

專家：今年樓市跌勢放緩

市場信心逐步恢復 一線城市或率先走強

去年全年房地產開發投資和銷售同比下跌9.6%和8.5%，對於今年樓市走勢，中國首席經濟學家論壇理事長連平撰文表示，房產需求沒有枯竭，認為2024年房價持續下跌的動能或會減弱，上海杭州等地一些大城市更可能早於全國其他地區率先走強，預計到年末新房價價格增速在0上下。同時建議加大對房企的政策支持力度。

◆香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

據刊於中國房地產報上的文章，連平稱2024年房地產銷售可能逐步企穩，投資跌幅收窄。在相對寬鬆的購房政策基調下，供給側金融支持力度顯著增大，「保交樓」項目工程推進加快，購房消費者對於房企樓宇交付的信心恢復，需求隨着時間的推移逐步釋放。

房企減價 銷售額料負增長

文章認為，高基期因素可能使今年一季度成為當年的低點（包括房價、投資等指標也會受此影響），二季度開始銷售增速有望逐級回升，到三季度末銷售跌幅可能會優於2023年末的水平，四季度有望進一步加快回升步伐。

預計全年銷售面積增速可能為-1%左右，銷售金額可能因為房企降價促銷的關係，跌幅大致在-5%左右，但整體下跌速度較2023年末大幅收窄。

至於房價，文章預測今年新房價價格持續下跌的動能可能會減弱，一些大城市例如上海、杭州、合肥的房價可能早於全國其他地區率先走強，預計到年末新房價價格增速在0上下。二手市場，預計二季度中旬為房價跌幅最大的時期，但此後可能出現「V」形反轉，全年跌幅或收斂至2%左右，跌幅較2023年收窄1到2個百分點。

改善房企流動性 是信心關鍵

文中還提到，2024年房地產市場能否好轉主要取決於兩點：一是政策能否較為有效地改善房企流動性風險，只有房企風險得到有效控制，市場才

具備企穩的條件；二是房地產投資能否回升，這代表了房企對未來市場判斷的預期是否發生變化。可見，房企的行為和狀態是2024年市場能否走好的關鍵。

五方面着手 加大政策支持

文章建議加大對房企的政策支持力度，主要包括：一是保持對優質房企的合理融資支持力度。建議未來12個月新增銀行房企貸款2萬億元（人民幣，下同）左右，推動開發貸增速與金融機構整體貸款增速相一致；二是擴大「保交樓」專項借款、併購貸款和再貸款規模。建議擴大「保交樓」專項借款規模，未來12個月投放相關貸款1萬億元左右；三是加大力度創造寬鬆的房企非銀金融環境，創新性地用好「住房金融支持政策第二、第三支箭」；四是探索設立中國房企債務紓困基金，應對房企中長期存量資產處置；五是加強並完善商品房預售資金監管制度，關鍵是地方監管及時有效到位。

文章亦提及，當前房地產市場下行壓力依然不小，到2023年末商品房銷售面積111,735萬平方米，比上年下降8.5%；銷售額116,622億元，下降6.5%。2023年12月各線城市房價環比下降，70個大中城市，62個新房價價格下跌，70個二手房下跌。展望今年房地產市場，總的來說機遇與挑戰並存。隨着宏觀環境的逐步改善，以及人民幣匯率升值預期的形成和政策對資本市場的有效支持力度加碼，一些盤旋在中國經濟上空的陰霾有望逐漸散去或淡化。



◆專家認為，內房需求沒有枯竭，房價持續下跌的動能或減弱。

樓市短期存壓 兩年內可企穩

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊）近日，多家機構對2024年中國房地產市場進行預測，其中均提到目前樓市存在一定壓力，政策調控力度對市場影響深遠。樓市短期來看會延續淡季之勢，但長期來看可以探底後企穩。

1月18日，克而瑞研究中心發布報告稱，短期看，2024年1月延續淡季之勢加上春節前淡季，房企推盤積極性不會太高，供求預期走低，環比持降。中期看，預計全年面積、金額下降5%左右；其次，保交樓是市場核心點和聚焦點，支撐全年竣工面積增速維持10%至15%區間；第三，房企資金面實質改善尚需時日，多數房企銷售回款重心在「保交樓」；第四，土地、新開工等先行指標底部震盪影響開發投資繼續小幅下滑。長期來看，結合供求關係恢復、居民負債表修復兩方面分析，房地產市場有望在2026年前後達成短期探底，並在低位企穩。預測未來三年全國新成交規模範圍在9.5-11.9億平方米。

中指研究院去年12月發表報告，也認為房價趨勢短期下跌、長期穩定。隨着二手房價格下跌刺激更多購房需求，房企為了加快回籠資金，可能加大新房降價促銷力度。隨着時間的推移，房價將逐漸趨於穩定。

