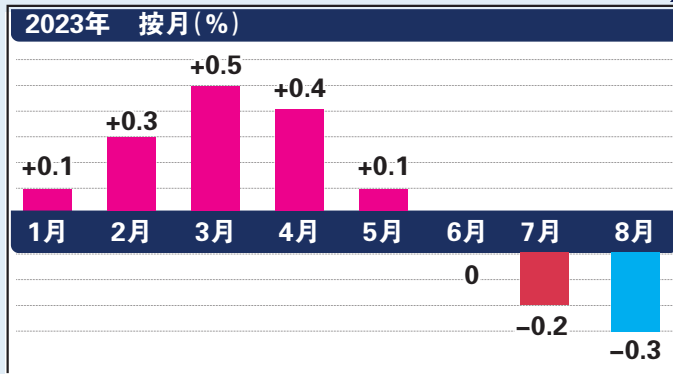


各地紛辦房展會 派購房消費券刺激需求

# 「金九銀十」料重臨 樓市迎築底回升

## 各地針對樓市相關措施

- 鄭州市住房保障和房地產管理局發布《2023年度鄭州市房地產領域專項整治部門聯合「雙隨機、一公開」監督檢查實施方案》，主要檢查房地產開發企業、房地產經紀機構、租賃企業和房地產估價機構。檢查時間為2023年9月20日至2023年12月10日
- 「認房不認貸」政策落地以來，有統計顯示，9月1日至13日，全國已有超30省市發布樓市優化政策近40條。廣西玉林周四公布執行「認房不認貸」政策；河南周口昨日調整「認房不認貸」政策
- 山東濰博市推出「以舊換新」；江蘇南京市鼓勵「賣舊換新」，提振樓市銷售
- 哈爾濱舉行「冰城夏都一走進南京」房產推介會，將房展會搬到南京舉行
- 山東濰博房博會、遼寧瀋陽「金九銀十」購房活動贈送消費券



隨着一系列支持樓市的政策逐步顯效，內房有望迎來「金九銀十」銷售旺季。

內地七十大城市新樓價格指數

自8月底內地多部委聯合發文將「認房不認貸」納入「一城一策」工具箱，同時將全國首套、二套房首付比例下限分別降至20%、30%，其後，多地「認房不認貸」政策陸續出台，存量房貸利率落地。各地政府舉辦房展會配合「金九銀十」銷售旺季，同時還推出購房消費券等措施，市場估計「金九銀十」內地樓市有望實現底部回升。

大公報記者 倪巍晨



穩定樓市

民生銀行首席經濟學家溫彬說，一線城市目前已全部落實「認房不認貸」政策，監管部門也統一調了住房首付比例和貸款利率下限，且各家商業銀行紛紛就降低存量首套房貸款利率發布通知，上述變化均有利於刺激剛性和改善型需求，緩解房地產市場的下行態勢。根據中國指數研究院的監測數據，9月1日至13日，內地已有超30省市發布樓市優化政策近40條。與此同時，全國多地正陸續推出促進住房消費的各項行動計劃。

## 料續有寬鬆措施出台

9月13日，「山東省住房和城鄉建設廳」微信公眾號消息稱，9月起山東將推出全省房地產「金九銀十」行動，包括指導各市組織舉辦秋季房展會，舉辦房地產新發展模式研討會，開展高品質住宅建設系列活動，持續開展「政、銀、企」對接活動、實施優質房企支持計劃、開展現房銷售試點交流活動等，進一步促進群眾住房消費需求釋放，切實滿足群眾剛性和改善性住房需求。

其中，山東省濰博市已定於本月16日至17日舉行2023濰博第五屆住房產業交易博覽會。除組織了30多家房企、近50個項目參展。活動期間將推出單張5000元(人民幣，下同)、總價5000萬元的購房優惠券。此外，活動還增加了中介服務專區，重點推介「以舊換新」活動。東北瀋陽也由即日起至10月6日，舉辦為期22日的「2023年瀋陽金九銀十購房活動」，瀋陽市政府並按活動期間購房備案時間先後順序，向符合條件的在內九區購房的前3000名購房人發放每套1萬元購房

