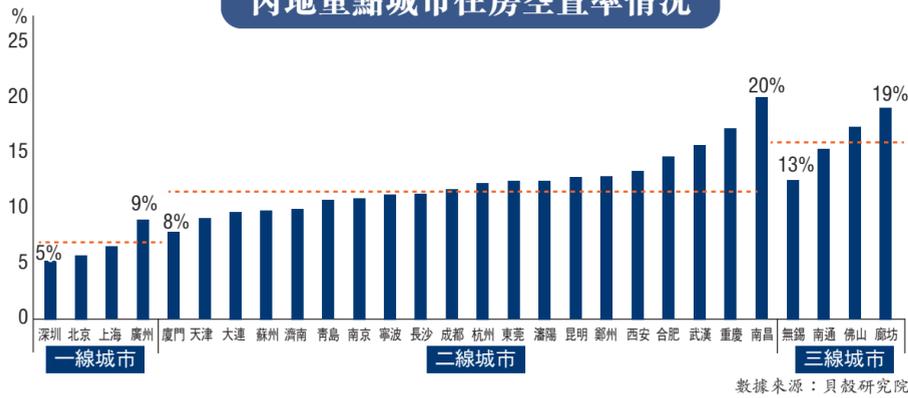
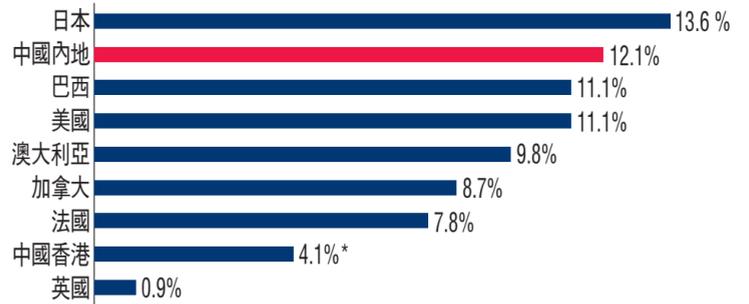


內地重點城市住房空置率情況



多國或地區住房空置率



內地28大中城市住房空置率12%

高於英美法澳 佛山空置率超15%全國第三

穩定房地產市場是內地穩經濟的重要一環，貝殼研究院昨發布的報告，從另一個側面宏觀地揭示了內地房地產市場的現狀。報告顯示，內地28個大中城市平均住房空置率為12%，相對於處於較高區間，國際比較僅低於日本，高於美國、加拿大、法國、澳大利亞、英國。其中，南昌、廊坊、佛山三個城市的住房空置率排前三位，均在15%以上，而深圳、北京和上海空置率最低，均在7%以下。

◆香港文匯報記者 王珏 北京報道



貝殼研究院近期重點研究內地28個城市的3萬個小區，發布《2022年中國主要城市住房空置率調查報告》，首次盤點了主要城市住房空置率水平。通常來說，空置率在5%至10%之間是合理的，低於此區間則認為空置率過低，表明住房需求旺盛，潛在需求較高；高於10%則認為空置率過高，表明住房供給過剩，存在庫存積壓風險。

一線城市空置率只有7%

此次統計發現，內地28個大中城市平均住房空置率為12%，相對於處於較高區間。住房空置率隨城市能級依次遞增，一線平均7%，二線平均12%，三線16%。其中僅有9個城市空置率處於合理區間之內，大部分城市處於10%至15%之間，6個城市高於15%。分城市看，深圳、北京、上海空置率最低，均在7%以下，而南昌、廊坊、佛山住房空置率排前三位，均在15%以上。

愈老齡化城市 空置率愈高

研究指出，內地28個大中城市的平均住房空置率依然處於較高水平，僅低於日本，高於美國、加拿大、法國、澳大利亞、英國。從宏觀層面分析，購房門檻、老齡化程度、租金回報均會影響住房空置率變化。如重慶老齡化人口佔比17%，空置率為17%；而深圳老齡化人口佔比為3.2%，空置率僅5.3%，反映出強勁的市場潛力。

此外，房價越高、按揭貸款比例越高的

城市，擁有多套住房的成本越高，進而住房空置成本越高。比如，2022年上半年北京二手房交易的平均按揭比例僅37%，全國購房門檻最高，但其住房空置率僅6%；反之，住房空置率越高的城市如南昌、廊坊、佛山等，其房價也越低。租金回報的高低也是決定空置率的核心因素。空置率最低的深圳、北京、上海，其月租金中位數在5,000元人民幣以上，而空置率排名最高的南昌、廊坊，其月租金中位數在1,600元人民幣以下。

