



# 內地樓市供需萎縮 中央提出適時調整優化房策 業界獻策：救市需大力振需求



近日召開的中共中央政治局會議給出一個重磅信號，我國房地產市場供求關係發生重大變化，要適時調整優化房地產政策。業內人士認為，中央政治局會議信息意味着房地產政策將有重大調整，以適應新的市場形勢。目前內地樓市遭遇需求、供給兩端雙萎縮的困境：房企債務違約仍在持續，購房者則面臨個人住房貸款餘額首次出現同比減少的境遇。房地產是中國國民經濟的支柱產業，扭轉局面還得加大對需求端的刺激，同時，房企方面已不能單純等待政策和輸血，更需要創新和自救來恢復元氣。

◆文／圖：香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

前海開源基金首席經濟學家楊德龍表示，「現在房地產行業很多地方處於供大於求的狀態，成交量比較低迷，加快需求釋放有效匹配住房供給可能更符合新形勢下的供求關係。」他認為，下半年在房地產調控等方面將有進一步鬆綁的政策，支持房地產市場的回暖。

## 一線城市房策有放寬空間

中原地產首席分析師張大偉表示，認房又認貸政策的確過於嚴格，比如北京、上海有過貸款紀錄的（還清與否無關）再次貸款購買住宅即為二套。其商業貸款最低首付住宅為60%，非普為80%。他指出，現在全國三四線城市已經無政策可寬鬆，出政策還有用的只有一二線城市。特別是一線城市，針對第二套房的認定標準都應該有大幅度的調整。但他同時認為，「認房不認貸在一線城市預計不會全面實施，很可能會率先在北京的房山、上海的臨港等偏遠區域試點。」

## 房貸餘額12年來首錄下降

對於購房需求的挖掘，專家們總認為，刺激力度尚且不夠。據中國人民銀行最新公布的數據，截至6月末個人住房貸款餘額已經下降到38.6萬億元（人民幣，下同），比去年同期減少了2,600億元。這是自2011年開始記錄該數據以來的首次年度下滑。按揭貸款總量也比三月末下降了近1%，這是第三次環比收縮，表明在四月至六月期間，全國還款總額超過了新的抵押貸款。

上海中原地產市場分析師盧文曦向香港文匯報記者表示，「採用的LPR貸款基準利率報價機制導致利率目前處於較低位置。有些城市的利率已經跌至歷史最低點。」易居研究院研究總監嚴躍進也指出，「今年已有不少城市首套房貸利率下調至3.8%，之前都在5%左右。」顯然，再降低房貸利率恐怕也無法刺激購房。

對於央行再提調整存量房貸利率，嚴躍進向香港文匯報記者表示，實際上存量房貸利率的調整對於減負其實也沒有想像那麼明顯，這就說明，房貸壓力大其實和30年的長周期貸款也有關係，「可以做個簡單的模型。如果購房者按4.5%利率計算，100萬貸款本金30年期等額本息，每個月利息是5,066元；若是直接降低為3.7%，利息是4,602元，這已經是非常大力度的下降了，但實際上其實好像也沒這麼多。除非每個月降低2,000元（人民幣，下同），才感受非常強烈。」

## 房貸利率大降才能刺激需求

盧文曦認為，降低利率只是一種短期的解決辦法，「對於普通購房者來說，如果他們已經簽了房貸合同，降低利率可能並不能起到太大的刺激作用。對於沒有購房的人來說，降低一點兩點的利率可能並不會產生太大的刺激效果。但如果利率降幅再大一些，九折，甚至八五折，那麼可能就會有人出手購房了。」

