

2021.09.14

中原研究院

今日關注

1. 加快推進“澳門新街坊”建設
2. 房地產不良貸款“雙升”警惕違規流入樓市
3. 中山又一條“瓶頸路”即將通車
4. 至少七城發佈房價“限跌令”

港澳市場

|| 加快推進“澳門新街坊”建設

廣東省常務副省長林克慶日前介紹廣東落實橫琴、前海兩個合作區情況時透露，在橫琴合作區方面，廣東將高水準建設澳門青年創業平臺和科研創新載體，加快推進“澳門新街坊”建設，推動澳門民生公共服務延伸到橫琴，吸引更多境外優質教育、醫療等機構落戶橫琴。林克慶表示，廣東將全面準確把握習近平總書記、黨中央戰略意圖，圍繞橫琴促進澳門經濟適度多元發展的初心和定位，攜手港澳全力以赴推動兩個合作區的建設，其中有五方面重點。一是突出放權賦能和法治創新，充分激發合作區發展活力。二是突出發揮三地優勢，促進與港澳產業協同聯動發展。三是突出制度創新，攜手構建高水準開放型經濟新體制。四是廣東將突出民生融合，攜手港澳營造宜居宜業的優質生活環境。五是突出高效聯動，創新合作區管理體制機制。(來源:澳門日報)

|| 橫琴產業助澳多元

省發改委主任鄭人豪日前表示，廣東將立足粵澳資源稟賦和發展基礎，聚焦優勢領域、細分產業系統謀劃，助力澳門產業多元發展，促進澳門長期繁榮穩定。鄭人豪透露，一是選准產業主攻方向。橫琴寸土寸金，不能甚麼都搞，必須有的放矢，有所為有所不為。粵澳密切磋商研究和編制產業發展規劃和鼓勵類產業目錄，結合澳門產業基礎和特色，也發揮廣東所能和優勢，選取主攻方向和培育重點，重點吸引澳門資本和企業參與進駐把實體經濟做大，也給澳門各界提供創業就業多元化新選擇，有更多生意機會。他表示，橫琴方案明確要以科技研發和高端製造、中醫藥等澳門品牌工業、文旅會展商貿、現代金融等產業為主攻方向，促進合作區形成佈局合理、集聚發展的產業發展新格局。(來源:澳門日報)

|| 深合區構建琴澳“一體化”新格局

《橫琴粵澳深度合作區建設總體方案》日前正式印發。暨南大學經濟學院副院長、“一帶一路”與粵港澳大灣區研究院副院長鍾韻表示，深合區將構建琴澳一體化的新發展格局，其支撐下的澳門經濟適度多元，亦將開啟新的發展階段。鍾韻表示，“方案”的印發，再次體現了國家對推動澳門長期繁榮穩定和融入國家發展大局、推進粵港澳大灣區建設的極大支持力度。新增的一百〇六平方公里用地，將為澳門經濟社會新發展，提供新平臺、新空間。深合區與澳門的一體化發展，將不僅局限於市場的一體化，還將涉及改革開放重要領域和關鍵環節，並在其中推進規則銜接、機制對接，成為“一國兩制”實踐的新示範。(來源:澳門日報)

深莞惠市場

|| 房地產不良貸款“雙升”警惕違規流入樓市

隨著上市銀行半年報陸續披露完畢，房地產領域信用風險再度引發關注。記者梳理半年報發現，不論國有大型商業銀行、股份制商業銀行還是城市商業銀行，大部分銀行在房地產領域的不良貸款餘額、不良貸款率均出現“雙升”。針對以上現象，多位業內人士表示，接下來需要高度警惕房地產領域潛在金融風險。一方面，上市銀行要嚴格落實房地產市場調控政策，嚴把風險關口，防止信貸資金違規流入房地產市場；另一方面，金融管理部門要持續完善房地產金融監管機制，防範房地產貸款過度集中，促進金融與房地產良性迴圈。記者梳理上市銀行半年報發現，除少數銀行房地產行業不良貸款餘額、不良貸款率較去年年末出現了微降，大部分銀行房地產不良貸款均出現“雙升”。

從國有大行已披露數據看，截至2021年6月末，中國工商銀行、中國建設銀行、交通銀行的房地產業不良貸款餘額分別為319.11億元、115.64億元、64.61億元，較去年年末上升156.73億元、25.53億元、17.50億元；房地產業不良貸款率分別為4.29%、1.56%、1.69%，較去年年末上升1.97個百分點、0.25個百分點、0.34個百分點。

