

2021年1月，國家統計局公布中國去年經濟增長2.3%，GDP總量突破100萬億元人民幣，佔世界經濟比重上升到17%，顯示出國家迅速從疫情困擾中恢復過來。其後中證監新聞發言人高莉在1月22日表示，經國務院同意，正式批准設立廣州期貨交易所，明言意在發展粵港澳大灣區。國家在疫情肆虐下依舊保持經濟增長，灣區發展成為國家的重點戰略，香港各界不可不察。

打造灣區發展核心引擎



▲香港科技大學借助國家超級計算廣州中心的算力，成功開發新的三維高解析度中國海多尺度海洋環流模型，首次把三層環流的奧秘展現世人面前。

至誠
穎評



林至穎

廣東省政協委員
中國未來投資集團董事長

規則對接是灣區發展的關鍵

粵港澳三地制度和規則各異，規則對接打破市場要素流通的障礙。灣區過去一年就此大有作為。廣州借鑒港澳經驗，三度改革營商環境，以求對標國際標準，在《中國營商環境報告2020》獲評「標桿城市」，為灣區資金流的暢通奠定基礎。中國（廣州）知識產權保護中心和粵港澳大灣區知識產權調解中心先後成立，為技術的資訊流通做好制度建設。三地加快推進粵港澳職業資格互認，職業資格認可由22項增至32項；港澳人才也受到廣州公職機構招聘，負責香港科技大學（廣州）校園建設的投資與合同協定，為灣區人流暢通邁出第一步。廣州海關創新審批制度，賽馬藉此實現粵港通，為灣區物流暢通落下重要一子……這些都是粵港澳三地藉着規則對接的舉措，促使市場要素在灣區內自由流通，推進灣區發展。1月24日，廣東省政府在其工作報告表示將會加強推動三地規則對接，其重要性足見一斑。

科技創新合作是灣區發展的引擎

灣區發展以科技創新為重要的經濟增長點。廣東省的科技裝置平台與香港科研人才的結合，是灣區增強源頭創新能力的關鍵。國家超級計算廣州中心（簡稱超算中心）便是一大重鎮。如香港科技大學霍英東研究院署理院長高民所言，中心對香港科研團隊在前沿技術的研發，提供香港短缺的超級算力，助益極大。香港科技大學甘劍平教授研究團隊借助中心的算力，成功開發新的三維高解析度中國海多尺度海洋環流模型，首次把三層環流的奧秘展現世人面前，足見一斑。目前廣東省正銳意發展眾多高水準創新研究平台，像是實驗室、科技基礎設施、技術創新中心等等。科技創新合作為提升灣區技術創新能力，形成新的經濟增長點打下扎實的基礎。

交通體系的整合為灣區發展提供有力支撐

灣區發展有賴人才與物資的匯聚交流，交通承載力決定其限度，故成為灣區發展的重要動力之一。鐵路方面，廣深港高鐵的開通運營，廣東省政府也在最新工作報告表示，加快打造軌道上的灣區，推動主要城市間一小時通達。公路方面，穗莞深城際新塘至深圳機場段正式開通運營，港版「支付寶」可用於掃碼乘公交。空運方面，白雲機場三期擴建工程開工建設，穗港澳直升機場一期建設已完成，開始試運營；廣州臨空經濟示範區的加快建設，有助港澳發展飛機維修、增值貨運、高端商貿、飛機融資租賃和通用航空等產業。航運方面，廣州港深水航道擴寬工程全線建成投產，南沙港區至珠江口全長66.6公里航線由243米拓寬至385米，航道通航效率大幅提升。南沙港區四期、南沙港鐵路等重大基礎設施加快推進等重點項目陸續開工，南沙國際郵輪母港開港運營。灣區正在提升鐵路、公路、空運和航運系統的進展，是其關鍵發展動力。

產業協同是灣區發展的重點所在

廣東省早在改革開放之初，便吸引大量港資及外資製造業進駐，灣區產業升級的需求為技術、人力、土地、基建配套的條件提出更高的要求。灣區發展透過結合香港科技創新優勢與廣東製造業的基礎雄厚，推動產業升級。其中，穗港智造合作區便是粵港產業協同合作的重要平台。目前，廣州開發區港資企業超過2100家，累計投資超300億美元，年產值超千億元。冠柏生物、華醫控股、嘉博供應等港資企業也在此落戶。此外，粵港澳大灣區高端裝備製造創新中心、寶潔中國數字創新中心、聯東U谷黃埔科技總部港等一大批重點項目正加快建设。由此可見，產業協同為灣區發展提供動力。

