傳地方政府購未售出房屋 紓緩高庫存壓力

憧憬穩樓市加碼 內房A股逆市揚

昨日市傳相關部門計劃讓地方政府購買存量房，消息刺激A股中的房地產及相關股份高開高走，截至收盤，房地產開發指數、房地產服務指數、裝修建材指數分別上漲1.69%、1.24%及1.23%。

分析認為，自4月30日政治局會議強調「統籌研究消化存量房產」後，市場對通過「政府收儲存量房產以緩解市場壓力」有所期待，預計後期的房地產政策大概率仍存在一定的優化空間，隨着宏觀政策協同發力以及房地產供需兩端政策持續跟進，市場活躍度將進一步增加。

大公報記者 白靈儀

◀內地各城市先後推出撤限購及舊換新等穩定樓市措施。

部分房地產相關A股升幅顯著

	股份	昨收（元人民幣）	變幅
漲停	光大嘉寶（600622）	2.48	↑10.22%
	天地源（600665）	2.94	↑10.11%
	雲南城投（600239）	2.22	↑9.90%
漲幅超5%	我愛我家（000560）	2.41	↑7.59%
	信達地產（600657）	3.82	↑7.00%
	華發股份（600325）	7.00	↑5.11%
漲幅超3%	南國置業（002305）	1.92	↑3.78%
	京投發展（600683）	4.45	↑3.73%
	萬科A（000002）	7.73	↑3.62%
	保利發展（600048）	9.87	↑3.03%

大公報記者整理

昨日A股偏軟，滬綜指、深成指、創業板指分別收跌0.82%、0.88%及0.9%。此外，在港股休市的情況下，昨日兩市總成交也較上一個交易日縮水635億元（人民幣，下同），至7611億元。相較大市表現，昨日房地產類相關股份升勢凌厲，最後收盤，光大嘉寶、天地源、雲南城投漲停；萬科A、保利發展及招商蛇口也分別收漲3.62%、3.03%及2.22%；房地產ETF一度飆升近4%。

去化周期若縮至18月 需耗資7萬億

外電昨日傳出，相關部門正在考慮一項計劃，即讓全國各地的地方政府購買尚未售出的存量住房，規模高達數以百萬套。有市場解讀稱，類似外電指內地政府將購入存量房的方案已經傳過幾個版本，但至今皆未見官方證實。有機構推算，目前未售出的房屋庫存處於8年高。

天風證券研報認為，政府收購存量住房理論上可以降低庫存水平，緩解房地產市場的下行壓力，並通過更改用途為保障性住房來實現三大工程的部分目標；但要起到托市作用，需要把住宅去化周期壓降至18個月以內。據測算，如果政策收儲將住房去化周期壓縮至18個月以內，大約需要約7萬億元的資金（在空置二手房中僅有25%為有效供給的樂觀假設下），相當於政府今年赤字規模的78%，或者PSL(抵押補充貸款)餘額（3萬億元）的兩倍多。

超50城推「以舊換新」政策

另一個消息是，有外圍分析師認為，若歐洲央行如期降息，中國人行可能會在6月份下調利率。其持有的論點是在歐洲央行之後降息，可能會降低對人民幣匯率的影響；而且，內地降息的理由（刺激消費、貸款需求和國債發行）也比較充分。如果利率如期下行，亦有利於房地產市場的復甦。

其實，近期來自房地產的積極信號不斷。包括浙江省在杭州全面放開限購同時，浙江多地近期密集發放購屋消費券，紹興諸暨市宣布自5月15日至19日開放第二批「青年安居」購屋消費券的申領，本輪共發放500張，每張價值5萬元。另據不完全統計，今年以來有超過50座城市推出支持住房「以舊換新」政策。

國信期貨認為，從房地產政策大概率仍以寬鬆為主，突出「邊際優化、持續微調」。房地產企業或迎來進一步調整。經營穩健、信譽良好的頭部房企在融資和政府政策方面有望得到較大支持，部分中小房地產企業存在一定壓力，房地產價格有望結構性上行。

樓市持續鬆綁 居民購房意欲增

【大公報訊】中國指數研究院發布的《2024年4月居民置業意願調查報告》顯示，4月選擇「購房意願強於上月」的居民佔比約為19%，環比上升1.5個百分點，選擇「弱於上月」佔比約為29%，環比基本持平。《報告》指出，4月核心城市加快政策放鬆節奏，限購持續放鬆「以舊換新」力度提升，疊加中央定調去庫存，未來房地產行業發展預期出現改善，居民購房信心從低位增加。