央行貨幣政策司司長鄒瀾在8月4日的國新辦新聞發布會上表示，將指導銀行依法有序調整存量個人住房貸款利率。



一片老式住宅，不少居住者都有置換的需求。

上海一處正在建造的樓盤項目。

## 專家評內地樓市

### 前海開源基金首席經濟學家楊德龍：加快需求釋放有效匹配住房供給可能更符合新形勢下的供求關係



### 中原地產首席分析師張大偉：認房又認貸政策的確過於嚴格，但預計認房不認貸在一線城市預計不會全面實施



### 上海中原地產市場分析師盧文曦：房企應從市場層面出發積極自救調整銷售策略，及時降價，以吸引更多購房者



### 易居研究院研究總監嚴躍進：企業解決風險的首要步驟應該是認識到銷售端的影響力



整理：記者孔雯瓊

## 各部門和地方密集表態

**中國央行：**指導銀行依法有序調整存量個人住房貸款利率

**中國證監會：**堅持股債聯動，繼續保持房企資本市場融資渠道穩定

**國家住建部：**落實好降低首套住房首付比、個人住房貸款「認房不用認貸」等政策

**北京市：**抓緊抓好貫徹落實調整優化房地產政策工作

**上海市：**全面貫徹新發展理念，因城施策，支持剛性和改善性住房需求利率

**廣州市：**結合實際盡快推出有關政策措施，大力支持、更好地滿足剛性和改善性住房需求

**深圳市：**滿足居民剛性和改善性住房需求，扎實推進保交樓工作，切實維護房地產市場秩序

資料來源：公開報道

## 虧損加債務

房企的虧損和債務違約在上半年尤為突出，這也使得下半年市場復甦步履艱難。從已公布業績的上市房企來看，超六成出現虧損；而近日多家內房企公布的7月銷售數字，也出現大幅跳水。

8月3日，碧桂園公布，2023年7月合同銷售金額約120.7億元（人民幣，下同），按年減少59.91%；期內合同銷售建築面積約158萬平方米，按年下跌54.07%。8月4日，萬科企業公告，7月實現合同銷售金額220.5億元，按年下降34.6%；合同銷售面積下降21.5%至169.9萬平方米。1-7月累計合同銷售金額2,259.8億元，按年下降9.2%；銷售面積約1,467萬平方米，下降2.7%。中國海外8月4日公布，7月份合約物業銷售金額約119.47億元，按年下跌31.6%；已售樓面面積約571,800平方米，按年下跌26.6%。

## 六成上市內房企錄虧損

另據內地媒體界面新聞不完全統計，截至7月31日，70多家港股及A股上市內房企發布了上半年業績預告，其中44家預告上半年歸母淨利潤錄得虧損，佔比超六成，而

## 房企仍艱難

去年同期這70多家中有至少一半實現了盈利。

7月28日，雅居樂公告稱，預計集團截至2023年6月30日止六個月錄得未經審核綜合淨虧損，而上半年的淨利潤則為33.54億元；曾經擁有最大銷售額的碧桂園同樣面臨盈利壓力，其在公告中提到，根據未經審核管理賬目之初步評估及現時可獲得之其他數據，預期今年上半年可能繼續錄得未經審核淨虧損。

7月28日，世茂集團公布過去兩年虧損近486億元；另據企業預警通報數據顯示，集團目前共有美元債9隻已全部違約，存續餘額約64.19億美元。7月17日，中國恒大補發2021年度、2022年度及2022年中期業績公告，兩年合計淨虧損達8,120億元，截至2022年年底負債總額2.4萬億元。

## 內房高層劈價賣物業

面對資金壓力，有內房企高層減價放售香港一籃子貴重物業。消息指，旭輝集團主席林中及相關人士，近日調低亦柱多幢洋房售價，涉及共5座獨立屋，叫價大減16%，至逾16.59億港元，較逾3年前購入價低約8%。

## 回籠資金

目前從房企來看，債務違約仍在持續，且今年會更難。業內人士對香港文匯報表示，扭轉局面還得加大需求端的刺激，房企方面已不能單純等待政策和輸血，更需要創新和自救來恢復元氣。

中銀證券研報顯示，今年前4個月房地產行業已償還債券規模為3,739億元（人民幣，下同），佔全年39%；餘下的5,841億元待還債務中，兩個小高峰7月和9月分別達到1,062億元和938億元。中銀證券測算，去年國內外債券到期規模為8,795億元，今年更高為9,580億元，2024年之後才會逐年減少。另同花順iFinD顯示，截至5月30日共有89家房地產企業、511隻債券違約，違約金額達2,323.98億元。

「今年面臨的還債壓力可能比去年更甚，環境也更加嚴苛。」盧文曦表

## 房企需調整銷售策略 及時降價

示，今年人民幣匯率大幅波動，對大批借美元債務的房企來說是挑戰。市場形勢亦不樂觀，「從上半年的開發投資數據以及銷售數據來看都不太好，這樣既不利於借新還舊，更別提早點出掉房源回籠資金。」在盧文曦看來，就算沒有欠舊債，缺少背書的企業也難以再發新債。嚴躍進持同樣觀點，「很多違約的企業常常抱怨市場行情不好，然而，解決風險的首要步驟應該是認識到銷售端的影響力。」

