▶券商認為，房地產行業在地方經濟中依然起到穩定器的作用

各線城市商品房去化率

年份	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年10月
一線城市	97.4%	81.2%	87.5%	93.6%	88.3%
二線城市	85.3%	84.8%	95.6%	81.0%	84.9%
三線城市	83.0%	82.3%	91.1%	78.7%	73.1%
主要二線城市					
杭州	75.6%	95.5%	86.7%	103.6%	93.5%
寧波	71.5%	105.2%	92.6%	102.8%	98.4%
武漢	66.7%	89.7%	85.4%	88.6%	96.1%
無錫	88.1%	85.7%	103%	86.7%	88.6%
長沙	73.7%	85%	94.2%	84.5%	95.3%
揚州	38.8%	110%	122%	83.7%	95.6%
濟南	102%	96.3%	79.6%	81.6%	113.1%
青島	138.6%	81.3%	87.1%	81.3%	89.3%
南京	84.3%	78.3%	123.9%	79.3%	82.2%

*資料來源：工銀國際

內地房策續緊 高周轉房企受益

悠閒理財

2019年中國房地產政策先鬆後緊再轉穩，工銀國際預計2020年房地產政策將保持穩定並微調，將更加傾向於對剛性及改善型住房需求的支持。另一方面，金融監管力度將保持收緊，融資成本和購房成本下降空間有限。因此該行相信，以高周轉策略發展的房企將更加受益，繼續偏好高線城市土地儲備充分，資金獲取能力較強，具有較好執行力的房地產企業。

大公報記者 趙建強

工銀國際指出，隨着房地產市場逐漸企穩，地方政府出台調控措施的節奏正逐漸減緩。在房地產調控政策保持收緊的同時，多個城市逐步調整房地產調控，把政策向首套和改善性住房以及引進人才的住房需求傾斜，並從落戶政策、房價補貼、住房首付和房貸利率等方面給予支持，以滿足不同群體居住需求。

融資環境不斷收緊

在金融監管方面，為防止違規資金流入房地產行業，導致土地及住宅成交價格快速上漲，工銀國際料央行和銀保監會持續調整房地產金融監管政策，以加強防範行業金融風險。

今年以來，儘管隨着央行通過多種工具增加貨幣供應以對沖經濟下行壓力，並降低實體經濟融資成本，貨幣流動性得到有效改善，但由於房地產金融監管不斷加強，房地產行業融資環境卻呈現收緊的趨勢。

因此，通過對扣除與房地產銷售相關的定金、預收款及個人按揭貸款的房地產開發資金來源和其中的國內貸款資金同比變化分析，工銀國際指出，中國房地產行業融資環境在下半年不斷收緊，其中國內貸款增速在9月和10月明顯下降，開發商不得不依靠加大住宅銷售力度以解決資金需求。最近兩個月越來越多企業開始採取以價換量的方式，加速去化爭取資金回籠。

行業下調空間有限

隨着房地產金融監管的加強，部分地區商業銀行開始上調房貸利率。工銀舉例，青島、廣州、南京、蘇州等城市的房貸利率從5月開始陸續上升。該行又引述融360的統計，2019年10月中國平均首套房貸利率已連續第5個月上升，達到5.52%，高於5月全年利率最低點20個基點。

整體而言，工銀國際認為，2020年房地產政策將呈現穩中微調的局面。一方面在中央明確提出的「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」基本要求下，房地產政策將維持穩定。而在「一城一策」的調控框架下，中央給各城市更多的靈活性，在房價保持穩定的基礎上，地方政府將更加積極滿足剛需和改善型購房需求，房地產政策在人才引進和落戶措施上或有進一步微調的空間。

