

# 京滬深等落實調整房貸息 提振樓市

## 減輕供樓負擔 分析料釋放居民消費動能

### 滬「認房不認貸」實施前後

(人民幣)

案例	政策發布前	政策發布後
一套總價500萬元房子	二套房最高首付比例(認購非普通住宅)為七成,即 <b>首付款需350萬元</b>	若納入首套房認定範疇, <b>首付款大約為175萬元</b> ,兩項對比後首付款直接減少175萬元,相當於房價的35%
	目前上海二套房貸款 <b>利率為5.25%</b> ,按貸款本金200萬元、30年期等額本息計算,其利息總支出約198萬元,月供約11044元	若按新政,其 <b>利率為4.55%</b> ,其利息總支出約167萬元,月供約10193元,對比來看,利息總支出減少近31萬元,月供減少約851元

大公报記者倪巍晨製表



▲為確保存量房貸利率調整順利落地,人行分支機構陸續公布首套商業性個人住房貸款利率自律下限。

### 房貸息新規

北京	LPR+55基點
上海	LPR+35基點
深圳	LPR+30基點
廣州	LPR
鄭州	LPR-50基點
福州	LPR-50基點
天津	LPR-40基點
蘭州	LPR-30基點
南昌	LPR-20基點

註:LPR為貸款市場報價利率

### 金融界解讀

- 存量按揭貸款利率整體偏高,利率下調有助部分緩解按揭貸款早償壓力,穩定涉房類融資增長,釋放居民消費動能
- 存量按揭利率下調將影響上市銀行息差約8個基點,對應上市銀行淨利息收入規模減少1834億元人民幣
- 差別化住房信貸政策優化調整,有望同認房不認貸的政策形成合力,降低居民置業負擔,加快釋放合理住房需求

因應中國人民銀行、金融監管總局周四發布的新規,要求降低存量首套住房商業性個人住房貸款利率。為支持政策推行,人行多個分行昨日公布首套商業性個人住房貸款利率下限,其中北京現行下限為相應期限的貸款市場報價利率(LPR)加55個基點,上海為LPR加35個基點,深圳為LPR加30個基點,現行全國利率下限為LPR減20個基點。分析認為,存量按揭貸款利率整體偏高,政策落地有助緩解早償壓力,改善居民置業情緒。

大公报記者 蔣去情

為確保存量房貸利率調整順利落地,人行分支機構陸續公布首套商業性個人住房貸款利率自律下限,涉及包括北京、上海、深圳、福建、河南、江西、湖南、吉林、甘肅、西藏、內蒙古、貴州等多地。

### 中行:按新規開展調整

對於調整存量首套住房貸款利率的要求,銀行業紛紛回應,表示將盡快開展利率調整工作。中國銀行昨發布公告,表示將按照要求依法有序推進降低存量首套住房商業性個人住房貸款利率工作,將按照市場化、法治化原則,為客戶提供高效便捷的線上線下服務,積極發揮金融改善民生、擴大消費的作用。

該行表示,在有關部門指導下,目前正在抓緊制定具體實施細則,盡快開展利率調整工作,後續事宜將及時進行公告。

有銀行從業者表示,借款人需要對比借款合同中的利率水平,以及貸款發放時當地首套房貸款利率自律下限,理論上看,若超出這個利率下限,便可以向商業銀行商討降低房貸利率。由於房貸利率下限的調整涉及不同省市、不同時間樓市調控政策,相信各地的利率下限將有差異,同時還需要考慮LPR改革前後的差

異。

上海易居房地產研究院研究總監嚴躍進表示,即便是允許下調房貸利率,但是最大調整幅度也要參考當年的幅度,例如當年調整為9折,那麼新利率的最大程度便是做到9折的水平;若當年是降低20個基點,現在能給出的最大降幅就是20個基點。

### 千萬中產家庭有望受惠

光大證券(06178)表示,存量按揭貸款利率整體偏高,利率下調有助部分緩解按揭貸款早償壓力,穩定涉房類融資增長,釋放居民消費動能。光大證券認為,本輪存量按揭利率下調將影響上市銀行息差約8個基點,對應上市銀行淨利息收入規模減少1834億元(人民幣,下同)。