消費券，後續購房人發放每套5000元購房消費券。

## 新房交投優於二手房

上海中原地產市場分析師盧文曦強調，9月是樓市傳統銷售旺季，隨着一線城市「認房不認貸」政策的落地，其他城市料進一步出台房地產寬鬆措施，從而形成樓市利好政策的共振。盧文曦表示，從「認房不認貸」政策執行後的市場反饋看，政策對新房市場的推動效果顯著優於二手房，預計本月新房交投將好於二手房，且在利好政策支撐下，二手房價格跌幅亦有收窄。

諸葛找房數據研究中心團隊坦言，8月下旬以來決策層頻頻釋放利好政策，並先後推出「認房不認貸」、換房退稅、下調首付比例和存量房貸利率等一系列重磅舉措，各地限購、限售等政策也逐步落地執行，隨着政策效果的不斷顯現，以及樓市「金九銀十」的到來，下階段內地樓市有望實現底部回升。

## 城中村改造注新動力

光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華提醒，在穩樓市、房企紓困等政策持續發力下，房地產市場預期正逐步回暖，加之宏觀經濟的持續復甦，房地產有望逐步擺脫周期低谷。溫彬亦指出，一系列寬鬆政策的落地顯效，房地產市場下行態勢有望趨緩。隨着房企預期的好轉，8月開發商拿地、新開工意願均略升溫。溫彬並建議，下一階段應着重關注配售型保障性住房建設和城中村改造，為市場注入新動能。

## 各界評論

### 上海中原地產市場分析師盧文曦

從「認房不認貸」政策執行後的市場反饋看，推動新房市場的效果顯著優於二手房，預計本月新房交投將好於二手房，且在利好政策支撐下，二手房價格跌幅亦有收窄

### 諸葛找房數據研究中心團隊

8月下旬以來決策層頻頻釋放利好政策，隨着政策效果顯現，以及樓市「金九銀十」的到來，下階段內地樓市有望實現底部回升

### 中國民生銀行首席經濟學家溫彬

隨着一系列寬鬆政策的落地顯效，房地產市場下行態勢有望趨緩。考慮到市場信心與預期的恢復或仍需較長時間，加之政策邊際效應減弱、需求中樞下移等，本輪復甦更多將表現為「低位穩」，反彈高度預計有限

大公報記者倪巍晨整理

## 內地八月一線城市房價走勢

| 城市 | 新建環比  | 新建同比  | 二手環比  | 二手同比  |
|----|-------|-------|-------|-------|
| 北京 | ▼0.2% | ▲2.8% | ▲0.4% | ▲0.8% |
| 上海 | ▲0.1% | ▲4.1% | ▼0.3% | ▼2.0% |
| 廣州 | ▼0.3% | ▼1.4% | ▼0.6% | ▼3.7% |
| 深圳 | ▼0.6% | ▼3.0% | ▼0.2% | ▼1.4% |

大公報記者倪巍晨整理

## 8月樓市偏軟 分析:買家等打折

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：國家統計局公布，8月70大中城市新建商品住宅和二手住宅銷售價格環比上漲城市分別有17個和3個，比上月均減少3個。又從同比看，新建商品住宅和二手住宅銷售價格同比上漲城市分別有25個和3個，比上月分別減少1個和2個。

### 新建住宅價格同比跌0.1%

據外電《路透》綜合上述數據估算，8月新建住宅價格環比跌0.3%；同比跌0.1%。國家統計局城市司高級統計師沈寶璋讀數據時表示，8月70個大中城市商品住宅銷售價格上漲城市個數減少，各線城市商品住宅銷售價格環比下降、同比有漲有降。

