

# 內房市道回穩 北上投資好時機

## 專家：新盤首選優質地段 二手尋寶留意物業質素

內地監管部門早前連續出招，先後推出「解除限購、認房不認貸、調低存量房貸利率和首套房首付比例」等措施，希望提振內房市場的信心和氣氛。粵港澳大灣區投資分析師李海文表示，相信國家希望新政策能有助刺激置業需求，特別是「降首付比例及降房貸利率」對於剛需及置換型市民，確實能降低他們的壓力。此外，他提醒香港投資者可關注灣區的二手樓，若仔細選擇相信有機會找到心水的平價樓。

大公報記者 蔣去情

內房氣氛向好，談及大灣區投資機會，李海文建議，香港投資者可關注大灣區二手樓市場，雖然現時二手交易活躍度不高，且與一手市場相比缺乏大量行家坐鎮，交易效率偏低，但近幾年因為受疫情影響，二手價格較高峰時回落並走向平穩，加上部分居民收入下滑，供樓負擔變相增大，更願意低價拋出房產，若仔細選擇相信有機會找到二手平價樓。不過，他提醒，在二手市場應非常小心地檢查物業質量。

### 位置偏僻難易手 切忌貪平

一手樓方面，李海文認為，可以先深入了解大灣區內地9個城市，重點在於當地經濟條件、人均消費水平、二手市場是否蓬勃、未來發展如何等，再據此選擇城市區域，「希望現階段大家應理性地選擇優質地段的優質樓盤」，不要一味貪平，若選擇位置偏遠價格較平的樓盤，重點還要考慮將來二手市場是否有承接力。

李海文還指出，港人買家喜歡入手平價貨，很少關注二手市場前景，投資抗壓能力不算理想。他舉例稱，如果一個樓盤有太多港澳人士買入後，既不居住也不裝修，黑燈瞎火缺乏



▲李海文指出，香港投資者可多關注灣區二手樓市場情況。

人煙，實際上很難找到下家。他強調，樓市投資最重要的是全球經濟和中國經濟的發展，經濟好、發展快的地區會湧入大量企業，進而帶動大量人員前來，盤活本地房地產市場。

### 房貸轉商業貸 小不得償失

李海文透露：「存量房貸利率調整後可以講是歷史上最低，但相比目前的其他商業性貸款最低息約2厘左右來講，仍存在好大利



▲近期內地推出多項措施以穩定樓市，一二線城市均呈現量價齊升態勢，交易信心有所好轉。

息差距。」有銀行反映部分業主希望為自己省下一大筆的利息，提早全數還房貸，再以物業抵押進行其他商業借貸，以節省利息。

他指出，雖然商業借貸比房貸利率優惠，但房貸轉商業貸，還款年期短，每月供款金額大，風險高，假如期間出現經濟問題或收入來源不穩定等情況下，無力償還款項，作為抵押的物業就有可能被沒收。

李海文提醒，市民要量力而為，在置換貸款前根據自身經濟負擔能力才好做出決定，否則就像將「計時炸彈」放在身邊。

談及內房爛尾樓問題，李海文

稱，堅持「保交樓」，能為居民解困，身處內地了解到部分城市的政府部門貫徹執行中央工作任務，攜手發展商為「保交樓」事宜作出努力，多個城市中面臨爛尾的樓盤均受惠「保交樓」，順利進行工程及完成交付，真正做到為市民解困，值得讚揚。

李海文認為，由於內地房企過去經歷的爆雷事件，若要重拾市民對市場的信心，推動內房市場健康有序發展，首要改善房企資產負債，對於槓桿過高嚴重危害國家及社會發展秩序並無法收拾局面的房企，只能果斷處理，「該留的留，該去的去」。最重要是加強相關行業監督政策的落實、監管及巡查，對於嚴重違規違紀的企業應加重罰則，避免不良企業鑽法律空子走灰色地帶。

### 穩樓市 部分措施

調低存量房貸利率

調低首套房首付比例

認房不認貸

解除限購

### 一線城落實認房不認貸時間

8月30日	廣州
8月30日	深圳
9月1日	北京
9月1日	上海

## 「認房不認貸」落地 樓價迎修復

### 優化政策

近來內地推出多項措施以穩定樓市。8月底，住建部、人行、金融監管總局聯合印發《關於優化個人住房貸款中住房套數認定標準的通知》，宣布居民家庭在申請貸款購買商品住房時，若在當地名下無成套房，則不論是否已利用貸款購買過住房，銀行業金融機構均按首套房執行住房信貸政策，將「認房不認貸」納入工具箱。

政策推出後一周內，內地一線城市相繼落實「認房不認貸」，其中廣州和深圳在8月30日宣布實施該政策，北京和上海則在9月1日正式推行。此外，還有兩個二線城市跟進，包括成都、長沙、廈門、合肥、福州、武漢、青島、寧波、重慶等。大灣區內地9個城市全部實施「認房不認貸」。

有數據表明，在內地推行「認房不認貸」後，一二線城市均呈現量價齊升態勢，交易信心有所好轉。分析指出，購房需求得到釋放，置業信心和房企經營前景好轉，相信有助房地產市場平穩健康發展。

隨後在8月31日，人民銀行、

國家金融監督管理總局公布《關於調整優化差別化住房信貸政策的通知》和《關於降低存量首套房貸款利率有關事項的通知》，將首套房房貸最低首付比例統一為不低於20%、二套房房貸最低首付比例統一為不低於30%，並降低存量首套房房貸利率，減少市民供樓負擔。

貝殼研究院分析指，消費者首付款和還貸壓力得到舒緩、購房資格限制放寬，買樓置業的視窗期出現，隨着更多城市推行優化政策，相信可惠及更多消費者，有助短期內房地產市場量價的修復。後續在二手房市場流通性改善的推動下，新房市場的風險將逐漸降低，市場有望修復。