中信證券(06030)指出,差別化住房信貸政策優化調整,預計將和此前認房不認貸的政策形成合力,降低居民置業負擔,有助加快釋放合理住房需求。

中信證券測算,相關政策可能為超過1000萬個中產家庭每年節省約1.2萬元的資金成本,相信房地產價格有望企穩,有助宏觀經濟保持穩定向好態勢。

## 刺激置業意欲 交投有望反彈

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道:所有一線城市已公布執行「認房不認貸」政策。上海和北京「認房不認貸」政策昨日落地。上海新政今日實行;北京新政昨日實行。此外,包括佛山、江門、廈門、成都、鄂州等昨日也公布執行「認房不認貸」。分析稱,一線城市正積極落實認房不認貸的政策內容,其對於降低購房成本、滿足合理住房消費需求、促進樓市平穩發展等都具有積極的作用。預計本月市場交投將趨於活躍。

### 房企推盤轉趨積極

按北京市目前的政策,首套房首付比例不低於35%,二套房首付比例不得低於60%,相差25%。以一套房子600萬元(人民幣,下同)計算,在首付階段可以少支出150萬元。按照上海樓市新政,首付款直接減少175萬元,相當於房價款的35%。此外,納入到首套房標準,其房貸利率也會跟着下調。按貸款本金200萬元、30年期等額本息計算,利息總支出減少近31萬元,月供減少約851元。

「8月,北京二手房住宅網簽10960套,同比依

然低迷,市場期待出現政策微調。」北京中原首席分析師張大偉表示,「認房不認貸」的政策出台,是支持合理住房需求、保障房地產市場穩定健康發展的重要舉措,符合市場期待。

上海中原地產市場分析師盧文曦分析,有了廣州、深圳的政策,上海跟進政策的壓力不大;另一方面,7月、8月上海樓市交投數據不理想,月均50萬平方米的新房成交面積距離正常交易水平存在較大落差,且二手房市場成交意願也不強,「9月是下半年樓市交投重要窗口期,上海選擇月初明確『認房不認貸』符合預期。」

盧文曦補充說,市場對「認房不認貸」政策早有期待,過去一個月市場需求亦持續積累,隨著政策的落地,「本月滬新房成交量有望穿90萬平方米,二手房成交套數也可能衝擊2萬套。」

易居研究院研究總監嚴躍進評論說,目前恰逢樓市傳統「金九銀十」階段,預計房企推盤積極性將明顯增加;購房者在政策明朗後,入市意願也將明顯增強,其購房策略更清晰。本月開始上海樓市交易會有積極提振,交易活躍態勢料將持續。

## 保利首8月銷售2990億 居內房首位

【大公報訊】克而瑞研究中心公布今年首8個月內房企業銷售數據,按全口徑金額計算,保利發展以2990億元(人民幣,下同)排名第一,萬科地產和中海地產排名第二和第三,分別錄得銷售額2462.8億元和2114.2億元;碧桂園(02007)則以1889億元排第六。

年初至今,百強房企格局繼續分化,央國企及部分優質民企韌性較強,中小房企則競爭力不足。

克而瑞表示,8月整體樓市延續探底行情,供應小幅微增但仍處在年內低位,成交量持續下滑。行業信心依舊偏低,樓市復甦動能不足,企業去化壓力較大,9月及第4季度應加強供應和營銷力度提振成交。

## 穆迪降評級 碧桂園債權人表決押後

【大公報訊】碧桂園(02007)債務寬限期將至,有外電引述消息人士指出,該公司將私募債「16碧園05」持有人會議表決的截止日期推遲一日至昨晚,該會議原定的投票截止日期為周四(8月31日)晚上10點。碧桂園表示,希望給予債券持有人更多時間進行準備。

據了解,投票由非公開會議的方式進行,而推遲投票的決定是在周四晚截止前半小時作

出。部分債權人表示,此前已告知碧桂園,不會選擇延期支付。

### 穆迪料18個月內銷售疲軟

碧桂園自遭週財困以來,市場普遍唱衰前景。評級機構穆迪將碧桂園信貸評級由「Caa1」連降三級至「Ca」,與該機構最低評級「C」相去不遠。穆迪認為,未來12至18個月內碧桂園銷

