

穗深率先執行認房不認貸

北京上海或局部鬆綁 二線城市料加快落實

廣州和深圳同日成為首兩個執行「認房不認貸」的內地一線城市。兩個城市8月30日先後宣布，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申請貸款購買商品住房時，家庭成員在當地名下無成套房，不論是否已利用貸款購買過住房，銀行業金融機構均按首套房執行住房信貸政策。換言之，異地有房者或換樓客在穗深購房也可享受首付比例由原六七成，降至三成的優惠。業內人士認為，在內地樓市低迷下，短期內其他城市特別是未鬆綁「認房認貸」的二線城市有望進一步加快落實有關舉措。至於餘下的兩個一線城市北京和上海會否全域放開，業內則有不同看法。

◆香港文匯報記者 盧靜怡 廣州報道

8月30日上午，廣州市人民政府官網正式公布《廣州市人民政府辦公廳關於優化我市個人住房貸款中住房套數認定標準的通知》內容，「認房不認貸」之後，只要購房者在廣州名下無房，不管有沒有貸款紀錄都可按首套房認定。官方8月30日下午進一步解讀稱，今年8月18日後簽貸款合同，按新政策執行。

記者了解到，目前按廣州購房政策，購房者首套房首付比例三成，其餘七成可以按揭；二套房則是首付七成。在利率方面，廣州大多數銀行的首套房貸利率約在年息4.2%，二套房貸款利率則為4.8%到5%之間。「一二手房之間首付比例、利率相差很大。『認房又認貸』時期，只要有買房紀錄，即使那套房子已經出售，仍需要按二套房的首付比例和利息計算，買房上車門檻高很多。新政策釋放了這部分買家的需求。」廣州地產經濟學家鄧浩志對香港文匯報說。

首付降至三成「上車」門檻大減

到8月30日晚間，深圳有關部門也發布內容相若的通知，並宣布深圳市「認房不認貸」自8月31日起施行。至截稿時，深圳市未公布具體細則，美聯物業華南戰略董事總經理江少傑對香港文匯報表示，目前深圳首套房首付是三成，貸款利率4.6%；二套房首付是六成，貸款利率在4.6%基礎上，不同銀行會上浮。

「廣州落地『認房不認貸』的政策，是過去3年以來廣州第一個支持樓市的政策，所以本地從業者都十分興奮。」鄧浩志認為新政策對廣州本地樓市有提振信心的正面作用。他說，自2020年樓市過熱後，廣州但凡涉及樓市的政策都與「調控」、「打壓」有關。當天廣州不少銀行回覆查詢時表示，已收悉廣州市政府關於「認房不認貸」的通知，目前正內部研究中，將盡快出台行內政策。

房企業主料趁機促銷換樓

「自從中央政策風向確定後，廣州買賣雙方都在等待政策落地，近期市場交投可以說是『過分冷靜』，只有盡快落實政策才能打破僵局。」合富研究院高級分析師吳智傑指出，廣州「認房不認貸」是這輪樓市到目前為止，給予買家扶持力度最大的政策。吳智傑預估，這階段的「市場底部」有可能在三季度得到確認。「市場預期持續改善，整體成交水平將擺脫7月中旬以來每周10萬平方米的『超跌狀態』，並將修復至2022年以來每月70萬平方米的水平。」

廣州中原項目部總經理黃韜也認為，新政策對於有「賣一買一」需求的購房者非常有效，能改善廣州本地樓市目前慘淡的成交局面。他預計會有比較明顯的交易量增長，幅度或達到20%以上。鄧浩志也指，廣州乃至全國樓市經歷了較長時間的低迷，現在樓市庫存比較高，即使成交量上去了，目前樓市仍然是以穩為主。

穗上月商品房成交環比跌30%

樓市繼續降溫，國家統計局數據顯示，7月份，70個大中城市中一、二手商品住宅售價環比上漲城市分別有20個和6個，比上月分別減少11個和1個。一線城市中，北京和上海環比分別漲0.4%和0.2%，廣州和深圳環比分別下降0.2%和0.6%；7月一線城市二手住宅售價環比下降0.8%，降幅比上月擴大0.1個百分點，其中廣州下降了1%；據克而瑞統計，7月廣州商品房合計供應54.69萬平方米，環比下降39%，同比下降40%；網簽成交75.83萬平方米，環比下降29.9%，同比下降15.9%。

