

防樓市風險 粵三日發兩警示

重點維穩新盤市場 高於備案價或低於市場價銷售同列風險

恒大(3333.HK)、花樣年(1777.HK)等內房企相繼出現債務危機之後，廣東省及廣州市3日內兩次發出購房風險提示。廣東省住房和城鄉建設廳昨日發布關於進一步做好商品房交易風險提示的通知，列舉13條商品房交易風險，當中包括：房地產開發企業以高於備案價格銷售商品房的即是風險；購房者違規使用經營貸、消費貸等金融產品支付購房款的即是風險；房地產開發企業以一次性付款、團購費、定金抵購房款等名義明顯低於市場價格銷售商品房的即是風險。

● 香港文匯報記者 帥誠 廣州報道



● 廣東省住房和城鄉建設廳昨日發布通知，列舉13條商品房交易風險。圖為廣州一處商品住宅小區。

資料圖片

風險提示部分內容

- 地產商未有《商品房預售許可證》擅自銷售商品房，並向購房者收取購房款、認籌金、定金、預訂款等
- 商品房預售資金監管銀行和監管賬戶與商品房預售許可證公示信息不一致
- 地產商要求購房者將購房款轉入非商品房預售款專用賬戶
- 以高於備案價格銷售商品房，或以一次性付款、團購費、定金抵購房款等名義明顯低於市場價格銷售商品房
- 地產商只簽訂線下商品房買賣合同且不及時網簽備案
- 購房者違規使用經營貸、消費貸等金融產品支付購房款
- 地產商與購房者簽訂除商品房買賣合同外，同時簽訂裝修等「雙合同」

而於兩日前的10月11日，廣州市住建局官微也發布了通知，就購房過程中需要重點關注的風險事項作出7條提示。提示買家購房時時查明《商品房預售許可證》、支付預售款時直接存入商品房預售款專用賬戶、選購房屋時關注房屋抵押狀態等。

對此，合富研究院高級分析師馮佩雲指出，廣東省住建廳在當前時間節點下發布該風險提示通知，或是針對近期以民企為主要的部分房地產企業出現債務違約情況，對企業及購房者的提醒。「近年樓市調控政策頻出，說明國家非常重視房地產交易市場的規範操作，近期有大中型房企出現不同程度的資金問題，正是看到了潛在風險，相關部門才會適時發布風險提示。」她說。

「提示」料助買家理性入市

談及風險提示發布後對廣東樓市的影響，馮佩雲認為，對房企來說，將督促其不斷規範交易流程，對購房者來說，也將提醒其在看房買房時更加理性。

此外，風險提示也可能促使一些本身已出現資金問題的房企及樓盤提前「爆雷」，「媒體的報道加上這一時期官方發布的通知，會讓購房者的心態變得更加謹慎，某大型房企原本可以正常銷售的樓盤，可能也會因此更難賣出。」

分析：需訂措施化解潛在風險

馮佩雲強調，「需要注意的是，在房地產市場

交易積極性趨於平緩的同時，剛需購房者的需求仍然存在。」

因此，她建議相關部門在發布風險提示之後，下一步應該針對目前市場存在問題以及未來樓市潛在風險進行有效的疏解及制定系統性的防範措施。「否則消費者可能會出現要麼不買房、要麼頂着風險買房的兩極化現象。」

另一方面，在風險提示發布之後，有部分網民表示，通知中明確房地產開發企業以高於備案價格銷售商品房的即是風險，但消費者在公開渠道往往很難查找到樓盤的備案價格，從而也無法對樓盤銷售價格是否高於備案價格進行判斷。

穗一手網簽面積逐月下降

實際上，從今年以來廣州的一二手住宅網簽面積變化，也不難看出廣州消費者的購房熱情正不斷減弱(見表)。今年4月廣州一手住宅網簽面積為118.86萬平方米，之後逐月下降，到8月廣州一手住宅網簽面積僅為77.45萬平方米。

根據廣州市最新的樓市政策，一手住宅不能超過政府指導價，在抑制房企推售新盤熱情的同時，也會間接影響二手住宅的成交量。「一些原本打算買二手樓的消費者，看到一手樓限價降價，會轉而選擇一手住宅。」正如數據所示，今年9月迎來傳統「金九銀十」的推動，廣州一手住宅網簽面積才稍微回升至90.22萬平方米，而9月廣州二手住宅網簽面積為59.61萬平方米，比前一個月減少約22萬平方米。



● 馮佩雲

廣州1月至9月住宅網簽面積(萬平方米)

月份	一手住宅	二手住宅
1月	145.24	151.08
2月	75.08	97.71
3月	132.73	139.84
4月	118.86	150.91
5月	105.66	99.17
6月	93.54	75.76
7月	81.18	84.80
8月	77.45	82.17
9月	90.22	59.61

數據來源：合富大數據 製表：帥誠



● 滬綜指昨收報3,561點，漲14點。 資料圖片

A股反彈 煤炭股逆市挫6%

香港文匯報訊(記者 章薊蘭 上海報道) A股指數昨日開盤反彈，截至收市，滬綜指報3,561點，漲14點或0.42%；深成指報14,353點，漲217點或1.54%；創業板指報3,210點，漲71點或2.29%。兩市成交8,896億元人民幣。

據多家媒體報道，招商基金和信達證券12日合作開了一場煤炭專場直播，引來20多萬圍觀。三位主講人招商中證煤炭等權指數基金經理侯昊、信達證券煤炭行業首席左前明等身著礦工服、戴安全帽，整場直播的主基調是看好煤炭行業。不過，煤炭、採掘行業昨日均整體大跌近6%。煤炭行業中有多達35家公司下跌，僅1家上漲，恒源煤電、中煤能源、潞安環能、露天煤業、平煤股份、上海能源、昊華能源、靖遠煤電、雲煤能源等個股均跌停。

