

抗擊 新冠肺炎

助買家 改善型購房或放鬆

助房企 促銷售撐地方財政



救市「急先鋒」被約談

房住不炒貫徹始終

疫情當前，中央政府多管齊下促進消費、紓困企業，但對房地產市場始終重申堅持「房住不炒」主基調。早前，地方救市「急先鋒」河南駐馬店被省政府約談，為加速鬆綁樓市的地方政府敲警鐘。有專家表示，房地產調控的主基調將長期堅持，在貨幣寬鬆背景下，下半年市場可能升溫。疫情帶動房地產需求升級，未來針對改善型需求的信貸政策可能適當放鬆，萬億級別的老舊小區改造或加速推進。

香港文匯報記者 海巖 北京報道



近期樓市支持政策

- ◆ 延遲或減免繳納稅款
- ◆ 延遲繳納土地價款
- ◆ 調整保證金比例
- ◆ 延遲開工、竣工
- ◆ 降低預售條件
- ◆ 銀行不斷貸，給予臨時信貸支持

上月30城市 新房成交

累計成交面積 188.95 萬平方米 按年跌 74%

- ◆ 一線城市按年跌 65%
- ◆ 二線城市按年跌 72%
- ◆ 三線城市按年跌 84%

製表：記者 海巖

內房銷售因疫情受創，中央堅持房住不炒原則，宏調措施不能大幅度鬆綁。

老舊小區改造升級將加快，維持內房建設對經濟幫助。

置業人士對住宅的質素要求將提升，追求生活質素。

自疫情爆發以來，上海、北京、天津、西安、蘇州等近50省市密集出台房地產行業支持政策，寬鬆政策從供給端向需求端不斷蔓延。全國樓市風向標的北京以土地拍賣放開限價破局，2月10宗地塊攬金440億元(人民幣，下同)，最高溢價率達到49.78%，創兩年新高。去年「小陽春」之後緊急升級限購限售的蘇州，2月19日發文取消預售許可調整價和封頂銷售限制。

河南駐馬店擬降首付 遭「整改」

21日，河南駐馬店首個將住房公積金首套房首付比例從30%降至20%，隨後浙商銀行給非限購的城市降低首付比例，成為首個給居民加槓桿的銀行。下調首付比例被視為有強刺激傾向的政策，2015年樓市全面刺激就是從下調首付比例開始的。

在市場寬鬆預期升溫後，駐馬店政府卻因政策踩線被約談並要求整改。「這一次絕對不會再出現全局性超強寬鬆。」如是金融研究院執行院長朱振鑫

向香港文匯報表示，中央反覆強調「房住不炒」的定位不會因任何短期因素改變，央行也有意將房地產隔離在降息之外。去年8月份至今1年期LPR降了26基點(BP)，5年期LPR只降10BP。即使



如是金融研究院執行院長朱振鑫表示，中央反覆強調「房住不炒」的定位不會因任何短期因素而改變，央行也有意將房地產隔離在降息之外。

受疫情影響經濟下行壓力加大，央行對5年期LPR下調仍非常謹慎，並要求金融機構通過加點的方式保持房貸利率不變。

朱振鑫認為，目前樓市寬鬆主要是為房企紓困，意在緩解銷售活動停滯帶來的流動性風險，進而緩解地產投資和竣工壓力，對經濟增長和地方財政給予一定支撐。

北京師範大學金融研究中心主任鍾偉認為，今後很長時間房地產行業都將帶着鏟鏟跳舞，既不能超出「房住不炒」，也不能影響長效調控機制，又要發揮對經濟增長的重要產業作用。

「房地產行業在中國還沒有走到要退潮的階段，內地整體的居住條件、城市化率還不是太高。」鍾偉說，目前中國8.5-8.6億城鎮人口中，還有大約一半人居住在2000年之前建成的老房子里，居住的舒適性、衛生條件等都不樂觀。疫情的出現讓住房升級和改善的需求更加迫切。

由此鍾偉預計，下一步在宏觀政策寬

鬆下，房地產落地政策也會偏鬆，而重點會轉向改善型需求，這是目前市場相對理性和迫切的需求，改善型購房的限制政策可能逐步放鬆。目前主要城市限購限貸、認房又認貸，改善型購房參照二套房政策，首付不低於7成，放貸利率上浮，令改善門檻大增。

加速老舊小區改造升級

老舊小區改造升級也可能提速。鍾偉說，疫情使得老舊小區改造的緊迫性更加突出。疫情中病死者90%以上是75歲以上老人，大多居住在老舊小區。有數據稱，內地需要改造的老舊小區有17萬個，涉及居住人口超過1億，需要投資上萬億元，涉及供電、網絡、電梯、小區道路等改造，也有社會化養老、急救醫療通道建設等需求，需要政府自上而下的政策推進和資源分配。

海通證券分析師塗力磊也認為，對比前幾年棚戶區改造，老舊小區改造可能成為樓市調控和支持經濟的抓手，獲得政策支持和資金投入。

銀行准彈性還款 緩解流動性風險

疫情爆發導致房地產銷售停滯，再加上房企內外融資面臨政策約束，外界擔憂房地產行業資金鏈緊繃甚至斷裂，進而影響經濟和財政等多方面。不過行業調查顯示，2月以來，房企享受融資信貸等紓困政策，資金鏈沒有預期那麼緊繃。

