

# 經濟放緩地產托底 政策或放鬆難放開(上)



▲今年前四個月，房地產開發投資同比增長，從去年底9.5%上升到今年以來保持在11.6%至11.9%的水平上



歐陽先聲

國內外政經環境瞬息萬變，全球經濟增長放緩已成定局，美國四處點火，危機預兆頻現。美國會不會繼續加徵關稅？會不會全面科技脫鉤？會不會另拉「三零」小群（零關稅、零補貼、零壁壘）？會不會啟動石油戰、金融戰、貨幣戰按鈕？對此，中國如何應對？房地產會不會因此重新定位、再度出山？

新城控股高級副總裁 歐陽捷

## 一、外需環境不容樂觀

全球市場烏雲壓頂。雖然，美國經濟一季度環比折年率增速仍有3.2%的較高增長，但特朗普減稅政策的邊際效應已近尾聲，除非大規模基建計劃落地或者美聯儲降息，否則經濟較高增長難以為繼。英國退歐困局難解、資本產業流出不止、經濟下滑前景堪憂。歐洲汽車排放新標準衝擊其汽車產業，伊核協議存廢威脅着歐洲經濟，法國「黃背心」事件殃及多國，歐洲內需走弱難免。

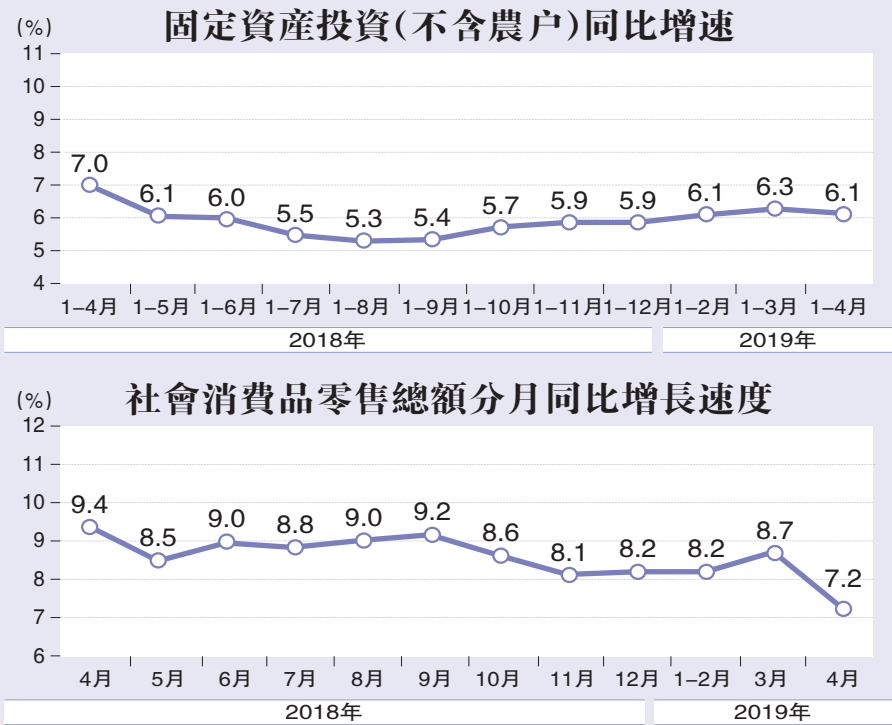
多國資產價格出現了下跌甚至接連暴跌，全球經濟金融危機預兆不斷顯現。我們已隱隱感到，市場烏雲籠罩、危機潛行，也許很快，全球新一輪經濟金融危機的灰犀牛將不期而至、提前到來。倫敦、澳洲等國房價下跌，美國、歐洲、土耳其等股市暴跌，繼續抑制着世界各國經濟。中美、美歐、美日、美加、美墨等貿易摩擦輪番登場、接連不斷，關稅或懸而未決、或持續升級，已經造成各國進出口貿易快速下滑，並拖累經濟走勢放緩。

按照荷蘭經濟政策分析署（CPB）跟蹤的全球貿易數據，2019年一季度全球貿易額下跌0.2%；其中美、歐、日、中四大經濟體貿易額下跌3.22%，下滑程度甚至超過2011年歐債危機時期。國際經濟形勢不景氣導致的外需疲軟，在貿易摩擦不斷加劇的大背景下，不排除中國外需大幅下行的風險。隨着美國加徵關稅，中國對美出口繼續大幅壓縮。

未來中美經貿關係走向如何？或有三種可能：一是繼續貿易談判，但談而無果、爭而不破，互留餘地；二是被迫加徵關稅，更互懟口水、貿易脫鉤，產業轉移；三是貿易暫時休戰，求推遲危機、另起戰端，全面封鎖。無論哪種可能，都將重挫中美經濟並拖累全球。

