

內地因城施策動態調整 將更有力支持剛需

龐溟 經濟學博士、經濟學家

上周，中國人民銀行、銀保監會發布通知，決定建立首套住房貸款利率政策動態調整機制。新建商品住宅銷售價格環比和同比連續3個月均下降的城市，可階段性維持、下調或取消當地首套住房貸款利率政策下限。

去年9月底，央行、銀保監會發布《關於階段性調整差別化住房信貸政策的通知》，明確指出符合條件的城市，在2022年底前階段性放寬首套住房商業性個人住房貸款利率下限。其他情形和二套住房商業性個人住房貸款利率政策下限按現行規定執行。此後，部分城市取消利率下限，利率執行截至2022年12月31日。此次通知的發布，是《通知》的進一步延續、調整、優化、完善。

內房政策調整趨更規範化

在筆者看來，建立首套住房貸款利率政策動態調整機制，說明在堅持「房住不

炒」的大方向下，包括首套住房貸款利率政策在內的各項房地產調控措施更為注重科學客觀、靈活機動、接續生效，在明確評判標準和操作細節的基礎上促進政策優化調整的規範化、常態化、體系化。

最近，多部門、多地區相繼推出了一系列多舉措、全方位的政策組合拳，着眼於有效降低買樓負擔和貸款成本、提供政策支持和鼓勵誘因、提振信心與修復情緒，提升居民買樓需求，促進合理住房需求恢復與有效釋放，並取得了一定的穩地價、穩樓價、穩預期的實際效果。可以說，在這一輪系統性穩地產政策的出台與執行過程中，各地政府努力做到實事求是、因地制宜、因城施策、一城一策，按照自身實際情況，有步驟、有秩序、有彈性、有差別地調整優化當地房地產政策，用足用好政策工具箱，跟進中央政策推出相關配套措施並確保落地生效。

根據國家統計局全國70個大中城市房價

指數數據，最近3個月樓價持續下降的城市共有38個。其中二線城市13個，分別為大連、福州、哈爾濱、蘭州、南寧、廈門、瀋陽、石家莊、太原、天津、武漢、長春、鄭州。三四線城市為25個，分別為蚌埠、北海、常德、丹東、桂林、惠州、吉林、濟寧、金華、錦州、九江、洛陽、牡丹江、平頂山、秦皇島、韶關、唐山、溫州、無錫、襄陽、徐州、揚州、宜昌、岳陽、湛江。

樓價下行城市數量增加

從最新的統計數據來看，樓價下行的城市數量仍在增加，主要集中在三四線城市，但也有相當部分的二線城市樓價持續疲弱。預計未來一段時間內可下調甚至取消首套房貸款利率下限調整的城市會進一步增多、部分城市首套房貸利率的下調幅度會一步擴大。但值得注意的是，目前內地有超過100多個城市首套房房貸利率下

調到了4.1%以下，但尚未有房地產熱點城市、高能級城市特別是一線城市執行低於4.1%的房貸首套利率。

筆者認為，住房貸款利率政策與新建住房價格走勢掛鉤、動態調整，是堅持有效市場和有為政府相結合、市場手段和行政手段相結合，有利於夯實城市政府主體責任和明晰核心政策目標，豐富「因城施策」「一城一策」的政策工具箱深度、廣度和覆蓋面，有利於更好地實施差別化住房信貸政策，促進金融扎實、有序、可行地支持房地產市場平穩健康發展，有利於支持剛性住房需求充分有序釋放，順應居民高品質住房需求，更好解決居民住房問題，確保實現高質量發展，有利於通過建設長效機制，協力合策支持促進房地產市場平穩理性運行、房地產行業良性健康發展並向新模式平穩過渡。

2022年12月中旬召開的中央經濟工作會議強調，要「綱舉目張做好工作」，排在

首位的便是「着力擴大國內需求」，其中提及支持住房改善消費；在有效防範化解重大經濟金融風險上，會議提出要因城施策，支持剛性和改善性住房需求，解決好新市民、青年人等住房問題，探索長租房市場建設。要堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，推動房地產業向新發展模式平穩過渡。