另外，為對沖經濟下行壓力，貨幣政策或進一步放鬆，使行業融資成本和購房成本有望下調，但該行認為，房地產行業在金融嚴監管的基調下流動性將保持收緊，因此下調空間有限。

◀分析認為，房地產行業在金融嚴監管的基調下流動性將保持收緊，因此下調空間有限 資料圖片

主要內房企今年合約銷售表現

公司	11月銷售	按月變幅	按年變幅	1–11月銷售	按年變幅	全年目標	達標率
雅居樂（03383）	89	–30%	–18%	1092	+23%	1130	97%
奧園（03883）	127	+26%	+99%	1013	+37%	1140	89%
中國海外（00688）	284	+1%	+29%	3468	+27%	3500	99%
碧桂園（02007）	576	+2%	+71%	5373	+10%	沒有公布	不適用
華潤置地（01109）	256	+2%	+46%	2261	+16%	2420	93%
恒大（03333）	420	–53%	+23%	5855	+9%	6000	98%
新城發展（01030）	237	–4%	+37%	2460	+24%	2700	91%
綠城中國（03900）	140	–27%	+10%	1126	+34%	1200	94%
富力（02777）	136	–4%	–26%	1202	+6%	1600	75%
金茂（00817）	122	+1%	+51%	1482	+30%	1500	99%
合景泰富（01813）	86	–15%	+32%	769	+29%	850	90%
龍光（03380）	74	+4%	+46%	861	+33%	850	101%
龍湖（00960）	211	–22%	+17%	2227	+22%	2200	101%
世茂（00813）	305	+31%	+60%	2277	+47%	2100	108%
遠洋集團（03377）	120	–3%	+14%	1133	+22%	1400	81%
融創中國（01918）	665	+3%	+48%	5004	+20%	5500	91%
萬科（02202）	553	+28%	–5%	5743	+6%	沒有公布	不適用

資料來源：花旗中國

地產銷售增速料明年次季回升

工銀國際認為，明年房地產政策將呈現穩中微調的局面。由於基數效應，房地產銷售增速將在明年次季開始回升，並繼續呈現結構化特徵。一線城市商品住宅銷售將繼續保持活躍，銷售面積或進一步上升，而二線城市和低線城市住宅銷售將表現分化。主要二線和三線城市銷售動能將繼續保持，而弱二線城市、2019年人才引進政策實施較充分的城市以及弱三四線城市銷售或開始走弱。

對於更低線城市，由於城鎮化政策及城市更新政策的推進，工銀國際相信可能帶動本地住房需求的上升，使銷售動能得以保持。而由於房地產企業2020年仍將有較大的還債壓力，且金融嚴監管的要求下融資渠道仍較緊，以價換量加速資金回籠仍將是開發商的主要市場策略。

工銀國際認為，房地產行業在地方經濟中依然起到穩定器的作用，如果未來經濟增長壓力過大，或者行業出現大幅下跌，房地產政策仍存在一定放鬆的空間。

因此，該行相信，實施快周轉策略的房地產開發商將更加受益。繼續偏好一二線城市土地儲備充分、資金獲取能力較強、具有較好執行力的企業，如華潤置地（01109）、中海發展（00688）和融創（01918）。

另外，目標客戶以改善型客戶為主的房地產企業也將獲得較好的市場響應，如中國金茂（00817）等。

策略改變

房企趨謹慎 首十月買地降16%

隨着房地產行業金融監管的加強，境內及海外信貸和融資窗口的收緊，特別是信託業務中的土地前融業務被監管層禁止，中國房企拿地日趨謹慎，市場熱度從今年第2季度開始減退。據國家統計局數據，2019年前10個月全國開發企業累計購置土地面積1.84億平方米，同比下降16.3%，延續了從年初開始的下降趨勢。

不過，按月度成交統計，全國土地購置面積在9月和10月已連續兩個月反彈，進一步顯示全國土地市場正在緩慢復甦。工銀國際認為，9月和10月商品住宅市場逐漸企穩以及房地產調控政策出台速度放緩，導致市場情緒回暖助推了土地市場成交。

若按城市等級分類，土地市場在全國100大中城市之間持續分化。2019年前10個月，一二線城市住宅用地供應分別同比增加32.9%和10%，達建築面積2727萬平米和2.67億平方米，土地成交分別同比增加34.2%和12.5%，達建築面積2455萬平方米和2.29億平方米。而低線城市住宅用地供應雖然同比僅減少0.4%到建築面積2.86億平方米，但土地成交建築面積同比下跌10.4%到2.1億平方米。

