

2021.12.03

中原研究院

今日關注

1. 澳門十一月上半住宅成交 量跌價升
2. 2021下半年百城新房二手房價環比漲幅持續收窄

港澳市場

||澳門周案發酵 樓市剛需主導未見拋售

疫情衝擊博彩業，最近周案一事更牽動全澳社會，餘溫不退。由於博彩業對澳經濟作用舉足輕重，市場信心或受影響。有地產業者表示，事件有潛在隱憂，負面效應待顯現，暫未見樓市有明顯拋售。另有地產業者認為，近年市場由用家主導，存在剛性需求，周案對樓市影響不大。有地產業者表示，博彩業疲弱已持續相當長時間，嚴格來說，由疫前已出現，爆疫、封關令情況加劇，樓市信心逐步下滑。貴賓廳集團停業，將進一步打擊市場信心，更埋下潛在隱憂。目前未見樓市有拋售潮，一方面是市場、用家需要時間消化；另一方面，用家普遍會先以其他手段作資金周轉，拋售物業是最後選擇。即使有拋售情況，短短數日難浮現。短期料樓市成交較淡靜，始終經濟未有起色。(來源:澳門日報)

||澳門十一月上半住宅成交 量跌價升

據財政局申報結算資產移轉印花稅資料顯示，十一月上半月成交住宅182宗，較十月下半月減少17宗；期內每平方米實用面積成交均價為96,827元（澳門元，下同），較十月下半月的94,729元升2.2%。按區劃分，十一月上半月澳門半島、氹仔及路環住宅成交分別有135宗、41宗及6宗；均較十月下半月減少4宗、8宗、5宗。期內澳門半島、氹仔及路環的每平方米實用面積均價分別93,949元、100,367元及127,231元。按住宅成交買方身份分析，十一月上半月本地自然人的住宅成交181宗，當中購買當天不持有住宅的成交149宗，占82.32%；購買當天持有1個住宅的成交為27宗，占14.92%；購買當天持有1個以上住宅的成交有5宗，占2.76%。(來源:澳門日報)

||澳門十一月賭收V型反彈至67億

隨著本澳疫情緩和，十一月底澳門入境珠海核檢陰性有效期放寬至七天，有助訪澳客量增多，帶動賭收回升。博監局昨公佈十一月賭收為67.49億元（澳門元，下同），環比十月的43.6億，按月增加23.84億元或升54.6%，按年微升0.01%，基本持平。有學者認為，近日有貴賓廳出現負面事件，多少對客人來澳博彩構成心理壓力。但若疫情穩定，港澳通關有望，十二月賭收或達70-80億元。數據顯示，今年首十一月博彩毛收入789.01億元，按年增49.9%；日均賭收2.25億元，較十月的日均1.41億元增0.84億元。雖然十一月賭收基本與去年同期持平，僅增加1億元，但比疫前一九年同期的228.77億元大跌70.5%。(來源:澳門日報)

||2021下半年百城新房二手房價環比漲幅持續收窄

中指研究院2日發佈《中國房地產市場2021總結 & 2022展望》報告（以下簡稱報告）顯示，2021年1-11月，百城新建住宅價格累計上漲2.46%，漲幅較去年同期收窄0.73個百分點；百城二手住宅價格累計上漲3.36%。下半年，市場快速轉變，百城新建住宅和二手住宅價格環比漲幅均持續收窄，其中二手住宅收窄幅度更大。

2021年，在堅持“房住不炒”定位，實現穩地價、穩房價、穩預期“三穩”目標指導下，結合房地產市場運行情況，中央及地方頻繁發佈穩樓市政策。報告顯示，2021年前三季度，中央及地方持續加碼房地產調控政策，各地累計加碼調控超400次，調控方式、力度及細緻度均出現了顯著升級，調控“工具箱”不斷豐富。

報告稱，隨著調控政策的持續顯效，下半年市場情緒明顯回落，購房者置業情緒偏弱，房企投資意願和動力亦顯不足。為穩定房地產市場預期，9月底央行首提“兩個維護”，10月以來中央及各部委繼續釋放積極穩定信號，指導銀行按揭額度邊際改善，部分城市也結合當地市場特點，發佈相關“扶持性”政策，穩定市場預期、提振市場信心。

市場方面，2021年1-11月，百城新建住宅價格累計上漲2.46%，漲幅較去年同期收窄0.73個百分點；百城二手住宅價格累計上漲3.36%。下半年以來，市場快速轉變，百城新建住宅和二手住宅價格環比漲幅均持續收窄，其中二手住宅收窄幅度更大。11月，百城新建住宅價格、二手住宅價格環比均下跌。50個代表城市前11個月新建商品住宅成交規模同比增長，但下半年成交規模降至2015年以來同期最低水準。

土地方面，受供地“兩集中”政策影響，300城宅地供需規模同比大幅下降，成交樓面均價結構性上漲。上半年市場活躍下房企積極拿地，市場熱度較高，下半年市場調整和資金壓力下，房企拿地意願降低，各地流拍撤牌率上行。

企業方面，房地產金融審慎管理持續發力下代表房企積極行銷，加大優惠力度搶收回款，下半年市場降溫下銷售業績下滑。展望2022年，報告認為，預計2022年全國房地產市場將呈現“銷售面積回落，銷售均價平穩運行，新開工面積繼續下降，投資低速增長”的特點。需求端，房地產行業信貸環境有所改善，推動合理需求正常釋放，但受新房供應端縮量、房地產稅試點落地等因素影響，預計2022年全年商品房銷售面積下降6.8%~8.3%，銷售均價則將延續小幅結構性上漲態勢，漲幅在2.0%~3.5%之間；供應端，全年宅地成交縮量，疊加房企資金壓力下新開工意願減弱，新開工將延續調整態勢，同比下降4.0%~5.5%；此外，2022年，竣工週期延續，建築工程投資仍對開發投資提供支撐，但土地購置費或存在調整壓力，進一步減弱或拖累開發投資額增速收窄至1.5%~3.0%，上半年投資同比面臨下行壓力。

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。

