

# 資金尋保值增值出路 疫情緩和和需求反彈 棄股買房 滬樓越貴越搶手

## 疫情下 新挑戰

內地樓市篇 三之二

近日上海樓市迎來一波供應小高峰，一掃疫情給樓市帶來的陰霾，特別是一批超高單價的豪宅集體亮相，引來購房者爭相看房。「單價超12萬元（人民幣，下同）房源重出江湖」、「越貴的房子越受歡迎」、「為搶8,000萬的房子打架」，香港文匯報記者在「五一」假期期間走訪多個售樓處，不少工作人員不約而同表示豪宅頗受青睞。而現場看房者「股市大虧還是豪宅保值」、「疫情宅家想到改善住房需求」等觀點，反映出當前買家出手的邏輯。有分析認為，豪宅具稀缺性和保值性，隨着供應大增有望提高成交。

圖/文：香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道



改善型住宅央墅在「五一」假期迎來不少戴口罩看房的顧客。



人們戴着口罩看豪宅的沙盤。



單價近13萬的中興路一號售樓處認籌場景。

中興路一號，作為曾經的全國單價地王，近日以每平方米12.98萬元的單價入市，成為「五一」小長假期間的人氣樓盤。香港文匯報記者5月1日下午前往樓盤探訪，自進門口就看到有幾組客戶在排隊登記等候看房，售樓處內、外兩個洽談區基本滿座，帶客戶參觀樣板房的銷售員迎來送往。場景雖然比不上前幾年樓市頂峰時的瘋狂場面，但亦顯示出不小的人氣。

### 豪宅均價普遍逾12萬元

「我們樓盤是4月30日開始認籌的，認籌金50萬元起，但不是認籌了就一定可以買到，之後需搖號，人數還不少，畢竟現在大家都對豪宅有興趣。」接待記者的售樓人員向記者表示，該樓盤首批推出229套房源，戶型面積從50至210平方米，主要為100平方米的兩房，目前認籌情況理想，不少客戶特意帶着資金前來，有些基本是看一眼就當場拍板下訂。

上述銷售還告訴記者，「今年上海面世的豪宅，均價不少都過了12萬元這條線」，據悉去年上海市場開盤的豪宅，因審批因素價格多在11萬元左右，但今年過審豪宅的單價不動聲色就拔高了1萬元，不少還超出12萬元。如3月認籌的綠地外灘中心均價每平方米超過13萬元，4月初認籌的濱江凱旋門二期均價每平方米13.8萬元，4月中旬開盤的碧雲尊邸別墅均價每平方米12萬元，5月計劃開盤的恒盛尚海灣均價每平方米12.5萬元。

### 富豪心急搶房大打出手

豪宅市場通常「有價有市」，越是貴的往往越受到歡迎。位於浦東的頂級豪宅碧雲尊邸在4月13日正式開盤認籌，推出的房源包括洋房和別墅，一套總價最低約2,000萬元，最高

8,000萬元左右，僅認籌金額就高達600萬元。但高門檻亦阻擋不了人們搶房的心，認籌當天凌晨5時就有人來排隊，之後因隊伍過長，心急的大客戶還因入門問題發生衝突，一度大打出手。「富豪都會打架搶房，看來豪宅真的是又火了」，當天帶客戶前去認籌的一位地產中介向記者稱，當時排隊的隊伍有400多人，但首批推出的房源僅160套，排後面的人擔心無法順利認籌，因此才出現打架場面。

### 疫情宅家改善住屋需求

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進稱，上海出現了戴口罩搶豪宅等現象，說明此類城市購房需求依然強勁，且從保值增值和稀缺性等角度看，一線城市「搶豪宅」的現象不難理解。最近一個月來，頻頻只看豪宅的張先生告訴記者，「疫情期間股票虧大了，最近正好動遷拿了幾百萬補償款，想了好久還是決定換套豪宅算了。」張先生說，雖然不希望買豪宅投資賺錢，但優質不動產好能夠保值，不會像股票一樣因為一點狀況就一瀉千里，因此決定買貴的。還有一對參觀中興路一號的小夫妻向記者表示，疫情期間一直宅家，就萌生了要換一套好房子住得舒服點的想法，正好最近新盤多，逐一來看比較。