新建住宅方面，一線城市新建商品住宅銷售價格環比由上月持平轉為下降0.2%；二線城市新建商品住宅銷售價格環比下降0.2%，降幅與上月相同；三線城市新建商品住宅銷售價格環比下降0.4%，降幅比上月擴大0.1個百分點。從同比看，一、二線城市新建住宅同比分別升

0.6%和0.3%；三線城市則跌1.4%。

### 一線城二手年跌1.6%

二手住宅方面，一線城市二手住宅銷售價格環比下降0.2%，降幅比上月收窄0.6個百分點；二、三線城市二手住宅銷售價格環比分別下降0.5%和0.4%，降幅均與上月相同。從同比看，一、二、三線城市二手住宅同比分別下跌1.6%、3%和3.5%。

上海中原地產市場分析師盧文曦稱，8月不少城市繼續出台穩樓市政策，一些開發商也推出折扣優惠，趕在9月前加大新盤投放，但各地買家不敢輕易入市，市場觀望情緒依然存在。諸葛找房的市場情緒指數報告稱，8月28日至9月3日，一線城市樓市情緒指數為-0.69，較此前一周抬升0.09個百分點。諸葛找房數據研究中心團隊指出，8月對政策鬆綁預期的不斷增強，向市場傳遞了上漲的預期，先行情緒指數的止跌回升，或預示一線城市房地產市場有望率先企穩回升。

## 佛山召房企開座談會 促進樓市健康發展

【大公報訊】佛山市房地產協會組織日前召開「金九銀十」促房地產發展座談會。會議指出，佛山市房地產進入重要轉型關鍵期，發展前景廣闊，佛山將繼續堅持「房住不炒」定位，支持剛需和改善型合理住房需求，結合國家、省近期出台的相關措施不斷完善整體規劃，因城施策、精準施策，竭盡全力幫助企業排憂解難，切實促進全市房地產市場平穩健康發展。

### 保利萬科等14房企參與會議

會議邀請了包括佛山市政府、各區政府以及市直相關部門與保利華南、佛

山萬科、東建集團、佛山建發、能興地產等14家房企代表深度對話，圍繞當前佛山房地產行業發展存在的問題、短板、潛力等話題互動懇談。

會議還指出，鼓勵支持和引導各房地產企業在當前陸續出台的政策利好支持下，進一步提振發展信心，搶抓機遇，積極轉型，針對城市精品、中高端改善型住宅和大眾剛需型住宅等不同客戶需求，開發高品質住宅產品，為人民群眾創造高品質生活空間。

佛山市房地產協會表示，將迅速梳理問題、分類處理，加強市、區相關部門共同聯動研究，繼續積極為佛

山房地產企業做好服務工作，營造良好的營商環境，促進企業在佛山市繼續深耕厚植、做優做強。

此外，內地《證券日報》報導，距離9月25日存量首套房貸款利率批量調整進入倒計時，為提升申請的便利性，多家銀行已在手機銀行App上線「存量房貸利率調整」功能，借款人可進行相關信息查詢。

此外，部分無法在9月25日進行自動轉換的借款人已接到銀行電話，並在線上簽訂了首套個人住房貸款利率調整確認書，通過新發放貸款置換存量首套房貸的方式進行調整。

## 人行重啟14天逆回購 利率下調0.2厘

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：中國人民銀行時隔近8個月重啟14天逆回購操作。昨日人行在公開市場進行340億元(人民幣，下同)逆回購操作，中標利率下降20個基點至1.95%。人行當日還開展1050億元逆回購操作，利率持平於上期的1.8%。

### 下季有空間降準降息

同時，面對本月4000億元到期MLF(中期借貸便利)，人行當日起量續作了5910億元MLF，中標利率維持2.5%不變。分析稱，人行隔夜降準後平價超量續作MLF，體現了其穩增長的決心；14天逆回購的重啟，旨在滿足金融機構短期資金需求，其中標利率的下降，是對今年6月、8月兩輪其他政策利率下降後的補降，預計四季度降準、降息仍有空間。

