

二零二三年二月二十一日

经济触角

光银国际研究团队评论

简述

- 尽管中央及地方出台多项松绑政策，但供给端及需求端数据仍不乐观，一方面是疫情的冲击，失业率上升，居民收入普遍下降，购房需求减少；另一方面是由于高负债、现金流紧张，房企爆雷频现，房企信用危机加剧，供给端表现乏力。
- 然而，部份数据反映内地楼市逐步回暖，根据国家统计局发布的数据显示，今年1月份全国70个城市新建商品住宅价格指数环比持平。
- 展望今年，中央经济工作会议强调“要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，有效防范化解优质头部房企风险”，并强调房地产作为国民经济支柱产业的重要性，预期在“保交楼、保民生、保稳定”主题下，供需两端料逐步促进房地产回暖。

陈惠杰
高级分析师
Dominic.chan@cebi.com.hk
(852) 2916-9631

“保交楼、保民生、保稳定”主题下，供需两端料逐步促进房地产回暖

内地房地产市场需求端和供给端表现疲弱。尽管中央及地方出台多项松绑政策，但供给端及需求端数据目前仍不乐观，一方面是疫情的冲击，失业率上升，居民收入普遍下降，购房需求减少；另一方面是由于高负债、现金流紧张，房企爆雷频现，房企信用危机加剧，供给端表现乏力。根据国家统计局发布的数据，2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，比2021年下降10.0%；商品房销售面积135,837万平方米，同比下降24.3%；商品房销售额133,308亿元，下降26.7%。踏入2023年，由于今年春节较往年早，内地房地产商今年1月份推房速度减慢，加上潜在买家观望气氛亦浓厚，1月份内地房地产销售乏力。然而，部份数据反映内地楼市逐步回暖，根据国家统计局发布的数据显示，今年1月份全国70个城市新建商品住宅价格指数环比持平。展望今年，中央经济工作会议强调“要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，有效防范化解优质头部房企风险”，并强调房地产作为国民经济支柱产业的重要性，预期在“保交楼、保民生、保稳定”主题下，供需两端料逐步促进房地产回暖。

“保交付”取得阶段性成果，但任务仍道阻且艰。从2022年第三季度起，我国多地爆发了停工断贷事件，“保交付”成为复苏楼市的重点任务。中央层面，中央政治局会议强调要“压实地方政府责任，保交楼、稳民生”。8月，住建、财政、央行等多部委联推2000亿政策性银行专项借款。11月，央行表示，将面向6家商业银行提供2000亿元再贷款，为商业银行提供零成本资金，支持保交楼工作。地方层面，实施“统贷统还、政府回购、项目并购、破产重组”及设立地产纾困基金的“4+1”模式。根据克而瑞数据显示，截止2022年12月31日，32个典型城市290个前期停工项目中，一半以上已经复工，但尚有126个项目处于停工状态，保交楼的任务仍需努力落实。应当适度松绑预售资金监管，保证已售房源的按揭贷款全部发放，防止开发商因监管过严导致资金被占用而无法顺利支付工程款。纾困资金应当重点扶助销售进度过半，但因爆雷等原因已无力承担后续工程费用而进入停工阶段的开发商。从而增强市场信心，促进房地产行业可持续高质量发展。

部分城市调整首套房贷款利率冀提振需求端。近日人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套房贷款利率政策下限。同时，《通知》明确，如果该城市在后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨，应自下一个季度起，恢复执行全国

统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。**将住房贷款利率与新建住房价格走势挂钩，因地制宜结合房价变动及时调整，更好地支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场健康可持续发展。**央行货币政策司司长邹澜表示，2022年12月新发放的个人住房贷款利率全国平均为4.26%，较2021年12月下降1.37个百分点，已达到2008年有统计以来的最低水平。根据中指研究院监测数据，截至1月31日，首套利率低于4.1%的城市共30个。房贷利率下降有利于降低消费者的购房成本，降低还贷压力，有利于提振市场信心，促进房地产回暖。