上周五，國家住建部、人民銀行、金融監管總局公布了《關於優化個人住房貸款中住房套數認定標準的通知》提到，將首套房貸「認房不認貸」的政策作為政策工具，納入「一城一策」工具箱，供城市自主選用。

◆碧桂園表示，公司賬面可動用資金持續減少。路透社



◆廣州成為一線城市中最早落地「認房不認貸」政策的城市之一。圖為廣州一樓盤的售樓處。香港文匯報記者盧靜怡攝



◆深圳8月30日也發布內容相若的通知，並宣布深圳市「認房不認貸」自8月31日起施行。資料圖片

一線城市近期樓市表現概況

北京 中國國家統計局數據顯示，7月份，北京新房住宅銷售價格環比上漲0.4%，同比上漲3.5%。據克而瑞數據顯示，今年1月至6月，北京新房住宅（不含限競房和共有產權房）累計成交30,185套，同比上漲約27.3%，成交量僅次於2021年上半年同期水平；成交金額2,075億元（人民幣，下同），同比增幅超過25%。至於二手住宅成交，北京市住建委網簽數據顯示，上半年北京二手住宅累計成交約8.4萬套，呈現同比上升局面，僅次於2021年同期。但成交量自4月份開始連續4個月下滑，7月份二手房網簽9,718套，環比下降16.3%。

上海 上海鏈家研究院的監控數據顯示，今年7月份，上海共成交一手商品房4,787套，環比下降47%；成交金額346億元，環比下降48%，成交均價每平方米64,157元，環比下降1%。今年1至7月，上海全市累計成交金額3,713億元，同比增長11%，成交套數51,189套，同比增長14%，成交均價每平方米66,707元，同比下降1%。二手房方面，7月份共成交二手房1.26萬套，環比持平，同比下降37%，成交量止跌，未出現自今年3月之後的進一步下滑。7月二手房成交金額413億元，環比下降3%，同比下降37%；成交均價每平方米39,697元，環比下降3%，同比增長1%。今年1至7月，二手房累計成交金額3,604億元，同比增長49%；成交套數10.8萬套，同比增長41%；成交均價每平方米40,080元，同比增長4%。

深圳 據美聯物業數據，2023年7月，深圳一手住宅成交3,156套，環比上漲3.5%，同比下降4.9%；成交均價每平方米55,832元，環比下降0.6%，同比下降4.8%。今年1至7月，一手住宅累計成交19,365套，同比下降0.4%；成交均價每平方米54,095元，同比下降7%。二手住宅方面，7月份成交2,259套，環比下降6.1%，同比上漲11%；全市均價約為每平方米6.1萬元，環比持續小幅下降，同比下降約8%。今年1至7月，二手住宅成交18,495套，同比上漲54.1%，成交均價約每平方米6.2萬元，同比下降約8%。

廣州 國家統計局最新數據顯示，今年7月，廣州的二手房價格環比下降了1%，在一線城市中降幅居首。克而瑞統計的更詳細數據指出，7月份廣州商品房合計供應54.69萬平方米，環比下降39%，同比下降40%；網簽成交75.83萬平方米，環比下降29.9%，同比下降15.9%。克而瑞數據顯示，今年一季度，廣州一手房成交20,825套，二季度為20,319套；而廣州中原研究部數據指，二手房一季度成交27,760套，二季度成交27,104套。無論一手、二手房，二季度成交均較一季度減慢。

註：貨幣單位為人民幣 整理：香港文匯報記者 王珏、孔愛瓊、李昌鴻、盧靜儀

分析

香港文匯報訊（記者 王珏、盧靜儀 北京、廣州報道）廣州、深圳兩個南方一線城市同於8月30日先後開啟「認房不認貸」，這是2017年以來，一線城市因應供求關係的重大變化而作出放寬力度最大的樓市政策。業內人士認為，短期其他城市特別是未鬆綁「認房認貸」的二線城市落實相關舉措的節奏有望進一步加快。

房子的套數和貸款的次數，是近年來樓市調控的重點靶向。內地各大城市自2017年開始執行「認房又認貸」的購房標準，該項措施對樓市降溫起到較大作用。但在經濟下行和樓市低迷的背景之下，自2022年6月份至今，已經有包括鄭州、南京、佛山等在內的多個城市對於「認房又認貸」進行了優化。不過「北上廣深」4個一線城市一直未對此有所動作，直到廣州與深圳8月30日先後官宣「認房不認貸」。

