

# 疫情斷供夾擊 內地樓價連跌6個月

## 分析：「因城施策」顯效 一二線城市有望企穩

中國指數研究院的報告顯示，2022年12月，百城新建及二手住宅價格跌勢延續。其中，新建住宅價格環比跌0.08%至每平米均價為16177元（人民幣，下同），為連續6個月環比下跌，全年跌0.02%，自2014年後再次出現年度下跌；二手住宅均價環比更連跌8個月，12月跌0.22%至每平米15876元。展望2023年，中國指數研究院預計隨着疫情形勢有所好轉，疊加各地「因城施策」逐漸顯效，重點一二線城市房價有望企穩，但恐需較長的恢復時間。

大公報記者 彭巧容

中國指數研究院的報告顯示，2022年下半年，受疫情多點散發、經濟下行壓力加大、「斷供」事件等因素影響，新建住宅價格各月環比均下跌，全年亦要跌0.02%，為自2014年後時隔7年再次出現年度下跌；二手住宅市場更進入深度調整期，全年二手住宅價格累計下跌0.77%。2022年12月，百城新建住宅價格環比下跌城市數量為68個，較2021年同期增加10個；二手住宅價格環比下跌的城市數更增至80個，已連續5個月超過70個。從2022年全年看，新建及二手住宅價格累計下跌的城市分別有70及73個，下跌城市數量較2021年分別增加55個及36個。

### 短期房地產調整壓力仍在

中國指數研究院表示，2022年四季度，多個監管部門連連釋放重磅利好，從供需兩端優化政策，穩定房地產市場預期。儘管政策不斷改善，但當前居民收入預期弱、購房觀望情緒尚未改變，疊加近期優化疫情防控措施，疫情衝擊仍將持續一段時間，短期房地產市場調整壓力仍在。2023年在疫情影響減弱後，預計宏觀經濟將實現整體好轉，房地產市場也有望逐步企穩恢復。

從一、二及三四線城市成交看，中國指數研究院估計，一線城市樓市政策存在政策微調空間和預期，疊加新增供應對市場仍有支撐，一線城市商品住宅成交面積有望實現增長。其中，北京、上海、深圳政策微調為主，新房市場成交或整體穩定；廣州2023年政策存在較大優化空間，有望帶動市場逐漸好轉。二線城市中，政策優化空間較大，核心二線城市市場有望穩步恢復，而城市基本面向較弱

的城市或仍處於底部盤整期。三四線城市市場成交規模或繼續下行，但部分熱點城市市場有望逐漸企穩恢復。

### 全面放寬「四限」最好時機

易居企業集團CEO、克而瑞信息集團董事長丁祖昱日前在發布會上預測，2023年房地產政策方面會持續寬鬆、提振信心。市場謹慎樂觀，上半年壓力仍然很大，下半年相對樂觀，6月將是市場企穩的重要時間窗口。他並建議，房地產市場要穩住，必須從全國範圍內全面放寬限購、限貸、限價、限售「四限」，認為這是最好的時機，包括一線城市。

華夏新供給經濟學研究院創始院長、原財政部財政科學研究所所長賈康在接受內媒澎湃訪問時表示，2023年房地產市場大方向肯定是回暖，但是回暖的過程一定是有「冰火兩重天」格局之下的差異性。「火」的一邊已經回暖了，深圳、杭州這方面已有跡象，「冰」的那邊就得觀察等待，不會一起回暖，更多要強調一城一策，一地一策。他續稱，限制性政策要減少和放寬，是這個階段上的大勢所趨，會起一定作用，會配合着回暖。