區域協調發展是灣區整合的要點

灣區發展需要腹地的有效整合，令各地更高效地取長補短。廣州在灣區處於中心，接壤最多灣區城市，也為廣東省的政治中心，故成為整合腹地的重要角色。廣州與深圳之間主要

由科技創新、產業協同、營商環境等方面互相借鑒與共建共用，共同服務和支撐灣區乃至全國發展需要。深圳證券交易所廣州服務基地成立，廣州開發區與深交所合作發行全國首支純專利智慧財產權證券化產品，共建智慧網聯汽車和智慧裝備產業集群。廣州醫科大學等通過託管、整體移交等方式，在深圳建設了多家附屬醫院。這種合作模式堪為香港參考，來日與廣州及深圳協調發展。再者，廣州也透過交通、基礎建設和產業合作，整合與佛山、中山、珠海、澳門、東莞等珠江口東西兩岸城市，以及清遠、雲浮、韶關和肇慶。廣州和深圳在人工智慧與數字經濟產業的深度合作，更是廣東省政府的來年目標，如是者灣區能借助更高效的區域合作，加強發展動力。

民心相通也是灣區發展的要害

民生領域的融合發展是灣區發展獲得民眾基礎的關鍵。新冠肺炎疫情來襲，促使廣州與港澳地區形成疫情通報與防控協調工作機制，並提供防護物資保障、緊急醫學救援和跨境醫療轉診等聯合緊急處置。食物供應方面，灣區就此作出嚴格產品品質安全監控，在全國認定生產基地和產品加工企業，建設配送中心，以作通關。青年發展方面，廣東省也為支持港澳青年當地發展推出行動計劃，設立創業基金，建成港澳青年創新創業基地，還籌辦實習計劃、科創比賽和青少年文化交流活動。生活保障方面，粵港澳青年家園總部投入運營，港澳事項服務專窗和港澳青年熱線服務水準不斷提升。教育安排方面，廣東省積極推動香港科技大學（廣州）的建立，締結穗港澳姊妹學校和推出港澳居民子女接受義務教育政策。廣東省政府提出提升就業、教育、醫療等民生水準，為來年灣區民心相通的工作推動，打下良好基礎。

總括而言，灣區發展的核心引擎是規則對接、科技創新合作、交通體系的整合、產業協同、區域協調發展和民心相通。以上核心引擎發展都需要灣區各地政府與市場共同推動。香港身在局中，應積極參與，發揮所長，為長久的繁榮穩定早做準備。

內地地產業進下行周期

明若觀火



明明

中信證券固定收益
首席研究員

2020年，房地產市場經歷了年初疫情爆發時期的低谷，年中的超預期修復，再到下半年的量價齊升。儘管當前商品房銷售景氣度依然較高，企業投資力度不減，但政策再度走向收緊的通道。伴隨着前期財政貨幣政策回歸常態，熱點城市地產政策趨嚴，料今年地產銷售和投資增速大概率前高後低，地產或將進入下行周期。

今年地產銷售或將前高後低。2020全年商品房銷售呈現前低後高的趨勢，展現出超預期的韌性。不同能級城市分化加劇，一線城市持續走高。需求向重要城市群集中，南北方區域結構分化顯著。由於去年疫情下的同比低基數和銷售較強的連貫性，預計2021年一季度房屋銷售同比將會大幅增長。但考慮到滬深等一線城市房地產市場的過熱已經引發一系列更為嚴格的調控措施，再加上去年的基數因素，筆者預計今年地產銷售增速大概率前高後低，拐點可能出現在二季度。

地產企業融資可謂喜憂參半。好的方面在於現階段商品房銷售的景氣程度相對較高，房企的銷售回款高增。壞的消息在於房企融資條件的不斷收緊，包括三道紅線的約束及最近出台的房地產貸款集中度管理要求。儘管當前地產資金來源的增速仍然較快，但內部也出現了較為明顯的分化：定金和預收款的增速非常快，反觀個人按揭貸款和銀行貸款，四季度的增速出現了較為明顯的下滑，很大程度上受到了涉房貸款監管的影响。往後看，結合政策和地產銷售的趨勢來判斷，今年房企資金增速可能也會前高後低，逐漸回落。