《報告》認為，市場持續以價換量，政策效果仍有待觀察，短期居民房價預期仍相對較弱，持續下跌空間或相對有限，房價穩定預期出現增加。

調查結果顯示，4月各地政策放鬆力度明顯增加，4月底政治局會議定調去庫存，帶動未來政策放鬆預期提升；預期政策趨鬆的居民佔比提升1.4個百分點。當月計劃半年內購房的居民佔比約為18.7%，環比增加0.5個百分點；當月置業到訪也在低位增加。到訪居民佔比環比上升2.2個百分點，至約為47%。對於房價預期，當月預期房價下跌的居民佔比環比增加1個百分點，至31%，仍持續相對高位水平；預期房價上漲的居民佔比約為12%，仍相對較弱。

杭州臨安區政府擬購一萬平米商品房

【大公報訊】杭州市臨安區政府將在區內收購一批商品住房用作公租房，總面積不超過一萬平米。

據臨安區住房和城鄉建設局發布通告，收購的商品住房要求位於杭州市臨安區範圍內。房源基本要符合以下要求：一是房源以整幢作為基本收購單位，同時單套建築面積不超過70平米；二是收購房源需搭配一定比例的車位，房源待售車位數量滿足配比條件，即60平米或以下的，每套按0.6個車位比例配置，60平米以上的，每套按1個車位比例配置。

專家倡設立住房銀行

此外，以不超過周邊房源、車位的評估價作為本次收購的最高限價，最終按經區政府審議通過的《關於收購商品住房用作公共租賃住房的具體實施方案》執行。

內地經濟學家任澤平認為，組建住房銀行意義重大。短期而言，組建住房銀行，收購開發商的土地和商品房庫存，用於租賃房保障房，利於改善民生、去庫存救優質房企、緩解財政壓力、促進經濟增長。長期而言，組建住房銀行對實現行業健康平穩發展、建立房地產新模式至關重要。相信經過實質有力措施，房地產一定能避免硬着陸，實現軟着陸，為經濟復甦和民生改善貢獻力量。

對於收購項目的資金來源，任澤平提到，可以透過以項目做抵押、國有銀行貼息貸款、發行超長期國債，或者做成類似PSL（抵押補充貸款）的金融支持工具。

中證監發指引 加強上市企質量監管

【大公報訊】中國證監會昨日發布《監管規則適用指引—發行類第10號》，即日起實施。中證監主席吳清在「全國投資者保護宣傳日」活動上致辭時表示，將進一步推動提高上市公司質量；從上市公司的「入口」到持續監管，再到「出口」，都正在建立更加嚴格的制度安排。

中證監表示，《指引》旨在加強上市公司質量監管，保護投資者利益，推動企業樹立正確的上市觀念。《指引》主要內容包括：一是要求發行人在招股說明書刊登致投資者的聲明，說清上市目的、建立現代企業制度，以及融資必要性等基本情況，督促發行人牢固樹立正確「上市觀」。二是明確「關鍵少數」可以就出現上市後業績大幅下滑的情形，作出延長股份鎖定期的承諾，強化「關鍵少數」與投資者共擔風險的意識。三是完善上市後分紅政策的信息披露規則，以利於投資者形成穩定的回報預期。四是強化未盈利企業相關信息披露，要求其披露預計實現盈利情況等前瞻性信息，向投資者充分揭示未來發展前景，便於投資者作出決策。

按照《指引》要求，目前在審的IPO（首次公開招股）項目和即將申報的IPO項目都要在招股書內增加、更新信息。已申報且尚未上市的發行人需在下一次更新招股說明書時，提交符合指引要求的申請文件。

增加信息披露 杜絕造假

吳清昨日表示，堅決把造假者擋在門外，把公開透明的要求貫徹到公司信息披露的全過程，把尊重投資者、回報投資者的理念融入公司治理的各項機制，把「殭屍企業」、害群之馬堅決清出市場。控股股東、實控人和董監高作為「關鍵少數」，必須挺在前面、扛起責任。同時，將適應新質生產力發展的需要，優化發行上市、併購重組、股權激勵等制度安排，支持那些有創新發展潛力的公司加快做優做強，既支持優質的新興企業健康成長，也支持優質的傳統企業轉型升級，讓投資者更好分享經濟高質量發展的成果。