空置率最低城市 租金最貴

貝殼研究院認為，一定程度的住房空置率是合理且有必要的，但過高的住房空置率值得警惕，其潛在風險不容忽視。從市場角度看，高空置率等同於大量潛在供應。當房價下跌預期較強時，大量空置房屋進入存量房市場會導致短期供給激增，加劇供求失衡而放大房價下跌風險。今年二季度部分城市放鬆限售，二手房新增掛牌房源激增，一定程度上也是空置住房過多的體現。

過高住房空置率值得警惕

在空置房風險治理上，報告認為境外城市治理經驗值得借鑒。境外住房空置率較低，是因為持有空置住房的成本較高。據不完全統計，法國、英國、加拿大、澳大利亞均設有住房空置稅。相比之下，中國內地沒有相關房產稅、空置稅的徵收，導致住房空置成本較低，房屋居住使用效率低下。

樓市鬆綁信號再現 上海二手房指導價放鬆

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）全國樓市鬆綁動作持續。上海實行一年多的二手房「三價就低」政策近日出現了鬆動，北京則選取三項目試點放鬆購房貸款。8月以來，多個地方刺激住房消費，四川涼山寧南實行定向購房補貼政策，天津在提振消費的文件中明確刺激購房領域。

所謂「三價就低」政策，是指根據合同網簽價、涉稅評估價、銀行評估價三個價格中，銀行以相對最低的價格審批貸款額度，以抑制樓市投資過熱。不過，近期內地房地產市場降溫，內地不少城市相繼放寬了樓市調控政策。

記者從地產中介、銀行信貸人員處獲悉，最近二手房掛牌價格可以稍微提升，去年此時估價大約為實際交易價的六成，而現在可以提高為八成。不少房

東顯然也得到了這個消息，最近二手房的掛牌數量也明顯有所增多。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進指出，近期不少城市的二手房指導價都出現了鬆動，二手房交易數據亦不錯，認為二手房活躍才能更好推動一手房的活躍。

上月50城二手房成交量升

據貝殼研究院統計，7月份，50個重點城市二手房成交量指數為40，較上月微升，高於去年同期的39。其中，北京、上海、天津、廊坊、東莞等近一半城市二手房成交量指數較上月實現增長。據不完全統計，今年以來，已有西安、成都等13個重點城市取消二手房指導價，顯然二手房市場因此變得活躍。

北京試點放鬆貸款條件

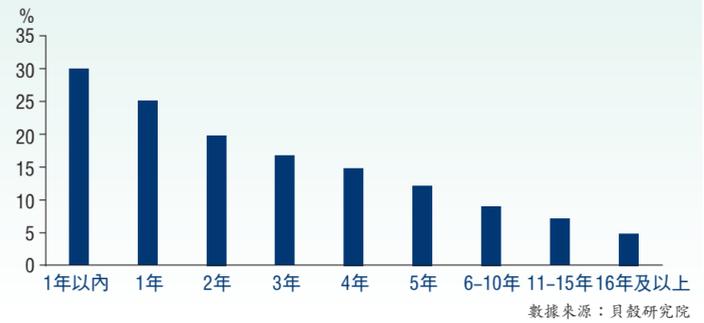
除二手房鬆綁外，還有新房貸款也出現

了放鬆。北京市住建委8月4日發文稱，已選取昌平區平西府、順義區福環、順義區薛大人莊等三宗地進行試點，對中心城區老年家庭（60周歲及以上）購買上述試點項目，將給予一定的貸款支持政策。下一步還將繼續研究對多孩家庭、職住平衡購房等合理住房需求的支持措施。

多地紛推政策提振樓市

上海、北京兩個一線城市在樓市上的鬆綁，無疑是一種明顯信號。實際上近期還有很多城市，都在紛紛落實「因城施策」。四川涼山州下轄寧南縣8月2日發布了定向購房補貼政策，明確對三類農民落實購房補貼，額度從0.5萬至1萬元人民幣不等。天津市8月5日發布《天津市關於促進消費恢復提振的若干措施》，明確了消費方面的提振，尤其是涉及了住房領域。嚴躍進表示，這些政策的出台是為了激活合理的住房消費需求，此類政策下房地產交易行情勢必會有提振的可能，也將有助於帶動房地產交易數據底部反彈，對於三季度或下半年行情的向好發展具有積極作用。