關注低估值傳統板塊

國盛證券分析，當前A股所面臨的宏觀環境依舊複雜，如全球滯脹風險升溫，能源危機等，都給未來經濟帶來較大不確定性，本月陸續進入三季報披露期，市場行情將進入股價與業績的證實、證偽，流動性擔憂以及全球市場波動加大下，市場風口或將逐漸由成長驅動進入避險需求，建議投資者關注傳統板塊估值修復與風格再平衡，重視盈利有回升預期且估值較低的傳統板塊。

財政部下周在港增發60億國債

香港文匯報訊(記者 岑健樂) 金管局昨公布，國家財政部下周三(20日)將會透過金管局債務工具中央結算系統，增發60億元(人民幣，下同)國債，包括總值45億元的2023年到期國債和15億元2028年到期國債的增發，年利率分別為2.41%及3.6%。

財政部於9月初公布，今年將在港發行200億元國債，分3期發行，分為80億、60億及60億元，首期在9月23日發行。

上月新增信貸社融均遜預期

香港文匯報訊(記者 海麗 北京報道) 9月信貸投放及社融增長均低於市場預期。人民銀行13日發布金融數據顯示，9月新增人民幣貸款1.66萬億元(人民幣，下同)，同比少增2,327億元；社會融資規模增量為2.9萬億元，同比少增5,675億元，而廣義貨幣M2同比增速結束連續兩個月回落，較8月末上升0.1個百分點至8.3%。由於內地限電限產和房地產調控給經濟帶來壓力疊加四季度流動性缺口增大，市場對央行將採取降準等貨幣擴張政策的預期升溫。

流動性缺口加大 降準預期升溫

人行數據顯示，今年前9個月，人民幣貸款增加16.72萬億元，同比多增4,624億元。從前三季度的信貸結構上看，居民中長期貸款佔全部新增人民幣貸款的比例不到30%，企業中長期貸款佔比接近五成。

在社會融資規模方面，今年前三季

度社融增量不及2020年同期，但高於2019年前三季度的新增規模。數據吸納是，今年前9個月社融增量累計為24.75萬億元，比上年同期少4.87萬億元，比2019年同期多4.14萬億元。

另外，代表貨幣流動性的廣義貨幣M2，9月末餘額為234.28萬億元，同比增長8.3%，增速比8月末高0.1個百分點，比去年同期低2.6個百分點；狹義貨幣(M1)餘額62.46萬億元，同比增長3.7%，增速分別比8月末和去年同期低0.5個和4.4個百分點。

分析：經濟承壓需工具對沖

東方金誠首席宏觀分析師王青分析指出，9月信貸和社融增速低於預期，顯示市場主體信貸需求疲軟，前期降準等政策對信貸和社融的提振作用較為有限，這在一定程度上加大了四季度降準的可能性。四季度乃至明年一季度經濟下行壓力會較突出，因此央行需選擇適當的政策工具對沖。



● 分析認為，降準可能是當前應對經濟全面下行壓力局面的適當選擇。 資料圖片

降準或推動LPR報價下調

王青認為，再貸款等結構性貨幣政策力度偏弱，不足以應對經濟全面下行壓力。降準可能是當前局面下的適當選擇，且降準還可能推動1年期貸款市場報價利率(LPR)報價下調，以市場化降息替代政策性降息，而且政策

力度整體上也會比較溫和。

國泰君安宏觀首席分析師董琦認為，導致11、12月降準概率上升的直接原因主要是四季度流動性缺口較大，10月至12月中期借貸便利(MLF)到期量合計2.45萬億元；另外四季度地方債發行提速，對流動性需求較強。



● 美孚新邨於8號風球懸掛前錄得一宗園景3房套買賣成交，區內客以約950萬元入市，實用呎價約14,137元，屬市價成交。 資料圖片

「圓規」無阻買家入市 香島豪宅2808萬易手

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 本港樓市持續復甦，即使颶風「圓規」襲港也無阻豪宅買家入市意慾。在8號風球下，筲箕灣香島和美孚新邨錄得二手成交。

美聯物業余錦麟表示，該行錄得筲箕灣香島一個1,175實呎戶獲同區客斥2,808萬元連車位承接。成交單位為2座高層B室，實用面積約為1,175方呎，為4房連雙套房間隔，實用呎價約為23,898元，並連一個車位。據

悉，原業主於2016年10月份以約2,781萬元購入上述物業，是次轉售賬面輕微獲利。

寓·式捌2房呎造18880元

九龍區方面，中原地產程智聰表示，8號風球下錄得一宗深水埗寓·式捌成交，單位為高層C室，實用面積433方呎，屬2房間隔，獲外區買家以817.5萬元承接，折合呎價18,880元。原業主於2015年8月以650萬元買入

單位，現沽出賬面獲利167.5萬元，單位升值26%。

美孚3房950萬沽 減價30萬

香港置業陳淪東表示，美孚新邨於8號風球懸掛前錄得一宗園景3房套買賣成交，區內客以約950萬元入市，實用呎價約14,137元，屬市價成交。單位為美孚新邨5期座蘭香道24號低層A室，3房套間隔，實用面積約672方呎。單位以980萬元放盤3個月後獲

區內客接洽，議價後減至約950萬元成交。

原業主於2012年6月以約583.8萬元購入上述單位，是次轉售賬面賺約366.2萬元，物業升值逾六成。

一手市場方面，中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，受8號風球影響，星凱、堤岸售樓處昨日暫停開放。他又指，雖然項目在收票期間兩度受8號風球吹襲影響，但收票反應踴躍，反映鐵路沿線物業受到追捧。