新盤成交跌近六成 南山現劈3球放盤

上半年深圳樓市炒風熾盛，7月15日深圳市多個部門聯合出台新政，提高了購房資格、貸款條件等方面門檻，即使離婚後購房資格也要追溯三年。最嚴厲的新政出台後，截至7月26日的單周，全市共網簽454套新房，較6月初單周高峰期大跌近六成。一些業主或者投資客紛紛降價盡快套現，南山區樓盤降幅最多更達300萬元(人民幣，下同)，少的也有數十萬元。深圳中原地產董事總經理鄭叔倫表示，新政旨在遏抑投機行為，相信對之前投資屬性較高的南山、寶安等區域，以及投資比例較大的豪宅物業影響比較大。

■香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

■上圖：深圳7月中出台樓市新政後，成交出現下滑，鏈家某分店門可羅雀。右圖：諸葛找房上顯示，中原代理的南山大沖一業主降價300萬元拋售其豪宅。 香港文匯報記者李昌鴻 攝

投資客急撤離 深圳新政遏炒樓

今年5月至6月，深圳房價在投資資金推動下出現快速上漲，尤其是寶安、南山、龍華和光明等地，有的二手房漲幅高達兩三成。為了遏止炒風，深圳市出台了「7．15」新政，從購房資格、貸款、申購等多方面打擊投資需求，盡力保障剛需。

新門檻擋至少三成購房者

鄭叔倫表示，從中原找房客戶量反映，誠意客戶減少了15%。深圳美聯物業負責香蜜湖片區的業務員孫小姐表示，新政對購房名額嚴格限制，新入戶需滿三年社保，離異人士要追溯三年購房情況，對市場影響很大，至少將大概三成購房人士，包括投資和剛需等需求擋在門檻外，有效限制投資需求的同時，部分剛需也受影響。

深圳中原研究中心監測顯示，新政令深圳新房成交大幅受挫。7月13至19日，也就是新政出台的當周15日，深圳新房共成交873套，環比下降8.0%，而到了7月20至26日，全市新房成交跌至454套，環比幾近腰斬，較6月初成交的高峰1,089套，大跌近六成。

二手供應增加 逾四成降價

二手房方面，據美聯物業發布的數據顯示，7月20至26日全市共備案1,904套二手住宅，日均備案量仍呈上漲態勢，達到635套/日，但實際市場表現已明顯趨淡。位於深圳西部的南山、寶安和北部的龍華，因之前房價上漲快吸引了不少投資客，新政出台後他們急於套現，紛紛大幅降低售價。香港文匯報記者在諸葛找房手機App上看到許多在中原、樂有家等中介掛牌出售的二手房，截至7月28日，當月深圳二手房市場均價為70,249元/平米，較上月下跌了0.32%；28日新增二手房房源為1,137套，環比較前一天上漲0.66%，而當天降價房源達到444套。

房價方面則出現大幅降價的現象，羅湖蓮塘口岸物業翠峰閣4房2廳業主從原價1,080萬元降至948萬元，降價132萬元；而南山科技園的大沖城市花園3房2廳原價2,250萬元，現在1,950萬元，降價更高達300萬元。

■鄭叔倫稱新政對投資屬性較高的南山、寶安等區域，以及投資比例較大的豪宅物業影響比較大。

「窪地」總價低 量價影響小

深圳市房地產中介協會日前發布《深圳熱點樓盤房源報價數據觀察表》，採集時間在「7．15」新政出台一周後。數據顯示，與之前6月份的數據相比，以往普遍上漲的行情已不復存在，其中香蜜湖片區錦廬花園跌最猛，均價從之前每平米19.7萬元跌至14.5萬元，跌幅高達26.66%；沙井鴻榮源禧園均價從早前的5.88萬元降至4.6萬元，大跌21.73%。不過，也有部分業主乘機提高掛牌價，漲幅有1.5%至15%不等，但總體不多，反映了市場差異化現象。香港文匯報記者在布吉德興花園地產中介鏈家和脈房網了解到，因為該區域均價不足4萬元，是深圳的窪地，由於總價低，成交和房價受到的影響均不大。

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，此前5至6月價格的暴漲令深圳房價超過京滬，引起外界高度關注，這顯然是不可持續的。新政重點打擊投資和投機，將令成交大幅萎縮，影響部分剛需。但長遠來看，深圳需要最大限度地解決供給問題，滿足需求，才可保持房價平穩。

深圳「7．15」新政對樓市影響

- ■深圳7月20至26日新房成交較6月高峰跌近六成；
- ■約三成人因無名額不能購房；
- ■不限購的深圳商業公寓熱銷；
- ■深圳東部價格窪地受重視；
- ■投資客轉戰東莞和惠州等地，東莞25日推限購措施；
- ■7月13至19日，惠州商品房成交4,066套，同比大漲52.4%；
- ■大亞灣一樓盤開盤5分鐘248套房便被搶光；
- ■大亞灣多個樓盤備案價突破2萬元人民幣，有的接近3萬元。

深圳近兩月新房按周銷情

6月1至7日	1,089套
6月8至14日	750套
6月15至21日	704套
6月22至28日	605套
6月29至7月5日	827套
7月6至12日	949套
7月13至19日	873套
7月20至26日	454套