今年多地续出台稳楼市措施助力稳经济。今年以来，河南省、江苏省、辽宁省、湖北武汉、四川省等多地出台了稳经济若干措施，其中均在稳楼市方面提出多项措施。1月3日，河南省发布《大力提振市场信心促进经济稳定向好政策措施》，优化二套房认定标准，鼓励商品房团购，鼓励通过发放购房券、购房补贴、契税补贴等方式，支持人才购房落户和城乡居民合理住房消费需求。1月16日，江苏省发布《关于推动经济运行率先整体好转的若干政策措施》，调整公积金贷款政策，完善征收拆迁安置补偿方式，优化商品房价格备案制度。1月27日，辽宁省发布《辽宁省进一步稳经济若干政策举措》，鼓励二手房交易与新建商品房销售享受同等补贴支持政策。2月6日，武汉市发布《关于激发市场主体活力推动经济高质量发展的政策措施》，把房地产业归为困难行业，结合房价和新房库存情况动态调整住房限购范围。2月7日，四川省发布了36条稳经济的政策措施，包括优化住房限购、限售、二套房认定标准，推动商业银行稳定房地产开发贷款和建筑企业信贷投放。同日，河南省在住房和城乡建设工作会议上明确，将以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售。同时，四川省、安徽省、山东省等地提出将开展现房销售试点，推动房地产业向新发展模式转变。

权益披露

分析员保证

分析员，陈惠杰(香港证监会中央编号: APP609)作为本研究报告全部撰写人，谨此证明有关就研究报告中提及的所有公司及/或该公司所发行的证券所做出的观点，均属分析员之个人意见。分析员亦在此证明，就研究报告内所做出的推荐或个人观点，分析员并无直接或间接地收取任何补偿。此外，分析员及分析员之关联人士并没有持有研究报告内所推介股份的任何权益，并且没有担任研究报告内曾提及的上市法团的高级工作人员。

免责声明

该报告只为客户使用，并只在适用法律允许的情况下分发。本研究报告并不牵涉具体用户的投资目标，财务状况和特殊要求。该等信息不得被视为购买或出售所述证券的要约或要约邀请。我等并不保证该等信息的全部或部分可靠，准确，完整。该报告不应代替投资人自己的投资判断。文中分析建立于大量的假设基础上，我等并不承诺通知阁下该报告中的任何信息或观点的变动，以及由于使用不同的假设和标准，造成的与其它分析机构的意见相反或不一致。分析员(们)负责报告的准备，为市场信息采集、整合或诠释，或会与交易、销售和其它机构人员接触。光银国际资本有限公司不负责文中信息的更新。光银国际资本有限公司对某一或某些公司内部部门的信息进行控制，阻止内部流动或者进入其它部门及附属机构。负责此研究报告的分析员的薪酬完全由研究部或高层管理者(不包括投资银行)决定。分析员薪酬不取决于投行的收入，但或会与光银国际资本有限公司的整体收入(包括投行和销售部)有关。报告中所述证券未必适合在其它司法管辖区销售或某些投资人。文中所述的投资价格和价值、收益可能会有波动，历史表现不是未来表现的必然指示。外币汇率可能对所述证券的价格、价值或收益产生负面影响。如需投资建议、交易执行或其它咨询，请您联系当地销售代表。光银国际资本有限公司或任何其附属机构、总监、员工和代理，都不为阁下因依赖该等信息所遭受的任何损失而承担责任。进一步的信息可应要求而提供。

版权所有 2023 年光银国际资本有限公司

该材料的任何部分未经光银国际资本有限公司的书面许可不得复印、影印、复制或以任何其他形式分发；

办公地址: 香港, 干诺道中 1 号, 友邦金融中心 22 楼, 光银国际资本有限公司

电话: (852) 2916 9600