## 不應過度依賴政策寬鬆

「在當前的經濟環境下，成功的銷售工作對於化解企業風險至關重要。」盧文曦指出，房企應從市場層面出發，積極自救調整銷售策略，及時降價，以吸引更多的購房者，而不是過度依賴政策寬鬆。「市場環境的好壞有周期性，一旦錯過了好時機，

或面臨更大挑戰。」另外，房企也不應在市場好轉時撤回折扣，因為一旦市況改變，購房者可能就轉身離去。對於預期中的政策利好，他強調房企需要做好充足準備，關注的不僅僅是政策的落地，更需留意如何因應政策變化靈活調整銷售策略。

嚴躍進則建議房企要用多種創新方法找錢，「除了住宅外，對於商業辦公房產也可以進行一些創新措施。」他提到，過去一些政策限制了房產的分割出售，但在現階段，這些房產可以考慮進行分割，或者推出一種具有吸引力的認購產品，這樣可以集起閒置的資金。

證監會近期會議提到堅持股債聯動，繼續保持房企資本市場融資渠道穩定。嚴躍進認為「債轉股後續可能會有更實質性的政策出台，預計會有稅率政策被提及。」還有分析人士透

露，房企對股債聯動的反應平平，原因在於房企和債權人若要達成債轉股方案一致，房企或要做出部分犧牲。

## 促金融部門支持房企融資

日前，包括龍湖、旭輝等八家民營企業的代表會見央行新任行長潘功勝，介紹了企業融資情況，同時提出希望進一步拓寬債券融資渠道等訴求。潘功勝強調，民營經濟是推動經濟社會發展的重要力量，支持民營企業發展，金融部門責無旁貸。要精準實施差別化住房信貸政策，滿足民營房地產企業合理融資需求，促進房地產行業平穩健康發展。央行貨幣政策司司長鄒瀾在8月4日的國新辦新聞發布會上稱，延續實施保交樓貸款支持計劃至2024年5月末，同時穩步推進租賃住房貸款支持計劃在試點城市落地。

## 風向變化 二手掛牌量開始活躍

自中央政治局會議定調適時調整優化房地產政策，以及住建部表態後，各地紛紛給出積極的反應，特別是北上廣深四個一線城市集中表態要促進房地產市場平穩健康發展，充分體現了政策放鬆的信號，同時亦顯示政策落地已近在眼前。市場參與者也都感受到了風向的變化，購房者開始增加了諮詢，二手房房東又開始掛牌，中介地產代理人也忙忙碌碌開始吆喝起來。

「我一直有置換的需求，想把一套房子賣掉後去換新房。前幾個月

本來已經掛牌了，但是中介勸我必須打七折才能賣得出去。」一名家住上海虹口區的購房者告訴記者，前幾個月她還陷入焦慮中。「中介甚至建議我如果不着急賣，不妨等待兩三年。」這對有置換需求的人來說，無疑感到困惑和無奈。「現在中介給我電話，又鼓勵我按照心目中的價格掛牌，我感覺可能市場要開始恢復了。」

## 房東客戶諮詢大增

這位購房者的感覺是靈敏的。據

上海中原地產數據顯示，7月24至30日，中原地產二手房報價指數又往上漲了一點，掛牌量又開始活躍，原先已經從13,000套的位置滑到10,000套上下，但那一周裏突然回升到11,000套。上海中原地產一名負責楊浦區二手房的李姓中介表示，「有意向的人明顯多了，7月28日一早就收到很多房東和客戶的電話諮詢，也有不少人特意到店諮詢。具體政策是什麼，或何時落地，我們也在等通知，特別要看銀行的通知，但我認為短期內肯定會

促進交易市場活躍。」

新房售樓人員近日賣力地在朋友圈吆喝樓盤。寶山楊行一處新盤的一名售樓員告訴記者，最近一天發10條朋友圈推薦新房，「中央發話後，大城市總是第一時間反應，現在行業內人士都開始預熱，這種景象在五六月份都還不曾出現。」據悉，當時市場冰凍，多數地產中介都動過轉行念頭，很多中介甚至幾個月都不曾發過一條和地產相關的消息，現在春江水暖，那些一度離開崗位的地產銷售選擇再次回歸。



上海寶山區中介指近日二手房成交有所上漲。記者孔雯瓊攝