

專家：今年樓市跌勢放緩

市場信心逐步恢復 一線城市或率先走強

去年全年房地產開發投資和銷售同比下跌9.6%和8.5%，對於今年樓市走勢，中國首席經濟學家論壇理事長連平等撰文表示，房產需求沒有枯竭，認為2024年房價持續下跌的動能或會減弱，上海杭州等地一些大城市更可能早於全國其他地區率先走強，預計到年末新房價格增速在0上下。同時建議加大對房企的政策支持力度。

◆香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

據刊於中國房地產報上的文章，連平稱2024年房地產銷售可能逐步企穩，投資跌幅收窄。在相對寬鬆的購房政策基調下，供給側金融支持力度顯著增大，「保交樓」項目工程推進加快，購房消費者對於房企樓宇交付的信心恢復，需求隨着時間的推移逐步釋放。

房企減價 銷售額料負增長

文章認為，高基期因素可能使今年一季成為當年的低點（包括房價、投資等指標也會受此影響），二季度開始銷售增速有望逐級回升，到三季度末銷售跌幅可能會優於2023年末的水平，四季度有望進一步加快回升步伐。預計全年銷售面積增速可能為-1%左右，銷售金額可能因為房企降價促銷的關係，跌幅大致在-5%左右，但整體下跌速度較2023年末大幅收窄。

至於房價，文章預測今年新房價格持續下跌的動能可能會減弱，一些大城市例如上海、杭州、合肥的房價可能早於全國其他地區率先走強，預計到年末新房價格增速在0上下。二手市場，預計二季度中旬為房價跌幅最大的時期，但此後可能出現「V」形反轉，全年跌幅或收斂至2%左右，跌幅較2023年收窄1到2個百分點。

改善房企流動性 是信心關鍵

文中還提到，2024年房地產市場能否好轉主要取決於兩點：一是政策能否較為有效地改善房企流動性風險，只有房企風險得到有效控制，市場才具備企穩的條件；

二是房地產投資能否回升，這代表了房企對未來市場判斷的預期是否發生變化。可見，房企的行為和狀態是2024年市場能否走好的關鍵。

五方面着手 加大政策支持

文章建議加大對房企的政策支持力度，主要包括：一是保持對優質房企的合理融資支持力度。建議未來12個月新增銀行房企貸款2萬億元（人民幣，下同）左右，推動開發貸增速與金融機構整體貸款增速相一致；二是擴大「保交樓」專項借款、併購貸款和再貸款規模。建議擴大「保交樓」專項借款規模，未來12個月投放相關貸款1萬億元左右；三是加大力度創造寬鬆的房企非銀金融環境，創新性地用好「住房金融支持政策第二、第三支箭」；四是探索設立中國房企債務紓困基金，應對房企中長期存量資產處置；五是加強並完善商品房預售資金監管制度，關鍵是地方監管及時有效到位。

文章亦提及，當前房地產市場下行壓力依然不小，到2023年末商品房銷售面積111,735萬平方米，比上年下降8.5%；銷售額116,622億元，下降6.5%。2023年12月各線城市房價環比下降，70個大中城市，62個新房價格下跌，70個二手房下跌。展望今年房地產市場，總的來說機遇與挑戰並存。隨着宏觀環境的逐步改善，以及人民幣匯率升值預期的形成和政策對資本市場的有效支持力度加碼，一些盤旋在中國經濟上空的陰霾有望逐漸散去或淡化。



◆專家認為，內房需求沒有枯竭，房價持續下跌的動能或減弱。

樓市短期存壓 兩年內可企穩

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊）近日，多家機構對2024年中國房地產市場進行預測，其中均提到目前樓市存在一定壓力，政策調控力度對市場影響深遠。樓市短期來看會延續淡季之勢，但長期來看可以探底後企穩。

