

# 深圳樓市加辣 八方面趕絕炒家

## 大幅提高限購門檻 750萬元以上徵豪宅稅

今年來樓價高歌猛進的深圳終於迎來新調控，該市昨日出嚴厲調控措施，從八方面堵住投資性購房漏洞，嚴厲打擊市場炒作。即日起在限購、限貸、限售、限價、限戶型等方面大幅提高門檻，包括深戶籍要繳3年社保後才可購房、非深戶籍要有5年社保記錄才可購房；夫妻離婚後3年內買房套數按離異前家庭總套數計算；成交價750萬元(人民幣，下同)以上的房子按豪宅徵稅，力度之大前所未有。業內人士預計，隨着新政出台，深圳樓市將快速降溫。

香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

15秒售罄14套豪宅、千人通宵排隊搶房……今年深圳樓價再度領漲全國，據中國房價行情網站的二手房價格數據，6月深圳二手房均價達到7.49萬元(人民幣，下同)/平方米，較去年底漲14.37%。為遏制深圳房價非理性上漲，深圳市住建局、銀保監局等八部門昨日聯合下發《關於進一步促進我市房地產市場平穩健康發展的通知》。

《通知》從調整商品住房限購年限、完善差別化住房信貸措施、發揮稅收調控作用、細化普通住房標準、加強熱點樓盤銷售管理、加大二手住房交易信息公開力度和嚴厲打擊房地產市場違法違規行為八方面堵住投資性購房漏洞，嚴厲打擊市場炒作。

### 堵塞假離異 嚴打借名額

條文要求深戶居民家庭、成年單身人士(含離異)須在該市落戶滿3年，且需提供連續繳納36個月或以上社保或個人交稅證明方可購買商品住房；離婚人士自離婚之日起3年內購買商品住房的，其擁有住房套數按離異前家庭總套數計算。此舉大幅提高新入戶市民購房門檻，也堵塞離異人士無需社保的漏洞。

《通知》進一步完善差別化住房信貸措施。購房人家屬名下在深圳市無房且無商業性住房貸款記錄或公積金住房貸款記錄的，首付比例仍按最低30%的政策；購房人家屬名下在深無房但有商業性住房貸款記錄或公積金住房貸款記錄的，購買普通住房的首付款提高到50%，購買非普通住房的貸款不低於60%。此舉旨在借其他人名額

投資購房。購房人家屬名下在深擁有1套住房的，購買普通住房首付比例為70%，購買非普通住房的首付款比例不低於80%，此舉旨在提高投資購房尤其是豪宅的支付成本。

### 轉讓免稅年限增至5年

新政還發揮稅收調控作用，更新存量住房(即二手住房)交易計稅參考價格，並將個人住房轉讓增值稅免稅年限由2年上調到5年。同時，細化普通住房標準，單套住房建築面積120平方米以下、或單套住房建築面積在144平方米或以下、實際成交總價低於或不超過750萬元。成交價750萬元以上為豪宅，將按豪宅稅收取。

此外，《通知》還將加強熱點樓盤銷售管理，對社會關注度較高、預計購房人數較多的熱點樓盤，地產商應當按照優先滿足無房居民家庭購房需求的原則，並根據在本市繳個人所得稅或社保時間長短等因素制定樓盤銷售方案，嚴控認購人數，合理確定房源和認購人數比例。

### 完善「三價合一」制度

當局還將推行房屋抵押合同網簽管理，進一步完善交易價、評估價、登記價「三價合一」制度，未經網簽的房屋抵押合同不予辦理產權登記手續。加大二手住房交易信息公開力度。對於不報、漏報、購報房產交易的中介機構，依法暫停其網簽權限。深圳市住建局等還將打擊涉嫌捂盤惜售、價外加價、發布虛假房源、惡意哄抬房價行為和違規挪用各類信貸資金進入房地產市場的金融機構。



深圳市出台樓市新政高門檻拒炒房。圖為深圳布吉一二手房。記者 李昌鴻攝

### 深圳樓市新政重點

- ◆ 購房限制：深戶籍3年，非深戶籍5年(同時均需交社保或繳稅證明)
- ◆ 購買豪宅首付上調至6成(非首套房則為8成)
- ◆ 個人住房轉讓免徵增值稅免稅年限由2年調整到5年
- ◆ 成交價在750萬元人民幣或以上算為豪宅

