

“528”新政将满月 深圳楼市分化加剧

“网红豪宅盘”每天约100批客户参与认筹，售楼处开放20天已有超2000批参观者到访，片区二手房成交量翻倍……近期，中国证券报记者调研了解到，自5月28日深圳宣布跟进下调首付比例及房贷利率后，叠加前期分区放宽限购政策影响，深圳部分豪宅片区成交呈现复苏迹象。

与此同时，二手房市场正加剧分化。在豪宅改善片区成交带看活跃的同时，部分楼龄20年以上的“老破小”门可罗雀，陷入“有价无市”的尴尬境地。

整体来看，在前期多项利好政策刺激下，深圳楼市逐步进入政策效果兑现期，周成交量呈现三连涨走势。深圳市房地产中介协会（简称深房中协）最新公布的数据显示，过去一周（6月17日-23日）深圳二手房签约量约1362套，环比增长4%，创下近3年来的新高。

●本报记者 黄灵灵 齐金钊

豪宅改善住宅火热

深圳豪宅被誉为楼市的“风向标”，向来备受关注。近日，深圳“网红豪宅盘”——中海深湾玖序获批预售，该盘看房需验资1000万元，在引发市场热议的同时，给豪宅市场点了一把火。

时值周末看房高峰，记者在现场看到，短短5分钟内该楼盘销售就接待了3-4批客户。“售楼处从6月6日开放以来，已经有超过2000批参观者到访，6月21日取得预售证后，每天平均有100批左右的客户参与认筹。”中海地产有关负责人告诉记者。

据悉，中海深湾玖序首推293套房源，户型建筑面积约196-555平方米，毛坯备案均价为13.3万元/平方米。该楼盘关注度较高主要由于地段优势明显。“深圳湾超级总部基地区域固定投资金额高达3000亿元，深湾玖序项目是深超总22年来唯一的住宅项目，且具备公园、学校、医院、娱乐休闲等丰富配套。”前述中海地产负责人说。

事实上，不仅是豪宅市场，面向改善需求的新盘成交量也有所上升。“政策出来后，我

“老破小”有价无市

在刚需客户主导的市场中，住房品质重要性愈发凸显，这也使得改善型住宅和“老破小”分化加剧。部分二手房中介反映，新政下，二手房成交热度回升，但“冷热不均”现象明显，楼龄20年以上的“老破小”有价无市，去化周期较长。

“新政对八卦岭片区二手房成交量影响不大。”深圳贝壳八卦岭旗舰店商圈经理谢鑫坦言，福田区八卦岭片区的二手房多是楼龄20年以上的小户型，主力房源是20-40平方米的大开间或一居室户型。

谢鑫介绍，2019年前后，由于知名学校“荔园系”在周边建校叠加旧区改造概念，八卦岭片区小户型学区房曾备受热捧，单价曾触及10几万元/平方米。近几年，随着房地产市场调整，片区二手房市场回归理性。“近两年来看房买房的客户多是有刚性需求，看中荔园小学的学位。”

近半年来，深圳房地产利好政策频出，但对该片区的影响也较为有限。谢鑫表示，从价格看，年初34平方米的户型成交价约为160万-170万元，目前相似户型成交价约为150万元。

“528”新政后，首套住房个人贷款最低

持续观察政策效果

业内人士表示，5月以来，在多重利好政策刺激下，深圳楼市成交量在新政后提升明显但随后回落。由此可见，政策效果持续性仍需进一步观察。

5月6日，深圳市住房和建设局发布《关于进一步优化房地产政策的通知》明确，有两个及以上未成年子女的深圳户籍居民家庭，在执行现有住房限购政策的基础上，可在盐田区、龙岗区、龙华区等范围内再购买1套住房。此外，非深圳户籍居民家庭及成年单身人士在前述限购“松绑”区内购房，个人所得税、社会保险的缴交年限要求由3年调整为1年。

该项新政出台后，深圳二手房成交量明显提升。深房中协数据显示，5月6日-12日，深圳二手房签约量约1361套，环比增长20.8%。但随后三周，深圳二手房签约量出现下滑，周度成交数据分别为1226套、1204套、1155套（5月27日-6月2日）。

