

# 深圳楼市再松绑：向外围区域释放增量需求

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“五一”假期前网传深圳楼市即将松绑的消息终于在近日“千呼万唤始出来”。

据深圳市住房和建设局发布的《关于进一步优化房地产政策的通知》(以下简称“《通知》”),非深圳本市户籍居民家庭及成年单身人士(含离异,下同)在盐田区、宝安区(不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区等7个区域范围内购买住房,其个人所得税或社会保险的缴交年限要求由3年调整为1年。

深圳优化住房限购政策之后,市场反应“画风突变”。一方面,或因新政力度不及此前网传那般,反而给人一种“犹抱琵琶半遮面”的观感,导致引起广泛讨论的并非新政

## 七区松绑限购政策

此次新政出台后,目前深圳仅保留南山区、福田区、罗湖区及宝安区新安街道、西乡街道继续执行原有住房限购政策。

早在“五一”假期前,关于深圳“五一”后将放开部分区域住房限购的消息在网络广泛流传。5月6日,深圳市住房和建设局发布《通知》,明确分区优化住房限购政策、调整企事业单位购买商品住房政策、提升二手房交易便利化。

《通知》显示,非深圳本市户籍居民家庭及成年单身人士限购1套住房。在盐田区、宝安区(不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房,需提供购房之日前1年在深圳市连续缴纳个人所得税或社会保险证明。也就是说,前述人群在其他范围内购买住房,其个人所得税、社会保险的缴交年限要求仍为3年。

值得注意的是,今年2月,深圳市住房和建设局发布的《关于优化住房限购政策的通知》显示,非深圳本市户籍居民家庭及成年单身人士购房的个人所得税或社保缴交年限要求从5年改为3年。如今,这一购房条件在部分区域放宽至1年。

与此同时,《通知》明确,有两个

效果如何,而是“谁究竟是深圳核心区”的问题,“罗湖为何没有放开限购?龙华、宝安的房价都比它高。”“有着‘宇宙中心’之称的龙华居然不是深圳核心区?”……

另一方面,部分房产交易平台开始恢复展示深圳二手房源的业主挂牌价或历史成交价。此前,业主报价若高于官方参考价,也仅会显示官方参考价。对于这一变化,房产中介机构乐有家相关负责人对《中国经营报》记者表示:“确实也到了开放价格展示的时机,价格透明化有利于市场信心恢复,也希望能给到市场更多透明决策,以做出更好的置业选择。”据中指研究院统计,今年4月,深圳全市二手住宅月度成交量时隔3年后再次突破4000套。

及以上未成年子女的深圳本市户籍居民家庭,在执行现有住房限购政策的基础上,可在盐田区、宝安区(不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内再购买1套住房。

此次新政出台后,目前深圳仅保留南山区、福田区、罗湖区及宝安区新安街道、西乡街道继续执行原有住房限购政策。

至此,深圳楼市分区调控引起广泛关注。乐有家营销总裁贺玲表示,此次深圳楼市新政的主要特点为分区调控,有利于促进相关区域释放购房需求,预计成交也会有所提升。但有不少深圳市民表示,对比此前网传“增值税免征期5年改3年”“除罗湖、福田、南山、宝中以外的区域解除限购”等猜测,实际出台的措施力度并没有想象般大。深圳市民小孙表示:“以为这次调控会有增值税‘5改3’政策的出台,结果并没有,估计短期内也不会出了。”同在深圳的小林认为,当前市场仍需政策托底,自己也将继续观望。

## 去库存的政策预期

此次深圳优化住房限购政策的逻辑为“向外围区域释放增量需求”,其内容也指向消化存量房产。

事实上,对于此次深圳楼市新政作出的分区调控考虑,业内认为这与相关区域的库存情况有关。

据克而瑞统计,截至2024年4月,此次深圳楼市新政触及的7个区域(宝安区包含新安街道、西乡街道)新房库存总量占深圳全市总库存的比重达73%,南山区、福田区和罗湖区的新房库存比重仅为两成左右。克而瑞研究中心分析认为,此次深圳优化住房限购政策的逻辑是“向外围区域释放增量需求”,其内容也指向消化存量房产。

除了放宽购房门槛,此次深圳楼市新政鼓励企业购房也被业内视为“一大亮点”。

《通知》显示,同时满足设立年限满1年、在深圳市累计缴纳税款金额达100万元、员工人数10名及以上条件的企事业单位,可在盐田区、宝安区(不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区购买商品住房,用于解决员工住房等需求。

