

內房轉冷惹疑慮 官員齊派定心丸

劉鶴：合理融資不難 易綱：恒大屬個別事件

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）在持續加碼的房地產調控壓力下，近期中國樓市轉冷，成交慘淡，房價轉跌，行業龍頭恒大流動性危機發酵，開發商違約風險陸續暴露。中共中央政治局委員、國務院副總理劉鶴20日在2021金融街論壇年會上作書面致辭表示，目前房地產市場出現了個別問題，但風險總體可控，合理的資金需求正在得到滿足，房地產市場健康發展的整體態勢不會改變。中國人民銀行行長易綱當日強調，恒大風險是個案風險，要避免風險傳染至其他房地產企業和金融部門。

● 中國房地產市場急速降溫，令市場憂慮引發連鎖反應，影響經濟。 資料圖片

易綱在2021年G30國際銀行業研討會上回應恒大問題時表示，恒大目前主要風險是到期債務未能償還，部分工地停工，已預售的房產交付有不確定性。總體而言，恒大風險是個案風險。「應對措施方面，我們一是要避免巨大的風險傳染至其他房地產企業。二是要避免風險傳染至金融部門。恒大負債約3,000億美元，其中有三分之一是金融負債，債權人分散，還有抵押物。」他稱，總體上恒大事件對金融行業的外溢性可控。

經濟穩定復甦態勢沒改變

易綱指出，應對恒大事件的原則是，嚴格按照法律規定的受償順序，充分尊重並保護債權人和產權人的合法權益。在此過程中，尤其是要保護好已購房消費者的合法權益。「我們將堅持法治化的原則，確保所有債權人和利益相關方的正當合法權益得到公平對待。總體而言，有信心能把風險控制在一定範圍，避免發生系統性風險。」

他還說，受汛情、疫情等因素影響，近期中國經濟增長面臨一定挑戰，但總體看經濟穩定復甦態勢沒有改變，預計全年增速在8%左右。「儘管中國經濟總體表現較好，仍面臨一些挑戰，包括應對經濟增速下行壓力，保持宏觀槓桿率基本穩定，一些中小銀行面臨經營困難，

以及防範特定行業個別企業因經營不善、盲目擴張導致企業面臨違約風險等等。」但強調「這些問題尚不構成系統性風險。」

中國人民銀行副行長、國家外匯管理局局長潘功勝在2021金融街論壇年會上也回應了樓市風險的問題。

他指出，近期房地產市場及相關的金融市場出現一些波動，這是市場主體在個別企業違約事件出現之後的應激反應。在金融管理部門的預期引導下，金融機構和金融市場風險偏好過度收縮的行為逐步得以矯正，融資行為和金融市場價格正逐步恢復正常。

潘功勝表示，十九大以來，按照中央確定的方針政策實施對房地產市場的宏觀調控，建立長效管理機制，房地產市場金融化、泡沫化的勢頭得到遏制，地價、房價、市場預期保持平穩，行業總體健康發展。下一步，金融部門將積極配合住建部和地方政府堅定維護房地產市場的健康發展，維護住房消費者的合法權益。

樓價下降成為市場主流

目前正值「金九銀十」旺季，但中國樓價下降卻正在成為市場主流。據國家統計局最新數據，9月份70個大中城市中36城（超半數）新房房價環比下跌，比8月增加16城；52城二手

房價環比下跌，佔比超七成，比8月增加18城。

另外，9月70城新建商品房價格指數環比下降0.1%，是2015年5月份以來房價首次下跌。其中，一線城市新房房價微漲0.1%；二線城市停漲；三線城市下跌0.2%，是2020年3月以來三線城市新房價格指數首次下降。

當月二手房價格指數亦首現下跌，70城二手房價格指數環比下跌0.2%，是除去年疫情爆發的2月以外，2015年4月份以來首次下跌。一線、二線、三四線城市二手房房價全線下滑，分別環比下跌0.4%、0.1%和0.2%。

新建商品房價6年首下跌

房價上漲的城市漲勢亦減弱，西安、銀川新房價格漲幅並列第一，環比漲幅0.6%；二手房方面，天津、海口、重慶二手房價漲幅居前，但新房、二手房最高漲幅均不超過0.6%，也是2015年以來首次。

機構對近期中國經濟研判

● 資料來源：路透社

● 澳新銀行：經濟增速四季度或將進一步放緩至3.6%，全年增速在8%，低於其前次預估0.3個百分點。

● 瑞銀首席中國經濟學家汪濤：今年全年經濟增速預測從8.2%下修至7.6%，明年增速預估在5.6%。

● 華泰證券首席宏觀經濟學家易恒：四季度房地產投資及交易相關產業鏈可能是最大的拖累項，地產投資和銷售端均面臨更大下行壓力，而基建投資仍受限於監管和資金等多重因素、回升乏力；出口的高速增長可能已接近尾聲、今年底明年初外需的貢獻將明顯下降。財政政策和監管政策需盡快配合貨幣政策同時放鬆，直接提振需求，才能達到扭轉增長下行的效果。

● 中信證券首席經濟學家諸建芳：無論是從開發投資層面、還是銷售層面來看，近期房地產行業面臨較大壓力，但從全國範圍來看不存在房地產行業系統性風險。

● 摩根士丹利中國首席經濟學家邢自強：決策層將通過確保債務有序重組、確保其他健康大型開發商能獲得足夠融資，努力遏制陷入困境地產商的風險向更廣泛經濟領域擴散。

● 花旗研究部經濟學家余向榮、劉利剛：將四季度中國經濟增速預測調降0.5個百分點至4%，並預計政策定向支持會加強。要防止房地產風險外溢，需要對行業有更多果斷的流動性支持；而冬季過後伴隨著生產端限制減輕，預計有更多政策支持舉措出臺以遏制房地產帶動的經濟放緩。