5月28日，深圳宣布下调个人住房贷款最低首付比例和利率下限。随后，深圳二



深圳南山西丽片区一新盘售楼处

本报记者 黄灵灵 摄

多地出台楼市新政

●本报记者 张兴旺

近期，苏州、儋州、兰州、南通等地出台房地产新政策，涉及取消限购、放松限贷、放松公积金贷款、发放购房补贴等方面。机构数据显示，今年前5个月，全国各地共出台房地产调控政策303条，数量较去年同期增长11%，一线城市全部放松限购，二线城市则普遍取消限购，且各层级城市均在房地产信贷政策方面做出优化。业内专家预计，未来各类政策有望加速实施，以促进房地产行业平稳健康发展。

根据最新消息，6月26日，北京宣布调整住房商贷最低首付比例和利率下限，首套房最低首付比例从30%调整至20%，5年期以上首套房贷利率下限调整为3.5%；调整住房公积金房贷最低首付比例；支持多子女家庭改善性住房需求；提高购买绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的住房公积金贷款额度，最高至160万等政策措施。

多地调整房地产政策

6月25日，苏州市公安局发布《关于实施合法产权住房落户有关事项的通知》，为进一步深化户籍制度改革，吸引更多流动人口在苏州落户安居、就业创业，苏州市公安局决定实施合法产权住房落户政策。简而言之，从8月1日起，只要在苏州购房且实际居住即可申请落户。

6月2日，苏州市出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》，涉及全面取消限购、买房落户、下调公积金贷款利率、下调首付比例等政策。

华福证券分析师陈立认为，买房即可落户有助于吸引更多市外新增需求。随着热点二线城市政策的逐步跟进，楼市活跃度有望进一步提振。

据克而瑞研究中心统计，近期，兰州、苏州、南昌、南通、中卫、儋州等地房地产政策调整，主要涉及取消购房资格限制、放松限价、放松公积金贷款、发放购房补贴、支持“以旧换新”等方面。

中指研究院发布的《关于进一步优化房地产政策的通知》明确，取消购房资格限制、取消住房上市交易限制年限、取消对新建商品住房价格备案、优化个人住房商业贷款首套房认定标准、实施购房补贴等。

6月21日，南通市发布房地产新政，实施推动房票跨区使用、加大购房奖补力度、优化住房信贷政策、提高公积金贷款额度、加大人才支持力度、推进改善型住宅建设等10项措施。

6月24日，儋州市住房和城乡建设局发布《关于进一步调整房地产政策措施的通知》，其中提出，支持常住人口购房需求。落户海南省户籍的，自落户之日起，在儋州市购房享海南本地居民同等待遇；非海南省户籍人员，但在海南省实际

政策效果兑现

房地产市场活跃度回升

●本报记者 齐金钊

当前，“517”楼市新政出台已经超过一个月时间，全国多个一二线城市楼市逐步进入政策效果兑现期。业内人士认为，新政从客观上降低了购房门槛，随着其逐渐发力，房地产市场正在积极回暖。

重点城市成交量回暖

5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局等部门出台一系列支持房地产的举措，包括明确取消全国层面房贷利率政策下限、下调房贷首付款比例和公积金贷款利率、设立保障性住房再贷款等多方面内容。

记者梳理各地楼市数据发现，深圳、广州、上海等城市在执行“517”新政之后，当地房产市场热度均有所提升，到访客户数量明显上升，成交量短期内呈现回升现象。

在楼市新政刺激下，深圳二手房成交活跃度短期已经恢复到3年前的水平。据深圳市房地产信息平台数据，截至6月24日，深圳6月份二手房成交量达到4021套，相当于日均成交约168套，这一成交水平不仅超过了今年5月份日均约160套的水平，也超过了2023年6月份日均103套、2022年6月份日均91套、2021年6月份日均148套的水平。