这是时隔6年后,深圳对以公司名义购房的限购有所放松。根

## 二手房恢复实际挂牌价

二手房市场或在此轮政策中受益,对其成交量有一定托举作用。

值得注意的是,当前的深圳楼市是以刚需为主导的二手房交易开始反弹,新房交易(以改善需求为主)持续在低量运行,而“以旧换新”的关键也是把“旧的房子”卖出去才能换“新的房子”。

克而瑞深圳区域团队认为,此次深圳楼市新政有利于进一步释放购房名额,增加购房需求,加快去库存速度,为市场注入信心,但没有实质性让利,目前降价空间有限。二手房市场或在此轮政策中受益,对其成交量有一定托举作用。



今年4月,深圳全市新建商品住宅成交面积环比增长5%,同比下降33%;二手住宅成交量超过4000套。

本报资料室图

据此前政策,自2018年7月31日起,深圳暂停企事业单位、社会组织等法人单位在深圳市购买商品住房。第一太平戴维斯深圳董事总经理吴睿表示,可以预期的是,允许企业购房后,未来以企业股权转让的交易房产形式或将增加,但新政对于企业购房相关细则没有提及,因此这一政策效果还有待观察。

值得注意的是,此次深圳楼市新政首次从官方的角度提及

“以旧换新”。

《通知》显示,支持在深圳市有开发项目的房地产开发企业以及相关房地产中介机构开展商品住房“收旧换新”和“以旧换新”工作。对于实施“收旧换新”的房地产开发企业,收购换房人旧房时不受深圳市关于企事业单位、社会组织等法人单位购房政策的限制。

此前,在行业协会、中介机构的推动下,深圳推出首批共13个新房楼盘参与“以旧换新”,并已落地首个项目。据中指研究院统

数据显示,2021年(深圳参考价政策出台第一年),约有5%的房源成交价低于参考价。到2024年,低于参考价成交的房源占比增加至50.3%。在刚过去的“五一”假期,深圳低于参考价成交的二手房源占比已达90%。当前乐有家挂牌房源中,共有39.2%的房源挂牌价低于参考价,27.5%的挂牌价仅高于参考价10%以内,也就是说,目前该平台超六成挂牌房源的业主报价已接近或低于参考价。

据中指研究院统计,今年4

计,自去年以来已有超过50个城市表态支持“以旧换新”。“以旧换新”的开展方式主要包括两种:一是由开发商联合房地产中介机构对旧房优先推售;二是由开发商或国资平台收购旧房,居民售房款用于购买指定新房项目。

克而瑞研究中心认为,在近期中央释放“去库存”信号之后,深圳推出的“以旧换新”政策,也是4月30日召开的政治局会议所提及“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”之一。

月,深圳全市新建商品住宅成交面积环比增长5%,同比下降33%;二手住宅成交量超过4000套,是自2021年5月以来的最高月度水平。深圳市房地产信息平台数据显示,4月,深圳全市二手住宅过户量为4171套,环比增长9%、同比增长31%,2—3月的市场成交陆续在4—5月过户,因此过户数据表现较好。其中,据乐有家研究中心统计,深圳4月成交的二手房源中,低于参考价成交的房源占比从3月的81.4%增长至83.3%。

# 出入境人次持续增长 众信旅游4年后扭亏

## 免签助力跨境旅游市场

今年的“五一”假期是春节后的首个长假,也是跨境旅游开放后的首个“五一”。根据国家移民管理局数据,今年“五一”假期全国边检机关共保障846.6万人次中外人员出入境,单日出入境通关最高峰出现在5月3日,达180.1万人次。其中,内地居民出入境476.8万人次,较去年同期增长38%;港澳台居民出入境291.9万人次,较去年同期增长20.8%;外国人出入境77.9万人次,较去年同期增长98.7%。

## 出入境旅游公司业绩翻身

跨境旅游市场的复苏成果直接反映到了上市旅游公司的业绩上。4月29日,众信旅游发布2023年业绩报告,报告显示,众信旅游2023年实现营业总收入32.98亿元,同比增长达558.96%;归母净利润3227.42万元,是4年来的首次扭亏;经营性现金流净额1.70亿元,

## 境外投资项目多年仍未完成

虽然跨境旅游在加速恢复,但目前与2019年相比仍有差距。2019年“五一”假期为4天时间,出入境人次超845万,平均每天超过210万人次;2024年“五一”假期为5天时间,比2019年有更充裕的游玩时间,但出入境总人次为846.6万,平均每天只有170万人次,和2019年还有40万人次的差距。

于旅游公司而言,同样需要

去哪儿数据显示,5天假期使得旅客出游距离更长了,中东、欧洲是“五一”的热门出境游方向。在去哪儿平台上,中东地区的沙特阿拉伯、埃及机票预订量增长3倍以上,阿联酋、土耳其、卡塔尔等增长五成以上;欧洲的英国、匈牙利、爱尔兰、西班牙和克罗地亚,机票预订量增长1倍。