此外，全國100大中城市土地成交的溢價率，從2019年5月開始逐步下行，表明土地市場正逐步降溫，開發商拍地更趨於理性。

該行相信，隨着商品住宅市場逐步穩定，房企拿地意願將逐漸增強，明年土地市場或將持續恢復。另外，基於棚改貨幣化安置政策逐步退出，低線城市購房需求不斷減弱，低線城市土地市場將持續降溫。高線城市土地成交將保持活躍。

校長爸爸教理財

美國家庭培養孩子理財的八種方法

關顯彬

在美國家長的眼中，一個人的理財能力直接關係到他一生的事業成功和家庭幸福。所以，美國家長十分重視從小就培養孩子的理財能力。

1.教孩子認識各種貨幣的價值及其使用

家長從小就注意讓孩子識別各種貨幣，年齡小時，主要認識硬幣，然後再認識數額大的紙幣。

2.教孩子養成儲蓄觀念

美國家長，特別是華裔家長，很重視培養孩子的儲蓄觀念。

例如，有的小孩喜歡吃冰淇淋，如果買一杯要花2美元的話，家長就告訴他：「你想吃可以，但是今天只能給你1美元，等到明天再給你1美元時，你才能買來吃。」這就是孩子儲蓄觀念的萌芽。

又如，在一些節日或平時，家長或親戚朋友也會給小孩一些零用錢，或者讓孩子得到一些勞動報酬。家長則會幫孩子找到有利息的銀行開一個存款帳戶，並教他知道如何利滾存利息的。

3.教孩子合理使用自己的積蓄

家長除了供給孩子最基本的生活必需品之外，有些消費讓孩子用自己的積蓄去開支。例如，孩子想買網球拍、自行車等或去旅遊，指導他用全部或一部分儲蓄。這樣，孩子就體會到用自己的存款來買自己想要的東西的愉快和興奮，而且也培養孩子學會有計劃地管理金錢的能力。

4.教孩子樂於分享，體驗捐獻和助人的喜悅

美國的慈善事業很發達，義工（相當於我國的青年志願者）也很普遍。這些社會大環境都讓孩子從小就體驗到人與人之間應該相互幫助和分享。

5.學會精打細算，不亂花錢，不浪費錢財

儘管美國一般家庭都比較富有，但他們的生活比較簡樸，不論是在家裏吃飯，還是請客都比較簡單。一般情況下，家庭都要協助孩子擬定一個消費計劃並正確執行。例如，孩子一時要用錢而借了別人的錢時，家長一定會催促孩子及時給他人還錢，讓孩子養成良好習慣。

6.教孩子學會通過正當手段去獲得一些收入

美國人常將自己不需要的東西拿出來拍賣。小孩自己用不着的玩具等也可以擺在家門口出售，以獲得一點收入。但幫家中做些日常生活的事情並非都給錢，報酬是為了培養理財觀念。

7.有的家長也用金錢作為獎賞來養成孩子的良好行為

例如，有家長的兩個兒子總是相互指責批評，家長就決定給每個兒子20美元的硬幣，放入錢罐子裏。如果誰給對方批評指責，就在誰的錢罐子裏取出25美分。如果一個月後，誰罐子裏的錢還在，就歸誰所有。這使得兩個兒子之間的矛盾解決了，彼此變得友好親熱。這樣從一個角度告訴孩子，獎勵他人的良好行為也是一種理財方式，讓他人和自己分享。

8.注意用自己的理財觀念和消費行為來影響孩子

因為他們知道，許多時候父母不必說什麼就可以把花錢的決定、次序、信念及習慣等潛移默化地傳授給孩子，所以家長處處都要以身作則。

（作者為前任小學校長、現任財商教育學院課程及培訓總監及華人家族傳承研究所研究院士）