

# 二手房连涨30个月 深圳楼市“爆炒”真相如何?



近日,有媒体曝出,深圳一些投资客利用抗疫低息抵押贷款,炒作房价获利,引发外界广泛关注。图为去年4月18日,山西太原,售楼部置业顾问为民众推荐商品房户型。

上周,中共中央政治局会议刚刚强调,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,促进房地产市场平稳健康发展。深圳楼市就曝出被热炒的消息,一些楼盘涨幅巨大。而且还有业内人士表示,这可能跟深圳出台的《深圳市应对新型冠状病毒肺炎疫情影响中小微企业贷款贴息项目实施办法》有关。企业主买房之后可以利用这个文件进行低息抵押贷款,再将资金套出来,事实上就是相当于只需要支付三成首付,就可以买套房。深圳楼市“爆炒”真相如何?

### 深圳楼市出现上涨势头

综合深圳《证券时报》旗下微信公号“券商中国”、广州《21世纪经济报道》报道,有统计数据显示,截至2020年3月份,深圳二手住宅价格指数同比已经连续上涨了30个月。而且进入到今年一季度之后,的确出现了加速上涨的势头。

数据显示,该价格指数1月和2月同比皆涨8.8%,3月同比上涨高达9.7%,并创下近30个月新高。自去年8月份之后,深圳二手住宅价格指数涨幅每月都在加速。从事件来看,去年8月,中央发布《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》,随后引发了房价的上涨。

从成交量来看,来自深圳中原的统计数据,3月新房住宅网签3152套,环比上涨279.8%,网签面积32.38万平方米,环比上涨279.9%,新房住宅网签量止跌大幅回升至去年平均水平。在此基础上,3月30日至4月5日这一周,网签数据显示,新房住宅共成交818套,环比上升43.8%。

当然,从全中国的情况来看,2015年10月之后也出现了连涨的情况,但幅度要比深圳小不少,成交量也远达不到深圳的程度。

以3月为例,3月全国商品房销售面积同比-14.1%,增速较上月回升25.8个百分点;商品房销售金额同比-14.6%,增速较上月回升21.4个百分点。

### 有人钻政策空子?五部门回应

有业内人士透露,最近一段时间深圳房价大涨的主要原因是,企业主全款买了房之后,可以用来做抵押低息贷款。具体的做法是,全款买套房,再通过企业过账抵押的形式,就可以无息贷出相当于房子估值的七成金额(新增贷款可以享受政府贴息)。这个政策以企业为主体,但必须以房产为抵押,所以好多企业主都去买房子。一些消息人士透露,最近连“空壳公司”都火了,因为可以用这个来做贷款。

据调查,也的确存在这种现象。一家股份制银行风险管理部的管理人员表示,最近主要的工作就是在排查上述现象。从目前排查的情况来看,的确可能存在一些类似的问题,但由于贷款贴息还未发放,因此目前还不能确定未来这种现象是否会消失。

今年2月29日,深圳市发布的《深圳市应对新型冠状病毒肺炎疫情影响中小微企业贷款贴息项目实施办法》提出,对于从2020年2月1日至2020年4月30日期间获得深圳辖内银行业金融机构的新增贷款(展期视同新增),给予贴息支持。符合本办法规定的贷款,按照实际支付利息的50%给予总额(同一支持对象在不同银行业金融机构获得的贴息累计计算)最高100万元(人民币,下同)的补贴,贴息期限不超过6个月。

据广州《南方日报》报道,北京时间4月22日下午,深圳五部门,即中国央行深圳市中心支行、深圳市中小企业服务局、深圳市住建局、深圳银保监局、深圳市市场监管局

通报房贷买房调查情况。目前深圳市区两级贷款贴息项目均未进入资金发放阶段,不存在网传贷款贴息资金进入房市的情形。深圳市中小企业服务局表示,将进一步加大对贷款贴息项目的审核力度,会同银保监、住建局等多个部门,严格落实实施办法的相关要求,严格审核上报贷款贴息项目,严防不符合贴息条件的贷款项目混入,骗取财政补贴资金。

不过,值得注意的是,上述企业主购房可能并不是要利用贷款炒房,而是首先购买房产,然后用房产作抵押,获取低息贷款。至于,后续如何运用这笔低息贷款,则可能各有目的。

深圳市住建局表示,一季度房价略有上升,今年将新开工商品房上千万平方米,今年一季度深圳新房价格上涨1.0%,二手房上涨2.8%,房价总体平稳,略有上升。一季度房价大幅上涨的传言与事实严重不符,不排除个别机构和人员恶炒深圳楼价。

深圳银监局表示,严防信贷资金违规流入房市,如有违规挪用贷款限期收回;人民银行深圳支行表示,未发现刚注册企业即申请经营贷的情况;未发现支小再贷款信贷资金通过房产抵押经营贷形式流入房地产市场的情况;辖区存在个别商业银行有客户先全款买房,再以该新购置房产作为抵押申请经营贷的情况,但规模占比很小。

深圳市市场监管局表示,配合房地产行政主管部门开展整治行动,严查虚假宣传。

### 解决供应,扩容或成关键

2019年,一线城市中的北京和广州房价都出现了下跌,上海基本稳住,只有深圳依然像坐上了火箭,房价不断创下历史新高。高房价已经给深圳带来了一些冲击。2016年,华为部分业务外迁东莞。当时任正非在接受采访时表示,一是高成本最终会摧毁竞争力,世界的中心在哪里?不知道,会分散化,会去低成本的地方;另一个就是深圳房地产太多了,没有大块的工业用地了。