據不完全統計，滬豪宅自今年開賣以來均有不俗表現，前灘大灘的東方惠禮認籌率559.8%，近約6人搶1套房；碧雲尊邸認籌率高達318.7%；濱江凱旋門認籌率205.7%；綠地外灘中心認籌率達161.6%。中國房地產數據研究院執行院長陳晟認為，豪宅瘋搶亦是疫情期間對居住環境有改善的需求，現在疫情緩解之後，被壓抑的需求得到反彈。

## 上海超萬單價豪宅



易居研究院智庫中心研究總監 嚴躍進

從保值增值和稀缺性等角度看，一線城市「搶豪宅」的現象不難理解。

### 近期上海部分豪宅開盤首日認籌率

樓盤名稱	價格 (元人民幣)	推盤套數	認籌人數	認籌率(%)
東方惠禮	9.2萬	411	2,284	555.74
中海匯德里	10.2萬	360	1,123	311.94
碧雲尊邸	11.2萬	160	448	280
濱江凱旋門	13.8萬	180	346	192.22

資料來源：鳳凰網房產 整理：香港文匯報記者 孔雯瓊

近日多家機構數據顯示，上海樓市自4月進入明顯復甦期，成交面積和套數不僅環比猛增，而且較2020年月平均亦高出不少。進入5月，滬新盤入市依然按照「快進鍵」節奏進行，業內稱成交有望「再上一層樓」，上海樓市紅五月大概率可期。

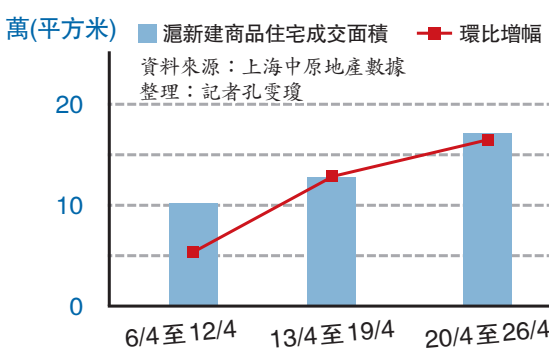
克而瑞地產研究院日前公佈4月全國房地產市場數據，顯示全國28個重點城市成交面積環比增長43%，其中上海樓市當月成交面積達62萬平方米，比3月大增66%，明顯高於全國平均水平；另外，4月成交面積較2020年月平均增56%。克而瑞認為，上海購房熱情釋放，源於高層客戶購買力依舊強勁，使得豪宅項目迎小陽春。

另據地產熱點觀察統計，4月上海成交新房約4,000套，較3月上漲超過33%，意味著滬樓市逐步擺脫疫情影響，開始回歸正軌。該機構同樣認為上海樓市的復甦和網簽了不少豪宅項目有關。據統計，新房項目成交總額排名前十中豪宅一枝獨秀，其中4個項目均價超過10萬元，另外3個項目均價在8萬至10萬元間。

### 8新盤擬本月開賣搶客

5月滬樓市依然可期，據不完全統計，已經有8個新盤確定在5月開盤，這還不包括暫時未有宣佈但已經在蠢蠢欲動計劃開盤的。另據鳳凰網消息指，房管局都將部分樓盤的認籌時間壓縮到4天半，以便加速開盤節奏。有房地產分析師稱，供應總是與成交相輔相成，如果供應迎來大爆發，成交有望再進一步，5月亦會成為成交熱門月。

### 近期上海樓市成交數據



## 認籌金額降 發展商趁旺套現

不少購房者發現，上海今年不僅房源供應大增，且開售的樓盤認籌期普遍縮短，認籌門檻降低，這就使不少開發商得以加快節奏賣房，亦能加速回籠資金。

### 認籌買樓流程縮短至5日

據不完全統計，從4月截至5月3日，上海已有33個項目開盤，平均每天新開一個。隨着新盤快速推進，購買程序上亦有不同程度的縮短。「最近開盤的認籌天數多數在5至6天，節奏比以前快了」，近期認籌完一個新盤的姚小姐告訴記者，以往項目大籌的時間都要7天，有些甚至超過一週，但今年從她看房體會而言，覺得時間都縮短了。記者查詢近期新開項目發現，碧雲尊邸僅5天認籌，天空之城為6天、中興路一號6天、古北天御5天等。