一手半月成交865宗 朗賢峯暫領先

【大公報訊】樓市於2月尾撤辣後，一手市場久罕逢甘露，展開歷時個多月的狂風掃落葉式出貨，造就3月新盤狂沽逾4170伙，創一手住宅新例於2013年4月實施以來的單月新高。但其後一手成交從高位回落，綜合一手成交紀錄冊及市場消息，5月上半月一手成交錄約865宗，較4月同期逾1000宗減少約13.5%，若比對3月同期狂沽逾2200伙，跌幅更達到60.7%。

5月內新盤成交主要來自3個全新盤，包括鷹君（00041）夥港鐵（00066）何文田站項朗賢峯，該盤兩期於月內共售出約250伙，暫屬期內銷售之冠，全盤共售517伙，套現逾65億元；新地（00016）元朗The YOHO Hub II於上周六（11日）首輪推售210伙，不足6句鐘全數搶清，單日套現近20億元；資策（00497）鄰近佐敦高臨，月內進行兩次銷售，累售約115伙，套現逾8億元。3盤期內包辦逾570宗成交，佔整體的68%。

多個新盤接力 全月交投料增39%

雖然上半月成交有所回落，但下半月有多盤準備登場，如The YOHO Hub II將於周六（18日）次輪推售213伙，料銷情可繼承首輪熱銷，並取替朗賢峯榮登本月賣樓王，項目今日截票。另新世界（00017）夥遠展（00035）合資的啟德柏蔚森、旭日國際屯門黃金海灣第1期意嵐，不排除接力上陣，料推進全月成交向上。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，撤辣至今第3個月，5月份一手市場銷情持續暢旺。近日利好消息亦增多，包括息口見頂、港股連升多日、北水湧港，套股換樓增加，利好樓市。估算本月一手成交勇闖2500宗，比4月逾1800宗增加近39%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤採用低市價策略吸客，料本月一手購買力持續釋放，將維持大旺市局面，全月新盤成交可達2000宗水平。二手市場則受制一手熱銷影響，加上不少筍盤被市場消化，故料全月錄得約3200宗。

▲朗賢峯月內售出約250伙，暫為期內銷售冠軍。

元朗新盤搶客 同區二手受壓

【大公報訊】元朗新盤低開搶客，同區二手即時受壓。消息透露，元朗區上半月只有約27宗二手買賣，對比4月同期約51宗大跌47%，當中有8宗屬賬面虧損成交個案，蝕讓比例近三成。

朗城滙上半月錄3宗買賣，全屬損手個宗，為區內最多蝕讓的屋苑。其中，2座高層B室套3房戶，實用面積747方呎，以955萬元轉售，較2020年底一手買入價低348.3萬元或26.7%。至於其餘兩項交易，蝕幅都在兩成以上。

元朗Grand YOHO本月首宗買賣即損手，代理指，成交是3座中層E室4房單位，實用面積1116方呎，以1635萬元沽出，實用呎價14651元，原業主於2017年1月斥1818.6萬元一手買入，持貨7年賬蝕183.6萬元，單位期內貶值10%。

此外，何文田巴富花園嘉富閣中低層D室，實用面積812方呎，消息指以1058萬元連車位沽出，實用呎價13030元，較2020年初造價貶值142萬元或11.8%。

十大屋苑交投跌36%

另邊廂，據美聯物業統計，上半月十大屋苑共錄55宗買賣，較4月同期87宗減少36.8%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，樓市撤辣後，大批新盤以折讓價應市，市場聚焦一手盤，攤薄二手購買力。

東九滙力吸九展遷出戶 呎租20元

【大公報訊】九龍灣國際展貿中心將拆卸重建，受影響租客需要遷出，帶動東九龍商廈租務活動，大業主伺機推出項目招租。觀塘東九滙The Grid新近推出4個樓層單位，意向呎租約20元。

中原（工商舖）董事總經理潘志明表示，招租物業位於觀塘偉業街133號全幢，業主推出3樓、4樓、8樓及10樓共4個樓層，其中3樓及10樓屬全層樓面，建築面積均為14710方呎；而4樓及8樓則屬半層，建築面積分別8394及8385方呎，4樓備有基本裝修，項目意向呎租約20元，業主會因應租客背景、承租年期及樓面面積而提供不同的租務優惠。

潘志明指出，東九滙樓高12層，租客行業多元化，包括建築師、建材公司、國際品牌商務中心和教育機構等，地下為銀行，而1至2樓則為食肆。