

貸款額度評估 轉看網簽備案價或評估價

二手房貸傳放寬 深圳樓市重現生氣

深圳二手房參考價與房貸脫鉤消息近日備受關注，貸款額度將以網簽備案價或評估價孰低為準，政府參考價僅作參考，不再作為貸款額度的評估依據。該消息激勵了深圳二手房的成交，有業主瞬間將房價上調逾百萬（人民幣，下同），但絕大多數保持理性。對此，深圳一位大型地產中介負責人向記者透露，自4月21日開始，銀行貸款已經是按市場評估價做按揭了，但不能對外宣說。深圳大型地產中介樂有家門店數據顯示，自4月20日當天客戶看房量底部反彈，二手房看房量大幅上漲，不過兩天後已恢復正常。在深圳擁有大量房產的港人無疑十分關注這消息，有利房產順利成交和賣得更好價錢。

◆文/圖：香港文匯報記者 李昌鴻
深圳報道

今年以來，國家為了穩定房地產市場發展，出台了促進融資和成交的眾多利好政策。此前借鑑深圳二手房參考價的廣州、東莞等地，均已取消相關政策。近日深圳盛傳二手房參考價政策也有新調整，銀行貸款額度將以網簽備案價和評估價孰低為準，政府參考價不再是貸款額度的評估依據。

政策模糊 免重燃炒風

對此，一些銀行表示，未接到明確的政府通知，有中介如中原地產仍按政府參考價成交。上文提到一大型中介有關負責人告訴記者，其實二手房政府參考價政策已有調整，但不對外宣講，包括銀行和中介均不能對外講，主要不想讓市場炒作引起房價上漲。他稱，現在雖然政府參考價還在，中介對外展示樓盤的價格仍必須顯示政府參考價，但實際上銀行按揭以網簽備案價和評估價孰低為準，這樣降低了買房者壓力，降低了購買者門檻，有利促進二手房成交和穩定市場。

國家高級智庫中國（深圳）綜合開發研究院研究員宋丁接受記者採訪時表示，目前銀行對二手房貸款以網簽備案價和評估價孰低為準放貸，銀行應該是得到授權，現在基本上是按照這個政策來執行。不過，他也注意到，現在深圳市住建局並沒有公開表態，或者是出相關文件，取消二手房參考價政策，模糊的政策有利防止市場大加炒作。他認為，利好方面是二手房成交量將會走高，房價也會有所上升，主要是熱點地段、豪宅類大致看好，但走勢相對穩健。

購房門檻降 貴價樓受惠

貝殼加盟店布吉德興花園派房網一業務員劉先生表示，銀行評估接近市場價，高於政府參考價，布吉德興花園104平米三房市場價約410萬元，但政府參考價僅357萬元，兩者相差近60萬元，銀行若以市場成交價放貸，購房者三成首付可以節約17萬資金，從而降低購房門檻。

布吉德興花園鏈家業務員方先生表示，現在的新政只是沒有看到紅頭文件，實際銀行都是以網簽備案價和評估價孰低為準進行放貸。目前最利好價格高企的區域如福田、南山、寶安中心區和龍華等，這些區域的某些房產市場價較政府指導價高達二三百萬元，甚至四百萬元，購房者首付可以節省五六十萬到上百萬不等。

業主觀望 部分調整放盤價

一些業主看到網絡瘋傳二手房參考價與房貸脫鉤的消息，紛紛調高出售價，少的上十萬，多的達四五十萬或者一兩百萬。劉先生稱，布吉5號線地鐵站下水徑附近一樓盤業主聞悉該利好後，將報價調高了十萬，這一幅度並不多。記者獲悉，有的中介表示，有業主將報價調高約五十萬，最高達到一兩百萬，主要集中在南山、福田等地高價房。他認為，業主調得再高，若脫離市場需求也會無人問津。

網傳有業主出售房產時加價200萬，但據樂有家研究中心發布的最新調研情況顯示，4月20日前後全市整體掛牌均價沒有變化，各區表現平穩，福田、南山略有浮動。

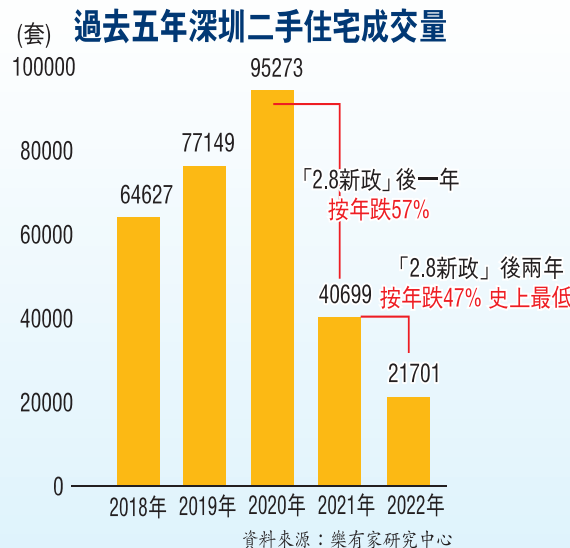
一線反饋，大部分業主報價維持，個別不急賣的業主漲價試探行情。整體而言，業主心態雖有所波動，但依然保持理性。