認籌的縮短無疑可以幫助開發商快速增加現金流，碧雲尊邸5天就收穫510組有效認籌，認籌金30.6億元。有業內人士認

為，豪宅項目率先回暖，亦與其資金回籠相對容易有關，「開發商推出一個豪宅項目，有時往往認籌金就可以幾十億，甚至上百億元，那對於企業而言無疑獲得一筆無息貸款。特別是經歷了此前的疫情，相信就算是大開發商也是會比較在乎這筆流動資金的。」該人士稱。

### 新房首付時間擴至兩月

對購房者而言，買房節奏加快的同時，購買的門檻也相對降低了，雖然仍有部分豪宅開出600萬元認籌金的條件，但絕大多數認籌金並沒有超過100萬元。如中興路一號的認籌金是50萬元、恒盛尚海灣認籌金100萬元、靜安府西區認籌金50萬元等。姚小姐告訴記者，「100萬元以下的認籌金真的不算多，我在2016年看過豪宅，當時還設有驗資的門檻，一套總價不到千萬的房，竟然要驗資客戶有500萬元才帶看樣板間，以前買豪宅真的是門檻高得太難了。」當下除了熱門樓盤需預約外，多數



有買家表示購房門檻降低了，大部分豪宅認籌金都不用100萬元人民幣。

可以做到現場隨到隨登記看房，參觀樣板房亦無需額外資產證明的條件。

另外，對於房款的準備時間亦相較以前寬鬆不少。記者在一處改善型住宅樓盤盤處了解到，目前客戶準備新房首付時間可以在2個月左右，該處樓盤銷售表示，「前幾年很多開發商會催着客戶7天內交首付，一點商量餘地都沒有，現在時間放寬了。」中興路一號售樓員亦稱，交納首付款時間是45天，有特殊情況還能一房一議。

## 特稿 要嚴控違規資金湧入樓市

進入2020年以來，上海房價呈現微漲勢態。從國家統計局已經公佈的1至3月上海住宅銷售價格指數來看，1月環比上漲0.5%，同比漲2.7%；2月環比持平，同比漲2.3%；3月環比漲0.1%，同比漲2.4%。另據社科院4月27日發佈報告稱，上海近3個月房價累計上漲1.51%，漲速處於正常略高的區間，但並未出現過於明顯的上漲。

對於今年上海房價走勢，多數行業人士認為下跌可能性不大，但也不會大漲。人民銀行上海總部4月23日召開上海房地產信貸工作座談會，通報了新冠肺炎疫情以來上海房地產信貸運行情況，就近期房地產信貸市場出現的新情況新問題進行研究討論，對下一階段上海房地產信貸工作進行部署。

### 重點查處消費經營貸

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進

表示，政策的核心是嚴禁通過個人消費貸款和經營性貸款等形式變相突破信貸政策要求，違規向購房者提供資金，從此類政策規定可以看出，上海後續對於房產抵押的各類貸款會進行嚴管，尤其是要重點查處消費貸和經營貸方面的貸款業務。

目前各售樓處亦會提醒購房者合理籌備貸款，有售樓人員明確告訴記者，「之前或許有開發商或中介會願意幫購房者『想辦法』弄首付，但現在這樣的情況不可能再遇到了，通常我們會根據購房者實際能力推薦房源，不會盲目推薦他們購買不符合實際能力，需要加大預押才買下的房。」

嚴躍進認為，對於各類違規進入房貸領域的內容，後續需要嚴查，這也進一步體現了今年貸款領域的導向。另外，央行上海總部的信號，對於後續全國房貸市場的規範等都有積極的作用。

香港文匯報記者 孔雯瓊