調控組合拳顯效 樓市穩中趨緩

70城新房指數一年最低 一線市房價漲幅連縮十月

國家統計局昨日公布的數據顯示，上月中國一線城市新房及二手房價同比漲幅均連續10個月回調。另據路透統計，7月中國70個大中城市新建住宅銷售價格指數同比升9.7%，為去年8月來新低。專家認為，面對中國經濟增速放緩，本屆政府防範樓市泡沫、穩房價的組合拳取得成效。由於樓市周期性較強，未來兩至三年能否出台長效機制，並與本輪樓市調控形成有效對接值得關注。

中國經濟成就系列 大公報記者 倪巍晨

數據顯示，7月官方監測的70個大中城市中，一線城市新房及二手房價同比漲幅較6月分別回落1.7和2個百分點。其中，有14個城市新房價格環比持平或下降，較6月增加4個；有16個城市二手房價格環比持平或下降，較6月增加6個。上海中原地產市場分析師盧文曦認爲，從上月70城房價變動情況看，當前一線城市房價趨於穩定，二、三線城市房價環比漲幅明顯回落，房價降溫城市逐漸增多。

去庫存遏投機 市場趨理性

備受關注的15個一線和熱點二線城市房地產市場上月總體穩定。從同比看，7月份15個城市新房價格漲幅均較6月回落，幅度在0.8至4.9個百分點之間；從環比看，有10個城市新房價格下降或持平，5個城市微漲，且最高漲幅僅0.4%。

分城市看，7月廣州新房價格指數環比雖上漲0.4%，但漲幅已較前值減少0.1個百分點；上海新房價格環比持平，北京、深圳則分別下滑0.1和0.2個百分點。

中原地產中國大陸區副總裁兼上海中原總經理陸成指出，本屆政府樓市調控政策主要呈現三大特點。首先是「住房必須回歸居住功能」，基於上述政策導向，過去數年調控當局重啓限購、限貸，並限制部分地區的商住項目，藉此壓縮房地產炒作空間；其次是「供給側調控思路」，包括增加新房和土地市場供給，各地方政府增加保障房、配套房等供應計劃等；最後是「加速推進租賃房建設步伐」，上述政策過去多集中於市場化交易層面，但目前當局對租賃房工作推進給予了較大重視。

蘇寧金研院宏觀經濟研究中心主任黃志龍認爲，「去庫存」是本屆政府房地產調控的首要目標，圍繞「去庫存」推出的政策，也是供給側結構性改革「三去一降一補」的重要組成部分。他說，去年9月是政策的分界點，此前全國一刀切地放鬆「限購」、「限貸」，同時降低貸款利率等，隨着一、二線城市房價的飆升政策逐漸調整。去年10月後，國家實施一城一策、分類調控措施，並從土地供應、租賃市場等供給側推出調控政策，不斷加大三、四線城市棚戶區改造，此舉既促進了三、四線城市樓市的去化，同時也令一、二線城市回歸至限購、限貸等控制需求的政策。

助規避金融系統風險

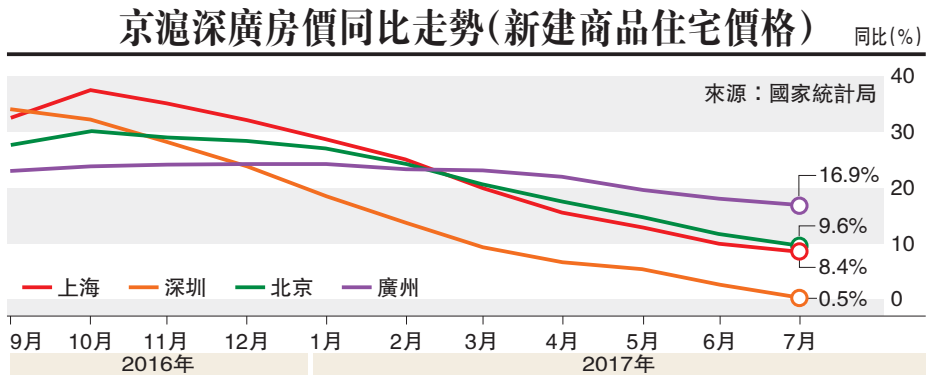
面對中國經濟增速的放緩，本屆政府在推動三、四線城市樓市去庫存的同時，重拳遏制一線及熱點二線城市房地產炒作投機需求，藉此防範市場泡沫的集聚。隨着因城施策、因地制宜調控政策的推出，市場運行趨於理性，投機炒作需求亦獲有效遏制。受訪專家認爲，「讓住房回歸居住功能」是當前房地產市場調控的核心，上述政策邏輯在今年被不斷細化，一個穩定的房地產市場，對中國經濟大有裨益。