### 深圳樓市「7.15」新政前後對比

類別	深戶居民家庭、成年單身人士	離異夫妻任何一方購房	本市無房但有商業住房貸款	本市擁有一套住宅	增值稅免徵條件	普通住戶標準
7.15前	沒有個稅或社保要求	離異前家庭住房總套數在離異後不作計算	首付最低五成	首付最低七成	購房滿2年	容積率在1.0以上面積144平方米以下、或容積率在1.0以上面積120平方米
7.15後	落戶滿三年需36個月以上個稅或社保	離異滿三年前住房套數按離異前總套數計算	普通住宅最低首付五成、非普通住宅最低六成	普通住宅最低首付七成、非普通住宅最低八成	購房滿5年	容積率在1.0以上單套面積120平方米以下或者144平方米以下、實際成交價低於750萬元

製表：記者 李昌鴻

## 業界料樓市速降溫 影響港人不大



深圳中原地產鄭叔倫表示，疫情後深圳樓市成交反彈太快，力度太猛。資料圖片

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，疫情後深圳樓市成交反彈太快，力度太猛，導致近期樓市有過熱態勢，所以才有今天政策的出台。

### 避免誤傷首套房

縱觀這次的調控政策，鄭叔倫認為，首先是需求的管理。包括限購條件收緊、社保年限延長、深戶也需要連續3年社保或繳納個稅才能購買住宅，進一步提高購買門檻，立即可以把市場上的有效需求降低，相信可以取得立竿見影的效果。另外，是貸款條件差別化的調整。遵從房住不炒的

主導精神，針對已經擁有房產客戶的貸款條件進一步提高，盡量避免誤傷首套房客戶，二套普通住宅首付7成，豪宅首付8成，置換型物業銷售壓力增大，相信可以一定程度抑制投資氛圍。預料短時間內成交量明顯下降，市場觀望情緒濃厚。

他表示，針對上半年個別新項目出現多人搶購的火爆局面，此次新政針對社會關注度較高、預計購房人數較多的熱點樓盤進行多方面限制。此次新政控制需求，堵死各類炒房途徑，包括落戶即買房、離婚買房、一二手倒掛搶房等；限制豪宅成交，保障用家，抑制房價升幅，包括增值

稅、豪宅標準、差別化信貸等；持續開展房地產整頓和各項規範工作。

### 港人只能買1套不變

談到新政對港人影響，鄭叔倫認為對港人影響不大，因為香港人只能買1套，新政打擊投資炒房，上半年港人涉足炒房的並不多。不過他指，豪宅稅對港人未來購房有影響，超過750萬元(人民幣，下同)收取的豪宅稅將是一筆不少的支出，而且深圳很多樓盤價格都超過此數。商業公寓和豪宅公寓儘管不限購不限貸，但其首付大幅提高也令港人購房成本和壓力大增。

## 派員赴長沙取經

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)相比3月起深圳市房價暴漲引起國內外廣泛關注，長沙作為全國二線城市和湖南省首會，目前房價只是6,000至22,000元(人民幣，下同)不等，在全國二線城市中處於窪地，房價僅深圳1/5至1/8，這在許多二線城市中是奇跡。

### 長沙試點限價「熔断」機制

為學習長沙市調控房價，深圳市住房和建設局考察組一行10人早前與湖南省長沙市住房和城鄉建設局交流，由該局房地產市場監管處詳細介紹當地房地產市場調控的做法和經驗。據悉，長沙試點地塊採取限價「熔断」機制，規定試點住宅地的土地最高限價及銷售的最高限定價格，土拍市場正式進入「熔断+搖號」時代。通過採取「限房價+競地價+搖號」的土地交易新規則，政府將部分土地收益讓利於民，並要求土地競買人取得土地後，開發建設的住宅商品房只能按政府限定房價銷售。

最近深圳也加大安居房供應，深市住建局7月14日發布通告，面向全市安居型商品房在冊輪候人和符合條件的領軍人才公開配售恒大都會廣場1,850套安居型商品房，配售均價為每平方米27,925元。

## 跨省遊解禁 A股旅遊逆市飆



文旅部上調旅遊景區接待遊客承載量，刺激旅遊股。圖為重慶涪陵區816小鎮。新華社

香港文匯報訊(記者 章蕪蘭 上海報道)跨省團隊遊「解禁」，旅遊業迎來重大利好，A股旅遊酒店股整體暴漲近5%。不過，銀保監會重啟發聲嚴禁資金違規入市，被解讀為「降溫」信號，滬深兩市持續下跌，上證綜指跌破3,400點關口。

