

內房休眠地方政府出手施救

放寬限購限價 降低首付比例

疫情的持續使得房地產行業進入休眠狀態，各地樓盤工地停工、售樓處關閉、新房銷售舉步維艱，有房企資金或只能維持3個月。近日各地相繼發文幫助房企渡過難關，無錫昨日率先出台政策，成為疫情期間內地首個提振房地產交易的城市。此外，近日江西、安徽兩省房地產協會發文建議放寬限購、限價，並降首付比例。業內稱，從疫情衝擊市場的角度看，提振建議被採納的可能性較高。而已經出台的政策有助緩解資金壓力，幫助企業渡過蕭條期。

■香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

江蘇省無錫市昨公佈十七條政策支持房地產發展，打響「救市」第一槍。內容涵蓋繳納延期、貸款支持等方面，核心部分包括：對於已經領取施工許可證範圍內的樓棟因疫情影響建設的，相關房企可申請跨節點撥付監管資金；因疫情影响施工建設的，申請預售時原形象進度要求調整為按投資額計算，預售部分完成25%以上投資即可。

近日已有地方房協發文呼籲推行救市措施：2月12日，江西省地產協會發佈了對地產企業扶持政策的建議，提及階段性放寬預售政策；適當放寬限購政策；適當放寬價格備案限制。安徽房地產商會2月10日也提交建議，除放寬預售限購限價外，還建議降低按揭首付比例；降低二手房交易稅費；適度提高高端豪宅的價格上限等。

中小房企資金數月內耗盡

無論是無錫發佈的政策，還是江西、安徽房協的建議文件，都不難看出房企對緩解資金壓力極有需求。有地產界人士向香港文匯報記者透露，多數房企售樓處從1月26日起關閉，目前少部分雖然暫定2月20日開放，但情況隨時會變，有可能再次延後，因此新房出售停擺差不多會長達1個月甚至還多。目前房企沒有資金來源，但是前期融資利息並未因此停止計算，房企已經處在資金「只出不進」的狀態，很多中小型房企估計都撐不了幾個月。

據全國工商聯房地產商會調研數據顯示，2020年上半年企業須交付的項目佔全年交付總數的30%至50%，受疫情影響，調研的72家企業中，有46家房企受影響貨值超4,400億元（人民幣，下同），26家產業鏈企業受停工停售影響的積壓庫存超40億元，某家典型房企單月資金缺口將達100億至110億元，上半年貨幣資金或僅夠維持三個月運轉。

各措施旨在加快資金回籠

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進表示，從無錫的政策來看，核心部分都屬創新措施，預售資金提前撥付可使得房企預售資金加快回籠，放寬預售條件自然能推動銷售節奏。另外，無錫還明確了施工周期的設定，對於無法按照原施工周期完工的，通過此類施工周期的設定，能夠讓房企順投資路線和工程節奏，對於後續的項目發展也有積極意義。對於江西、安徽房協的建議，嚴躍進認為建議被採納的可能性或比較高，因為限購政策的微調客觀上也有助於促進市場交易，對後續市場去庫存和房企銷售業績改善有積極作用。

嚴躍進說，除直接影響樓市成交的措施外，上海、西安、南昌和浙江等省市和城市亦在土地出讓上有所舉措。如西安市自然資源和規劃局出台十條政策，土地出讓金可分期繳納，即出讓合同簽訂第一個月繳納50%的土地出讓價款，剩下的可以在未來一年內分期繳納。客觀上都有助降低房企土地成本，對於房企近期保持拿地能力，有效度過特殊時期有積極作用。據他了解，目前全國逾10省市出台各類涉房地產行業政策，認為近期各類房企市場信心會因此增強。