中指報告強調了政策調控對市場影響深遠，指出今年宏觀經濟持續恢復，居民置業意願有所好轉，疊加城中村改造如期推進，全國商品房銷售面積可能實現小幅增長，絕對規模略高於12億平方米。

穗跨境保稅直購店開業 10分鐘店內提貨

香港文匯報訊（記者 敖敏輝 廣州報道）昨天上午，位於廣州黃埔區夏港街道廣保大道168號的「跨境通保稅直購店」人頭攢動，顧客絡繹不絕。店面的貨架上整齊擺放着各類海外品牌美妝護膚以及保健和母嬰用品等，市民現場可通過觸摸屏或前台下單，十來分鐘後，剛選購的海外貨物就完成清關手續送達到店。這是內地首家跨境電商快速配送保稅直購店，消費者實體店海淘下單，十分鐘即可清關到店拿貨，內地保稅直購速度最快。

看到實物才下單 比網購好

這種「保稅展示」+「極速配送」相結合的全新購物體驗吸引了不少消費者前來打卡購物。「這裏購物體驗感非常好，之前在網上購物尤其是這種海淘常常因為看不到實物而提心吊膽，而且還要等好多天才能拿到貨，在這裏不僅可以看到實物，下單後聊會天的工夫東西就到了，真是又快又好。」前來購物的何小姐說。

據悉，直購店採用的是「前店後倉」運作模式，消費者在前店體驗下單後，電商在黃埔綜保區內的後倉分揀產品，再以極速方式送貨到店交付，滿足消費者「無感交貨」的跨境電商新零售模式。

快速配送環節是「前店後倉」項目能否運營成功的關鍵，也是最大創新之處。

據穗港智造合作區管委會相關負責人介紹，西區紅酒文化街內的跨境電商「前店後倉」項目稅收優勢明顯，可享受關稅全免，消費稅、增值稅7折的稅收優惠，與海南、香港免稅購物政策相比，「前店後倉」保稅直購店既讓顧客到店購買提貨，同時更為消費者節省了時間與交通、住宿等成本。

黃埔區的「前店後倉」模式為極速配送提供了保障，也為電商節省了成本。



◆內地首家「10分鐘速達」保稅直購店在廣州黃埔開業。受訪者供圖

香港銀行積極拓展大灣區市場

香港文匯報訊（記者 蔡競文）近年香港銀行積極開拓大灣區市場，中銀香港可說是開拓區內業務的領頭羊。自2021年10月「跨境理財通」業務推出以來，該行近200間分行均能提供北向通服務，同時可於廣東及深圳逾400間中國銀行分行辦理理財通服務。2023年，該行推出全新跨境品牌「中銀香港跨境GO」，為北上的港人客戶和南下的內地客戶提供雙向跨境金融產品和服務。中銀香港個人跨境客戶數量也於2023年內首次突破100萬。

至於渣打銀行於2020年在廣州市天河區設立渣打大灣區中心，用作支援區內個人及企業銀行業務的營運，推動創新金融技術開發和應用。目前，渣打在大灣區6個城市設有近90家分支行，渣打銀行大灣區行政總裁林遠棟去年10月底表示，大灣區中心人手已達1,000多人，並計劃增加香港大灣區專隊人手。

滙豐銀行「聯動大灣區」中小企中心去年開幕，為中小企的跨境業務提供支援。為更好地支持大灣區企業的跨境業務拓展，滙豐先後推出多項以數字化驅動的創新服務，包括網上開戶、跨境支付等。

東亞銀行本月中正式啟用前海東亞銀行大廈，目前有東亞中國深圳旗艦分行、金融科技創新中心、數據科學實驗室等附屬公司，以及300名員工入駐。香港財政司司長陳茂波日前於深圳出席前海東亞銀行大廈開幕活動時，鼓勵更多香港的私人銀行、家族財富管理辦公室在前海設立服務機構，並支持符合條件金融機構，開展跨境證券投資業務、數字人民幣跨境事業業務等。又指香港和深圳透過前海平台可加強可持續金融發展，共建創新金融產品。

