

熱錢湧深圳 公寓炒上天 搶得太瘋狂 灣壘被鎖盤

疫情下 新挑戰

內地樓市篇 三之一

沉寂兩個多月的樓市隨着新冠疫情影響慢慢消退而恢復，但深圳樓市卻令人矚目：疫情尚未結束，每套售價3,000-5,000萬元(人民幣，下同)的豪華公寓，因為不限購，一推出便遭搶光；有人專門坐飛機南下搶樓；有人為買到房子不惜給地產中介上百萬元的喝茶費；有人通過公司按揭抵押貸款方式，就可以從銀行得到資金轉入樓市。早前被瘋搶的深圳樓盤招商蛇口灣壘，近日因為違規被鎖盤，顯露了熱錢流入深圳搶公寓的瘋狂。

香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

本月28日，在深圳本地「民心橋」節目中，深圳市住房和建設局局長張學凡就近期深圳樓市的系列熱點問題做了回應，並透露已對相關涉嫌炒作房價的房企和樓盤作出3至4個月內「暫停網籤」等處罰。據深圳市房地產信息平台顯示，28日晚，灣壘除了33套備案房源外，其他192套房源全顯示「分局鎖定」，有機構預計鎖定房源預計貨值高達700億元。

不限購不限貸吸引投資者

灣壘是近期深圳最紅的樓盤，由招商蛇口和香港新世界發展聯合開發的170萬平方米的大型綜合體，涵蓋商業、辦公、商務公寓、住宅、酒店等業態，位於深圳豪宅片區蛇口。4月8日，灣壘突擊加推54套公寓，戶型為320-410平米，每平方9萬至13萬元，每套總價2,943萬至5,478萬元，54套房源總價值約23.3億元。由於公寓不限購不限貸，一推出便遭到國內外戴着口罩的豪客爭搶，僅僅上午數小時便幾近售罄。

此前在3月7日和3月13日，該豪宅項目已進行了兩次發售，同樣遭到各地豪客們瘋搶。3月7日，儘管在疫情期間，許多豪客戴着口罩在地產中介的陪伴下，擠爆了售樓處，現場一度因人數過多而被街道辦強制遣散。當天首次推出的百套公寓，均價約11萬元/平方米，總價介於2,133萬至5,479萬元/套，當天全部售罄。3月13日該項目又推出14套單位，4,200萬元起，僅8秒售罄。買家的瘋狂可見一斑。記者日前致電灣壘售樓處時，售樓員表示目前僅剩下一套380平米大戶型，總價3,386萬元，首付4.5成，可以給予98折加99折的優惠，該房產帶有海景，因是住宅性質，所以受到追捧。他還透露，在所有購房者中，投資和自住各佔一半。