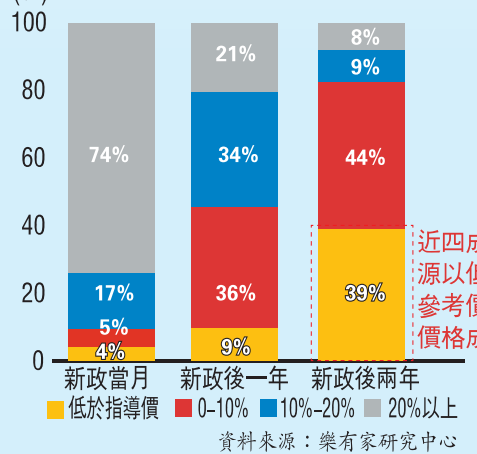
◆深圳盛傳二手房參考價與房貸脫鉤，貸款額度將以網簽備案價或評估價孰低為準。



◆鏈家（左圖）和脈房網（右圖）業務員均表示，現在的新政只是沒有看到紅頭文件，實際銀行都是以網簽備案價和評估價放貸。



「2.8新政」兩年深圳二手住宅成交價與參考價偏差值



新政待觀察 成交未見大幅增長

據樂有家研究中心發布的最新調研數據顯示，「4.20」政策出來當天，二手房新增放盤上漲約2成，上漲2天後恢復正常。

樂有家研究中心表示，其門店數據顯示，「4.20」政策出來當天，新增放盤客量環比上漲19%，21日及22日新增放盤量更有明顯增幅，上浮30%，較前一周的周末上漲17%左右，23日恢復正常。

成交量方面，政策當天激發一波需求加速釋放，當天樂有家門店數據顯示，成交量環比前一天上漲超7成，4月21-22日持續上漲，周

六達到小高峰，但漲幅有限。政策對於市場交易量的促進效果仍有待觀察。

買賣仍處於博弈觀望

受新政影響，市場新增掛牌房源上升，樂有家門店數據顯示，「4.20」當天，深圳新增掛牌房源量環比上漲4%，21日持續上漲，22日短暫放緩後，23日再次大幅上漲。

綜合政策前後客戶端的看房量、新增購置、成交量來看，取消參考價與貸款掛鉤，對客戶效果有限，僅短暫刺激了一小波需求釋放，此後恢復

正常，多數客戶仍處於觀望狀態。新政對業主的信心有一定提升，業主出售意願增強，但從報價來看，僅少量不急賣業主，反價試探行情，買賣雙方仍處於博弈觀望狀態。

不過，樂有家研究中心認為，從中長期市場來看，取消參考價與銀行貸款掛鉤，將會有效促進市場的流動性，尤其是成交價與參考價偏差較大的改善房源，降低了首付門檻。深圳各區成交價與參考價偏差20%以上的成交熱點樓盤多數位於福田、南山、寶安中心區等核心改善和高端區域。

購房者：銀行貸款助實現安居夢

此次深圳二手房銀行貸款以市場評估價和備案價中的低者進行放貸，受到許多購房者積極關注，購房門檻和首付壓力降低，料有助更多市民實現安居夢。

兩房首付料降17萬

在深圳龍崗一工廠從事技術工作的黃先生表示，去年就想在布吉德興花園買兩房單位，方便小孩就讀德興小學。但是，按政府參考價，76平米房價是260多萬（人民幣，下同），而市場價根本買不到，大概需要290萬，他首付三成84萬，壓力已經夠大，還要加上30萬的差價，他首付需要114萬，自己根本負擔不起，找親戚朋友

借也借不了那麼多，他惟有作罷。

黃先生日前從中介看到新出來的利好後表示，如今他可以按市場評估價貸款，這一價格接近市場價，就是說他可以從銀行貸更多款，首付三成只需要97萬，較以前少了17萬。因此，他計劃盡快購買一套兩房，以穩定小孩就讀的名額。

居住在龍華的劉先生表示，由於龍華的房價普遍較高，一套2居至70多平米二手房通常要近500萬，按照政府參考價貸款，他首付需要多支出80萬，根本支付不起，只得放棄。如今他聽說銀行以評估價貸款，這樣可以多貸很多，從而緩解了首付壓力。他和妻子正在看房，計劃購買一套兩房