一線城市首次大力度鬆綁

58安居客房產研究院院長張波對香港文匯報指出，「認房不認貸」能夠明顯降低改善型住房需求的首付和利率成本。特別是在「北上廣深」等樓價較高的重點城市，當前實行的「認房又認貸」，即「賣一買一」情況下只要全國範圍內有過的購房貸款紀錄，再次貸款購買住宅都被認定為二套，這很大程度抬高了購房門檻和購房成本，勢必影響購房需求的釋放。

易居研究院研究總監嚴躍進對香港文匯報表示，這是2017年以來，一線城市因應供求關係的重大變化而作出放寬力度最大的樓市政策，將進一步促進剛性和改善性購房需求的釋放。一線城市率先做出政策調整，信號意義非常強，這也會促使其他一線城市近期加快政策出台跟進。同時也說明，一線城市政策放鬆是必然的，亦對於全國市場有非常好的預期引導作用。



京滬料先觀察穗深新政效果

同策研究院研究總監宋紅衛預計，十餘個還在執行「認房又認貸」政策的二線城市不久也會跟進該政策。至於一線城市北京與上海料也將有所表態，京滬「冷熱不均」而非全面遇冷，即使出台政策，也是一緊一鬆保有有壓的雙向政策。

克而瑞資管集團戰研中心研展經理李璇也認為，北京和上海全面實施「認房不認貸」以及下調存量房貸利率很困難，涉及多部門之間的博弈；中指研究院市場研究總監陳文靜也認為，目前全面執行「認房不認貸」政策的可能性仍較小。

至於未來會否有更多鬆綁樓市新政出台？廣州地產經濟學家鄧浩志認為短期內應該不會有更多新動作。

「其實從去年到今年年中已經先後有不同管理層講話支持房地產政策，但目前已出台的都是比較輕量的措施，這次『認房不認貸』屬於難得能在一線城市落地的政策，估計短期內難有更重磅的利好消息出台。」他說，政策出台後，其他一線城市應該會有一個觀察期，看政策是否奏效再出台下一階段的措施。

何謂「認房不認貸」?

小資料

過去為遏抑樓市炒風，內地銀行對首套房和二套房實施不同的首付比例及貸款利率，首套房的首付比例一般是二至三成，二套房的首付比例逾四成，有的城市甚至至九成，貸款利率也較首套房高出1至2厘。「認房」「認貸」指的是購房人貸款時，銀行認定他是買首套房還是二套房，及對應的首付比例及貸款利率。今次廣州市實行的「認房不認貸」，家庭成員只要在當地名下無成套房，不論是否已利用貸款購買過住房，都能夠享受首套房標準的較低首付比例和較優惠貸款利率，令購房者的資金壓力減小。

內房企仍存在流動性壓力

香港文匯報訊 數家內房8月30日晚公布中期業績。其中，碧桂園公布，上半年錄得收入2,263.1億元（人民幣，下同），同比增39.4%，但公司股東應佔虧損489.3億元，而上年同期為淨利潤6.1億元，該企業還表示，公司賬面可動用資金持續減少，當前也正承受着階段性的流動性壓力。融創中國上半年淨虧損收近兩成至153.7億元，期內實現收入約為584.7億元，同比增長約20.5%。不過公司資金狀況仍然緊張，於6月30日，流動和非流動借貸分別約為2,404.2億和721.4億元，而現金餘額（包括現金及現金等價物及受限制現金）約為348.2億元，而上年末為375.4億元，其中非受限制現金從上年末的116億元減少至6月30日止的72.9億元。同時，期末的資本負債比率約為80.5%，較去年12月31日的約75.2%有所上升。

華僑城A上半年營收194.4億元，同比增18.6%，但錄得淨虧13.1億元，而上年同期為淨利1.1億元。主要是因為受部分項目區位布局和開發周期偏長等因素的影響，公司部分項目的去化速度未及預期，毛利率同比有所下降。為適應市場環境，加快銷售去化，公司對部分房地產項目採取靈活的銷售策略，帶來部分價值折損。

華僑城A上半年營收194.4億元，同比增18.6%，但錄得淨虧13.1億元，而上年同期為淨利1.1億元。主要是因為受部分項目區位布局和開發周期偏長等因素的影響，公司部分項目的去化速度未及預期，毛利率同比有所下降。為適應市場環境，加快銷售去化，公司對部分房地產項目採取靈活的銷售策略，帶來部分價值折損。