▲大灣區內地9個城市全部實施「認房不認貸」。

## 新房成交回升 金九銀十重臨

### 趨勢向好

在一系列政策推動下，內房市場重現「金九」旺季行情，「銀十」亦可期。據統計，隨着多項利好政策逐步發酵，9月後一星期內包括北京、上海、深圳、廣州、蘇州等15座城市新建商品住宅成交量環比上升58%至2.4萬套，新房成交連續兩周回升，並達到年內中高位水平，市場端出現積極變化。

其中，北京新房成交2473套，環比上漲134%，成交規模連續三周回升，達到今年的次高峰，二手住宅成交亦連續七周上漲；深圳新房成交則錄得583套，環比增加21%，同樣錄得三連升。整體來看，市場恢復動力充足。

此外，儘管許家印被帶走可能進一步打擊市場信心，但並非所有房企都走勢疲軟。同樣出險的融創中國（01918）近來利好消息不斷，其中位於北京東四環朝陽公園板塊的融創壹號院項目開盤熱賣，現場錄得169套成功認購，總金額56.2億元（人民幣，下同），上海證券交易所亦宣布將融創中國重新納入港股通。分析認為，若融創順利恢復



▲融創北京壹號院項目熱賣169套房，套現56.2億元人民幣。

正常經營，將有助重塑市場信心。

深耕內地的新世界發展（00017）同樣有不錯表現。新世界首席財務總監劉富強表示，近3個月集團在內地住宅的銷售出現增長，合同銷售額達到50億元，加上內地城市紛紛落實認房不認貸、取消限購等鬆綁政策，對住房需求釋放有明顯作用。

新世界執行副主席兼行政總裁鄭志剛指出，在政策支持下，部分地區樓市出現回暖，不少集團旗下樓盤都受惠，其中，集團位於廣州的項目在限購解除後首日客戶到訪量同比增加240%，部分客戶大手掃入多個單位，今年3月開盤至今認購總額近30億元。

## 降房貸利率 緩供樓負擔

### 實質利好

人民銀行於今年8月明確降低存量房貸利率，隨後建行、中行、工行、農行於9月25日主動集中批量下調存量首套房商業個人住房貸款利率，分3種不同階段作調整，分別為：2019年10月7日之前（含當日）、2019年10月8日（含當日）至2022年5月14日（含當日）及2022年5月15日（含當日）至2023年8月31日（含當日）。

粵港澳大灣區投資分析師李海文舉例說明，若2022年6月首次供樓，利率為4.3%，現時銀行自動下調利率為4.1%（即減20個基點），調整後「以100萬元貸款計算，調整利率後每月能省下百多元。」

李海文指出，目前全球經濟出現波動，國家適時降低息率，有助緩解市民供樓的負擔。他特別提醒，首套住宅系統將自動調整房貸優惠利率，二套房首套房需在所屬貸款銀行APP上自行申請提交。

## 想退而不「憂」 需盡早正確理財



### 林昶恆 (Alvin)

富足家庭教與練

近期不少人對滙豐發布的首份《生活質素報告》議論紛紛。該報告指出香港受訪者平均希望在60歲退休，但超過七成受訪者表示準備在退休後繼續工作，當中67%的受訪者指繼續工作的原因是想增加財政安全，而40%認為是為繼續享有團體醫療保險保障。

該報告亦指出，本港受訪者表示需要約860萬元才能擁有舒適的退休生

活，而受訪者表示按目前儲蓄，離目標仍需要約637萬元，差距達74%。至於退休後的生活，報告提出香港人關心的最主要問題包括身體狀況轉差、通脹和醫療成本上升。為應付退休生活，香港受訪者指他們主要依靠個人儲蓄，其次為投資收入和退休儲蓄計劃。

香港不用交高稅率，所以針對退休的社會福利不多，亦沒有法定可以提取足額退休福利的年齡，因此大家都會期望早退休。

我認為60歲是一個理想的退休年齡，因為身體狀況仍然容許進行不少需

要有體能要求的活動，例如行山、跑步及去旅行等。但有趣的是報告提到有七成受訪者退休之後仍然打算繼續工作。雖然報告沒有清楚解釋真正有需要為生活而工作，還是只是希望趁有能力多儲蓄。這種退休後繼續工作是否屬於一種新常態呢？

另外有四成人退休後繼續工作是為了獲得團體醫療保障。可能是退休前依靠公司團體醫療保障，但退休後需要自己付款的話，保費不便宜或是身體已經出現問題而不能買到個人醫療保險。這一點正是為現在仍然在職及有公司團體

保障的人士的一個警號，要趁自己健康時早些安排好個人醫療保險，否則到將來退休後，身體狀況變差，到時想買也買不到了，而往往那時是容易出現疾病及意外的階段。

### 善於利用時間與複式效應

860萬元不是一個小數目，而我比較關注的重點是報告說這個金額能夠令受訪者擁有「舒適」的退休生活，但「舒適」的定義是什麼呢？我認為這是一種心理問題多於真實的量化分析，不能夠一概而論。我父母那一輩的人，相

信沒有多少人退休時會有這筆金額，但他們都一樣享受退休生活，不會因沒有數百萬而不高興。這類型的推算在世界不同角落都有發生，但不要因為覺得金額太大，感覺不可能達成而放棄為退休準備，我相信只要能管理好回報及支出期望，採取正確理財策略，再加上盡早開始，運用時間及複式效應，不論最後的數字是多少，都能夠有舒適的退休生活的。

（作者為家庭理財教育學會會長及認可理財教練，任何查詢可發電郵到info@ffe.com.hk）