### 航空股表現抗跌

文旅部14日晚發布通知提出，各地在做好疫情防控工作的前提下，可恢復旅行社及在線旅遊企業經營跨省團隊旅遊及「機票+酒店」業

務。同時，旅遊景區接待遊客量由不得超過最大承載量的30%上調至50%。受消息刺激，旅遊酒店股昨收漲5%。華天酒店、桂林旅遊、西安旅遊、長白山、張家界及黃山旅遊等14股漲停。航空股表現雖不及旅遊酒店股，惟吉祥航空、南航、春秋、國航、東航、上海機場及白雲機場等均逆市收紅。

### 滬指3400關失守

不過，銀保監會官網發布消息稱，強調嚴禁資金違規流入股市，

違規投向房地產領域、「兩高一剩」等限制性領域。加之社保基金減持交通銀行，均被市場解讀為「降溫」信號。滬深大市承壓高開低走，滬指3,400點經歷數輪爭奪最終失守，收市報3,361點，跌53點或1.56%；深圳成指報13,734點，跌262點或1.87%；創業板指報2,813點，跌45點或1.6%。兩市共成交1.57萬億元(人民幣，下同)，北向資金淨流出4.55億元。航天航空、電信運營、券商信託、文化傳媒、有色金屬等股均大跌超4%。

## 啟德維港1號申預售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)前啟德跑道首個新盤部署登場，中國海外位於啟德跑道項目正式命名為維港1號，中國海外地產董事總經理游偉光指，該盤正申請預售樓花同意書，並已獲得上蓋建築工程施工同意書，預計2023年第一季落成。

### 處前跑道區 提供1059伙

維港1號位於前啟德跑道區上，屬於新九龍內地第6575號，擬建2幢32層高的高座及1幢6層高的低座大廈，合共提供1,059伙，標準單位由一房至四房，另有少量特色單位，並設有住客專屬會所。

### 恆大·睿峰超額登記8.6倍

至於中國恒大旗下長沙灣恆大·睿峰將於明日發售新一批83個單位，截至昨晚7時收約800票，超額登記8.6倍，發展商將於今日進行抽籤安排揀樓次序。

### 逸環·龍灣再有買家「縮沙」

另一邊廂，新冠肺炎疫情再趨惡化，續有新盤買家「縮沙」離場。內房中治旗下青龍頭逸環·龍灣再錄撻訂個案，單位為第2座9樓F室，面積318方呎，一房兩廳，原於去年4月以493.6萬元售出，買家原已簽署正式買賣合約，但新近取消交易，理論上要被沒收10%訂金涉約49萬元，但發展商去年6月和12月通知買家，因項目斜坡整理問題，未能按關鍵日期交樓(原定時間為2019年6月)，會向該日後取消交易的買家退回全數訂金及賠償利息。

一手成交方面，長實於日出康城的SEA TO SKY昨沽出3伙，包括第3座中層H室，以1,276.5萬元售出，呎價16,818元。新世界於元朗的臻頤沽出12樓A1室，三房單位面積577呎，成交價975.3萬元，呎價16,903元。

## 星展料疫情增政府介入經濟力度

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)新冠肺炎疫情持續爆發，全球新一波疫情來勢洶洶，星展銀行企業及機構銀行集團總監陳淑珊昨日表示，難以預計環球經濟何時復甦，惟相信未來各國政府在疫情期間更多介入私人市場，並會加強在債務及股權融資。

陳淑珊認為，疫情下多宗確診及死亡個案，破壞環球供應鏈，加上失業

### 環球經濟面對新常態

她形容，現時環球經濟面對不少新常態，包括不少國家由全球化轉為本地化發展、經濟出現衰退、息率下行甚至負利率、地緣政治風險增加、通縮及經濟活動由線下轉為線上等。

面對疫情下新常態，陳淑珊預期各國政府為應付疫情造成經濟下滑、企業收入下降及油價下跌等造成財赤等，料各國政府將更多介入市場活動，並會加強在債務及股權融資，甚至會出售部分資產，以應對經濟下行影響，料市場亦出現不同的周期性融資及諮詢方案以迎合不同財務需求，如資本市場集資及私人貸款等。

雖然近年香港社會事件持續，有謠言指香港將出現大規模走資，又指資金流入新加坡等地。陳淑珊認為香港雖然受政治等因素影響，但強調近日港股表現平穩，加上中概股回歸香港上市，以及港元有強勁儲備支持，相信香港仍是亞洲及中國非常重要的樞紐，隨着未來大灣區等發展，其對香港前景維持正面看法。