

一線城樓價觸底 整體樓市復甦在望

分析：利好政策加速兌現 提振置業者信心

一線城樓價
上月走勢

城市	新盤		二手		大公報記者倪巍晨整理
	環比	同比	環比	同比	
北京	+0.2%	+5.8%	-0.4%	+3.9%	
上海	+0.4%	+4.1%	-0.5%	+2.6%	
廣州	-0.4%	+0.4%	-0.6%	-0.5%	
深圳	-0.3%	-0.2%	-0.5%	-3.7%	

內
地
樓
市
上
半
年
有
望
見
底。
▶
利
好
政
策
不
斷
兌
現，
提
振
置
業
者
信
心。



專家看內地樓價表現

上海中原地產市場分析師盧文曦

市場仍處於調整階段，短期成交量可能進一步縮量，樓價存在繼續回落的可能。預計今年樓市政策保持「適度寬鬆」，樓市在上半處於探底期，下半年市場有望逐步轉暖

仲量聯行中國區研究部住宅市場負責人盛秀秀

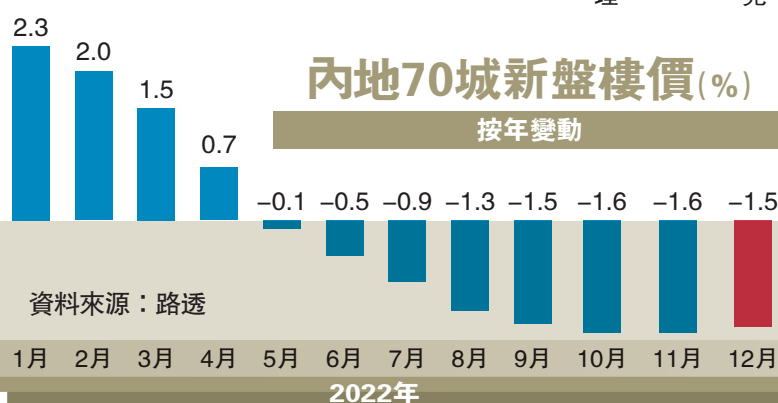
隨著疫情感染高峰期過去，內地民衆生活逐漸步入正軌，加之房地產支持性政策的持續發力，住宅市場有望在今年二、三季度穩步復甦

58安居客研究院院長張波

雖然樓價下降的城市數量增多，但市場底部已逐步清晰，預計樓價的穩定和上漲數量明顯增長需等待今年二季度，一二線城市的復甦節奏將會相對更快
大公報記者倪巍晨整理

內地70城新盤樓價(%)

按年變動



資料來源：路透

2022年

中國內地各線城市樓市表現繼續分化。國家統計局數據顯示，去年12月70個大中城市中，新房價格環比、同比下降城市分別有55個和53個，各較前值增加4個和2個。按外電路透估算，去年12月新房價格按月跌0.2%，連續5個月下跌，跌幅與去年11月持平；按年連跌8個月，跌幅為1.5%。分析稱，儘管內地樓市仍處調整期，但在利好政策不斷兌現背景下，市場有望重拾信心，預計今年上半年樓市有望見底，並在下半年「止跌企穩」。

大公報記者 倪巍晨

國家統計局城市司首席統計師繩國慶介紹，上月商品房價格下降城市個數有所增加，一線城市房價同比上漲，二、三線城市房價同比下降。新房價格方面，從環比看，12月一線城市新房價格從11月的下降0.2%轉為持平；二線城市的則跌幅擴大0.1個百分點至下跌0.3%；三線城市降幅與11月持平跌0.3%。同比方面，一線城市新房價格上漲2.5%；二線及三線城市則分別跌1.1%及3.9%。

二手市場回暖需時

二手房價方面，去年12月格環比下降的城市有63個，較11月增加1個；同比下跌的有64個，數量與11月持平。一、二、三線城市二手房價環比分別跌

0.5%、0.4%及0.4%。同比看，一線城市二手房價升0.6%；二、三線城市二手房價分別下跌3.2%及4.8%。

上海中原地產市場分析師盧文曦表示，去年12月除一線城市新房價格環比持平外，其餘城市新房價格環比均有不同程度的下跌，總體看「市場仍處於調整階段」。他相信，短期內地二手房「偏冷」的趨勢不會輕易改變，在市場信心尚未得到明顯改善的環境中，市場或延續慣性下滑趨勢。

展望未來，仲量聯行中國區研究部住宅市場負責人盛秀秀表示，隨著疫情感染高峰期過去，內地民衆生活逐漸步入正軌，加之房地產支持性政策的持續發力，住宅市場有望在2023年二、三季度穩步復甦。她續稱，今年上海新房限

