

中國上月70城樓價跌勢未止

專家：要盡快落地寬鬆政策 穩定市場信心

中國內地樓市延續下跌態勢，國家統計局16日公布數據顯示，今年7月，內地70個大中城市房價整體下跌且跌幅擴大，商品房價上漲的城市數量繼續減少，作為樓市風向標的一線城市二手房價已連降三月。業內專家建議，一二線城市盡快落地樓市寬鬆政策，以穩定市場信心。

◆香港文匯報記者 海巖 北京報道

新建商品房方面，在70個大中城市中，7月價格環比上漲的城市數量為20個，比6月減少11個。據易居研究院測算，7月全國70個城市新建商品房價格指數環比下跌0.2%，跌幅比6月擴大0.1個百分點，連續兩個月下跌。其中，一線城市價格環比連續兩月持平，北京及上海環比分別上漲0.4%和0.2%，廣州及深圳環比分別下降0.2%和0.6%；二線城市價格由6月持平轉為下降0.2%；三線城市價格降幅擴大0.2個百分點至0.3%。

一線城市二手樓價環比跌0.8%

二手房方面，7月價格環比上漲的城市數量僅有6個，比6月減少1個。據測算，70個城市二手房價環比降幅擴大到0.47%，各線城市價格環比均下降。一線城市繼續領跌，環比跌幅擴大到0.8%，北上廣深二手房價連續三個月全面下降。其中，廣州和深圳降幅較大，分別下降1%和0.9%，上海和北京分別跌0.7%和0.6%。

從房價漲跌排行看，新房價格環比漲幅最大是西安，上漲0.5%，北京上漲0.4%；重慶、北海及大理也漲0.3%；新房價格降幅最大是宜昌，下跌1%，金華、惠州、南寧及鄭州等跌幅則超過0.7%。二手房方面，僅有昆明、北海及大理等少數幾個城市二手房價格微漲，大部分城市都面臨着下行壓力，包括一些熱點二線城市如成都及長沙等均止升轉降，吉林、廣州及鄭州等三城領跌，環比均降1%。

多項利淡致回升動力不足

中原地產首席分析師張大偉等業內人士分析認為，70城樓價穩中趨降的走勢，一定程度上是受到季節性因素的影響。7月是房地產市場傳統銷售淡季，

且今年7月，多地連日出現高溫、暴雨天氣，削弱購房者入市積極性。此外，當月部分房企風險暴露，也在一定程度上加重市場擔憂情緒，影響購房者購房意願。同時，市場期待後續政府更多救市政策出台，也使得一些賣家和買家觀望。另外，居民收入預期下降、對期房不信任度上升以及買漲不買跌心理，也是影響樓市成交的重要原因。

58安居客研究院院長張波認為，當前內地樓市整體還處於下行階段，房企企穩回升動力稍顯不足，7月市場密集釋放政策信號，但政策效力仍待顯現。一線城市房價下行持續，二線城市中成都、西安、杭州等熱點城市7月二手房也出現下跌，市場觀望情緒開始蔓延，三線城市政策出台力度大，但是從反應看不銘心啊，房價下行趨勢仍在。

張波認為，目前中央對樓市定調發生重大變化，明確市場供求發生重大變化，這對熱點一二線城市的放鬆政策出台提供基礎。他預計，核心一二線城市樓市放鬆細則有望在8月陸續落地。

