

內地樓市料分化 一二線城今年房價或緩升

【香港商報訊】記者伍敬斌報導：2020年末，房地產市場出現了一波超尾行情，那麼2021年樓價將會如何？專家表示，雖然2021年房地產企業與銀行都面臨着融資上的管控，但市場仍具有較強的購房需求，預計市場分化會較為明顯，一二線城市和部分強三線城市仍將表現活躍。

「海歸」催生樓市「暖冬」

2020年12月，房地產市場迎年末超尾行情，克而瑞統計的30個重點城市商品住宅成交面積升至高位，同、環比分別增長5%和15%。具體而言，一線城市供不應求，成交環比增長26%，同比漲幅擴容至72%。其中，北京、上海和廣州市場異常火熱，隨着供應放量，成交創年內新高，同比漲幅都在90%左右。僅深圳成交環比小幅回落，同比漲幅收窄。中原地產首席分析師張大偉在接受本報採訪時表

示，2020年在7至8月樓市衝高後，四季度整體樓市開始了出現了漲幅放緩，但是在12月一二線城市樓價基本穩定的情況下，一線城市出現了明顯的超尾現象。這可能是因為疫情影響下，大量的出國讀書人群回流，增加了市場需求。一線城市學區房的需求明顯上升，包括北上廣深這一輪年底超尾學區房表現明顯。

流動性管控更為嚴格

眾所周知，去年對於房地產調控相當嚴格，年底的超尾行情會否引來新的調控？並且2021年「三條紅線」落地，這對於樓價會不會有降溫作用？中國城市經濟專家委員會副會長宋丁在接受本報採訪時表示，「三條紅線」對房地產肯定是有影響，但也不是「一刀切」，不是所有的企業都會觸碰到。消息公布後，很多企業都進行了整改，所以很可能到今年，許多企

業都要逐步地脫離這「三條紅線」了。這只是一個規範化的過程，是為了讓企業有一個合理的負債，而不是不讓企業貸款。

當然，也要注意今年的房地產調控還有針對銀行的五個分類集中管理制度。宋丁認為，這意味着在信貸流動性的供給側也進行了調控。總的來說，這兩個政策加在一起的影響，會讓今年的流動性走向發生一些改變。國家的意圖比較明確，就是不希望讓房地產通過無序競爭吸納大多流動性影響到實體經濟。

今年樓市形勢不會逆轉

房地產調控的目的絕對不是打壓房地產，對於流動性的管控也不意味着房地產會進入一個蕭條的階段，而只是對一些盲目投機、加槓桿的行為進行約束。宋丁認為，在目前的大發展浪潮中間，房地產市場的形勢不會發生逆轉。因為中國連城市化都沒有完成，並

且目前正在城市的人也有許多改善型的需求。

他還表示，中國一方面提出「三種」房住不炒，但與此同時又有很多政策是支持房地產的。比如說大力推進城市內部的更新，或是推出了基礎設施的公募REITs、公募REITs。所以，今年房地產在政策上仍是希望它保持均衡、穩定的發展，但可能仍是一種分化的格局。大部分三四線城市恐怕很難上漲，能夠維持現狀已經是不錯了，儘量保持不跌。但是一二線城市和部分強三線城市的房地產，仍然會保持較為活躍的情況。2020年的GDP中，房地產扮演着重要角色，2021年也一樣，中國GDP要超越美國，還是需要房地產的貢獻。

張大偉認為，隨着新一輪調控政策繼續升級，樓價大部分城市上漲的趨勢不變，漲幅會繼續放緩。樓市熱度仍將向核心城市聚集，一線城市有可能成爲一季

多重利好疊加 中國消費回暖 專家籲破除制約障礙

【香港商報訊】駐京記者敖雷報導：國家統計局最新數據顯示，2020年中國社會零售品總額同比降低3.9%，約為39.2萬億元人民幣。消費支出是中國經濟增長的重要驅動力，近幾年來對GDP增長的貢獻已經達到了60%左右。儘管2020年受到新冠疫情衝擊，消費支出佔GDP的比重仍接近55%，顯示出經濟穩定運行的「壓艙石」作用。經濟學家分析指，消費確實扮演了中國經濟發展基礎性的角色，今年有四大消費領域值得關注，料有較為亮眼的表現。此外，要加快破除制約消費和抑制消費的一系列障礙，釋放14億人口的大規模消費潛力。