政策優化落地節奏加快

預計各地房地產調控政策優化落地的節奏將進一步加快、優化調整力度將進一步加大，政策維度有望向限購、限貸、限售、限價寬鬆並結合購房鼓勵政策、降低交易稅費等多方向，以及向熱點一二線城市延伸、擴圍。在更多政策措施出台落地的過程中，信貸政策可以和土地政策、稅收政策等協同發力，支持剛性需求和改善性住房需求、促進居民合理購房需求有效釋放，有效推動房地產投資恢復。

本年開局不錯 也談一月效應

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

百家觀點

隨着1月上旬的造好，相信整個1月份的開局，投資者心裏想什麼，已經陸續透過真金白銀，反映在資產價格上，有這樣的思想，便可見諸其交易形態。一直以來，傳統智慧是，市場上，有所謂手影，有所謂數花，但說來說去，不外乎是成交價和成交量在時間尺度上的軌道而已。當然，開局好，不一定全年都好，開局不好，不一定全年都不好，但外界往往有此一說，認為有所謂1月效應。

所謂1月效應，有多個版本，幾十年來，演變至今，尤其在港股市場，每多財經傳媒引用，便是港股形態上，恒指若於1月造好，則全年造好的概率較高。

重大關口在25000點

說起來，不無道理，放諸去年至今的情況，去年受困於央行們打通脹不遺餘力，加息要提速而行，直到有跡象顯示通脹見頂回落，才可以減速而行，但目前美聯儲主席仍堅持，短期內仍是加息，因物價穩定是經濟健康的必要條件云云。如此一來，去年特別受壓，則今年有望正常地，甚至額外地反彈，未嘗不可。尤其港股方面，真正重大關口，其實是多年來的中軸25,000點，如今看來當然似太遙遠，但同樣地，去年低位反彈至目前，何嘗不是大幅度？

說起1月效應，對於港股投資者來說，應該不陌生，皆因每年1月，財經傳媒會大肆報道或以此為評論的基礎。正因如此，合此時機，最好先打個基礎。是的，最常聽到的版本，如上所言，大概是港股形態上，恒指若於1月造好，則全年造好的概率較高。這一點是否屬實，可以從數據上驗證，亦視乎哪個樣本哪個時段，但大抵上，算是比較靠譜。

「1月例升」純屬誤導

比較奇怪，也比較不靠譜的，是演變多時，近幾年屢見不鮮的，有財經報道說，1月效應是指1月港股例升云云，真的是完全誤導，一來，這一點在數據上，基本上很明顯的被否定，二來，與原本財經界，又或財務學文獻所見的研究，相差太遠，以訛傳訛至此，實在是



◆港股於2023年開局不錯，恒指由去年底19,781點拾級而上，昨收報21,514點，累積升幅已超過1,700點。

令人難以置信的離譜。

說起來，真正最歷史悠久，也最有數據印證，在學術文獻上有充分證據支持的版本，其實是美股市場上，每每因為稅務優惠的理由，投資者在年底沽出虧本貨，然後在年首買回，以至相當多的股份，尤其是波動性較大的細價股，在1月份的升幅平均比其他月份高，而1月份上升的概率亦較其他月份為高，這才是真正的1月效應！

顯然，這跟前傳媒上說的1月效應，根本是兩回事。事實上，近年大行其道的行為金融學中，針對不同日子出現的交易規律，頗多研究。其中一個廣為人知的，便是1月效應。其實大家若有心查證，根本不難，可見本港財經傳媒，仍有很大的改善空間。

（權益披露：本人涂國彬為證監會持牌人士，本人或本人之聯繫人或本人所管理基金並無持有文中所述個股。）

輸入高端人才利樓市

廖偉強 利嘉閣地產總裁

經歷數年疫情，香港終於與內地恢常通關，市民都寄望香港可以重新出發，重新向世界展現這裏的優勢，重新讓人看到這塊「福地」。事實上，說香港是不折不扣的「福地」，那麼，這片「福地」又是如何孕育出來的呢？

筆者認為，這很大程度上多得一代的香港人，他們大部分都是從內地移居到香港，一直在勤奮和拚搏，在這片細小的土地創造了不少奇跡。筆者一直都認為，決定一生的因素，包括「命」、「運」、「風水」、「陰德」及「讀書」，五項缺一不可。「命」雖

然是與生俱來，但是只要不認命，即是個人的心態夠強，就可以將自己的命數扭轉；「運」除了代表運氣之外，有一句說話叫做「愈勤力愈幸運」，即是愈肯付出更多，機會漸漸多，運氣亦自然會來。