● 美銀美林：在基準情形下，預計四季度中國將快速有效放寬房地產信貸，不會出現大面積民營地產商違約事件。

香港文匯報訊（記者 朱輝 北京報道）中國國資委秘書長、新聞發言人彭華崗20日在國資委新聞發布會上表示，央企前三季度經濟運行起點高態勢好，但經濟運行中的不確定性增加，各企業開展不平衡問題比較突出，要嚴防化解重大風險，嚴控債務、投資、金融、安全生產、生態環保和產業鏈安全風險。國資委已專門組建了中央企業風險管控工作小組，建立完善中央企業風險早發現、早預警、早處理的長效管控機制。

全球經濟復甦趨勢減弱

彭華崗說，當前全球經濟復甦的趨勢在減弱，國內經濟恢復發展面臨一些階段性、結構性、周期性的因素制約，內需恢復勢頭也偏弱，給企業發展帶來新的挑戰。去年同期低基數效應正在消失，受疫情影響，航空運輸企業生產經營仍然較為困難；汽車企業受晶片短缺影響，被動減產；煤電企業受煤價持續上漲因素的影響，出現大面積的虧損。為確保全年目標，國資委正推動央企提前謀劃，統籌考慮今後三個月和明年的工作，鼓勵央企防範化解風險，開拓全球市場，優化產業布局，增加有效投資，加大研發投入。同時加強推動國有資本布局結構，補齊短板，加快推進綠色低碳轉型，嚴控高能耗、高排放和過剩產能項目，加快清理退出不具備優勢的非主營業務和低效無效資產。

他在會上透露，今年前三季度中央企業經營業績呈現穩中向好、快中提質的發展態勢，累計實現營業收入26.2萬億元人民幣，淨利潤1.51萬億元人民幣，同比分別增長23.9%和65.6%，兩年分別平均增長8.7%和19.7%。

中證監：遏制過度發債融資

另外，中國證監會主席易會滿在2021金融街論壇年會上的主題演講指出，服務實體經濟是債券融資服務的天職，要推動提升民營企業、中小企業發債融資的可得性和便利性。穩步擴大「雙創」債、綠色債等發行規模。加快推進基礎設施REITs試點，助力形成存量資產和新增投資的良性循環。他同時表示，要堅決從源頭上遏制過度發債融資，並堅持分類施策，穩妥處置債券市場違約風險，同時健全市場化法治化違約處置機制；提升民營企業發債融資的可得性和便利性，加快完善與債券發行註冊制相配套的法治化環境。

國資委：鼓勵央企防範化解風險

● 恒大財困將內房企業危機逐漸暴露。 資料圖片



在上述報告發布時提醒，「我們需始終對房地產市場情況保持警惕。」

從數據看，9月房地產投資增速轉負，為近六年來除疫情爆發的2020年2月以外首次；房地產新開工面積連續6個月同比增速為負，房地產銷售面積連續3個月同比增速為負，多位來自社科院等機構專家認為，當前房地產市場已顯露硬著陸的徵兆。房地產硬著陸會導致中國經濟總需求的超預期回落。房地產內專家認為，如果房地產銷售收入的大幅負增長不能及時止住，三成甚至更多的房地產企業會撐不下去，拖欠上下游企業賬款，不能償還貸款會愈演愈烈。土地流拍則將流動性緊張從房企進一步傳導至地方政府，地方政府賣地收入超預期下降，進而影響到地方政府的基建、投資及相關信貸。

房地產在中國經濟中的比重相當巨大，全國主要金融機構房地產貸款約為50萬億元，佔銀行業貸款總量約四分之一，另外，銀行業金融機構的百萬億元資產管理中，也有相當一部分投向房地產，土地和房地產亦是中國金融體系最重要的抵押品。

在「房住不炒」等政策基調不變的同時，根據市場規律推動房地產市場的平穩發展，有效控制好相關風險，關係中國整個經濟及金融體系穩定。而樓市當下之急或許不是急着挺房價，而應是保障開發商的現金流，防止流動性危機的風險向企業領域擴散，比如滿足居民的住房抵押貸款需求，支持對房地產企業債務的借新還舊等，讓房地產市場逐步恢復自我造血功能，進而穩定市場預期，給市場「定心丸」。

● 記者：海巖

焦點透視

警惕樓市危機擴散引發金融風暴

中國樓市今年上半年仍是一派供需兩旺的繁榮景象，業內更預期全年商品房銷售有望突破20萬億元（人民幣，下同）歷史性大關。而三季度以來，伴隨宏觀調控持續加碼與恒大等房企危機陸續暴露，房地產市場形勢急轉直下「一秒」入冬，從土地市場到新房、二手房銷售市場步步下行，與房企資金鏈危機交織作用，市場信心遭到重創，購房者轉向質疑觀望推遲入市。

房地產投資6年首萎縮

近期，中國智囊專家警告房地產市場下行威脅經濟安全的聲音越來越多。國家金融與發展實驗室（NIFD）房地產金融研究中心最新發布的《中國住房金融發展報告（2021）》指出，2021年的房地產市場有兩大風險點值得關注：一是在償債高峰期來臨、融資渠道收緊和行業集中度提升的三重壓力下，房企違約潮料將加劇；二是部分三、四線城市的房地產需求下降，可能導致政府償債壓力提升。

銀行貸款總量 房企佔1/4

「房地產、金融與宏觀經濟關係密切，世界主要國家的經濟周期均與房地產周期息息相關、互為因果，主要經濟危機也大多是房地產危機或房地產金融危機。」中國社會科學院學部委員、國家金融與發展實驗室理事李揚