仍將延續「壓艙石」角色

國家統計局局長寧吉喆表示，「消費仍然是經濟穩定運行的『壓艙石』。」

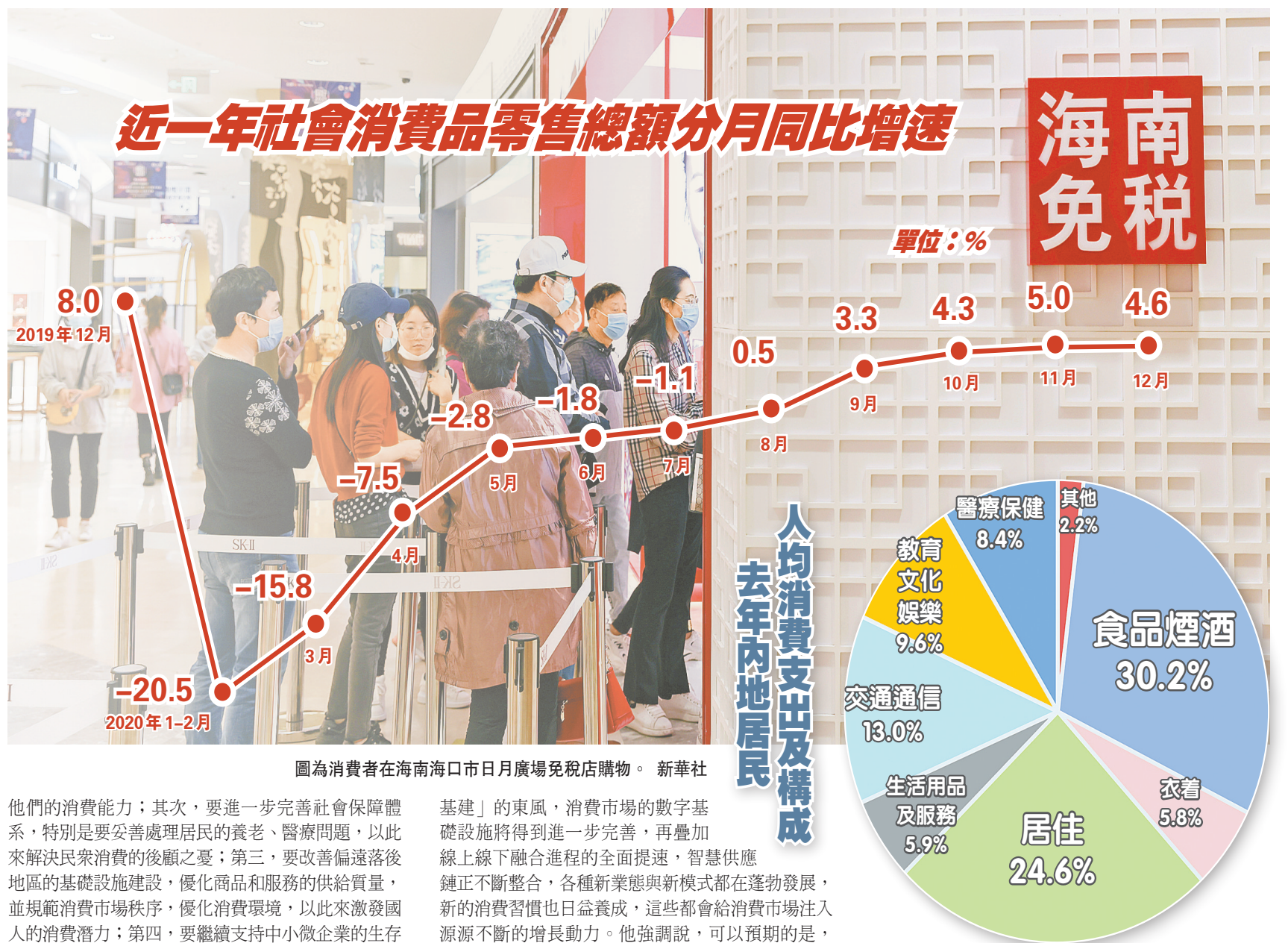
「2020年全年社會零售品總額增速爲負，但是三四季度消費已經轉正，說明消費依然在扮演經濟發展基礎性因素的角色。」蘇寧金融研究院消費金融中心主任付一夫向本報記者指出，展望2021年，增長將是消費市場的核心基調。從需求看，國民經濟回暖帶動了國民收入增速反彈，消費者信心以及後續市場走勢的預期都在改善，將爲消費需求的穩定與消費潛力的釋放打下基礎。從供給側看，在疫情倒逼之下，各種新業態新模式風生水起，國內免稅經濟壯大又引導海外消費回流。政策層面，從中央到地方都在將促進消費作爲宏觀經濟政策制定當中的重要抓手，各種利好不斷湧現。

寧吉喆強調，最終消費支出對經濟增長的平均貢獻率，2013年至2019年爲60%左右，如果和發達經濟體70%、80%的水平相比，還是有較大的提升空間。發展階段不一樣，所以必須提高居民消費能力，完善消費政策，改進消費環境，開拓更多的消費增長點。