部分股份行的房地產不良貸款也出現“雙升”。例如，截至2021年6月末，招商銀行、民生銀行、平安銀行的房地產不良貸款率分別為1.07%、1.04%、0.57%，較去年年末上升0.77個百分點、0.35個百分點、0.36個百分點。

相較於國有大行、股份行，房地產業信用風險對中小銀行尤其是城市商業銀行的衝擊更明顯。截至2021年6月末，寧波銀行、上海銀行房地產業不良貸款餘額分別為5.37億元、47.16億元，較去年年末上升0.35億元、9.69億元；房地產業不良貸款率分別為1.48%、2.73%，較去年年末上升0.11個百分點、0.34個百分點。

如何看待當前房地產領域信用風險？未來走勢如何？多位業內人士表示，必須高度警惕房地產領域潛在違約風險向金融體系蔓延。

“宏觀經濟週期變化從根本上影響房地產貸款的資產品質。”招聯金融首席研究員、復旦大學金融研究院兼職研究員董希淼說，疊加新冠肺炎疫情影響，經濟增速下行壓力仍然存在，房地產市場受到一定衝擊。

董希淼認為，過去10餘年，我國房地產市場飛速發展，房地產貸款在快速增長下也集聚了較多風險。2019年以來，在“房住不炒”背景下，房地產市場宏觀調控持續加強，特別是隨著“銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度”的建立以及房地產企業融資的收緊，部分房地產企業經營面臨困難，也加劇了房地產貸款品質下遷。

因此，要在做好房地產市場降溫、控制房地產泡沫的同時，高度注意防範房地產貸款不良率上升風險。對上市銀行來說，要嚴格落實房地產市場調控政策，抑制房地產企業盲目擴張，逐步降低其對金融杠杆的過度依賴。“特別是要嚴把風險關口，全面審查信貸資金流向，防止資金違規流入房地產市場。”董希淼說。

“從短期看，房地產貸款集中度調整後，將在一定程度上影響建行個人住房貸款新增規模和占比，但由於設置了充分的過渡期，存量超標部分將逐年消化，今年的總體影響可控。”建行首席風險官程遠國說。

“未來幾年，興業銀行將兼顧業務開展和監管達標的需要，加強房地產貸款業務統籌，科學規劃房地產貸款增長，有序壓降房地產貸款占比，逐步滿足房地產貸款集中度管理要求。”興業銀行相關負責人說，同時，對於實體經濟特別是先進製造業、綠色金融、普惠金融等經濟社會發展的重點領域和薄弱環節，興業銀行將加大信貸支持力度，助力我國經濟高質量發展。

珠中江市場

||中山又一條“瓶頸路”即將通車

9月13日，中山市西區街道沙朗片區的粵信路進入試通車階段，將於9月14日正式通車。據悉，這條市政道路為市住房城鄉建設局今年將要打通的3條“瓶頸路”之一，道路總長約1公里、寬24米，建成通車後將極大方便周邊社區居民出行。據介紹，粵信路道路工程西起港隆南路，東至裕福北路，道路總長約1公里，道路紅線寬24米，設計時速40公里/小時。記者在現場看到，粵信路周邊住宅社區分佈密集，緊挨路邊的樓盤多達6個。（來源：中山日報）

中原看法：西區沙朗粵信路即將正式通車，今年將又打通一條“瓶頸路”，而粵信路周邊社區較為密集，道路打通意味著將方便周邊市民出行，完善交通路網。

||至少七城發佈房價“限跌令”

在一線城市及熱點二線城市紛紛加碼樓市調控的同時，部分三四線城市正迎來“逆向”調控，“限跌令”在各地落地。據不完全统计，截至目前，包括株洲、江陰、荷澤、岳陽、昆明、瀋陽、唐山等7城公佈房價“限跌令”。從目前公佈“限跌令”的城市看，各地主要打壓的是惡意降價行為，其中部分房企的銷售定價遠低於市場價格，被認為嚴重擾亂了市場。

（來源：澎湃新聞）

大灣區地產快訊由中原研究院牽頭，大灣區各城市研究部彙編；
聚焦大灣區城市重要地產資訊及研究成果；工作日發佈。

