

中國房地產危機「尚未觸底」



恆大的展廳，攝於2021年。據估計，中國有2000萬套已付款但尚未交付的公寓。

許多中國家庭財產的主要部分是房子，對房地產的信心快速喪失是中國決策者們面臨的一個日益嚴重的問題，他們正在竭盡全力重振這個陷入困境的行業，但收效甚微。香港一家法院週一下令負債逾兩萬億元的中國恒大停盤進入清算過程，這家公司的問題充分暴露了中國房地產行業的困境。

在未能償還投資者貸款後，恒大以及其曾領軍的房地產行業已艱難維持了兩年。恒大缺少用於償債的現金，曾試圖對其開發的公寓樓仍是一項穩健投資表現出信心，認為房地產肯定會出現反彈，就像該市場以前在度過了低迷時期之後那樣。

市場尚未觸底

但這次的房地產衰退已是有記錄以來時間最長的，不僅仍在持續，而且還在加速。

中國2023年的房屋銷售額同比下降了6.5%。據中國投資銀行東興證券的數據，僅去年12月的月銷售額就比去年同期下降了17.1%。新項目的投資也已放緩。去年的房地產開發投資比上年下降了9.6%。

「市場尚未觸底，」Natixis亞洲區首席經濟學家耶赫雷羅說。「還有很長的路要走。」

去年，就在人們預計中國解除了新冠病毒

限制措施後，經濟會從被壓抑的消費需求中受益時，房地產市場卻拖累了經濟增長。房地產業約佔中國經濟產出的25%。

由於擔心房地產泡沫及其對金融體系的影響，中國政府在2020年推出了一系列旨在遏制房地產開發商過度借貸的法規，此後房地產行業開始進入停滯狀態。不再能輕鬆地獲得貸款，開發商在償還現有貸款、完成已賣給購房者的樓盤建設上遇到困難。

據日本金融服務公司野村證券估計，中國仍有2000萬套待完工的預售房，這些房的完工將需要逾三萬億元的資金。

金融監管力促銀行提供更多貸款

現在，中國已取消了2020年實施的限制中的多條。金融監管者們已敦促銀行向房地產開發商提供更多貸款。上週，中國國家金融監督管理總局副局長肖遠企表示，對房地產行業「金融業責無旁貸，必須大力支持」。肖遠企還說，銀行不得對陷入困境的開發項目馬上斷貸，而是要通過延長還款時間、提供新增貸款等方法來加大支持力度。中國央行和金融監管機構已在上週表示，將允許一些開發商把從銀行獲得的經營性物業貸款用於償還其他房地產貸款或債券。

2021年以來，已有50多家中國房地產企業

中國的買房者們曾堅定地相信房子是最安全的投資，這種信念曾推動該國房地產行業成為經濟的支柱。但在過去的兩年裡，隨著房地產商們在巨額債務的重壓下崩盤，新房銷售驟降，中國的消費者們已展現出一種同樣不可動搖的信念：房子已成為賠錢的投資。



合肥的一個住宅開發項目，攝於去年。

出現了債務違約，包括曾經主導中國房地產市場的兩家企業：恒大和碧桂園。碧桂園曾是與恒大競爭行業領導地位的主要對手，實際上已在去年10月出現了債務違約。銷售額大幅下滑已使公司的處境更加惡化。

碧桂園表示，去年12月的未完工公寓預售額為69.1億元人民幣，與上年同期相比下降了69%。這個公司未來收入的重要指標已連續九個月下降。公司2023年下半年的預售額與上年同期相比下降了74%。

麥格理集團中國經濟研究部主管胡偉俊在本月的一份研究報告中表示，房地產市場低迷帶有「自我應驗的」性質，因為房地產開發商的債務困境讓買家望而卻步，給房屋銷售帶來壓力，而新業務的缺乏進一步加深了這些開發商的財務問題。

「2024年需要留意的一個關鍵是，中央政府是否以及何時會介入，承擔起阻止低迷蔓延的主要責任，」胡偉俊寫道。他說，中國當局能為房地產開發商提供救助，就像美國政府在全球金融危機期間介入，推出了問題資產救助計劃（簡稱TARP）那樣。

取消大部分購房限制

中國幾年前開始給房地產降溫時採取的措施之一是限制投機者買房。購房者被要求支付大筆首付，這阻止了人們購買更多的房

產。據中國官媒週二報導，中國東部城市蘇州已取消了大部分購房限制，取消了個人可購買的房屋數量限制，不再要求購房者有當地戶籍。

即便購房限制放寬也無助於提振房地產市場。中國去年的未償還房貸總額與2022年相比下降了1.6%，而2022年時，許多城市的企業和居民仍在應對疫情防控措施。據中國商業雜誌財新報導，這是未償還房貸總額近20年來的首次下降。抵押貸款數額曾一直以每年超過10%的速度增長，直到2021年。對一些潛在的購房者來說，一個揮之不去的擔憂仍是大量未完工的預售公寓。多年來，購房者會同意購買新公寓，並在樓盤建成的好幾年前開始還房貸。一些房地產開發商因缺乏資金支付承包商和建築商導致預售公寓的建設暫停，曾引起了軒然大波。

儘管政府已要求企業完成預售公寓的建設，但仍有許多項目尚未完成。

廣東省珠海市19歲的大學生妮蒂亞說，她家人曾提出在她18歲時給她買一套房子，但她拒絕了，部分原因是不想購買一套尚未蓋好的房子。雖然房價近年來已在暴跌，但她對房地產前景總體上持悲觀的態度，她更願意將家裡的錢存為現金。「還是不太敢買房，」她說。「等到樓市穩定些，我會考慮買的。」



恒大在深圳的辦公樓，這家企業曾主導中國房地產市場。

方菲菲會計師事務所

FEI-FEI CATHERINE FANG, CPA
Certified Public Accountant

德州會計師公會會員

積30年以上在美稅務經驗

Tel: (972) 769-8588

Fax: (972) 769-0788

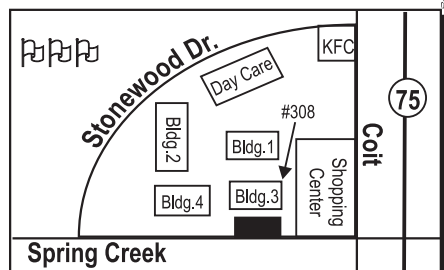
承辦

- * 稅務申報
- * 電腦記帳
- * 查帳處理
- * 報表簽證

- * 申請酒牌
- * 公司登記
- * 財務策劃
- * 文件公證

週末請先預約

6300 Stonewood Dr., Suite 308
(Stonewood Professional Office Park)
Plano, TX 75024
(N.W. Corner of Coit & Spring Creek Parkway)



智能商用電話系統服務

每條線只需\$19.95/月!



多樣化客制電話功能 各式座機電話供選擇 量身打造最適方案

與AT&T, Spectrum, Frontier相比，

我們每個月可為您省下 60% 的月費



達福地區最優質
商用電話系統服務!

DFW
Business Phone Systems

(469)277-2000 dfwbusinessphone.com