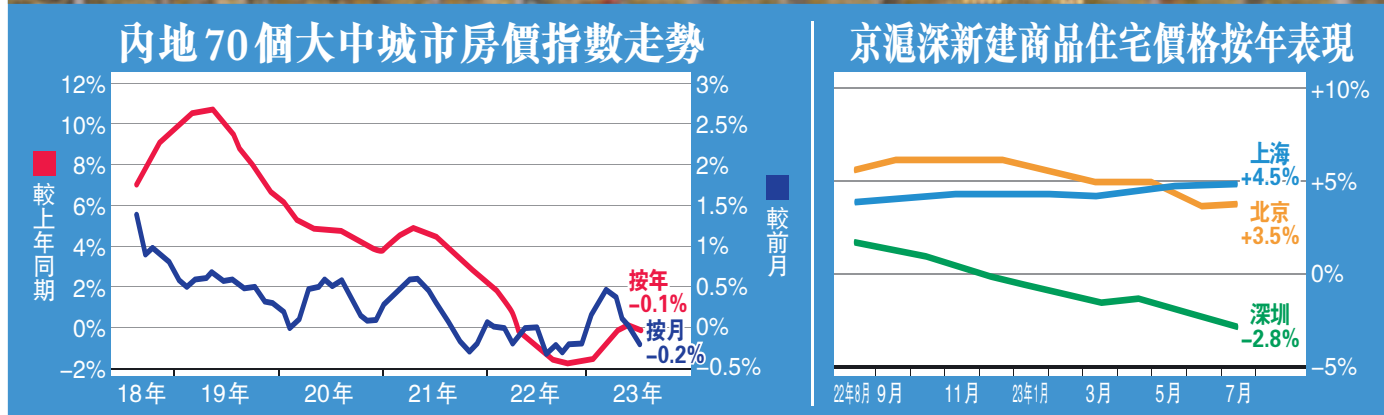
房策財政支持力度遜預期

張大偉則指出，第二季以來，熱點城市存量住宅成交持續下降，當下房地產市場需要購房者恢復信心，市場企穩必須從一二線開始。目前三四線城市已經很難再有寬鬆政策，一線城市亟待改善認房又認貸等二套房政策，以防止樓市繼續下行調整。

瑞銀亞洲經濟研究主管及首席中國經濟學家汪濤也指出，目前房地產政策放鬆和財政支持力度弱於預期。高頻數據顯示房地產市場在8月初也未能出現明顯改善。預計會有更多二線城市放寬房地產政策，部分一線城市也可能小幅放鬆非核心區域的房地產政策限制。



◆中國70個大中城市中，7月價格環比上漲的城市數量為20個，比6月減少11個。中新社



憂槓桿率偏高

惠譽或降中國A+評級

評級機構予中國主權信用評級

評級機構	評級	前景展望
惠譽	A+	穩定
標普	A+	穩定
穆迪	A1	穩定

投行高盛亦估計，截至今年第一季，中國信託產品的房地產信用敞口在1.556萬億元人民幣，按17.8%的損失率估算，損失可能達到2,780億元人民幣。

分析師楊碩在報告中指，鑒於最近資產價格下降和贖回，預計信託產品增長將放緩，這可能導致房地產融資狀況收緊，並影響銀行的盈利和資產負債表由於預期收入下降和信用成本上升，進一步下調銀行撥備前營業利潤/淨利潤預測約2%或約5%。

中金料下周減LPR撐樓市



◆中金指，人行降息時間早過市場預期，反映明確的貨幣政策加碼信號。資料圖片

香港文匯報訊（記者 莊程敏）中國人民銀行周二下調中期借貸便利(MLF)及逆回購利率，中金公司16日發表報告指，人行降息時間早過市場預期，反映明確的貨幣政策加碼信號，預期下周一（21日）將下調貸款市場報價利率(LPR)。為加大對房地產市場的刺激力度，預計5年LPR下調幅度可能高於1年LPR，假設5年LPR下調20點子、1年LPR下調10點子，估計銀行年化淨息差將收窄6點子、營業收入減少2%、淨利潤減少5%。

報告指，由於9月信貸投放及國債發行規模較大，可能形成流動性缺口，預計存款準備金率將會下調25點子，在此假設下，銀行今年淨息差將擴闊0.7點子，營業收入增加0.2%，淨利潤增加0.5%。中金認為，7月金融數據反映信貸需求較為疲弱，相信刺激信貸投放的關鍵，是降低企業主體信用風險、改善投資回報預期。

降長期融資成本意願增強

渣打中國宏觀策略主管劉潔表示，人行周二MLF操作結果完全出乎意料，利率大幅下調，凸顯出政策加碼支持信貸增長的緊迫性。由此來看，8月LPR勢必跟隨下調。劉潔認為，要密切關注

LPR非對稱下調的可能性，關注5年期LPR調降幅度是否超過15個點子。又稱，這是自當前「利率走廊」機制推出以來，7天逆回購利率和1年期MLF利率的首次非對稱下調，意味着降低長期融資成本的意願增強。

房產政策處在放鬆通道中

天風證券指出，從影響經濟的趨勢性因素來看，人行周二的降息本身並不意外，超預期的只是降息的時點和幅度。原因有二，一是地產長期需求下行的過程中，需要實際利率逐漸下降；二是化解債務風險的過程中，需要降息進行配合。在7月24日召開的中共中央政治局會議提出的「適時調整優化房地產政策」，到人行8月1日表態的「繼續引導個人住房貸款利率和首付比例下行」，顯示房地產政策目前已經處在放鬆通道之中。

由於5年期LPR會影響到按揭貸款利率，因此天風證券預計本月21日的LPR可能出現非對稱下調，即5年期LPR下調幅或超過MLF利率15點子的下調幅度，1年期LPR下調幅或低於15點子，從而在支持居民中長期信貸（房地產）的同時，又穩定銀行的息差水平。