1月18日，克而瑞研究中心發布報告稱，短期看，2024年1月延續淡季之勢加上春節前淡季，房企推盤積極性不會太高，供求預期走低，環比持降。中期看，預計全年面積、金額下降5%左右；其次，保交樓是市場核心點和聚焦點，支撐全年竣工面積增速維持10%至15%區間；第三，房企資金面實質改善尚需時日，多數房企銷售回款重心在「保交樓」；第四，土地、新開工等先行指標底部震盪影響開發投資繼續小幅下滑。長期來看，結合供求關係恢復、居民負債表修復兩方面分析，房地產市場有望在2026年前後達成短期探底，並在低位企穩。預測未來三年全國新成交規模範圍在9.5-11.9億平方米。

中指研究院去年12月發表報告，也認為房價趨勢短期下跌、長期穩定。隨着二手房價格下跌刺激更多購房需求，房企為了加快回籠資金，可能加大新房降價促銷力度。隨着時間的推移，房價將逐漸趨於穩定。

中指報告強調了政策調控對市場影響深遠，指出今年宏觀經濟持續恢復，居民置業意願有所好轉，疊加城中村改造如期推進，全國商品房銷售面積可能實現小幅增長，絕對規模略高於12億平方米。

穗跨境保稅直購店開業 10分鐘店內提貨

香港文匯報訊（記者 敖敏輝 廣州報道）昨天上午，位於廣州黃埔區夏港街道廣保大道168號的「跨境通保稅直購店」人頭攢動，顧客絡繹不絕。店面的貨架上整齊擺放着各類海外品牌美妝護膚以及保健和母嬰用品等，市民現場可通過觸摸屏或前台下单，十來分鐘後，剛選購的海外貨物就完成清關手續送達到店。這是內地首家跨境電商快速配送保稅直購店，消費者實體店海淘下单，十分鐘即可清關到店拿貨，內地保稅直購速度最快。

看到實物才下单 比網購好

這種「保稅展示」+「極速配送」相結合的全新購物體驗吸引了不少消費者前來打卡購物。「這裏購物體驗感非常好，之前在網上購物尤其是這種海淘常常因為看不到實物而提心吊膽，而且還要等好多天才能拿到貨，在這裏不僅可以看到實物，下单後聊會天的工夫東西就到了，真是又快又好。」前來購物的何小姐說。

據悉，直購店採用的是「前店後倉」運作模式，消費者在前店體驗下单後，電商在黃埔綜保區內的後倉分揀產品，再以極速方式送貨到店交付，滿足消費者「無感交貨」的跨境電商新零售模式。

快速配送環節是「前店後倉」項目能否運營成功的關鍵，也是最大創新之處。

據穗港智造合作區管委會相關負責人介紹，西區紅酒文化街內的跨境電商「前店後倉」項目稅收優勢明顯，可享受關稅全免，消費稅、增值稅7折的稅收優惠，與海南、香港免稅購物政策相比，「前店後倉」保稅直購店既讓顧客到店購買提貨，同時更為消費者節省了時間與交通、住宿等成本。

黃埔區的「前店後倉」模式為極速配送提供了保障，也為電商節省了成本。



◆內地首家「10分鐘速達」保稅直購店在廣州黃埔開業。受訪者供圖

大同老餅家，遠近馳名。

傳統真味，世代相傳。

手信送禮，餅輕情重！

老婆餅
雞仔餅

元朗

大同老餅家

大同老餅家呈獻
原味雞蛋卷

元朗總店 地址：元朗阜財街57號地下
電話：2476 2630

沙田分店 地址：沙田鐵路站20號舖（閘內）
電話：2475 3990

灣仔分店 地址：香港皇后大道東200號利東街地庫
一樓B02-B03（灣仔站D出口）
電話：2497 2166

荃灣分店 地址：荃灣惠荃道22-26號綠楊坊1樓F02號舖
電話：2457 6768

電 郵：info@taitungbakery.com.hk 網 址：www.taitungbakery.com.hk

香、鬆、脆！

吃了，停不了！