去年底,京东数字科技研究院发布《2019中国人口迁移和城镇化发展研究报告》显示,2018年,北京、上海、广州、深圳等

一线城市的人口流出比例分别达到1.13%、0.95%、1.05%和2.56%。其中,深圳人口流出比例最大,而且这些人大多流向了东莞。究其原因,还是房价太高。

那么,究竟是什么原因导致了当下的格局?主要原因还是地太少。根据深圳市此前的规划,到2020年,深圳建设用地上限是976平方公里,截至2015年已使用940平方公里。这意味着,2016年起,深圳只有30平方公里的新增建设用地指标,平均每年仅6平方公里新增建设用地配额,还得分一些给商服、商业等。

深圳住建局22日就表示,深圳今年将大幅增加住宅用地供应,计划供应约3平方公里,是2019年供应量的两倍。同时将开展大规模建房行动,拟新开工商品房1000万平方米左右,大大高于过去每年600-800万平方米的销售量。就辖区面积而言,深圳全市国土面积为1993平方千米,是1.8个香港,却是一线城市里最小的,北京面积相当于8个深圳,上海相当于3个深圳,邻居广州也相当于近4个深圳,与深圳相邻的东莞市面积也高达2465平方公里,惠州的面积则更大。这也是为什么广州平均房价比深圳便宜的重要原因。

有专家表示,只有扩大土地供给,才能解决根本问题。广州是这样,邻近深圳的东莞和惠州也是这样,虽然房价有所上涨,但并不算太离谱。究其原因还是因为土地供应充足。

近几年,民间一直在呼吁将东莞和惠州邻深的几个片区划进来,但由于种种原因,上述建议并未得到落实。当然,也可以看到深圳解决问题的一些迹象。

据媒体报道,2018年10月23日,东莞塘厦一宗占地3.89万m<sup>2</sup>的商住地,最终被深圳市人才安居集团有限公司(简称“深圳人才安居集团”)以总价18.84亿元人民币竞得。该地块需配建住宅建筑面积不少于10%的比例(不少于11571m<sup>2</sup>)作为人才房,以及配建独立建筑面积不少于2880m<sup>2</sup>的12班幼儿园,建成后需移交给当地政府统一管理。



**Dr. Z**

www.DrZmath.org

T: 240-660-8681

微信ID: DrZmath

联系人: Dr. Zhang

**SAT**

- Math
- Reading
- W&L

**ACT**

- English
- Math
- Reading
- Science

**Dr. Z 在线考试,家教式辅导**

4-097

**Math Subject level 2**

每天一套题, 35天完成练习, 满分保障



## APLUS 教学中心

Rockville: 215 West Montgomery Ave, Rockville, MD 20850  
Email: admin@apluslearningcenter.com Tel: 301-838-9668  
Website: www.AplusLearningINC.com

## 2020年暑期夏令营开始招生啦!

APLUS 学生 278 人次金榜题名

马州蒙郡资优小学、初中、高中! 欢迎随时报名



2020 暑期夏令营

第一梯次: 6/22 至 7/10  
第二梯次: 7/13 至 7/31  
第三梯次: 8/3 至 8/21

暑期晚上班

Pre-Calculus: 7/27 - 8/27  
△共5周,一周上课4天, Mon-Thurs 6-8pm

SAT 准备办: 7/16 - 8/10  
△4周, 5:45-8:45pm, Mon/Wed/Fri

SAT Boot Camp SAT 考试, 8/17 - 8/28  
△针对 8/29/2020, 两周 5:45-8:45pm, Mon-Fri

SAT 准备班-十二堂课

3/14/2020 开班

△包括三次的模拟考试。  
△适合即将考 SAT 的同学, 可以选择不同考期的班参加。  
△针对 6/6/2020 的 SAT 考试。

SAT Boot Camp-十堂课 3/21/2020 开班

(模拟考试) 星期六 1:30 - 5:30pm  
(试题解析) 星期日 1:30 - 5:00pm  
△适合准备好要考试的同学作最后的冲刺复习。  
△针对 5/2/2020 考试。

APLUS 特色班

大学申请论文精修班

8/17 - 8/28 开班

△ Mon, Wed, Fri (两周) 6pm-8pm  
△ 由 Aplus 大学申请精英团队指导!

一周返校收心班

8/24 - 8/28 开班

△ 数学, 英文阅读理解, SAT-英语习题练习。  
△ 可选上午班、下午班、全天班

AMC 数学竞赛班(AM/PM Camp)

△ 一天四个时间段开课, 自由选择  
△ 量身定做! 提高阅读、词汇、语法  
△ 强化 SAT/PSAT-数学

教学特色

一流师资: 所有教师均为蒙郡经验丰富优良老师  
小班教学: 每班15人, 可与老师有良好互动关系  
教材丰富: 蒙郡各校教材编辑老师特别设计  
课程严谨: 课后均有适度作业, 提供学生练习机会

2020 春季资优入学考试准备班正热烈招生中!

所有辅导者拥有美国教师执照  
AP/SAT/PSAT  
ACT/SSAT/ISEE  
小学至高中各科

1对1 个别辅导

报名请上网 www.Apluslearninginc.com, 或印出报名表, 寄至 P.O. Box 10072, Rockville, MD 20850 电话: 301.838.9668