香港文匯報訊（記者 莊程敏）內地房地產債務問題持續擴大之下，國際評級機構惠譽16日表示，可能會重新考慮中國的「A+」主權信用評級。惠譽主權評級全球負責人James McCormack 16日對彭博電視表示，如果內地擴大資產負債表來支持經濟，「我們可能會重新考慮，因為對於一個單A評級而言，債務相對於GDP的比例有點偏高」。他說，惠譽並不預計會有這樣的舉動，但企業和銀行業的債務增加可能轉化為「政府的實際債務」。

恐所有債務終由政府「埋單」

惠譽目前給予中國「A+」主權信用評級，為單A級最高，之下為「A」及「A-」，再低一級則為「BBB+」。資料顯示，惠譽於2007年11月6日將中國評級由「A」上調至「A+」，「A」評級則於2005年10月17日生效，而1997年12月11日惠譽首次給予評級為「A-」。標普則於2017年將中國評級由「AA-」下調

至目前的「A+」，1992年時曾予「BBB」評級。穆迪亦於2017年將中國評級由「Aa3」下調至目前的「A1」，1998年曾予「A3」評級。惠譽本月早些時候下調美國的信用評級，其影響仍在全球市場迴蕩。於中國，市場亦擔心內房企的債務危機擴大，中國人民銀行近日逆回購大幅加碼，更在三個月內第二次調降政策利率，貨幣政策正向全面寬鬆的方向邁進。在岸人民幣兌美元正跌向16年來最弱水平，MSCI中國指數亦近乎抹去自上月中央政治局會議以來的所有升幅。

高盛：內房信託損失或2780億

彭博經濟研究指，中國3萬億美元信託行業所受衝擊遠未結束。彭博估計，到2022年底，中國信託行業對房地產行業的風險敞口約為2.2萬億元人民幣，佔總資產的10%。這令其容易受到房地產市場暴跌的影響，而中國房地產市場的滑坡亦似在快速加劇。

景順：內地樓市沒系統性風險

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）內地房地產債務危機仍持續發酵，包括房企債券違約，景順投資董事總經理兼亞太區固定收益主管黃嘉誠16日表示，內房債務問題並非今日才發生，並認為內地整個房地產市場並沒有出現系統性風險，現時內銀流動性仍穩健，加上監管方提出「房住不炒」令供需出現變動，料內地樓市將不會回歸到以往的高速增長，但對經濟的貢獻仍非常重要。

經濟處結構性調整增速減慢

黃嘉誠續指，儘管現時內地經濟面臨壓力，但長線看法仍樂觀，相信內地日後經濟增長將更偏重質量，而由於內地目前正處於結構性調整過程中，經濟增速會有所減慢，但增幅已高於不少其他國家。

「多給點時間 多給點耐心」

富達國際固定收益基金經理劉鴻基表示，對於內房市場中長線前景看法樂觀，內地提出「房住不炒」政策雖然壓抑投資

需求，但隨着內地生活水平提高、中產階層逐漸擴大，會提升其換樓或購樓需求，但這方面需要時間體現，並視乎政府相關刺激政策，認為市場對內房市場要「多給點時間、多給點耐心」。

內房預料轉為內地發人債

對於近期有內房企業債券違約頻現，劉鴻基預期，未來內房企業將較少發行美元債，但會維持於國內市場發債，內房債將回歸較穩健、尋求長遠發展的共同利益。他解釋指，由企業角度而言，並不傾向發行高息債，因為利息成本高昂。而隨着加息周期結束，料內地企業為降低成本，不會像以往一樣，發行高息債吸引投資者，加上內地率先減息，預期不少中資企業在美元債券市場不再活躍，轉而在內地發人民幣債券。

至於環球方面，黃嘉誠指不預期美國會出現衰退，隨着通脹目標達至一定成效，相信加息已接近尾聲，並有利債券投資需求。東亞聯豐投資董事部首席投資總



◆景順投資黃嘉誠 ◆富達國際劉鴻基 記者郭木又 攝

監曾倩雯亦認為，現時美息已接近見頂，債券回報率趨於吸引，故看好美元計價的亞洲企業債，包括具投資級別的中國TMT（科技、媒體、互聯網）公司發行的企業債，韓國債券以及東南亞國家長年期的半政府債券，部分回報率達6至7厘，還有韓國銀行及金融公司，以及東南亞包括印尼等的長期政府債券，均屬於投資級別。