次季或現銷售拐點

三道紅線影響下，地產企業開發經營回歸居住本源。房企融資三道紅線的約束，限制房企規模的擴張速度。促使房地產企業經營模式從以往的盲目擴張囤地到審慎經營，少拿地、加快施工，

盡快走完開發流程。在這種情況下，資產負債表相對健康的綠檔房企就會享受到進一步拿地擴張的優勢。上述邏輯從去年下半年的數據表現上也得到了進一步的印證。

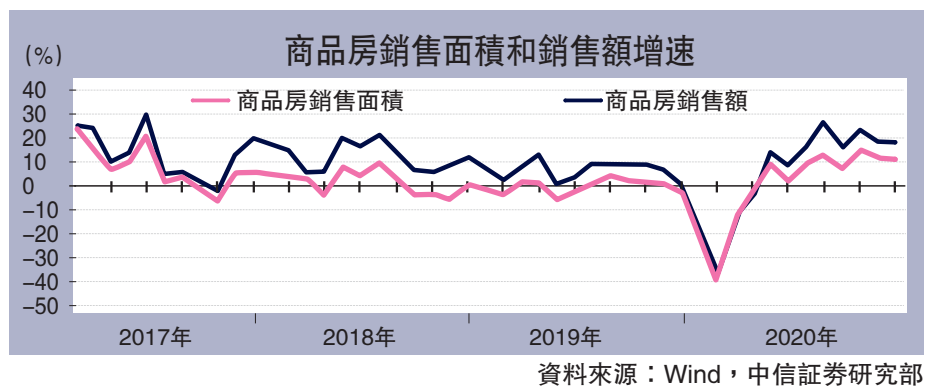
疫情防線的加強和農民工返鄉可能會對地產投資形成短期擾動，有待進一步觀察。典型省份的遷入遷出趨勢表明農民工返鄉或許並未受到疫情防控政策的影響，甚至可能還有所提前。雖然2021年的疫情及防控措施大概率不會有2020年那麼嚴重，但由於農民工相對比較自由，其返工時間仍然可能存在一定變數，這一點需要進一步觀察。若較正常年份有所延遲，則可能會對地產施工和投資產生一定擾動。

結論：地產銷售、投資增速前高後低的可能性較大，地產或將進入下行周期。由於去年疫情下的同比低基數和銷售較強的連貫性，2021年一季度商品房銷售同比料將會大幅增長，但拐點大概率會在二季度到來。地產企業的資金來源則面臨喜憂參半的狀況，短期內銷售的景氣或能維持，但年內大概率前高後低；相對較緊的融資環境也會對地產投資形成一定抑制。短期維度，春節期間農民工返鄉和返工或許會對地產投資節奏形成擾動；中期維度，政策和基數因素的作用下，地產周期或將走弱。



▲從中期來看，在政策和基數因素的作用下，內地房地產周期或將走弱。

中新社



港樓市今年利好因素多

樓市強心針



廖偉強

利嘉閣地產總裁

而筆者歸納出以下多項利好樓市的因素，當中包括：

- 1、預期本港首季展開疫苗接種，疫情影響將減退，限聚措施能夠放寬，消費力就會復甦式爆發；
- 2、展望今年經濟能從谷底反彈，產生雪球效應；
- 3、國安法的推出，助社會回復平靜，減少不必要的內耗；
- 4、低息環境將持續，以及銀行推出還息不還本計劃直至年中，減低市場資金壓力；
- 5、今年將有大量新盤推出市場，刺激樓市交投氣氛；

- 6、香港房屋供應短缺的問題，短期內都難以改善；
- 7、移民潮以年輕人為主，相信擁有物業的數量不多，對樓價影響較輕；
- 8、美國總統拜登就任，預期中美關係加劇惡化的機會降低；
- 9、積聚的內地客購買力，待兩地重新通關後將會湧現；
- 10、未來中央政府亦會有政策支持香港。

中央政府大力推動建設粵港澳大灣區計劃，將廣東省的九個城市，以及香港和澳門合共十一個城市打造為國際一流灣區，充分發揮三地綜合優勢，推動區域經濟協同發展，而香港絕對能夠成為大灣區動力引擎之一。

香港部分年輕人對內地產生抗拒，加上疫情影響，拖慢了香港在大灣區的發展步伐。但預期今年疫情能將逐步放緩，兩地人流互動重啟後，大灣區將加速發展，對本港樓價也有正面作用。



▲现阶段香港疫情反覆，但預期樓市仍會得到支持。

新華社

大灣區規劃重點