銀行公會：港銀資產質素仍良好

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）去年香港經濟恢復正增長，特區政府頻頻出招全力拚經濟。香港銀行公會主席林慧虹日前接受香港文匯報等媒體訪問時表示，香港經濟仍有挑戰，如息口環境、國際貿易形勢，以至內地經濟情況等，皆有機會對香港經濟帶來影響。不過，她認為，去年是香港全面復常通關的首年，現時已積極發展新產業、開拓新市場，政府亦先後率團走訪中東、東盟等去「說好香港故事」，而自己看好香港作為國際財富管理中心，相關業務將成為香港未來一大亮點，並強調港銀資產質素仍良好。銀公今年工作重點之一，包括循多方面着手以鞏固香港作為國際金融中心角色。對於有質疑因應近年有別有用心人士抹黑香港為「國際金融中心遺址」或香港作為國際金融中心地位出現變化，銀公亦肩負重任去鞏固香港作為國際金融中心角色的說法，林慧虹坦言，香港在疫情期間「封關」超過3年，其間的確減少對外接觸，因此在去年全面復常通關後，很自然地要投入更多資源以對外「說好香港故事」。

有信心業界做好樓市平衡

面對樓市跌勢未止，問到若樓市繼續向下的話，銀行「call loan（要求收回貸款）」壓力會否愈大，林慧虹指不同銀行都有不同風險預測，會考慮不同因素，不單止視乎樓價，尚會考慮息口走勢、宏觀經濟概況及客戶經濟情況等一系列因素，每間銀行都因應個別情況，以至不同風險預測而作出不同決定。不過，她相信銀行業對於其風險偏緩和及香港經濟上可做好平衡。

對於早前有外報報道指，有大行停止對一些高槓桿比率及財務狀況相對欠佳的發展商批出新貸款，林慧虹重申不同銀行都有不同風險預測，但認為業界在這方面一定要做好平衡，包括在特定行業的敞口及對支持香港經濟之上，每間銀行都會因應個別情況對如何拿捏好有關平衡有不同取態。她亦相信市場預期未來將減息，料對市場及整體經濟帶來一定幫助。

內房整體穩定 難即時「V」彈

就內房債務危機仍未解除方面，林慧虹指已參考公布的數據，香港銀行體系對特定行業的敞口未見有特別情況，而金管局亦多次表示港銀對內房貸款風險可控。被問到內房最壞情況是否已過時，她則認為內房現時整體穩定，相信不會出現即時「V」型反彈，不過中央政府已出台多項措施，並預期今年將會持續。

另外，市場愈來愈關注綠色金融及可持續發展，林慧虹透露，因應科技發展和市場轉變，銀行公會已成立工作小組，深入探討支票的未來發展路向，並會評估不同方案，包括逐步取代實體支票的可行性等。在探討的過程中，銀公會仔細研究不同因素，如用戶使用支票的習慣及需要、可供選擇的其他支付方式等。



▲銀公主席林慧虹指，已成立工作小組，深入探討支票的未來發展路向，包括逐步取代實體支票的可行性等。

香港文匯報記者馬翠媚 攝

▶香港銀行界認同東盟各國將是今年加強合作的重點市場，銀公亦將於本月底走訪泰國。



九成會員盼加強拓展東盟

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）多年來，銀行公會主席由3間發鈔行的高層人員輪流擔任，每年轉換一次。滙豐香港區行政總裁林慧虹為今年銀行公會主席，她早前接受訪問時透露銀公未來四大工作重點，包括協助香港鞏固其作為國際金融中心的角色、保障消費者和投資者、金融創新及人才發展。她表示，銀公計劃訪問東南亞。

將於本月底訪問泰國

林慧虹指，銀公將循多方面着手以鞏固香港作為國際金融中心角色，而幾乎所有會員銀行均認同須加強對外推廣香港，加強國際聯繫。於去年12月底，銀公與阿聯酋銀行聯合會簽訂合作諒解備忘錄，有九成會員銀行認同東盟各國將是今年加強合作的重點市場。因此除訪京，銀公亦計劃訪問東南亞，與不同市場的監管機構及商會會面，交流最新的市場及政策發展，

擴大「朋友圈」，而銀公亦將於本月底走訪泰國。此外，銀行界近年積極拓展大灣區業務，銀公會持續推進跨境資本與人才流通，配合理財通2.0、跨境數據等政策實施的準備；繼續推廣人民幣市場發展，以鞏固香港作為全球最大離岸人民幣業務樞紐的地位，並持續推進人民幣國際化；鞏固香港於國際資本市場的地位，例如惡劣天氣下維持股票交易市場運作的安排，各個互聯互通計劃的提升等；在可持續金融方面，銀公會強化與其他地區合作，促進綠色及氣候轉型融資標準方面的共識，推動氣候風險管理，以及可持續金融的最佳實踐。

保障消費者和投資者方面，林慧虹指參考警方數字，當局去年首11個月共接獲37,238宗騙案投訴個案，按年升50%。銀公今年將加強面向客戶與投資者的教育及保障，據調查指出，會員銀行認同應善用科技，提升防騙措施及客戶保障，例如使用可疑識別代號警示、銀行問訊交換等。