「風水」即是磁場或者環境，侷促感令人心煩氣躁，空間感令人豁然開朗；與人交往亦一樣。「近朱者赤，近墨者黑」，靠近消極的人，自然容易受影響，機會亦減少；靠近積極的人，自己也漸漸變得積極，機會亦會隨之增加。「陰德」則是因果的關係。經常做壞

事，經常偷呃拐騙，一定有報應，相反，助人為快樂之本，「蝕底」即是「着數」，好事自然來。至於「讀書」是修身、是學習知識，擴闊視野；修身之後，就可踏上「齊家」、「治國」、「平天下」之路。學習可以令人進步，知識就是力量，這樣就會增加機會邁向成功。

重要性就如開放「個人遊」

上一代由內地移居香港的人，靠雙手改變了自己的人生，亦成為了香港成功的基礎，令香港變成「福地」。香港肯

靠祖國，有龐大的人口，以及經濟上有力的支援，可以給香港帶來很多機會。這種由內地人才帶來的推動力，今年又將開始出現，香港的「高端人才輸入計劃」已經全面展開，這批能夠移民到香港的中國高端分子，可填補之前流失了的人才，同時亦為香港提供更多不同的人才類別。這批高端人才源源不絕，對香港房地產絕對會起積極作用，其重要性就如2003年內地開放「個人遊」，令香港連續20年經濟及樓市持續活躍；筆者相信今次亦不會例外。



◆香港實現與內地首階段免檢疫通關。 資料圖片

2023香港房地產市場展望

李婉茵 高力香港研究部主管

局公布的去年12月份外匯儲備數字，達到4,240億美元，接連三個月上升，為自9月來的新高，由此可見環球投資者對香港的信心。

各類商業租賃表現料回升

房地產市場的反彈一向滯後於股市。宏觀經濟的「加息陰霾」亦由美聯儲局聲言會放慢步伐下，為市場鬆一口氣。放諸2023年的香港房地產市場，高力預測整體市道由於環球不確定因素猶存，投資者的保守心態下，全年投資數字預測會比去年上升5%；惟重啟關口及通商政策之下，有助使各類型商業物業的租務回報上升，並在下半年反映到復甦數據。

最直接受惠於「通關」的房地產資產類別無疑是傳統零售舖，高力預測其新一年

的租務回報率達8%，主要因為疫情防控嚴厲期間，不少租戶的生意受到影響，均紛紛向業主要求減租或延緩租金，導致整體租務回報比起疫情前的2019年下降了31%，如今旅遊業回暖，業界憧憬下，有利於租務回響。

甲級商廈方面，由於主導租務的中資企業在疫情期間的往來受阻，去年表現疲弱，據代理行數據，成交宗數為797宗，額度僅達219億，按年跌約40%，且由於疫情催生的「遙距工作模式」亦令傳統甲級商廈的需求減少，租務回報表現比疫情前下跌23%。且有核心區域轉移現象，觀乎去年，九龍東的商廈租務表現是唯一錄得0.1%正增長之區域。踏入2023年，預計有340萬呎商廈落成供應，預測租金則持續於低位輕微回升3%，主要由於「通關」

後的內地與香港之間商務復常，由傳統商業中心區帶動受惠。

分層工廈預期續受追捧

最後在工業用地上，由於長期的供應不足，兼疫情期間對冷鏈供應、倉庫及數據中心的需求攀升，工業地是唯一在疫情期間在租務上依然錄得正增長的資產類別，並隨「新常態」的出現，相信電商、第三方物流供應商及科技企業等主要租戶，仍會有持續用地需求，預計在2023年工業用地會有2%的租金正增長。供應方面，由於大幅的整體工業用地，買少見少，或驅使投資者未來傾向選擇多用途分層工業用地。

題為編者所擬。本版文章，為作者之個人意見，不代表本報立場。



◆開啓逐步復常通關後，香港市場再成為全球投資者的焦點，相信樓市未來亦會反彈。 資料圖片

最近，高力國際率先發布《全球投資者展望報告2023》，研究報告發現全球投資者在今年的心態上，仍然抱持審慎態度，惟過半數的投資者對亞太區市場的復甦，比起全球其他地區更樂觀正面，主因為亞太區遭全球通脹及地緣政治的影響相對較小。當中核心地區的房地產資產配置，更是大部分受訪者的投資傾向。