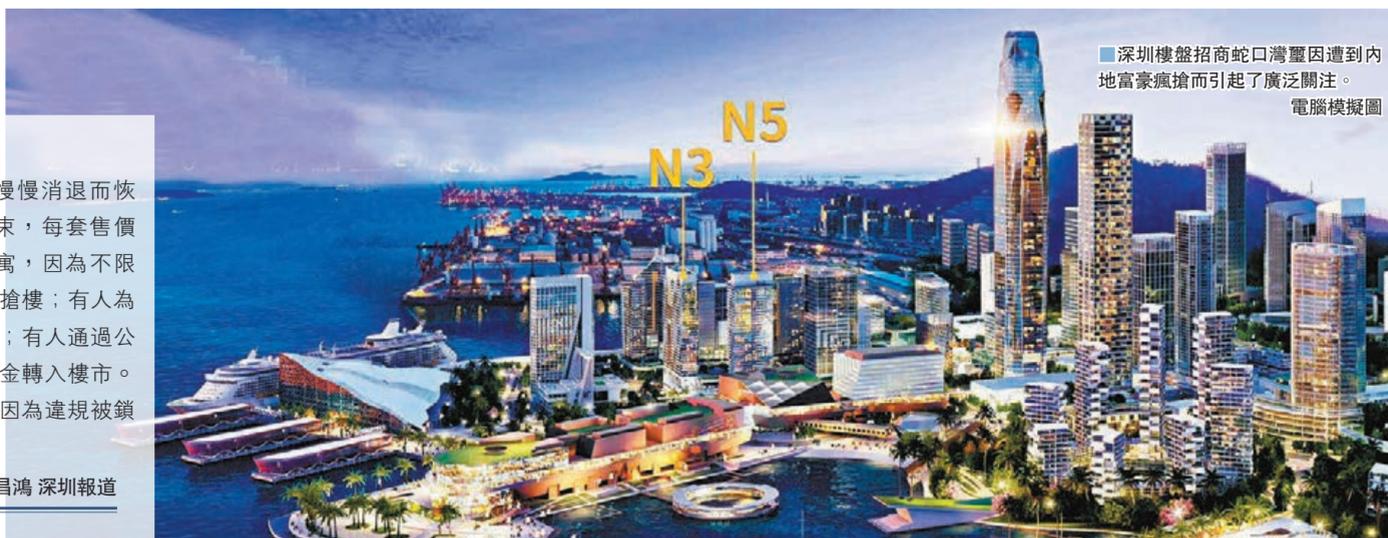
應對通脹 房屋成避險工具

為何疫情下深圳樓市照樣升？受全球疫情衝擊影響，許多國家為刺激經濟紛紛放水，美聯儲利率水平近至零，並推出無限量QE，導致流動性氾濫。為對抗通脹上升，一些富裕人士積極尋求資產的保值和增值。深圳中原地產董事總經理鄭叔倫表示，從以往經驗看，大規模的貨幣寬鬆後，特別是房產抗通脹風險能力強，兼具自用和投資屬性，還可以出租，即便跌了，也會是各大資產中跌得最少的。因此，房產就是目前最好的避險工具。

鄭叔倫稱，深圳是粵港澳大灣區核心城市，擁有高科技發展優勢、先行先試示範區等政策支持，吸引不少富豪選擇投資深圳房產作為風險對沖工具。另外，深圳新房供應不應求，每年新增50萬人口加大了供給不足，多重利好疊加，吸引來自本地和海外資金大量湧入當地房產，而不限購不限貸的公寓成為他們瘋狂追逐的獵物。

住建局：堅決打擊捂盤惜售

不過，灣壘銷售的瘋狂也引發了大眾的熱議，尤其是在疫情還沒有完全受控，以及深圳樓價領漲全國的敏感時候。深圳市住建局局長張學凡就直言，「一個樓盤分三次銷售，給老百姓釋放每次秒光的信號，對這種行為要堅決予以打擊」。據悉，此次灣壘項目除了192套房源被鎖外，有關部門擬將其捂盤惜售的違法違規材料移交給相關部門。



深圳樓盤招商蛇口灣壘因遭到內地富豪瘋搶而引起了廣泛關注。電腦模擬圖

深圳樓市近期事件

1. 灣壘狂潮

- ◆ 3月7日首推百套公寓，每套總價2,000-5,400萬元(人民幣，下同)，當天全部售罄
- ◆ 13日再推出14套豪宅，4,200萬元起，僅8秒售罄
- ◆ 4月初加推54套公寓再被搶購
- ◆ 4月28日，因銷售違規被深圳市住建局暫停網籤



圖為龍崗一公寓。

2. 投資者入市

- ◆ 龍崗一企業老團斥資近600萬元，購買6套小戶型公寓，作為避險投資



圖為香蜜湖寶能城市公館。

3. 樓價大漲

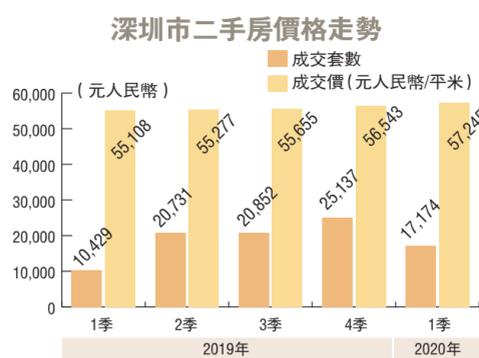
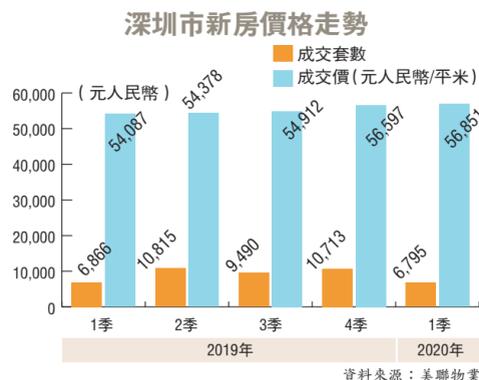
- ◆ 香蜜湖豪宅跳漲200萬元，住宅價格普遍漲數十萬



圖為鹽田佳兆業三期。

4. 代理喝茶費

- ◆ 百萬喝茶費重出江湖，受到寶安住建局整治



深圳中原地产董事總經理鄭叔倫：

「大規模的貨幣寬鬆後，特別是房產抗通脹風險能力強，兼具自用和投資屬性，還可以出租，即便跌了，也會是各大資產中跌得最少的。」

銀行推「氣球貸」助買家入市

記者日前走訪龍崗區，在一樓盤看到，中行和建行兩大國有商業銀行均可以給該公寓房產提供貸款，並且其「氣球貸」(即供款額前小後大，形狀似氣球)可以降低購房者短期壓力。此外，另一家股份制銀行則推出公司名義抵押貸款，利率水平較為優惠。

氣球貸減前期資金壓力

在龍崗大運片區一大型公寓樓盤，記者看到，很多購房者正做簽協議做按揭，其中中行一業務員正忙得不可開交，記者向其諮詢有關貸款詳細情況時也沒有時間詳答，只是蜻蜓點水般講了一兩句。記者了解到，與該樓盤合作的中行和建行均推出按揭貸款，利