◆龍崗一名技工打算在布吉德興花園置業，方便孩子上學。

二手房，早日實現自己的住房夢。據了解，這樣的案例十分多，二手房貸款政策利好可以吸引更多加入購房行列，滿足他們在深圳長期工作和居住的願望。

「限貸」逾兩年 深圳八成二手樓跌價

為了遏制新房和二手房價格暴漲，深圳於2021年2月8日出台嚴厲的調控措施，即「2.8」新政，並且銀行只能以政府參考價貸款，此舉嚴厲打擊了市場炒作，遏制了房價大漲的勢頭和市場炒作，令成交大幅下降。兩年來許多二手房價格紛紛下滑，目前深圳有近八成二手房價接近政府參考價。而兩年前二手房價較參考價高出兩三成，有的甚至高出四五成。

大量樓盤房價下跌兩三成

據樂有家研究中心發布的最新調研數據顯示，過去兩年，深圳樓市逐步回歸理性，因首付貸款門檻高，既打擊了炒家也影響成交，令一路高企的二手房價明顯走低。參考價實施兩年來，成交量一度跌至谷底，市場逾八成房源以低於或接近參考價10%以內成交，參考價已成為購房者買房時的參考基準線。

今年以來，受疫情管控放開的利好影響，深圳二手房成交較為活躍，今年3月，二手房過戶量達到3,949套，每周近一千套，整體接近2021年2月的水平。最近，深圳市房地產中介協會公布的數據顯示，上周（4月17-23日）深圳二手房（含自助）成交錄得1,182套，環比上升19.3%。深圳市房地產中介協會認為，受市場傳聞銀行對房貸政策調整影響，二手房成交量呈現短期快速小幅回升，但能否保持仍有待觀察。

此前，受「2.8」新政影響，令交易門檻提高，打擊市場炒家，剛性需求也受到了影響，深圳二手房成交量在2021年10月降至近10年的新低。

據深圳中原研究中心數據，當年10月份，深圳全市二手住宅過戶套數為1,605套，環比下滑9.1%，過戶套數為2012年3月以來的最低值。

民企拿地積極性復甦 市場回穩

香港文匯報訊（記者周曉菁）克而瑞地產研究中心近日發布了中國百強房地產企業新增貨值情況，指今年前4個月百強新增貨值約8,264億元（人民幣，下同），但集中度依然較高，貨值百強房企1-4月新增貨值佔百強比例達到42%，前30強企業貨值佔比更是接近七成。其中，華潤置業以新增土地貨值603億元居首，緊隨其後的萬科新增土地貨值545億元，排名第三為建發新增土地貨值420.3億元。

市場復甦下，克而瑞認為民企投資的積極性在復甦。其舉例，此前拿地積極的民企如

龍湖等持續在深耕城市拿地，其在上海、杭州、長沙以41億元拿下三塊地。

雖然4月份核心城市出讓地塊質量不如上批，市場依舊保持火熱，優質地塊參拍房企數量「居高不下」，封頂搖號地塊比例同樣保持高位。

優質地塊競爭仍大

該行指出，綜合而言，當前土地市場熱度延續性顯著好於新房市場，雖然整體呈現點狀回穩、城市分化的格局，但土地的火熱一定程度上提振了市場信心，加快了投資一銷

售的傳導效應。

在優質地塊增多寡少情況下，土地市場競爭仍將加劇，預計接下來一二線土拍熱度仍會慣性延續，優質地塊依舊是房企補倉拿地的競爭點。

樓市根基尚不牢固

另一方面，《經濟日報》評論稱，歷經一年多總體下行趨勢後，一季度房地產市場迎來可喜的企穩回升勢頭，各方信心加快恢復，出現積極變化，交易活躍性上升，多項指標與去年四季度相比出現邊際好轉，表明

穩經濟大盤、穩定房地產政策逐漸顯效。

評論指，也應該看到，前期積壓的購房需求較為集中釋放後，最近一些城市成交量出現小幅回落，市場小幅波動屬正常現象，同時也表明房地產市場持續企穩的根基尚不牢固。因此，要以更有效舉措鞏固房地產市場企穩回升勢頭。

今年或不具擴大房產稅條件

其引述業內人士觀點，稱在經濟轉為正常增長後應盡快開展房地產稅試點，強調在一些城市開展了調查摸底和初步研究，但綜合考慮各



◆中國樓市復甦，但根基未穩，成交反覆。資料圖片

方面的情況後，今年內不具備擴大房地產稅改革試點城市的條件。房地產稅改革試點是否推進，仍須綜合考慮各方面的情況。