

# 救市大招 5月密集出台

## 穩經濟

# 樓市成重要抓手

## 中央政策頻出 房地產市場有望回暖

### 中國振經濟之樓市篇

今年以來，中國疫情反覆無常，房地產市場遭遇嚴峻挑戰。從多家機構數據來看，1至4月份樓市成交頹勢延續，到5月住宅成交數據依舊在底部掙扎。近日，中央穩增長政策陸續出台，穩住樓市成為關鍵目標，樓市政策暖風頻吹，細化措施也陸續推出。業內人士接受香港文匯報記者採訪時表示，房地產行業在中國經濟中屬於支柱產業之一，加之很多關聯產業，使得房地產成為經濟的重要抓手，料政策紅利會讓低迷的樓市迎來回暖。

◆香港文匯報記者 孔雯瓊、倪夢璟 上海報道

在最近幾次中國國務院相關會議中，都明確提及了房地產的相關發展要求。5月18日，李克強總理主持召開穩增長穩市場主體就業座談會明確，城鎮化是必然趨勢，要穩地價穩房價，支持居民合理住房需求，保持房地產市場平穩健康發展。在5月23日的國務院常務會議上，提出了6方面33項措施，即穩經濟一攬子措施，會議明確，因城施策支持剛性和改善性住房需求。房地產在各類穩經濟會議中頻頻提起，從這裏可以充分說明其在當前宏觀經濟和產業經濟中的地位。

房地產的再三被提及，顯然是和近期樓市走勢有關。據近日中指研究院發布《2022年一季度中國房地產市場總結與趨勢展望》指出，今年一季度各地已發布房地產相關政策超百次，但從政策效果上看，企業資金壓力尚未得到實質性改善，部分企業債務違約進一步加劇購房者觀望情緒，市場信心尚未得到有效修復，疊加國內疫情多點散發影響，3月樓市「小陽春」並未出現。國家統計局數據也顯示，4月全國商品房銷售面積39,768萬平方米，同比下降20.9%；商品房銷售額37,789億元人民幣，下降29.5%。

### 5月新房成交同比料插六成

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進告訴記者，「當前各地經濟形勢面臨較大的壓力，包括房地產在內的各類產業都面臨衝擊，一些政策的效應發揮也存在時滯。」從數據來看，今年中國樓市在錯過金三銀四之後，進入5月形勢依然不容樂觀。據易居研究院發布的《5月全國百城住宅成交監測報告》顯示，基於5月上中旬數據，預測5月份全國100個城市新建商品住宅成交面積預計為1,963萬平方米，環比預計增長9%，同比料下跌58%。

### 房地產貢獻GDP佔比重要

「樓市持續下滑，直接會對經濟數據產生顯著影響。」嚴躍進告訴記者，「房地產貢獻GDP佔比一直比較重要，2020年佔比為7.34%，2021年雖然回落至6.78%，但依然是比重較大的。若算上建築行業一起，兩者比重肯定僅次於製造業。」他同時指

出，房地產行業亦有較多關聯產業，比如建材、商業零售，甚至金融等，因此，房地產的低迷會對經濟、民生造成一系列的影響。

除了中央對穩樓市的定調，近日中央部委也發力推出救樓市具體措施。5月15日，人行公布下調首套房貸利率下限，調整為不低於相應期限貸款市場報價利率（LPR）減20個基點（BP），為2019年10月以來首次；5月20日又下調與房貸相關的5年期以上LPR，由4.6厘下調至4.45厘。

「5月25日全國穩住經濟大盤電視電話會議召開後，房地產業繼續有各類新政策，以更好促進房地產業的平穩健康發展。」嚴躍進強調，「穩房地產還有一個很關鍵之處，就是宏觀經濟和產業經濟。如果其他經濟不好，產業不好，企業不好，會使得購房者的收入預期不好，同樣影響房地產行業；反之宏觀經濟穩定，產業經濟提升，都會促進房地產行業的進一步回暖。」

### 政策力挺 跌勢有望扭轉

「5月是個既充滿掙扎，但又有希望的一個月。」嚴躍進說，觀察5月份的預測數據，可以發現幾個特點：一是全國百城住宅成交數據總體處於底部掙扎的階段，尤其是對比2020年以來的月度數據，當前位於偏低水平。二是4月份各地政策出台頻率也較高，但4月份依然出現了比較明顯的環比下跌態勢，5月份扭轉該走勢，使環比漲幅有積極的表現。總體來看，房地產市場總體向好發展。

展望後市，平安證券認為，二季度末、三季度初為樓市企穩的重要觀察窗口期。當前行業下行壓力和房企資金風險仍存，不過今年下半年內房行業有望逐步迎來政策寬鬆與銷售復甦的蜜月期。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進：