製表：香港文匯報記者 李昌鴻 數據來源：深圳市住建局 美聯物業全國研究中心

東莞緊隨限購 惠州樓價瞬間彈升

在深圳出台「7．15」房產新政後，大量投資資金轉戰東莞和惠州，導致東莞和惠州的房價不斷上漲。由於東莞6至7月房價持續上漲，尤其是深圳樓市新政後，松山湖、塘廈和鳳崗等地房價持續上漲，因為在深圳新政出台十天後，東莞於7月25日出台限購令規定，外地戶籍居民家庭擁有2套及以上商品住房的，暫停向其銷售商品住房；另外，業主所購房產需滿3年後方可交易轉讓。

大亞灣樓盤5分鐘沽清

隨着深圳和東莞相繼收緊限購，大量購房者再轉戰至惠州，投資客和剛需人士紛紛湧入惠州看房。近日，大亞灣有一樓盤開盤5分鐘，248套房便被瞬時搶光。根據世聯行數據統計，深圳新政出台的第一周（7月13至19日），惠州商品房成交4,066套，環比上升4.23%，同比上升52.40%；成交面積40.97萬平米，環比上升10.38%，同比上升54.17%。其中，大亞灣區、惠陽區成為惠州樓市成交量排名分別位列第一、第二位。當周大亞灣住宅成交套數為908套，環比上升2.71%，同比上升82.7%；惠陽成交套數為699套，環比上升25.27%，同比上升99.15%。

備案價多突破兩萬元

在銷售暢旺的同時，惠州大亞灣許多樓盤備案價也水漲船高，一些樓盤價格創出新高。其中，九皋地產旗下的玖御府備案價已達約2.9萬元(人民幣，下同)，高居大亞灣第一；同片區內的錦繡壹號均價為2.3萬元、燦邦瓏廷均價2.1萬元、龍光城均價為2.1萬元，許多樓盤的備案價均突破兩萬元。華潤萬象天匯8棟和9棟備案價刷新高，最高達到20,271元/平米，而樓盤5月初首推時備案價為均價15,600元/平米，最高價為18,903元/平米。按最高價計算，短短兩個多月便上漲2,000多元，漲幅逾10%。

不限購不限貸 商業公寓熱銷

「7．15」新政嚴格地規範購房和信貸等門檻，許多投資客群體湧向不限購不限貸的商業公寓，商業公寓受到市場的追捧出現熱銷。深圳中原地產董事總經理鄭叔倫表示，此次房產新政對住宅市場帶來很大影響，成交量大幅下挫，但是卻有利商務公寓的表現，因為公寓不限購。有相當比例的客戶被取消購房資格，只好在深圳尋找公寓，料在新政後公寓便會更有吸引力。此外還有商辦物業，不限購加上長期較高的租金收益，不排除成為調控政策後的受惠物業類型。

萬科阪田項目一周「靜賣」逾300套

鄭叔倫告訴記者，目前深圳許多公寓出現熱銷，臨近前灣的前海嘉里中心兩度開盤日光；桂灣恒裕國金匯大面積總裁公寓，也已經全部沽清。值得一提的是，萬科阪田一項目，沒有啟動三級市場中介聯動、沒有大規模廣告宣傳，竟然在一周時間靜悄悄低調就賣了300多套。不難發現，房票驟減過後，深圳的商務公寓市場已經走出了一波獨立行情，前海、阪田等片區走量明顯。龍崗大運片區的仁恒夢公園一銷售員林先生告訴記者，新政對公寓帶來利好，因為不限購不限貸，許多投資客前來購房，7月下旬的半個月銷售較上半月增長了幾成。

鄭叔倫說，深圳的商務公寓具不限購不限貸的特殊屬性，早已成為名額受限的本地人，以及外地投資者資產配置，是分享深圳發展紅利的重要方式，尤其是全新規劃啟動區域的項目。

■不限購不限貸的公寓受投資者青睞，有的成交上漲了數成，圖為龍崗仁恒夢公園。 李昌鴻 攝

龍崗坪山樓價低水 新政後受捧

受惠前海深港現代服務業務合作概念，前海周邊的南山、寶安中心區等地房價多年來持續暴漲，均價從數年前的4萬元至5萬元(人民幣，下同)飆升至目前7萬元至8萬元，有的甚至超過10萬元。而深圳東部的龍崗、坪山等地房價多年來一直徘徊在4萬元至5萬元。因此，「7．15」新政後，東部地區更吸引了許多購房者的目光。

龍崗成交新政後急升

據Q房網監測顯示，7月13至19日新政公布當周，深圳樓市出現了新變化。寶安、南山、福田等區域成交環比下跌明顯，其中南山區下跌了約67%，龍崗則以絕對優勢拿下住宅成交套數第一名；7月20至26日一周的成交數據也顯示龍崗成交量最多，有210套，佔全市454套近半。

數字背後是南山、福田等區域改善需求和剛需首次置業需求的湧入。Q房網數據研究中心二手房成交數據顯示，龍崗的一些樓盤如保利上城、京基御景中央等樓盤的掛牌價不降反升。

東部樓價被低估具潛力

世聯行集團副總經理李榮表示，「7．15」新政對深圳東部樓市是一個利好。

他表示，由於近幾年來深圳福田、南山、寶安等西部區域房價已經過高，新政將抑制這些區域的投資性需求，購房者轉向關注價格窪地和具有升值潛力的東部。

深圳東部目前4萬元至5萬元的價格是價值被低估的區域。從深圳的東進政策和低碳城的規劃來看，東部升值潛力將不俗。

他又指，在東部購房要考慮教育和交通等配套，教育方面要擁有高質量的小學和中學，這是一個重要的選擇標準；在交通出行方面，從樓盤到中心城區的距離和通勤的時間、效率都至關重要。

■新政下龍崗住宅成交急增。圖為龍崗大運一新樓盤。 記者李昌鴻 攝