

穩樓市政策顯效 措施料陸續有來

李海文冀銀行增利率優惠 助城中村改造

專家訪談

今年政府工作報告提到「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，以及「更大力度促進樓市股市健康發展」。專注於粵港澳大灣區的資深投資分析師李海文告訴《大公報》，相關措施能為市場帶來諸多裨益。他認為，內地政府可趁勢追擊，繼續出台更多有利措施，以延續去年第四季內房主要指標持續改善的市況。

大公報記者 蔣去情

「今次有關樓市的政策，大多是此前政策優化的延伸，涉及釋放潛在購買力、去庫存、保交樓等多方面。」李海文表示，這些政策體現出國家積極改善房地產市場發展生態，市場應關注有關措施的落地細則及時長。

李海文指出，去年出台的多項金融政策刺激股市交投暢旺，在樓市方面亦出台多項購買方優惠政策，為市場帶來積極影響，特別是去年第四季一、二線城市的銷量出現明顯升幅。他認為，內地政府可考慮趁目前大部分數據呈正面趨勢之際趁勢追擊，繼續釋出利好市場的政策及數據，讓今年的樓市能延續此前的良好氣氛。

常住人口達一定規模才批地

談及內房市場供應問題，李海文認為，內地政府可以針對土地供應及商品房興建制定措施，例如常住人口達到一定的數量才批地興建，相信能鼓勵各地政府在引人口、引經濟方面作出努力，讓市場供求恢復至健康合理的水平。

需求層面，李海文稱，涉及城中村和危舊房改造的貨幣化安置或房票安置群體，銀行可以在他們購置新樓、承造按揭時進行配合，可考慮在原優惠利率基礎上加大力度，及因應目前的市場環境延長還款年期，吸引更多需求進入市場。

更多需求進入市場。

李海文並提到，內地各城市可以加大「以商引資」的工作，吸引更多有意在該城市經商的人口流入，盡可能吸引他們落地生根，同時大力發展城市特色旅遊業吸引其他城市的遊客，除了可以帶旺城市經濟活動，讓城市更熱鬧，又可增加實體商戶，而且到訪的遊客都可以是樓市的潛在買家。

落實「好房子」 完善建築標準規範

今年的政府工作報告首次寫入「好房子」，提出完善標準規範，推動建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」。住建部部長倪虹早前指出，將大力推廣惠民實用的新技術、新材料、新工藝、新產品，着力解決隔音不好、滲漏、開裂、反味等大家關心的問題。

「這些是真正好房子的重要標準。」李海文根據自身經驗，發現部分新盤在收樓後不久或幾年後，便陸續出現各種質量問題，例如牆身滲水及屋內漏水、渠道反臭味、樓層的隔音差、樓盤周邊地基下陷，牆身石屎剝落見鋼筋，外牆瓷磚剝落等。

李海文認為，在提高建築標準的同時，有關部門還應加強監管監督力度、明確責任歸屬，及可制定相關有效阻嚇力的罰則，若危及市民生命安全需嚴厲判處。



▲內地近年推動建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」。圖為上海市實施的城市更新、老舊小區改造，讓「老房子」變成更宜居的「好房子」。



▲李海文指，內地去年出台多項利好政策，為樓市帶來積極影響。

2025年2月一線城市商品房價格走勢

城市	按月變幅	按年變幅
新建商品住宅		
北京	+0.1%	-5.5%
上海	+0.2%	+5.6%
廣州	-0.2%	-7.8%
深圳	+0.4%	-4.4%
二手住宅		
北京	持平	-2.9%
上海	-0.4%	-2.1%
廣州	-0.3%	-9.4%
深圳	+0.3%	-5.3%

數據來源：國家統計局

2025年首2個月房地產市場數據降幅基本收窄

項目	數值	變幅	2024年同期變幅
房地產開發投資	10720億元	-9.8%	-9.0%
房地產開發企業到位資金	15577億元	-3.6%	-24.1%
新建商品房銷售面積	10746萬平方米	-5.1%	-20.5%
新建商品房銷售額	10259億元	-2.6%	-29.3%

註：貨幣單位為人民幣

數據來源：國家統計局

白名單與保交樓 緩解房企財政壓力

自內房債務危機以來，多間房企陸續出險。談及這些房企的未來，李海文表示，政府一直有推進房地產項目白名單及保交樓等工作，部分合資格房企被納入範疇，這些政策有助企業紓緩財政壓力，贏得回氣的機會，至於「完全無得救」的房企唯有黯然退場。

至於發展商在開發項目時所成立新公司的責任權屬問題，李海文認為，房企日後在其他城市開拓新項目時，應將成立的新公司以下屬分公司的形式登記，其法人亦需加上總公司法人姓名，相信此舉能促使房企更重視社會責任，約束其注重公司品牌，從而認真對待每個項目的開發及興建，避免找人頂替責任。