黃志龍強調，房地產是中國經濟的「周期之母」，房地產開發投資主導了全國固定資產投資的波動周期，且土地出讓金、房地產相關稅費亦佔地方政府財政收入的半壁江山，直接影響地方財政支出的能力。另一方面，房地產市場還影響到鋼鐵、水泥等上游建材市場和家電、傢具等下游居民消費市場的活躍程度。

「房地產市場平穩運行有助於中國規避諸多風險，尤其是金融系統性風險。」陸成坦言，房地產市場大起大落不利於宏觀經濟的平穩發展，市場若出現「過熱」，會吸引資金流入房地產領域，實體經濟資金或因此面臨「缺血」；此外，房地產行業若聚集大量資金，容易催生泡沫，一旦市場出現波動，銀行等金融系統就會受波及。此外，房地產行業的上下游產業鏈較長，其穩定運行將對產業鏈的平穩發展構成支持，若房地產行業持續低迷，上游鋼筋水泥，下游家電等亦會受到牽連。

▲根據上月70城房價變動情況，分析指當前一線城市房價趨於穩定，二、三線城市房價環比漲幅明顯回落 大公報記者倪巍晨攝

京滬深廣房價同比走勢（新建商品住宅價格）



破解土地財政建長效機制

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：展望後市，上海中原地產市場分析師盧文曦認爲，三季度後房地產市場信貸緊縮趨勢愈發明顯，以上海爲例，首套房貸款優惠利率普遍超9.5折，部分銀行甚至已開始執行基準利率或1.1倍利率，加之房貸放款的周期不同程度地拉長，市場入市意願普遍不強，預計以上海爲代表的一線城市房價指數或仍有小幅下滑的可能。

蘇寧金研院宏觀經濟研究中心主任黃志龍相信，未來房地產市場調控仍面臨挑戰。首先需破解「土地財政」問題，爲地方政府構建穩定、可持續的收入來源，彌補土地出讓收入的缺口；其次，儘管當前三、四線城市樓市去庫存已獲顯著成效，但今年上半年開發商在拍賣獲得大量高價地後，後期庫存或再度增加，去庫存目標可能面臨半途而廢的隱憂；最後，一、二線城市房價高企，在當前調控舉措下，監管層在如何引導房價平穩緩慢回落方面，仍面臨不小的政策調控難度。

中原地產中國大陸區副總裁兼上海中原總經理陸成分析，樓市周期性較強，未來二至三年長效機制能否出台，並與本輪調控形成有效對接值得關注。從微觀企業層面看，當前房地產行業發展已遇瓶頸，開發商財報亦顯示，「增收不增利」的現象愈發明顯，面對利潤率的下滑，及較高的槓桿水平，房地產企業轉型已被放到重要位置。