■為免新冠肺炎擴散，內地多個城市限制各類活動，樓盤產銷幾陷停頓。路透社

各地支持房地產發展政策一覽

無錫：預售資金提前撥付，滿足25%投資額即可辦理預售

西安：土地出讓金分期繳納，第一個月繳納50%，剩餘部分一年內分期繳納

江西：房協建議放寬限購政策，放寬價格備案限制

安徽：房地產商會建議降低按揭首付比例，降低二手房交易稅費

上海：土地出讓可申請延期繳付或分期繳付，不計滯納金和違約金

浙江：土地出讓金可以延緩至疫情解除後3個月內繳納

深圳：明確可申請公積金貸款延長期限

廣州南沙：依法減免房產稅和城鎮土地使用稅

資料來源：各地方政府公開文件、地方房協官網

製表：記者 孔雯瓊

戴德梁行：商廈市道首當其衝

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）戴德梁行昨在滬發佈《新冠肺炎疫情對中國商業地產的影響及應對》報告指出，在疫情結束之前，商業市場將受到最直接的衝擊，零售業中短期前景依然不明朗。

不過，影響雖難以避免，但市場各方均積極摸索應對，在此過程中的思考與嘗試往往也會衍生出行業發展的新趨勢。

2019年以來，全國多地甲級寫字樓市場在多種因素影響下已然走弱，新冠疫情將令寫字樓市場進一步承壓。戴德梁行中國區企業服務部董事總經理魏超英指，當前企業對置換、擴張辦公物業較為審慎，甚至當營收受到影響時，削減高昂的寫字樓租賃成本成為重要選擇；中小型企業將面臨更大的短期財務流動性風險，這些無疑將減少或延遲寫字樓新增需求。

從供應層面看，受到疫情的影響，投資減緩、施工期延長，市場供應會明顯

變緩，一定程度上緩解寫字樓供應壓力。戴德梁行大中華區租戶研究及華東區研究部主管 Shaun Brodie 指出，零售、貿易、酒店、娛樂等行業受到較大衝擊，租賃活動或將收縮；但金融業、專業服務業等受到的直接影響較小，將會成為未來業主爭取續租、擴租的重要對象；醫藥與醫療設備，線上遊戲、遠程教育等互聯網行業將快速發展，從而引發其擴租或新租的辦公租賃需求。

加速零售業網購發展

影響雖難以避免，但市場各方均積極摸索應對，在此過程中的思考與嘗試往往也會衍生出行業發展的新趨勢。例如，近年不少實體零售商家在電商衝擊下已經開拓線上渠道，戴德梁行認為，此次疫情將進一步加大零售品牌對線上渠道的拓展和優化提升，與線下渠道進一步融合，實現靈活切換；也促使運營商進一步思考統籌整合商戶，完善線上線下相結合的戰略。

內地上月汽車銷量跌18% 影響大過沙士

香港文匯報訊（記者 張帥 北京報道）中國汽車工業協會（以下簡稱「中汽協」）昨日披露，1月份中國汽車產銷分別完成178.3萬輛和194.1萬輛，同比分別下降24.6%和18%。中汽協稱，此次疫情對中國經濟的短期影響大於2003年的沙士，對於本來處於「調整期」的汽車行業影響更大。

中汽協指出，1月汽車產銷受到新冠肺炎疫情的影響有限，但是隨着疫情的發展，預計2月份以及整個一季度會受到「巨大」影響，待疫情結束，汽車市場將會迎來一波短暫的消費高峰。

新能源汽車銷量挫54%

1月份分車型來看，乘用車產銷預計分別完成144.4萬輛和161.4萬輛，環比分別下降33.9%和27.1%，同比分別下降27.6%和20.2%，降幅大於汽車總體。商用車產銷預計分別完成34.1萬輛和32.6萬輛，環比分別下降31.4%和26.7%，同比分別下降7.8%和5.7%。此外，新能源汽車同比也大幅下降，產銷預計分別完成4.0萬輛和4.4萬輛，同比分別下降55.4%和54.4%。

中汽協介紹，疫情嚴重的湖北地區，年度汽車產量約佔全國的8%-9%，疫情比較嚴重的廣東、浙江也是中國汽車工業大省。「除了直接影響當地整車企業的產銷量以外，以上三個地區的零部件配套企



■受疫情影響，內地製造業大規模停產，汽車產量大跌。資料圖片

業眾多，即使其他地區具備開工條件，但由於整車廠全國配套，產業鏈長，一個部件供應不上就會影響整個工廠生產進程，因此短期內零部件供應將會制約整車的生產節奏。」

各地停工 產量或減逾百萬

受疫情影響，全國各地均出台了延遲復工的通知。中汽協根據對重點企業統計數據分析，按照企業少開工10天計算，以及復工後人員、產業鏈供應短期無法滿足生產需要，預計將影響行業產量超過百萬輛。如果停工時間進一步延長，2月份產量影響將進一步擴大。