由於中美互加關稅導致美股暴跌，打破了特朗普鍾愛的美股不壞金身，觸動了美國精英重新評估貿易摩擦的雙方損失，及對美國經濟的影響。如果美國經濟出現疲軟甚至下滑，貿易摩擦的反動呼聲將持續上升，加之特朗普連任競選急需好牌、渴望協議成果，繼續加徵關稅的概率降低，達成貿易協議的可能性上升，或為中國出口企業爭取喘息機會。

不過，即便是貿易摩擦告一段落，也不意味着劍拔弩張的局勢有所緩和。正如我們過去所說，未來的科技戰、人才戰、石油戰、金融戰、貨幣戰將此起彼落，所有選項都不會缺席，未來數十



年，世界將永無寧日。

## 二、內需不穩影響就業

國際形勢變化衝擊着中國剛剛出現企穩形態的經濟，二季度再度下滑難以避免。社會消費品零售總額增速持續下滑，4月已經跌至7.2%，跌過了去年最低點的8.1%。消費佔GDP的比重高達近80%，如果社零增速繼續下滑甚至跌破6.0%，如何能支撐GDP增長6.0%至6.5%的區間呢？

4月份的數據顯示，投資增速同樣下滑。基礎設施投資（不含電力、熱力、燃氣及水生產和供應業）同比增長僅4.4%，增速與1至3月份持平。顯然，財政政策尚未發揮效力，地方政府投資也難以普遍發力，畢竟地方債與財政緊仍是困擾地方發展的最大難題。只有鐵路投資增速遠高於其他行業，增長12.3%，而且增速提高1.3個百分點。工業投資同比增長3.1%，增速比1至3月份回落1.3個百分點。工業投資增速下滑的背後，產業鏈轉移應是重要因素之一。

近日，國務院總理李克強要求：「守住不發生大規模失業的底線，防止出現大規模返鄉潮，有效穩住就業大局、穩定社會預期」。可見，防範產業鏈轉移可能帶來的投資下滑、大規模失業，已是各級政府工作的重中之重。但是，我們還能再次改變房地產壓艙石的定位嗎？

今年前四個月，房地產開發投資同比增長，從去年底9.5%上升到今年以來保持在11.6%至11.9%的水平上，顯然，

投資增速上了一個台階。而且，流入房地產的資金明顯放鬆：從今年前兩個月到前四個月，個人按揭貸款增速從6.5%回升至12.4%，房企開發貸增速從-0.5%回升至3.7%，房企發債、信託都有放鬆，房企到位資金增速也從2.1%迅速提高至8.9%。

雖然，高層仍在警惕房地產回升再度擠壓製造業和消費，但流動性寬裕之下，居民部門加槓桿仍是替代政府、企業、金融去槓桿的必然選擇，只是增速會放緩。如果沒有鐵路和房地產投資的支撐和拉動，固定資產投資失速難以避免。而且，房地產相關產業鏈條長，相比鐵路建設，更能夠起到穩定就業的作用。

房地產會不會因此而被寄予厚望、再度托起吸收就業的希望？過去我們說過，房地產已經不再是中國經濟增長的火車頭，而是壓艙石。哪怕洪水滔天，相信房地產壓艙石的新定位依舊不會改變。但是，為什麼房地產開發投資會有兩位數的增長？從數據上看，今年前四個月房企新開工面積增長13.1%，增速比今年前兩個月提高7.1個百分點，推動了投資增長，去年的土地款延期支付可能也是投資增速上升的原因。但是，同期房企購置土地面積同比下降33.8%，降幅比今年前三個月擴大0.7個百分點，這預示着未來的新開工面積與投資都會繼續下降。4月份房地產開發投資增速僅比一季度小幅提高了0.1個百分點，已經呈現了增長放緩趨勢。

與投資和新開工的兩位數增長不相

## 「一帶一路」倡議前景光明

香港中華廠商聯合會會長 吳宏斌



崇論宏議

第二屆「一帶一路」國際合作高峰論壇上月底在北京圓滿舉行，除了37個國家的元首和政府首腦出席圓桌峰會，來自150個國家、92個國際組織的6000名嘉賓亦有參加論壇，較去年只有1600人多了幾倍。筆者有幸參與其中，隨行政長官林鄭月娥率領的代表團出席分論壇。

此行除了讓筆者親身感受到國家在國際層面上有着巨大的影響力和號召力外，最深刻感動的，就是看到各國之間樂志成城地合作，無分大細、強弱，充分體現了「一帶一路」背後平等、共商、共贏的精神，也是力抗當今保護主義、霸權主義升溫的一股團結力量。

自「一帶一路」倡議提出以來短短五、六年間，中國企業對沿線國家直接投資已超過900億美元，在沿線國家完成對外承包工程營業額超過4000億美元，累計貢獻東道國稅費達20億美元，創造就業職位24萬個，還尚未計及這些基建在改善當地人民生活水平所帶來的益處。在論壇結束後，中央又宣布各方已簽署總值640多億美元的合作協議。