近幾年樓市調控政策一覽

時間	調控內容
2017年	今年3月17日北京市出台樓市政策，從而引發新一輪調控，截至目前，全國近60個城市推出160餘次各類調控措施，並開啓了樓市「五限時代（限購、限貸、限價、限售、限商）」。今年以來的調控政策，最終目標劍指樓市政策「長效機制」的建立
2016年	國慶節前後，各地密集出台樓市調控政策；11月後各地政策力度不斷加碼，包括嚴格落實調控、提高購房門檻、規範商品房明碼標價、調整公積金政策、強化市場監管等
	二套房首付比例降至最低三成
	不限購城市原則上最低首付款比例為25%，各地可向下浮動5個百分點
	財政部等聯合發布通知，2月22日起，調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策
2015年	二套房首付比例降至最低40%
	房地產交易環節營業稅徵收期限從5年改為2年
	不限購城市首套房首付款比例最低25%
	公積金貸款首付比例20%
	符合資格的境外機構、個人可在中國境內購房
2014年	對擁有1套住房，並已結清相應購房貸款的家庭，再購買第2套房執行首套房貸款政策
	首套房貸款利率最低7折
2013年	嚴格執行商品住房限購措施
	商品房限購政策擴大至中西部城市
	二手房交易個稅按差額20%增收

大公報記者倪巍晨製表

方星海：加快對外開放期市

【大公報訊】記者李理報道：棉紗期貨周五在鄭州商品交易所正式上線，中國證監會副主席方星海強調將加快期貨市場對外開放。他表示，要根據實體經濟需要，加快涉農和其他期貨品種研發上市，適時推出更多期貨期權新品種，更好服務農業及其他行業供給側結構性改革。同時亦補充，要堅持服務實體經濟的根本發展方向，不刻意追求交易量。積極引導產業企業利用期貨期權管理風險，促進相關行業穩定健康發展。

方星海表示當前期貨市場貫徹落實全國金融工作會議精神要做好三項工作，一是更好促進實體經濟和期貨市場良性循環、健康發展，二是加強市場監管和風險防控，三是積極穩妥推進期貨期權市場建設。同時，他表示將穩步擴大保險及期貨試點，加強對小微企業、三農和偏遠地區的期貨服務，注意精準扶貧。亦強調會有序引進境外交易者參與國內期貨市場以適應實體經濟對外開放需要。

鄭商所理事長陳華平在同一場合表示，鄭商所將按照證監會「高標準、穩起步」的要求，實踐服務實體經濟的根本宗旨，根據產業需要和市場運行情況，不斷優化棉花、棉紗和PTA期貨規則制度，扎實做好市場培育與推廣工作，積極引導紡織企業利用期貨市場，促進棉花、棉紗和PTA期貨市場功能充分發揮，更好地滿足實體經濟定價和風險管理需求，更好地服務和支持棉花目標價格改革。

對於風險管理，方星海稱要認眞落實「有風險沒有發現就是失職、發現風險沒有及時提示和處置就是瀆職」的監管理念，按照依法全面從嚴監管要求，強化實際控制關係帳戶管理，推進信息共享和監管聯動，嚴厲打擊違法違規行爲，切實保護投資者合法權益。

四部委發文限境外投資地產影業

【大公報訊】記者李寅舟報道：國家發改委、商務部、人民銀行、外交部四部委聯合發布進一步引導和規範境外投資方向指導意見的通知，明確限制開展房地產、酒店、影城、娛樂業、體育俱樂部等「非理性」境外投資，限制在境外設立無具體實業項目的股權投資基金或投資平台等。

其他列入限制的包括使用不符合投資目的國技術標準要求的落後生產設備，以及環保能耗及安全不合標準的境外投資。在敏感國家和地區開展的境外投資亦被列入限制。直接進入「禁止」名單的投資則包括，涉及未經國家批准的軍事工業核心技術和產品輸出；運用國家禁止出口的技術、工藝、產品；涉及賭博業、色情業等；有悖於國家締結或參加的國際條約規定；以及其他危害或可能危害國家利益和國家安全的境外投資五大類。