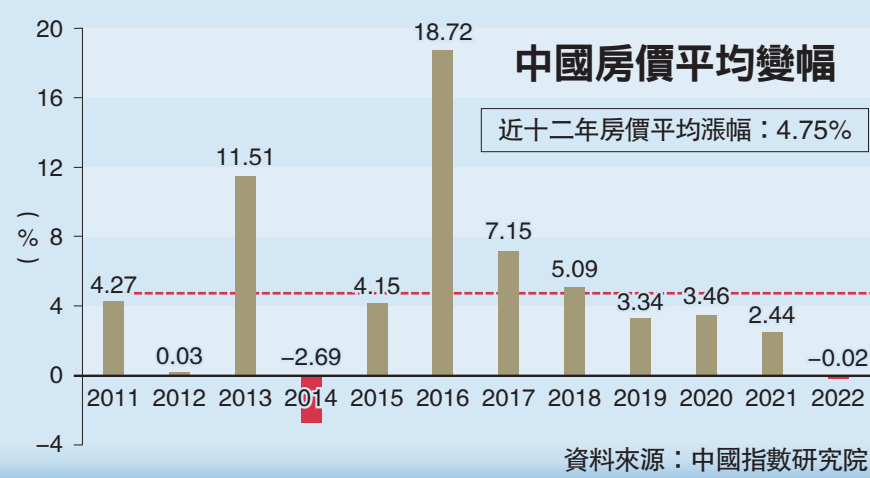
### 百城住宅樓價環比下跌城市數

住宅類型	2022年12月	2022年全年
新建住宅	68個	70個
二手住宅	80個	73個

大公報記者整理



▲2022年下半年，受疫情多點散發、「斷供」事件等因素影響，新建住宅價格各月環比均下跌。



### 專家分析要點

中國指數研究院

- 隨着疫情形勢有所好轉，疊加各地「因城施策」逐漸顯效，重點一二線城市房價有望企穩，但恐需較長的恢復時間。一線城市新房成交規模或穩中有增；二線城市在疫情形勢好轉後有望逐漸趨穩；三四線城市調整態勢或延續

華夏新供給經濟學研究院創始院長

賈康

- 房地產大方向肯定是回暖，但是回暖的過程一定是有「冰火兩重天」格局之下的差異性。更多要強調一城一策，一地一策

易居企業集團CEO、克而瑞信息集團董事長

丁祖昱

- 2023年房地產政策方面會持續寬鬆、提振信心。市場謹慎樂觀，上半年壓力仍然很大，下半年相對樂觀，6月將是市場企穩的重要時間窗口

億翰智庫首席研究員

張化東

- 2023年房地產市場將呈現「陰跌+脈衝式」行情，需求釋放具有連續性。市場下行，剛需剛改需求的絕對量將決定房地產市場成交量。預計2023年新開工降幅在5%至10%之間；開發投資延續員增長，預計2023年下降5%左右

大公報記者整理

## 潘功勝：推動外匯管理修訂 穩步擴大開放

### 金融開放

中國人行副行長、國家外匯管理局局長潘功勝表示，2023年是全面貫徹落實黨的二十大精神的開局之年。外匯管理部門將穩中求進、守正創新，圍繞穩定市場預期，着力提振市場信心，服務好國內循環及國際循環，推動經濟高質量發展。

潘功勝昨日在《中國外匯》2023年第1期發表《穩中求進、守正創新，做好2023年外匯管理工作》的文章。他提到，首先，積極實施有利於經濟平穩運行的外匯管理政策。堅持問題導

向，實施更高水平的放管改革、貿易投資便利化利用匯、外資市場准入和國民待遇，穩預期、穩市場、穩信心，最大限度激發市場活力和潛能釋放，推動外貿規模優結構、外資穩存量擴增量。

其次，積極實施以高質量發展和高水平開放為重點的外匯管理政策。堅持市場化、法治化、國際化方向，積極推動加入《全面與進步跨太平洋夥伴關係協定》和《數字經濟夥伴關係協定》等高標準經貿協定下的跨境金融合作，通過增加高質量的外匯政策供給釋放外貿外資的潛在有效需求。推動《外匯管理

條例》修訂，穩步擴大規則、規制、管理、標準等制度型開放，切實提升外循環的質量和水平。

再次，積極實施維護國家金融安全的外匯管理政策。堅持守正創新、提質增效，深化「數字外管」和「安全外管」建設，推動外匯科技自立自強。堅持底線思維，完善跨境資金流動監測預警和響應機制，保持對地下錢莊、跨境賭博等違法違規活動的高壓打擊態勢。推進外匯儲備經營管理能力建設，保障外匯儲備資產安全、流動和保值增值。

## 新港城三房623萬沽 高於估價3%

【大公報訊】內地與香港有望月內全面通關，準買家憧憬樓市有支持，加快置業步伐，剛過去的除夕周末，市場錄多宗上車客入市，其中馬鞍山新港城有3房單位獲3拾客同時洽購，最終以622.8萬元沽出，比銀行估價高15.8萬元或2.6%；荃灣海濱花園有情侶睇樓，議價僅3小時即火速上車。

美聯物業助理區域經理陳少鴻透露，市況轉旺，馬鞍山新港城於除夕當日出現「三拾客擠進一個4百幾單位門搶」的情況，上址為D座中層8室，實用面積490方呎，開價650萬元，大除夕獲3組客競逐，最終略減至622.8萬元賣出，較銀行網上估值607萬元高出15.8萬元或2.6%，為近期罕見的高估價成交，原業主持貨6年，賬面賺81萬，賺幅約15%。