中指研究院华南分院高级分析师孙红梅称，5月份以来，深圳楼市迎来限购松绑、房贷首付及利率下降等优化调整政策，楼盘来访量、看房量上升，市场活跃度显著增强，近期深圳楼市周度成交表现出持续上涨趋势。端午小长假成交量较“五一”假期也有明显提高。“517”新政满月，深圳新房和二手房成交均较新政前一个月有所上涨。6月，房企进入上半年业绩冲刺阶段，深圳楼市逐步进入政策效果兑现期。

上海的一二手房成交量也在稳步提升。安居客发布的最新数据显示，过去一周（6月17日至6月23日），上海二手房共成交6275套，6月22日一天成交1147套，创年内第二高。截至6月23日，6月二手房成交总量已达19663套，日均成交855套，相比5月1日至5月23日期间上涨62%。

中指研究院数据显示，6月1日至16日，上海二手房网签达13381套，较上月同期增长82%。新房方面，安居客数据显示，6月17日至6月23日，上海共成交新房3586套，其中，6月22日一天成交701套，创48天以来新高。

在新政利好带动下，广州新房楼市也呈现回暖态势，无论是到访量还是成交量均出现上涨。中指研究院的监测数据显示，5月17日至6月16日，广州新房网签套数达5849套，相比新政前一个月上升了12.2%。从周度数据来看，6月10日至6月16日，广州新房网签1565套，创4月份以来的周度新高。

以价换量成主旋律

值得关注的是，虽然楼市新政对市场的正向刺激正在显现，

但“以价换量”仍是当下市场的主旋律。

6月17日，国家统计局发布的最新数据显示，5月份，70个大中城市中，各线城市商品房销售价格环比、同比降幅略有扩大。

具体来看，一线城市方面，5月份，新房销售价格环比下降0.7%，降幅比4月扩大0.1个百分点，其中，北京、广州和深圳分别下降1.1%、1.4%和0.8%，上海上涨0.6%；同时，一线城市二手房销售价格环比下降1.2%，降幅比4月扩大0.1个百分点，其中，北京、上海、广州和深圳分别下降1.2%、1.3%、1.6%和1.0%。

二三线城市方面，5月份，二三线城市新房销售价格环比分别下降0.7%和0.8%，降幅均比4月扩大0.2个百分点；同时，二线城市二手房销售价格环比分别下降1.0%，降幅比4月扩大0.1个百分点，三线城市二手房销售价格环比下降0.9%，降幅与4月相同。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫表示，一线城市在楼市新政的刺激下，成交量有所回升，但价格没有什么变化，仍处于以价换量的状态。

58安居客研究院院长张波认为，“517”新政后房地产市场出现了一个相对明显的热度提升，但这一热度提升并不会导致市场快速出现反转，尤其是房价层面不会由此快速转为上涨。然而，一、二手房的成交周期会逐步缩短，购房者对于市场的预期开始出现好转迹象。

“组合拳”持续发力

除了“517”新政外，一系列稳地产、去库存政策“组合拳”也在持续发力。

例如，6月12日，中国人民银行在山东省济南市召开保障性住房再贷款工作推进会，强调要加强对制度保障和内外部监督，坚持自愿参与、以需定购、合理定价，确保商业可持续，严格避免新增地方隐性债务，切实防范道德风险。

其中，城市建设定地方国有企业作为收购主体，该国有企业及其所属集团不得涉及地方政府融资平台，同时应具备银行授信要求和授信空间，收购后迅速配售或租赁。

浙商证券研报称，本轮楼市“组合拳”比先前周期低点力度更强。过往三年积累了大量观望需求，在对期房的负预期发生扭转后，有望推动房地产基本面修复。供给方面，住建部明确开启了持续推进保交楼与收购新房库存并行的模式，该类政策有助于扭转需求对期房的不信任，改善供需结构，有望企稳房价。总体来看，2024年政策以结果为导向，企稳市场目标清晰，在市场企稳之前，政策端预计将持持续发力。

中国民生银行首席经济学家温彬表示，新一轮稳地产、去库存政策“组合拳”的用意是稳定房地产市场，而不是过度刺激，更不是鼓励投机。让住房回归居住的本质，让人民住上高质量、合心意的好房子，才是房地产行业行稳致远的关键。