率水平為5.35%，這一價格高於人民銀行貸款基準利率4.9%，不過兩大銀行均推出「氣球貸」，通過金融創新，將原本10年按揭貸款改為20年，前期按揭月供還貸壓力低，主要是減少購房者前期資金壓力，但在第十年則需要返還前期累積的大量貸款。

另外，從一股份制銀行獲悉，該行推出中小企業按揭抵押貸款，需將房產抵押，貸款100萬元，十年利率為4.6%，較基準利率低了0.3%。該行有關業務人士表示，這一利率水平很優惠，受到很多企業老闆青睞，「他們以公司名義申請貸款，錢無需打到公司賬戶，轉到公司負責人賬戶即可，通過第三方轉手或者家庭成員購買等手法，就可以方便幫助企業主購房。」

為買一間樓 願付百萬「喝茶費」

深圳每年增加近50萬人口，地少人多，住房供應不足，再加上外地投資者加入，各種搶盤情況近期不斷出現。3月下旬，網絡曝出寶安區潤恒都市名薈和榕江名墅內部喝茶費的報價單：前者大戶型4房總價1,100多萬元，喝茶費需上百萬；後者近百平米2房，喝茶費為75萬。該區區域房產中介證實百萬喝茶費確有其事，並解釋稱，因新房限價，儘管加上喝茶費，其總價也較周邊二手房的價格低不少，因而吸引了許多購房者。

為規範市場，寶安區住建局4月上旬發佈通知，打擊房地產開發企業、中介機構收取「喝茶費」、「更名費」等價外費用違法行為的行動，涉案樓盤暫停全部房源網籤權限。

豪宅坐飛機南下搶盤

另外，因為不限購不限貸，公寓成為富豪爭搶的對象。深圳美聯物業香蜜湖片區負責人孫佳彥告訴記者，買灣壘公寓的都是資產過億的豪客，而要六、七年後才能轉讓，是長線投資，亦是資產配置，用於對沖通脹，實現保值增值。她透露，有內

地客戶坐飛機前來深圳買房，事先入住酒店等着開盤，以4,000多萬元(人民幣，下同)買入灣壘一套380平米單位。他們有一個客戶，是深圳上市公司高管，名下已有幾套房產，因沒有購商品房名額，最近便買入不限購的灣壘一個面積為200多平米的單位，作為長線投資。因灣壘旁邊是遊輪母港，配套和交通均很好，非常適合年輕人。加上與周邊一平米15-20萬元的豪宅相比，是價格窪地。

還有一些買家認為買房可以抗通脹風險。一些中小企業主也紛紛行動。龍崗仁恒夢公寓一售樓員陳先生告訴記者，當地一個中小企業老闆，最近斥資近600萬元全款購買了他們6套小戶型公寓，說是為了抗通脹。

深圳中原地產香蜜湖片區負責人王先生告訴記者，有一位從事股票投資的老客戶，已有三四套房，最近前來找他諮詢，稱手上有4,000-5,000萬元，正在想辦法買入優質房產對沖通脹風險，因受限購的影響，他只能將目光鎖定公寓。出於同樣情況，4月上旬，他和同事已帶了幾批客戶了解和購買灣壘。

深圳市重錘遏炒風 傳頒4樓盤「指導價」

面對近期深圳樓價的急升，監管當局終於出手。內地傳媒報道，深圳光明區住建局對區域內四個熱門樓盤口頭傳達了每平方米6.3萬元人民幣的「指導價」，這是在深圳樓市發展史上，官方第一次對樓價提供「具體」指導意見。

據悉，這一輪整治並不限於光明區，市內二手房熱點片區裡價格異常、明顯偏離市場行情的盤源，均是此輪監管重點關注的對象。

監測名單料5月出爐

主管部門還向各大房地產中介機構傳達一個

要求：下架高價房源。「通過中介機構對異常房源限流，最終把購房需求導向符合正常市場價的樓盤。」深圳市房地產中介協會正對部份熱門樓盤進行監測和整理，未來將定期分批公佈異動樓盤名單，首份名單預計將於5月出爐。

「準備了很多手段治理」

另外，有指深圳主管部門正在研究覆蓋全市的二手樓指導價制度，一旦實施之後，可能不會公開發佈具體文件，僅對實際交易進行干預。

對於各界關注的深圳房價最近上漲的問題，深圳市住房和建設局局長張學凡在參加深圳電台《民心橋》直播時表示，政府部門對於房價上漲不是沒有考慮的，更多想通過一些標本兼治、精準施策的辦法來解決房價問題。「我們不是沒有手段，我們準備了很多手段。」

他說，深圳住建局想通過一些標本兼治、精準施策的辦法來解決房價上漲問題，具體措施包括在交易環節，對高價房採取少槓桿、高利率、高稅收等手段，與普通住房差別化；在持有環節，也可以考慮房地產稅。



近期深圳樓價急升，監管當局終於出手。資料圖片