### 情侶568萬速購海濱花園

中原地產分行經理周毅麟表示，荃灣區一對覓盤1個月的年輕情侶見通關

在即，二手交投回升，憂樓價反彈，於除夕睇樓即拍板入市，單位是海濱花園9座高層A室3房戶，實用面積497方呎，享海景，情侶睇樓後議價短短3小時，即以568萬元購入，較銀行估價低64萬元，實用呎價11429元。

天水圍嘉湖山莊亦錄得家庭客於除夕上車。中原地產副分區營業經理杜官賜表示，天水圍有分支家庭客拍板以442.8萬元，購入嘉湖山莊麗湖居3座高層F室2房戶，實用面積442方呎，實呎10018元。

青衣有上車客也提速入市，美聯物業高級分區營業經理蘇順華指出，青衣瀝景灣11座低層B室，實用面積499方呎，採2房間隔，望海景，減價逾百萬以805萬元成交，實呎16132元，原業主持貨22年賬賺逾570萬元。

利嘉閣地產分行經理蕭啟諾說，天水圍天盛苑錄得2023年元旦成交，為D座中層12室，實用面積535方呎，放盤僅4天即獲綠表客以366萬承接，呎

價6841元。

個別業主趁市況回暖樓止賺，中原地產分行經理黃仕斌表示，將軍澳日出康城晉海1B座低層D室，實用面積473方呎，劈價逾200萬以668萬易手，為屋苑2房戶二手造價新低，原業主2017年以588萬元一手購入，賬賺80萬離場。

高位入市的業主仍蝕讓。消息指，屯門掃管笏OMA OMA第1A座高層D室，實用面積467方呎，剛以505萬元易手，實呎10814元，原業主2019年以約595萬元一手購入，持貨逾3年，賬面虧損90萬元或15%。

此外，2022年受疫情、息口趨升等影響，二手交投劇減，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，去年截至12月29日，全港二手住宅註冊量共36825宗，比2021年全年60332宗減少約39%，該行估計2022年最終錄約3.7萬宗，將創1996年有紀錄以來的27年新低。

### 內地三大造車新勢力交付量

車企	2022年12月 (輛)	按月變幅 (%)	2022全年 (輛)	按年變幅 (%)
理想汽車 (02015)	21233	+41.2	133246	+47.2
蔚來汽車 (09866)	15815	+11.5	122486	+34.0
小鵬汽車 (09868)	11292	+94.0	120757	+23.0

大公報記者整理



### 理想上月賣2.1萬輛 冠造車新勢力

【大公報訊】內地三大造車新勢力公布最新汽車交付量數量。在2022年12月，理想汽車 (02015) 交付21233輛新車，按月增加41.2%。蔚來汽車 (09866) 交付量為15815輛，按月升11.5%。小鵬汽車 (09868) 交付了11292輛，按月大增94%。

理想汽車聯合創始人沈亞楠表示，2022年12月交付量再次創下理想汽車單月交付的新紀錄，並成為新勢力品牌中最快達到月交付超過20000的品牌。2022年1月至12月，理想汽車合共交付133246輛，較2021年增長47.2%。截至2022年12月31日，理想汽車累計交付量為257334輛。

蔚來汽車亦稱，公司在2022年12月的交付量創月度交付新高。第二代技術平台ET7、ES7和ET5三款車型交

付量持續提升，達13127輛，佔當月總交付數83%。在2022年第4季，蔚來共交付新車40052輛，按年增長60%，創季度交付紀錄；其中ET7、ES7和ET5交付31093輛，佔比達77.6%。2022全年，蔚來共交付新車122486輛，按年增長34%。截至2022年12月31日，蔚來新車已累計交付289556輛。

### 小鵬按月交付增94%

小鵬汽車在2022年12月合共交付11292輛，按月增加94%。其中G9型號首次突破4千輛，達4020輛，按月增加160%。2022全年合計，小鵬汽車的交付量為120757輛，較2021年增加23%。截至2022年12月31日，小鵬汽車累計交付量已達到258710輛。

### 最新二手成交個案

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)
馬鞍山新港城D座中層8室	490	622.8	12710
荃灣海濱花園9座高層A室	497	568	11429
天水圍嘉湖山莊麗湖居3座高層F室	442	442.8	10018
馬灣珀麗灣25座中層H室	490	518	10571
日出康城晉海1B座低層D室	473	668	14123
屯門掃管笏OMA OMA第1A座高層D室	467	505	10814

大公報記者整理



▲馬鞍山新港城有3房單位於除夕當日以高估價賣出。