收回及售外) \*以上所有資料只供參考, 並不擔保其正確無誤\*

**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。