價政策有望延續小幅鬆動，短期高端新房價格或續小幅攀升，高端二手房價格在上半雖可能進一步下跌，但隨著置業信心的回暖，下半年有望止跌企穩。

今年房策料保持適度寬鬆

盧文曦認為，年初通常是政策淡季，但從國家政策表述看，2023年樓市政策利好有望加速兌現。從市場運行情況看，樓市調整尚未結束，短期成交量仍可能進一步縮量，房價亦存在繼續回落的可能，但在利好政策被市場逐步消化後，市場有望重拾信心。他預計，今年樓市政策將保持「適度寬鬆」，樓市在上半將處於探底期，下半年市場有望逐步轉暖。

58安居客研究院院長張波認為，雖然房價下降的城市數量，在去年12月份依然增多，但市場底部已逐步清晰，預計房價的穩定和上漲數量明顯增長，還需等待今年二季度。

張波預計，一二線熱點城市的復甦節奏會相對更快，目前一二線熱點城市的政策工具箱，還有較多工具未被使用，尤其是針對改善需求在首付及利率方面有很大的調整空間。結合房貸利率的整體優化，未來市場整體復甦依然可期。

人民幣升穿6.72 半個月累漲逾3%

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：今年以來，人民幣兌美元匯率持續保持強勢。昨日在岸人民幣兌美元開盤即升穿6.72，離岸人民幣匯率亦升至6.7，為去年7月以來首次。分析稱，在美元走弱、中國經濟向好、「穩經濟」政策支持、資本流入、人民幣國際化持續推進等內外因素疊加影響下，2023年人民幣兌美元匯率或在「雙向波動」中迎來一定幅度的升值。

人民幣兌美元中間價周一上調157點子至6.7135，在岸及離岸人民幣其後也升至6.7水平，在岸人民幣昨日日盤收盤雖跌182點子至6.7281元，但今年以來，在岸人民幣及人民幣中間價已升逾2000點子，升幅分別達到3.3%及3.7%。

內需修復支持匯價上揚

植信投資首席經濟學家兼研究院院長連平認為，內地防疫措施的持續優化，將推動消費端的改善，以及內需的修復，進而帶來宏觀經濟的回暖預期，而一系列財政、金融政策亦持續推動中國經濟向好發展，對人民幣匯率形成支撐。

另一方面，美元指數的回落，減輕中國的資本流出壓力，海灣阿拉伯國家合作委員會（海合會）油氣結算，港交所雙櫃檯的推出，也將增加市場對人民幣的需求。

此外，伴隨春節臨近，中國人行適度加大資金投放力度。人行昨日超額續做7790億元（人民幣，下同）1年期中期借貸便利（MLF），中標利率持平在2.75厘。同時，還進行分別820億元7天期及740億元14天期逆回購操作，息率也分別持平在2厘及2.15厘。數據顯示，昨日有20億元逆回購到期，另今天有7000億元MLF到期。

分析認為，MLF加量平價續做，一方面有助於支持銀行合理把握信貸投放力度和節奏，適時靠前發力，也有利於平穩跨節資金面。而是次MLF利率持平，或意味本月20日公布的貸款市場報價利率（LPR）維持按兵不動。連平預計，2023年人民幣匯率將以升值為主，但升幅或較有限，全年人民幣中間價有望在6.3至7區間內雙向波動，整體呈現升勢。

萬科攜手建行 設百億住房租賃基金

【大公報訊】內地銀行參與長租公寓，增加收入來源。萬科（02022）昨指出，旗下中萬啟航、萬益管理服務，計劃夥建建設銀行（00939）下屬「建信住房租賃基金管理公司」等公司，成立「建萬住房租賃基金」。新成立基金計劃募集100億元（人民幣，下同），主要投資於萬科及其他房企所持有的住宅、

存量商辦物業等項目，並會用作租賃住房。中萬啟航認繳出資金額100萬元，萬益管理服務認繳出資金額19.99億元，合計佔「建萬住房租賃基金」20%權益。

恒大系更換核數師

萬科表示，是踐行「城市建設服務商」的戰略定位；而是次投資有助於盤

活該公司長租公寓存量資產，進一步擴大長租公寓業務管理規模。

另外，恒大（03333）、恒大物業（06666）及恒大汽車（00708）昨發公告表示更換核數師，並指債務重組工作正在積極推進，完成2021年審計財務報表甚為重要及關鍵。原核數師羅兵咸與集團在工作範圍及時間表上未達一致。