售還將保持疲軟,加上大量債務陸續到期,現金流面臨壓力,或缺乏足夠內部資金來源以處理即將到期的離岸債券,對於該公司展望維持負面。

穆迪表示,給出負面展望並下調評級的原因,在於碧桂園面臨的流動性壓力以及違約風險不斷上升,雖然該公司仍可通過資產處置或其他融資手段以填補缺口,但相信這些活動存在高度不確定性,料債券持有人後續追償前景偏弱。

【大公報訊】受惠老花眼治療需求強勁,德視佳國際(01846)中期收入創新高,達到3.46億元,同比升10%。集團董事長兼首席執行官約根森表示,由於需求強勁,及內地市場顯著反彈,看好未來兩年的增長。管理層又透露,集團手上資金達8億元,連同經營現金流入,料可以滿足購併需要的「彈藥」。

### 收入創新高 持8億伺機併購

談及未來大計,約根森表示,數年內將於北京、上海、深圳、杭州等設立至少一家診所,並會擴充診所及加強滲透率。儘管內地市場受疫情影響,但復常後,業務有強勁反彈,成都近期新開的診所,有望在開業1年內達收支平衡。

約根森預計,未來老花眼治療的需求將會持續旺盛,集團已做好準備,將充分利用這一業務增長良機,並相信德視佳的國際布局、充足的人才和戰略擴張計劃,可以加速集團的業務增長,而且將會繼續堅持內部及併購增長策略,進一步鞏固在行業內的領先地位。在內地,老花眼治療需求將保持強勁,預計今年下半年手術數量有更高增長率,因為集團的杭州診所購併中心裝修而遷至鄰近位置後,將會恢復營業。

管理層稱,集團對中國內地、歐洲及英國的業務持樂觀態度。此外,人口老化對老花眼矯正治療帶來強勁需求,集團將受益於此趨勢,事實上,中期業績超過一半收入貢獻來自三焦點晶體置換。

購併方面,約根森稱,德視佳與「獵頭人」合作物色對象,特別是家庭經營及具高質服務,且難以退出市場的診所,將成為其目標,未來或有多數宗併購。

眼科治療需求大 德視佳加碼投資內地

## 內地製造業重現擴張 財新PMI升至51

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道:供需兩端的同步回暖,推動中國製造業景氣度改善。財新周五發布的8月中國製造業PMI報51,較前值回升1.8個百分點,重返擴張區間,並創六個月來最快增速。財新智庫高級經濟學家王喆介紹,財新製造業PMI近四個月來三次錄得榮枯線上方,上月除出口不振外,製造業供給、需求、就業等指標均處在擴張區間,整體行業景氣度有所恢復。分析稱,得益於逆周期宏觀調控政策的落地,8月中國經濟呈現溫和復甦態勢,下階段要確保各項政策措施不折不扣地得到落實,確保企業實實在在享受政策。

### 學者:經濟內生動能轉強

8月財新製造業PMI走勢與官方趨同。國家統計局此前發布的8月中國製造業PMI為49.7%,較前值提升0.4個百分點,連續三個月環比回升,創今年4月以來新高。

中南財經政法大學兼職教授譚浩

俊表示,依據目前中國經濟運行實際,9月官方製造業PMI有望重返榮枯線上方,並保持連續改善的狀態,「如果這樣的格局能夠保持,經濟恢復效率將大幅提升,發展預期亦會不斷增強」。他指出,隨着各項穩增長、促發展政策的持續發力,經濟內生動能會不斷增強,未來要確保各項

政策措施不折不扣地得到落實,確保企業實實在在享受政策。

業界情緒方面,財新8月中國製造業的報告指出,8月製造業對未來一年生產前景保持樂觀態度,惟樂觀度下滑至11個月來最低。樣本企業普遍寄望全球經濟狀況的改善,以及新產品問世能支撐未來數月產量的上升。

王喆補充說,季節性因素對經濟的影響會逐步消退,但內部需求不足、弱預期等問題或在更長時期形成負面循環,疊加外需的不確定性,經濟下行壓力恐不斷加大。他建議,當前市況下「穩預期、增加居民收入」仍是政策施為的重點,鑒於內外部經濟環境形勢日趨複雜,相關支持政策的緊迫性、必要性進一步增加。



◀專家認為,依據目前中國經濟運行實際,9月官方製造業PMI有望重返榮枯線上方。