如此宏圖大略，從無到有、從最初受部分國家質疑到備受重視甚至認同，至今已有131個國家和30個國際組織簽署了共建「一帶一路」合作文件，發展進度之快、成果之大何止超出預期，簡直就是令人驚嘆。

歐美西方國家一直對「一帶一路」倡議感到不安，強指這是中國

為加強地緣政治影響力的策略而加以制約，更捉住一、兩個所謂爛尾項目大做文章，其實如此巨大的投資遇到少許挫折絕對是正常不過的，今次高峰論壇所展示的成果正好給他們證明「一帶一路」並不是浮誇空泛，更加不是夢，而是實實在在令參與國家廣泛受益。

## 料有更多西歐國家參與

事實上，3月底世界十大經濟體之一意大利簽約加入「一帶一路」，首次有發達國家表態「背書」，反映「一帶一路」的前景已愈來愈明朗。筆者相信，意國的加入必定能起帶頭作用，推動更多西歐國家參與這場「大合唱」。

出席高峰論壇的另一個深刻體會就是，香港在「一帶一路」的角色及地位再次被國家認定。今次特區政府派出的代表團人數超過60人，他們全是來自不同界別的代表人物，特首及多名本港代表獲安排的分論壇上發言，推銷香港的獨特優勢，顯示國家非常支持我們參與「一帶一路」建設。相信經過今次，香港在國際間的定位和地位將會進一步被確立，亦大大增強業界參與建設的信心。

說到最早洞悉「一帶一路」機遇及參與其中的商會必定包括廠商會，我們早在2015年已率先到中亞考察，其後亦到過埃塞俄比亞，甚至資助沿線國家學生來港攻讀學位課程，推動民心相通。今個月下旬，筆者又將帶隊到孟加拉考察，這個人口達1.6億的國家距離香港只有三個多小時機程，隨着「一帶一路」正完善當地的基建，對外商而言它或許會是個發展市場和生產基地的選擇。

## 留意銀行罰息細則

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



樓按圓素

款或有差異，但已全部紀錄在按揭貸款信（Facility Letter）中，業主記得看清楚按揭條款作實。

## 罰息出售成本較高

除了針對於罰息期內轉按或出售物業外，即使已過罰息期，若業主提早償還部分，甚至還清所有貸款，銀行或要求客戶繳付一次性的手續費，通常是定額約數百元的費用。其實這些提早還款的細節，可在尋找銀行承造按揭時與銀行職員「商量」，或可免除首一至兩次，甚至永久提早還款的手續費。

順帶一提，若業主打算一次過償還全部貸款並且贖契，方法有二。第一：先自行付清剩餘貸款額，再委託律師樓向銀行贖契；或第二：委託律師樓幫忙與銀行點算清楚尾數才付款。當然，如選用方法一，律師樓的工作比較簡單快捷，收費亦相對便宜，約數千元內便可完成贖契手續。

近日中美貿易戰再度陷入僵持，雙方各自加徵關稅，引發全球股市動盪。部分業主擔心未來樓市會再度受挫，考慮於罰息期內出售物業。

其實若單位已累積一定程度的升幅，即使扣除罰息及現金回贈，業主仍有可能以「袋袋平安」。建議業主計算及衡量清楚風險，若對未來的樓市走勢悲觀，即使罰息「止賺」亦未嘗不可。

對應的是，商品房銷售額增長僅從2.5%回升至8.1%，結合4月末全國商品房待售面積繼續減少，同比下降9.4%，說明兩點：一是庫存短缺，導致成交量難以持續爆發式增長；二是雖然年初房地產開發投資超預期增長，主要來自於補庫存，後續投資必然回落。

雖然，部分城市引進人才帶來了需求增長預期、放鬆調控帶來了房價上漲預期、部分城市緊縮供地、飢餓營銷帶來地市回溫，刺激了樓市，但依然沒有脫離我們關於「樓市將會回溫但不是回溫、政策會放鬆但不會放開」，以及「小陽春不可持續」的判斷。

5至6月及下半年形勢會如何？很多

地產人依然抱有中美貿易摩擦升級利好房地產的幻想。的確，過去我們說過，「經濟好，房地產好；經濟不好，房地產也好」，但在「房住不炒」和「防範系統性金融風險」的大背景下，政策上允許房地產托底，但不允許房地產爆棚。因此，房企6月衝業績、金九銀十、年底衝刺都還會帶來超越小陽春的市場回溫，至於成色，就不必與過去攀比了。

當然，指望回溫的房地產能夠增加大量就業也是不現實的。現在，建築土地上已經難免40歲以下的新人。房地產市場的平穩發展，也不會再讓房地產相關產業鏈吸納更多的就業了。

(未完，待續)