惠譽：中國今年GDP加快至5% 亞洲經濟受惠

【大公報訊】惠譽昨日發表2023年亞太市場展望。惠譽解決方案（Fitch Solutions）亞洲負責人拉斐爾·莫克（Raphael Mok）表示，中國經濟增長將會加速，估計2023年GDP增長由2022年的3.3%（預測）上升至5%。但近期疫情仍然持續，市場消費力未見顯著回升，從房地產市場及出口數據可看到經濟未全速回復增長，預計到第二季，經濟可穩定增長，而且延續下去。惠譽還預計，中國香港經濟去年收縮2.4%，但今年將會反彈，GDP增長達到3.1%。

刺激區內外貿與旅遊消費

談及通脹情況，惠譽強調中國的通脹一直維持穩定，預期繼續採取溫和貨幣政策。人民銀行一年期MLF利率去年維持2.75厘，預期短期有望下調至2.6厘，同時人民幣匯價將會繼續轉強，預計近期美元兌人民幣維持在6.7至7的水平，到今年底，美元兌人民幣仍會守穩「七算」關口。

2023年中國經濟回暖，惠譽認為亞洲區的發達市場受益，其中中國香港及澳洲最受益，因為中國外貿增加，其他市場從中得益。另外，中國強勁的經濟增長將會通過不

同的形式，向其他亞洲發達市場產生增長效應，包括更多的入境旅遊收入、遊客消費等。受惠於入境旅遊的國家及地區中，以中國香港及韓國等最受惠。疫情前，內地旅客佔香港旅客總數達到77%，佔韓國旅客的總數也達到40%。

惠譽表示，在亞洲區，2023年香港經濟增長將超過其他地區，預計2022年香港的經濟收縮2.4%，但踏入2023年出現反彈，全年GDP增長達到3.1%。其他國家及地區的增長將較香港遜色，新加坡預計2023年GDP增長由2022年的4%放緩至只有2.6%，澳洲由

2022年的3.7%放緩至2.5%。另日本、韓國及新西蘭的增長也將只有1.5%、1.8%及1.7%。

惠譽預計2023年亞洲區經濟增長將會放緩，由2.2%降至2%。該行表示，部分亞洲區國家或地區的經濟增長預期將放緩，原因是消費信心持續惡化，自去年初以來，亞洲消費情緒一直在惡化，特別是澳洲、韓國及日本。即使新西蘭去年第二季至第三季期間，消費情緒有所改善，但仍低於去年第一季的水平，這反映亞洲區消費者對前景悲觀。

惠譽2023年預測重點

亞洲區經濟增長	2%
中國經濟增長	5%
中國香港經濟增長	3.1%
日本、韓國、新西蘭、澳洲及新加坡經濟增長	1.5%至2.6%
人民銀行一年期MLF利率	短期由2.75厘下調至2.6厘
美元兌人民幣匯價	守穩「七算」關口



▲中國強勁的經濟增長將會通過不同的形式，向其他亞洲發達市場產生增長效應。

希慎推動智慧城市 扶助創企提供實地測試

【大公報訊】希慎興業（00014）與香港科技園公司昨進行「Last-mile Testing Programme」（LMTP）首批試點項目演示日，有4家初創企業參與，項目包括利用人工智能規劃出行，減少等車時間，以及無人機檢查建築外牆等等，均有助香港發展成為高效的智慧城市。

希慎與香港科技園合作，去年5月成立B2B孵化平台The Community Lab，培育初創企業和創科人才，其中LMTP為核心項目，有助初創企業就其創意在真實環境進行測試。

4家企業參與

希慎首席營運總監呂幹威表示，The Community Lab及LMTP為初創企業提供完美的學習環境，幫助在真實環境進行概念測試，以不斷完善科

研理念並推動方案落實。

呂幹威相信有助香港發展成為高效的智慧城市，方便市民生活。

香港科技園公司首席企業發展總監夏友正表示，本次合作方案切合現實世界應用，項目的成功有助進一步吸引更多頂尖企業參與，看好合作前景。

4家初創企業的項目，均在真實環境測試。

imBee提供跨平台即時通訊工具，有助企業進行商業推廣，WhatsApp、Facebook和Wechat等6個常用社交軟件均有覆蓋；SOCIF致力通過人工智能進行出行規劃，減少小巴乘客等車時間；Xtra Sensing利用減震傳感器預測機械故障及損壞；Chain通過無人機檢查建築外牆，以降低建築檢查安全風險及時間花費。

向波動中，迎來一定幅度的升