近期日元汇率下跌,赴日旅游性价比大幅提升,日本成为旅客青睐的热门目的地。去哪儿数据显示,“五一”期间热门目的地

同比增长179.52%。

众信旅游解释称,经营活动产生的现金流净额较上年同期大幅增长,主要原因为报告期公司出境旅游业务恢复情况较好,公司销售收款增长较多。

分地区来看,众信旅游北京地区的收入占到了众信旅游的绝对

TOP10为泰国、日本、马来西亚、韩国、新加坡、印度尼西亚、越南、美国、菲律宾、澳大利亚,飞往日本的机票预订量较2019年增长六成以上,增幅位列十大目的地首位。

同程旅游数据也表明,“五一”假期期间,入境机票的热门目的地主要有上海、广州、北京、深圳、成都等一线城市和区域核心城市,这些城市具有更大的国际知名度和入境游吸引力。此外,东南亚、南亚国家游客更多经由

大头,2023年北京地区营业收入达到15.8亿元,占到总体营业收入的47.91%。其次是华东大区,为7.69亿元,占比23.3%。

该公司介绍,将坚持“从旅游到旅行”的发展战略,并深入推进“旅游+”“+旅游”业务间的互相促进、协同发展,持续打造全产业链大生

态发展模式,并已逐步形成一体化协同运作的旅游综合服务平台。以旅游业务平台为核心横向扩张,公司将围绕出境游的客户、资源和渠道三要素进行有效拓展,业务由旅游服务衍生至游学留学、移民置业、健康医疗、目的地碎片化服务等一系列“旅游+”服务,逐步完善旅游服

务大生态的业务布局。

务大生态的业务布局。

根据中国旅游研究院(文化和旅游部数据中心)发布的《2023年中国旅游经济运行分析与2024年发展预测》,2024年全年出入境旅游有望超过2.6亿人次。行业关注度提高,使得旅游行业,特别是出境旅游行业成为产业投资的热点。

众信旅游告诉记者,东欧的巴

尔干地区产品咨询热度比较高,较“五一”之前大概提升了三成左右。短线方面,泰国、新加坡、马来西亚免签后,这些目的地国家的热度都很高,这也促进了东南亚旅游市场的恢复。

中国旅游研究院院长戴斌指出,世界各国各地区特别是亚洲国家高度关注我国旅游业,尤其是出入境恢复情况,对未来一个时期签证、支付、口岸、移民、航空和铁路客运等领域的政策持更加乐观的态度。

运营了酒店公寓、小型精品酒店、在线票务公司、地接社等。

不过,或是由于疫情影响,除瑞士滑雪场公寓项目外,公开消息中再没有看到该公司其他在建工程的信息。瑞士滑雪场公寓项目的市场预期如何?在5月10日众信旅游召开的网上业绩说明会上,记者就此提问,众信旅游财务总监吕菊蓉回应表示,该项目仍在建设过程中。

众信旅游当时还表示,考虑日本旅游散客化的趋势,进入日本酒店公寓市场,公司在瑞士、北欧、澳洲、东南亚海岛等地投资或

众信旅游当时还表示,考虑日本旅游散客化的趋势,进入日本酒店公寓市场,公司在瑞士、北欧、澳洲、东南亚海岛等地投资或

众信旅游当时还表示,考虑日本旅游散客化的趋势,进入日本酒店公寓市场,公司在瑞士、北欧、澳洲、东南亚海岛等地投资或

众信旅游当时还表示,考虑日本旅游散客化的趋势,进入日本酒店公寓市场,公司在瑞士、北欧、澳洲、东南亚海岛等地投资或

本报记者 陈雪波 卢志坤 北京报道

5月7日,中方决定延长对法国、德国等12个国家的免签政策至2025年12月31日。在刚刚过去的“五一”假期,出入境人次超过了800万,较2023年“五一”同期增长35.1%。

近一年来的跨境旅游市场复苏,推动了上市旅游公司业绩回暖。根据众信旅游(002707.SZ)此前发布的2023年业绩和2024年一季度业绩,2023年其归母净利润为3227.42万元,实现了从2020年以来的首次扭亏为盈。

众信旅游方面告诉《中国经营报》记者:“2024年的出入境旅游市场,我们预计全年将持续向好,随着免签国家不断增加、签证利好政策不断落地,国际航空的持续恢复都将对出入境旅游市场回暖起到持续助推作用。”

众信旅游当时还表示,考虑日本旅游散客化的趋势,进入日本酒店公寓市场,公司在瑞士、北欧、澳洲、东南亚海岛等地投资或