房地產業將繼續有各類新政策，以更好促進房地產業的平穩健康發展

盤古智庫高級研究員江瀚：

開發商因疫情影響延期交付，需公司盡力復工復產並尋求業主諒解

上海中原地產首席分析師盧文曦：

市場信心會慢慢回歸，不要操之過急，政策就是工具，是工具就會有反應

5月以來，中央層面不斷發力支持房地產政策。5月初，中國人民銀行、銀保監會和證監會「一行兩會」等在官網等發布了專題會議精神，進一步研究了金融支持經濟的相關內容，密集發文中涉及房地產的表述。其中包括，及時優化房地產信貸政策，保持房地產融資平穩有序，支持剛性和改善性住房需求；因城施策落實好差別化住房信貸政策，支持首套和改善性住房需求，靈活調整受疫情影響人群個人住房貸款還款計劃；不盲目抽貸、斷貸、壓貸，保持房地產融資平穩有序；支持房地產企業債券融資等。

5月11日的中國國務院常務會議上明確，對當前有困難的企業，給予住房公積金政策支持，年底前申請即可緩繳，職工未正常償還公積金貸款不作逾期處理。5月15日，人行《關於調整差別化住房信貸政策有關問題的通知》，首次對於差別化房貸政策發布專門文件。

之後政策還直接落實到房企上。5月16日，碧桂園、龍湖和美的置業3

家民營房企被監管機構選為示範房企，允許發行公司債券。為吸引投資人，創設機構將同時發行包括信用違約掉期（私募CDS）或信用風險緩釋憑證（CRMW）在內的信用保護工具，以幫助民營地產商逐步恢復公開市場的融資功能。

國務院33項實招穩經濟中同樣包括房地產。其中在金融政策中，對中小微企業和個體工商戶貸款、貨車車貸、暫時遇困個人房貸消費貸，支持銀行年內延期還本付息；在促消費和有效投資方面，要因城施策支持剛性和改善性住房需求。

### 市場反應料需3個月至半年

上海中原地產首席分析師盧文曦認為，同一個月裏，樓市利好政策不斷。從經驗來看，政策出台到市場有反應短則3個月，長則可能需要半年。整個傳導機制就是需要時間來消化。這次從中央到地方都在想辦法穩樓市，所以市場信心會慢慢回歸，但是不要操之過急，政策就是工具，是工具就會有反應。



◆市場認為，中國穩經濟政策頻出提振，房地產市場有望好轉，未來市場總體向好發展。資料圖片

## 行業不景 連累買家埋單

近期，因為疫情等原因，不少開發商資金鏈出現問題，有關樓房延期交付的新聞亦層出不窮。杭州、合肥、蘇州等地均有網曝購買房屋被迫延期交付，有業主直言，房地產公司稱受到「不可抗力」等特殊原因，但實情則是房地產行業不景氣工程進展緩慢，這也讓原本對新房充滿期待的購房者忐忑不安。

家住上海的市民李先生去年底開始看房，正式成為買房客，由於預算有限，李先生需要在市區二手房以及郊區新房中做出選擇。「市區二手房最大的特點是房齡比較老，而且我們是買婚房，肯定更希望買新房，所以在外環外看了很多樓盤。」彼時，李先生心儀的地段有大虹橋地區以及浦東康橋的新樓盤，經過對比性價比以及自己自身情況，李先生看中了康橋地區某樓盤三期，但朋友的提醒讓他打了退堂鼓。

「當時朋友給我轉了一則新聞，是說我想買的房子二期樓盤原本應該去年12月交房，但最後開發商不僅延遲交付，違約金也只有萬分之0.3，再加上恒大違約等消息影響，

這讓我非常擔心，買一套房子我們要舉全家之力，二期都出現了延期交付的問題，那我們要買的三期會不會也這樣？」多番思考下，李先生最終放棄新房選擇了近市區的二手房。

### 新盤爛尾 市民一生積蓄打水漂

在互聯網平台，有不少「爛尾樓」自住體驗的視頻，其中不少業主表示，爛尾的主要原因是開發商資金鏈斷裂。有居民表示，原本想要改善生活的房子，最終不遮風不擋雨，原本用了一生積蓄希望帶來安逸的生活，卻變成了水泥空氣。

盤古智庫高級研究員江瀚表示，對於房地產公司延期交付的問題，如果是因為疫情受到影響而需要延期交付，即客觀環境所導致，房地產公司在盡力復工復產的同時，還需要去尋求業主諒解，「近期例如上海等城市若出現延期交付等問題並不會令人意外，包括一些其他城市，也因為疫情導致供應原料問題造成延期交付，這個時候消費者和開發商應該進行充分溝通，尋求最有效便捷的解決方法。」

### 今年全國商品房銷售面積及銷售額出現負增長