倡資助青年租屋

另外，李海文建議，內地相關城市可因應自身考量興建或回收物業作為公屋屋邨，為前往一二線城市打拚的城鄉基層人民、畢業青年等有需要的人士，以較優惠的租金提供穩定住所，乃至為他們的生活和拼搏提供希望。他又以香港的公屋為例，為社會培養出好多優秀的專業人才，其中不乏佔一席之地的商界出色人士、專家。

碧桂園大幅減虧至328億 去年交樓38萬套

【大公報訊】陷入財困的內房發展商碧桂園（02007）公布2024年業績。去年收入下滑37%至2528億元（人民幣，下同），其中由於物業交付量減少，來自房地產開發的收入下滑37.2%至2457億元，股東應佔虧損按年收窄81.6%至328.4億元。截至期末，碧桂園總借貸增加1.5%至2534.9億元，資本負債比率上升13.7個百分點至約81.4%。一年內到期的銀行及其他借款約1374.1億元，較同期擴大19.8%，總現金餘額則減少53.2%至299億元，其中現金及現金等價物約63.6億元，受限制現金約235.4億元。

碧桂園總裁兼執行董事莫斌表示，2024年行業依舊充滿挑戰，但在政府促進銷售、優化供需、提振信心等一系列扶持政策的助力下，一些核心城市的成交量逐漸回暖，預示着行業在經歷調整後有望迎來新的發展機遇。期內集團及其合資企業和

聯營公司交付房屋超38萬套，2025年將繼續圍繞「保交房、穩資債、保經營」的戰略開展工作。

莫斌指出，未來集團將繼續盡最大努力保障現金流的安全，加大力度盤活沉澱資產，持續精簡組織架構並嚴格控制費用支出，積極考慮採取各種債務管理措施化解階段性流動性壓力。同時將大力拓展輕資產代管代建等業務，持續探索房地產發展新模式。

富力地產續售資產 減少負債

另外，富力地產（02777）2024年收入大減51.2%至177億元，公司所有者應佔虧損則收窄12.2%至177.1億元，繼續不派末期股息。公司指，今年將專注於維持充足的現金流，希望能完成更多資產出售項目，以進一步減少負債。

加多利軒1房415萬易手 8年半蝕23%

【大公報訊】發展商在農曆年過後減價搶奪市場購買力，二手市場不斷受壓下，近10年入市買樓的業主，不少仍要輸錢出貨。

中原地產高級資深分區營業董事張仲偉表示，何文田單幢豪宅加多利軒一個中層C室1房單位，實用面積264方呎，剛由長線投資者斥約415萬元購入，呎價約15720元。該投資者因預料單位的租金回報率達4.8厘才入市，估計月租約達1.65萬元。原業主則在2016年底斥逾538萬元買入單位，現賬面蝕約123萬元，蝕幅約23%。

美聯物業區域聯席董事黃錦瀚表示，沙田第一城第41座低層F室2房單位，實用面積284方呎，剛以約373萬元成交，呎價約13134元，較銀行估價低約5%至7%，原業主於2017年中斥約395萬元買入，持貨近8年，現賬面蝕約22萬元，蝕幅約5.6%。

該行首席高級營業經理周南輝表示，大埔白石角逸瓏灣Ⅱ低座3座一個連天台 of 2房單位，實用面積616方呎，原業主約5個月前叫價約790萬元放盤，近日降至738萬元成交，呎價約11981元。據了解，原業主於2020年中斥約930萬元購入單位，持貨不足5年，賬面蝕約192萬元，蝕幅約20.6%。

市場消息透露，啟德尚，瑋溫第2座高層C室2房單位，實用面積463方呎，剛以約840萬元成交，呎價約1.81萬元。原業主於2019年底斥約1166.47萬元購入，持貨不足6年，賬面蝕近

326.5萬元，蝕幅約28%。

另外，荃灣中心第7座中層F室2房單位，實用面積約425方呎，剛以約375萬元成交，呎價約8824元。原業主持貨約6年，現賬面蝕約111萬元，蝕幅約23%。

周末十大屋苑成交增75%

此外，由中原地產統計的周末（過去兩日）十大屋苑成交共錄約14宗，按周升75%，其中紅磡黃埔花園成交佔半。該行亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，本月一手住宅銷情理想，帶動二手交投，中細價單位尤受歡迎。



▲逸瓏灣Ⅱ一個連天台的2房單位，近日以738萬元易手，單位不足5年貶值兩成。

「打擊非法複印報刊及雜誌」獎賞計劃 2011年2月16日已經正式生效

獎賞計劃的基本要求：

- （一）被盜印的報刊及雜誌必須為香港複印授權協會會員之刊物；及
- （二）提供線報者並非香港海關人員或從事保護知識產權工作。

詳情請登入：www.hkcla.org.hk網站。

24小時香港海關舉報熱線：2545 6182。

提供線報人士的資料均絕對保密。

HKCLA

香港複印授權協會有限公司
The Hong Kong Copyright Licensing Association Limited