中國銀行首席研究員宗良表示，2021年消費有望迎來一個較快速度的增長，甚至可以達到10%左右的增速。中國已開始需求側管理，需求將成爲推動中國未來經濟發展的重要力量，也成爲世界經濟增長的重要力量。他預計，2021年中國經濟有可能達到8%左右相對較高的增長速度，新經濟和需求將成爲重要推動動力。

多方發力突破行政限制

談及促消費擴內需的抓手，付一夫指出，歸根結底是要着力釋放14億人口的大規模消費潛力，讓人們敢於消費、願意消費，這就需要加快破除制約消費和抑制消費的一系列障礙，繼而讓被抑制的消費得到釋放。首先要繼續推進收入分配改革，着力縮小收入差距，切實提高中低收入群體的收入水平，以此來提高



他們的消費能力；其次，要進一步完善社會保障體系，特別是要妥善處理居民的養老、醫療問題，以此來解決民衆消費的後顧之憂；第三，要改善偏遠落後地區的基礎設施建設，優化商品和服務的供給質量，並規範消費市場秩序，優化消費環境，以此來激發國人的消費潛力；第四，要繼續支持中小微企業的生存和經營，從而穩住民衆就業，有了穩定的工作，才能擁有穩定的收入來源，才能穩定民衆的消費能力。

中國政策科學研究會經濟政策委員會副主任徐洪才認爲，居民在很多民生領域的需求很強，但供給不足，質量不高。爲滿足人民群衆對高質量生活的需求，未來要補齊短板，優化結構，這是投資應重點關注的方向，也是培育經濟新增長點的重點領域。而網上零售一直保持平穩增長態勢，說明經濟結構正在優化，數字經濟線上交易正成爲主流的經濟活動方式。

對此，國家發改委在昨日新聞發布會上亦有回應稱，衣食住行需求仍是居民消費的大頭，也是消費升級的主戰場。今年要有序取消一些行政性限制消費購買的規定，推動汽車等消費品由購買管理向使用管理轉變，鼓勵限購城市適當增加號牌指標投放。

料四大領域今年表現亮眼

疊加國內疫情防控形勢穩定向好，國民經濟持續好轉。付一夫分析稱，今年將有四大消費領域值得關注，首位就是新消費業態。2020年線上消費呈現量級崛起態勢，從生鮮電商、直播帶貨、在線拼團，到短視頻娛樂、遊戲、線上教育和遠程辦公等，各種場景悉數「觸網」。現象的背後，是各行各業數字化進程的提速，是手機等移動終端的普及，是互聯網的全面覆蓋，也是消費增長新動能的展現。如今，借著「新

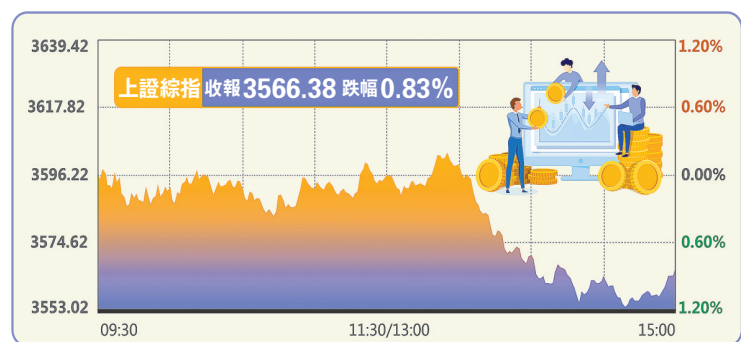
基建」的東風，消費市場的數字基礎設施將得到進一步完善，再疊加線上線下融合進程的全面提速，智慧供應鏈正不斷整合，各種新業態與新模式都在蓬勃發展，新的消費習慣也日益養成，這些都會給消費市場注入源源不斷的增長動力。他強調說，可以預期的是，2021年新消費將繼續扮演消費「壓艙石」的角色。

2021年，除了新消費業態繼續強勁增長外，付一夫預計表現亮眼的還有免稅消費、消費升級及跨境電商三大領域。他解釋說，今年免稅消費空間巨大，一方面，是海外疫情依然嚴峻，出國旅遊人次急劇下滑，很多曾經外流的消費都將有望轉移至國內；另一方面，國內免稅政策逐漸放開，海南離島免稅店、各地市內免稅店都正在踏上發展快車道。隨着品質消費日益旺盛，消費心智也愈發成熟，偏高端領域的消費需求依然強烈，從數據上看，代表高品質消費的化妝品、通訊器材、金銀珠寶等品類，零售額當月同比增速基本都顯著高於社零總額，這些都佐證了內地整體的消費升級步伐並未停止。