意見指，同時建立境外投資黑名單制度，對違規投資行爲實施聯合懲戒。

第三批混改試點將納地方國企

【大公報訊】記者張帥北京報道：國家發改委新聞發言人孟瑋昨日表示，在將實施的第三批混改試點中，除了繼續選擇部分中央企業納入試點範圍外，還將根據地方申請，遴選一部分地方國有企業納入試點。

留意軍工鐵路油氣行業

混改利好政策的發布，讓相關主題投資機會受到關注。長城證券研報認爲，國企改革將迎來市場行情點燃的時間窗口。研報建議關注方案即將出台的其他央企如軍工、鐵路等行業混改試點央企的投資機會。此外，作爲第三批混改的重點，油氣領域漲勢被看好，昨日有11家油氣開採上市公司股價上漲。

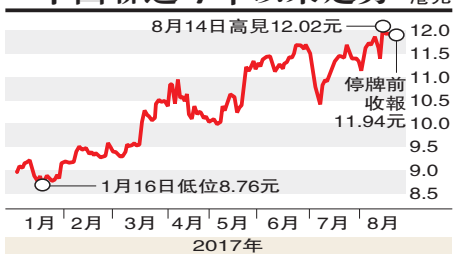
國金證券分析師李立峰指出，根據發改委此前要求，混合所有制改革試點要在「電力、石油、天然氣、鐵路、民航、電信、軍工」等7個領域邁出實質性步伐，爭取在今年年內進入實施階段，因此建議重點關注民航系、鐵總系兩類投資機會。光大證券分析師張安寧則建議，電力能源、重型裝備製造作爲國資委下一步加快央企重組重點推進的領域，以及電信、鐵路、航空、石油天然氣、軍工等前期混改試點的加速落地值得關注。

此次央企重組擴圍，地方國企改革取得突破，天津、上海、山東、深圳等國企標的改革都屬混改推進速度較快的地方。伴隨地方國企納入第三批混改企業，昨日天津地區國企改革概念股上漲明顯，其中一汽夏利漲幅達9.98%。

混改在弦 概念股紛漲停

【大公報訊】記者李寅舟報道：隔夜歐美股市雙雙大跌，拖累滬深兩市周五低開，早盤先跌後回升，午後橫盤整盪。房地產，物流運輸及非銀行金融等權重板塊逐漸活躍，推動滬綜尾盤翻紅，微升0.01%，收報3268.72點，全周累漲1.88%，爲四個月來最大單周升幅；深成指微跌0.37%，收報10614.08點，全周亦創逾兩個月最大單周升幅。

國盛證券分析師劉旻指出，近期國企改革板塊「利好消息不斷」，中國聯通近日宣布了總額約780億元（人民幣，下同）的混改方案，超出市場預期；同時，發改委周五宣布第三批混改企業正在報批，央企混改將在四季度進入實施階段，目前已形成「央企混改一馬當先、地方國企緊隨其後」的局面。受利好提振，國企改革板塊連續兩日表現活躍。

就具體混改受益股來看，石油天然氣，鐵路行業及兵工集團混改啓動後，泰山石油，鐵龍物流及北化股份等相關個股紛紛漲停，長春一東漲5.28%，廣深鐵路彈5.11%，大慶華科升4.34%；中國建材也有望成爲混改試點單位，旗下上市平台有望受益，洛陽玻璃漲停，天山股份漲3.86%。中國核建作爲混改試點單位亦漲停。電力行業試點單位南方電網旗下文山電力大漲8.42%，混改方案已經獲批的中船集團旗下中船科技漲5.88%，有望成爲混改試點單位的中國建材，旗下瑞泰科技漲5.29%。劉旻認爲，目前國企改革進度加快，力度超過市場預期，吸引市場資金更多關注國企改革概念板塊。他說，國企改革有望成爲下一階段推動股市上漲的主力板塊，看好央企混改，特點是通訊、民航、船舶等領域的混改。

中國聯通今年以來走勢