「從目前掌握的信息來看，此次

新冠肺炎疫情將對汽車行業一季度的運行情況影響巨大，行業產銷量將會出現較大幅度的下降。」中汽協有關負責人在13日的發佈會上表示，待疫情結束後，中國抑制的消費需求會在短期內得到釋放，汽車市場將會迎來一波短暫的消費高峰，全年將呈前低後高走勢，但全年汽車市場發展形勢仍不容樂觀。

中國人民大學重慶金融研究院產業部副主任、研究員卜永祖也對香港文匯報指出，由於一季度可預見的產銷下降會比較「劇烈」，而且中國汽車保有量已經相當高，因此疫情結束後車市即使出現反彈，恐也難彌補一季度的「漏洞」，2020年車市將大概率延續下降趨勢。

2020年 車市發展建議

1. 中汽協副秘書長師建華：

近期，各地政府相繼快速出台經濟保障政策，為企業減負，在一定程度上幫助企業走出困境。除了疫情嚴重的地區外，其他地區的汽車企業要盡力推進復工復產工作，力爭將影響降到最低限度。

2. 人民大學重慶金融研究院產業部副主任卜永祖：

當前，內地還有一些城市對汽車實施限購政策，適當對限購政策「鬆綁」，可以刺激社會的汽車消費需求。

3. 房易車研究院首席分析師周麗君：

建議車企合理調整2020年在華與全球銷量目標。銷量目標牽一髮動全身，如調整不及時，將徹底打亂車企原本的戰略節奏，造成採購巨大浪費，加劇車企與經銷商矛盾等。

製表：記者 張帥

廣州海關推30新措施助企業復工

香港文匯報訊（記者 敏敏輝 廣州報道）記者13日獲悉，為應對新型冠狀病毒肺炎疫情對企業造成的影響，廣州海關出台支持企業復工復產30條措施，內容涵蓋綠色通關、稅費減免、快速檢疫、質量認證、「無接觸」辦理等多方面，全力支持廣州海關關區內受疫情影響的各類企業復工復產。

據了解，為解決企業復工復產遇到的實際困難，廣州海關通過問卷調查、電話隨訪、視頻連線等形式，對關區1,500多家不同規模的進出口生產型及貿易型企業進行調研，重點了解企業產能、庫存、原料需求以及目前經營生產情況，並在此基礎上出台針對性措施。

續推行「零延時」通關

在建立綠色通關機制方面，保障企業復工復產的進口原料、設備、生活必需品的快速通關，繼續推行「零延時」通關服務，特殊情況下可先登記放行、後補辦手續。同時全力保障企業原料、機械設備以及農產品、食品等生產生活必需消費品的快速驗放及目的地檢驗，對於報關後佈控的相關貨物，安排優先實施查驗檢驗、落實「先放後檢」等，加快通關速度。

在稅費減免方面，對稅單繳款期限為2月10日前的，全部延長繳款期限至復工之日後15天內；對1月申報的匯總徵稅報關單，繳款期限統一延長到2月24日。對繳款期限在企業復工日前的稅單產生的滯納金一律免予徵收。對於受疫情影響經營困難的企業，如超過繳款期限3個月內可補繳稅款的，依企業申請、經海關審核批准後免徵滯納金。

縮短審批周期

在快速檢疫方面，對企業復工復產的進口水果、糧食、肉類、水產品等需要實施檢疫審批的，實施快速檢疫審批，縮短准入周期，並縮短出境農產品等企業檢疫註冊行政許可辦理時間。對企業復工復產的進出境特殊物品實施快速檢疫審批，縮短審批周期；對進境疫情防控特殊物品免於審批，採取登記後放行的便利通關方式運作。

廣州海關相關負責人介紹，此次出台的30條措施適用時間為2020年2月10日至6月30日，廣州海關將視疫情防疫需要和上級相關政策措施作相應調整。