由於海外疫情形勢依然嚴峻，很多國家都存在產能缺口。付一夫認爲，同時海外消費者的線上消費習慣也在形成，這些都是利好中國跨境電商的重要因素。今年，海外消費市場的電商滲透率有望得到進一步提升，這也爲中國商品的出口提供了機遇。

畢馬威中國首席經濟學家康勇亦表示，未來消費會出現四個趨勢：第一，線上零售發展進一步提速；第二是消費持續升級；第三是直播電商等新消費模式和業態蓬勃發展；第四是三線以下城市、縣鎮與農村地區市場佔中國總人口70%，隨着收入水平提高，具有巨大發展潛力。

A股漸失全球領漲優勢



A股昨日明顯回軟，市場人士分析，年初上證綜指突破3600點關、深證成指升穿15000點關，技術上需要整固。雖然新年12個交易日有11個交易日兩市場成交額突破萬億元大關，但是並沒有持續放量，峰值只有1.26萬億元人民幣，最低只有9982億元。而且，新年衝高之後，北向資金開始持續淨流出，昨日到了尾盤才出現9.18億元的淨流入，顯示北向資金逢低抄底意願依然不足。

2019年內地股市領漲全球，深證成指年升幅達到4040個點或38.73%，創業板指數年漲幅更達到1168個點或65%，絕對全球最牛，上證綜指年升幅也達到

423個點或14%，也處於全球股市漲幅榜前列。到19日收盤，上證綜指今年以來累計升幅只有2.68%，深證成指累計升幅也只有3.69%，創業板指數累計升幅爲3.98%。而恆生指數累計升幅達8.85%，全球最牛；台灣加權指數累計升幅達7.8%，韓國成分指數累計升幅爲7.6%，A股三大指數表現只是比澳大利亞標準普爾200指數、美國道瓊斯指數強一點點。

由於內地股市連續兩年大牛，市場形成明顯恐高症，而相比而言港股成了價值洼地，開年以來南下資金連續12個交易日湧入港股，1月18日南下實際淨買入230億港元，創下歷史新高。截至1月18日收盤，年初以來已有1587億資金押師南下，相當於2020全年流入的23.6%。

香港商報評論員 王長久

發改委：鞏固經濟穩定恢復

【香港商報訊】據中新社報導，國家發改委綜合司司長嚴鵬程昨日在今年首場新聞發布會上表示，有能力、有條件鞏固經濟穩定恢復態勢，實現「十四五」發展良好開局。一是大國經濟有韌性。2020年中國經濟總量突破了100萬億元，這意味着更加雄厚的物質基礎和更大的迴旋餘地。二是宏觀政策有支撐。將兼顧目前和長遠、統籌宏觀和微觀，把握好政策時度效，確保經濟穩定恢復態勢，而不會出現「政策懸崖」。三是創新驅動增動力。四是改革開放激活力。五是國內需求有空間。

針對「中國的宏觀政策2021年要全面退坡甚至退出」的聲音，嚴鵬程回應並不正確。他表示，一方面，制定實施宏觀政策的主要目的之一，是爲了確保經濟平穩健康運行。基於這個目的，2021年的宏觀政策，肯定會與保持經濟平穩運行的實際需要相匹配，不會出現「急轉彎」。下一步，官方將根據經濟運行實際情況，做好政策進退之間的平衡，應對好各種不確定性，宏觀政策將繼續保持必要的支持力度。另一方面，保持經濟平穩運行，不僅需要宏觀政策，更需要改革創新。嚴鵬程談到，2020年以來，爲應對疫情影響，官方加大了宏觀政策對沖力度，特別是出了一些特殊時期的特殊舉措，這對穩定經濟運行發揮了重要作用。

吉林新增確診病例超河北

【香港商報訊】綜合消息，國家衛健委19日通報，18日內地新增確診病例118例，其中境外輸入12例，本土病例106例（吉林43例，河北35例，黑龍江27例，北京1例）；新增無症狀感染者91例，當日轉爲確診病例60例，尚在醫學觀察的無症狀感染者811例。

吉林省18日新增本土確診病例43例（長春市9例，通化市34例），1月迄今日新增病例首次超過河北省。截至18日24時，吉林省本輪疫情累計報告確診病例83例，現有無症狀感染者88例。

吉林省官方日前通報稱，黑龍江省輸入無症狀感染者林某已造成102人感染。

此外，石家莊官方昨日通報，當日0時至12時，該市新增6例新冠肺炎本土確診病例。

財經觀察

19日亞太股市普漲，唯內地股市獨憔悴。A股三大指數全面回軟，上證綜指收盤下跌30個點或0.83%，深證成指下跌265個點或1.74%，創業板指數大跌65個點或2.05%。而開年伊始，內地股市漸失全球領漲優勢。