安信證券地產分析師池光勝告訴香港文匯報，目前房企享受到的寬鬆政策，主要包括降低預售門檻和預售資金監管比例；延長土地出讓金的繳付期限，或允許土地款分期繳納；允許增值稅等稅款延期繳付。

「不少開發商反饋目前銀行可對到期的貸款提供延期，已有房企獲得3-6個月的貸款展期。項目審批也在加快，資產支持證券ABS監管相對寬鬆。」池光勝還說，房企普遍反饋，銀行開發貸與項目掛鉤，

期限基本在3-5年，根據銷售進度還款，如受疫情影響，銷售回款慢2-3個月，對整筆貸款還款影響不大。

房企償債高峰在7月

數據顯示，今年是房企償債高峰，其中境內債券到期5,902億元(人民幣，下同)、海外債券到期2,136億元、房地產信託到期6,544億元，合計約1.46萬億元，較2019年實際到期值增長19.4%。而2月房企到期債務金額僅672億元，佔全年比重4.6%，短期償債壓力不大。3月房企債券、信託到期金額將升至1,240億元，並逐月上升，7月到期債務金額達到峰值1,490億元。

平安證券分析師楊侃估計，目前主流房企手頭現金充足，可覆蓋三個月銷售下

造成的資金缺口。綜合數據顯示，20家主流房企2019年平均手頭現金846億元，剔除2-4月銷售下滑造成的資金缺口後，現金盈餘仍有423億元。

放慢施工減少拿地

另外，房企可以通過減少拿地、降低施工節奏減少開支，實際現金盈餘更高。市場預計，大型房企現金充足，債務風險較小，未來會加劇行業併購重組。

恒大等房企降價引客，但被指是「忽悠悠式降價」，幅度範圍都低於預期。中原地產首席分析師張大偉認為，在資金鏈良好、政策寬鬆預期背景下，房企看好後市。

土地市場也明顯升溫，央企和國企拿地熱情高漲。雖然整體上，300城春節後土

地市場成交建築面積同比下滑50%，但京滬等重點城市交易活躍，北京創下兩年來最高溢價率，上海則刷新地王紀錄。海通證券數據顯示，一線城市土地溢價率11%，同比升11個百分點，二線城市下降3個百分點至10%，三線城市下降14個百分點至5%，顯示房企對不同地區的市場預期。

數據顯示，土地財政仍然突出，2019年國有土地使用權出讓收入7.3萬億元，佔地方本級財政收入比重40%。

截至今年1月末，地方政府顯性債務餘額高達22.1萬億元，同比增12.6%，且大量債務以土地抵押。未來各地政府有動力通過提高土地質量、降低土地拍賣限制等提高市場熱度，積極供地，緩解地方經濟和財政壓力。

城市軟實力影響樓價

「此次疫情使人們意識到，房價構成中不僅包括建築成本、地理位置、周邊環境等要素，還包括城市治理的軟要素。」國家金融與發展實驗室房地產金融研究中心主任蔡真向香港文匯報表示，在疫情中反應快速、措施有力的城市，房價將會上漲。

「一線城市尤其是上海，在這一點上無疑是優越的。」蔡真預計，一線城市房價下半年重新企穩甚至略有上升；二線城市房價將繼續分化；三四線城市上漲乏力，儘管地方政府有較強動力托市，但需求難以保持。

北京師範大學金融研究中心主任鍾偉進一步指出，疫情後，房地產重心可能進一步向東南沿海遷移，地理佈局更偏向於京廣線以東、長江以南的東南沿海部分。珠三角和長三角城市群在此次疫情中表現出較強的治理能力，醫療和教育資源相對較好。

買家料傾向有質素住宅

此外，鍾偉說，過去買房大多關注面積，疫情後房屋品質變革特別重要，科技住宅、綠色住宅、第二居所等需求和概念可能會崛起。

「疫情中人們在家就發現，面積越大越好，衛生間越多越好，甚至周邊有無污染源、海鮮市場都成為買房考慮的因素。」海通證券分析師塗力磊認為，疫情期間長期居家，激發人們改善居住品質的慾望。未來，別墅、洋房等低密度住宅將因供給短缺而漲價。

藉應對疫情優化樓市政策

目前這一輪樓市調控始於2016年9月底，三年來從中央到地方政府保持持續從緊態勢，去年中央正式提出「房子是用來住的，不是用來炒的」作為樓市政策主基調。國家金融與發展實驗室房地產金融研究中心主任蔡真(小圖)認為，經過三年持

續從緊的調控，到去年底，長期形成的房價看漲預期出現實質性轉變，房地產市場的拐點到來，「此時應借應對疫情的機會，優化房地產政策，為過多的行政管轄鬆綁，讓房地產能更為健康的發展。」

中國金融四十人論壇高級研究員張斌建議，應放開對開發商的貸款政策。「沒有疫情需要做，有疫情更需要做。」張斌解釋稱，過去房價高漲、囤地囤房

盛行時，嚴格限制開發貸有一定合理性，但「房住不炒」政策實施後市場預期發生變化，房價相對穩定，市場集中度提高，開發商不再依靠囤地囤房盈利，而是快進快出提高周轉率，限制開發商貸款起不到防開開發商投機炒作的目的，反而制約住房供給。放開開發貸有利於增加供給，反而平抑房價。另外，住房抵押貸款政策也應給地方更多靈活性。



國家金融與發展實驗室房地產金融研究中心主任蔡真(小圖)認為，經過三年持