內地住房市場小區樓齡與空置率的關係



資金避險 港股成交縮至853億

香港文匯報訊（記者 周紹基）解放軍東部戰區在台灣島周邊海空域開展的聯合演訓進行中，市場氣氛觀望，港股昨日雖然再升27點，報20,201點，但大市成交額縮至853億元，是7月22日以來最低。恒指自周三開始連升3日，共計進賬512點，令全周指數得以錄得45點進賬，二萬點大關也失而復得。

芯片股及生科股繼續有炒作，阿里巴巴(9988)及騰訊(0700)則回調。市場人士指出，台灣雖然沒有出現槍林彈雨，但已令國際資金盡量避開大中華區域的股市，這無疑會讓港股成交額進一步下降，暫時難看到港股可有強力反彈的力量，就算遇有反彈都只會極速回吐。

宜局勢明朗再部署

耀才證券執行董事兼行政總裁許澤彬表示，美國眾議院議長佩洛西訪台，令台海局勢劍拔弩張，是本周投資市場的焦點。他指出，美方的玩火行為，雖暫未觸發台灣出現槍林彈雨，但猶如向疲態盡露的港股再踩一腳，港股現階段實難強力反彈，就算反彈也很可能是「死貓彈」。



港股成交連續3日不足1千億元，他認為，若沒有突發的利好消息，港股暫以5月低位19,178點作為重要支持位，由於目前是政治主導，他建議投資者應先等待局勢明朗下來，才作下一步部署。

芯片及生科股爆升

第一上海首席策略分析師葉尚志指出，台海局勢依然是市場的關注點，周末前市場氣氛更見謹慎，以致大市成交量又再縮減。他認為，走勢上，如果恒指能夠升穿20,300點關口，可以看作是初部見底的信號。

芯片股是少數表現較積極的板塊，在A股同業帶

動下，華虹(1347)昨炒高13.4%，中芯(0981)再升7.1%，是升幅最大的兩隻科技成份股，ASM(0522)升6.1%。美國總統拜登將於下周二簽署《芯片和科學法案》，以提振美國半導體行業應對中國的競爭，加上台灣緊張局勢將影響台製芯片的供應，市場憧憬，台海局勢及美國的做法反會激化中國產芯片業的進步，並會獲得中央加碼扶持，令資金流入芯片及半導體板塊。

另外，生科股亦見炒作，百濟神州(6160)第二季收入同比倍增，全日升11.6%，科濟藥業(2171)升近11%，藥明巨諾(2126)升9.1%，康方生物(9926)升8.4%，信達生物(1801)亦升9%。

油價跌拖累三桶油

科技平台股表現卻較失色，阿里巴巴上季業績倒退，雖有大行看好其業務將復甦，但股價仍要跌2.2%。騰訊亦跌1.4%，許澤彬指出，從該股現階段的跌幅及成交額可見，騰訊已成為淡友的目標，在大成交下跌勢未止，短期情況未許樂觀。憂慮經濟衰退，油價跌穿每桶90美元，拖累三大油股下跌，電力股則普遍企穩。

A股造好 芯片板塊續受捧

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）台海局勢緊張，昨日A股的芯片板塊繼續有資金追捧，汽車芯片、半導體及元件、MCU芯片、集成電路概念等漲超5%。大盤方面，上證綜指收升1.19%，報3,227點；深證成指漲1.69%，報12,269點；創業板指漲1.62%，報2,683點。兩市成交總額9,954億元（人民幣，下同），北向資金全日淨買入逾29億元。本周滬指跌0.81%，深證成指漲0.02%，創業板指漲0.49%，科創50指數大漲6.28%。

芯片股昨漲幅居前，封測、IGBT、設備、材料等幾乎所有分支全線爆發。板塊方面，汽車芯片、半導體及元件、MCU芯片、集成電路概念等漲超5%，個股上國芯科技、龍芯中科、南方精工、晶方科技、明微电子等多股漲停。其他科技股亦有不錯漲勢，數字貨幣、數據安全、華為海思概念股、電子身份證等板塊漲逾4%。

大市中期向好趨勢未變

國泰君安認為，隨着主題板塊和個股的持續活躍，市場人氣將逐步回升。從基本面上看，指數中期向好趨勢並未改變。隨着內地各類穩增長政策持續落地，內地經濟將延續復甦，目前市場流動性維持相對寬鬆，資金利率處在歷史低位，A股向好的基本面並未改變。