人行介紹，上述公開市場操作旨在維護銀行體系流動性合理充裕，保持季末流動性的平穩。光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華指出，人行在隔夜宣布全面降準後，平價增量續作MLF，可視為總量與結構性工具的

### 上海銀行間同業拆放利率 周五報價

| 期限  | Shibor (%) | 漲跌幅(基點) |
|-----|------------|---------|
| 隔夜  | 1.763      | ▼0.3    |
| 7天  | 1.900      | ▼1.7    |
| 14天 | 1.934      | ▼10.9   |
| 1月  | 2.083      | ▲2.7    |

大公報記者倪巍晨整理

配合，意在加大實體經濟支持力度，體現了其穩增長的決心。此番增量續作適度加大了中長期資金的投放，有助於繼續引導金融機構加大對實體經濟薄弱環節、重點新興領域的支持，釋放出積極的穩增長信號。而重啟14天逆回購，主要是應對季末短期因素對資金面的擾動，滿足金融機構短期資金需求。

招聯首席研究員董希淼強調，今年6月、8月政策利率兩輪下降時，14天逆回購中標利率均未變化，今次中標利率的下降應視為對前兩輪其他政策利率下降的補降，鑒於周五7天期

逆回購、1年期MLF中標利率均與上期持平，本月LPR(貸款市場報價利率)料將保持不變。

### 後續政策配合實施效果

至於上海銀行間同業拆放市場(Shibor)昨日各短期利率「跌多漲少」(見附表)。周茂華認為，當前中國經濟呈現回穩向好態勢，人行接連發力政策效果正逐步釋放中；儘管內地政策空間依然充足，但短期再度降準、降息的門檻或已抬升。周茂華補充說，近年來，內地宏觀政策平衡穩增長、防風險、調結構及兼顧內外平衡方面的難度不小，後續政策要有力、有度，注重政策配合與實施效果。

華金證券首席宏觀及金融地產分析師秦泰坦言，降準操作具有低成本、高效率、穩預期的特點，是最佳的中長期流動性投放工具，本次降準後，年內降準、降息仍有空間，人行或選擇在今年12月開展一次50個基點的降準操作。該行並維持四季度1年期LPR下降10至15個基點，5年期LPR下降5至10個基點的判斷不變。

## 人幣匯價連升5日

【大公報訊】據外電引述消息人士指，中國人民銀行已要求部分券商減少外匯自營交易，以緩和人民幣貶值壓力。個別機構的外匯自營業務近乎停頓，未知何時恢復。昨日人民幣兌美元中間價升88點，報7.1786；在岸人民幣日盤收盤價也升10點至7.2691。人民幣中間價及在岸日盤收盤價均連續5個交易日回升。國家外匯管理局副局長、新聞發言人王春英昨日就2023年8月份外匯收支形勢答記者問表示，未來中國外匯市場有基礎、有條件更趨平穩。

### 經濟持續回升向好

王春英分析稱，一方面，內外部環境中的積極因素將進一步增多。隨着宏



▲人幣兌美元連升五個交易日，累計漲1%。

觀調控政策效果逐步顯現，中國經濟有望持續回升向好，對外匯市場的支撐作用將進一步鞏固；主要發達經濟體的緊縮貨幣政策接近尾聲，有關外溢影響將總體弱化；近期中國跨境資金流動中的季節性因素等短期影響也會減弱。另一方面，當前中國外匯市場更趨理性和成熟，市場主體適應環境變化的能力進一步提升，外匯市場宏觀審慎管理工具更加完善，均有助於市場穩定。

此外，《金融時報》評論員昨日發文稱，9月11日以來，人民幣兌美元匯率實現連續5個交易日上漲，截至昨日16:30累計漲幅達到1%。近期，財稅、房地產、資本市場、貨幣政策接連發力，中國經濟企穩回升態勢明顯。8月社會零售品銷售同比增長4.6%，規模以上工業增加值錄得4.5%，明顯好於預期，多數城市房價環比降幅也有所收窄。業內人士表示，隨着政策效果逐步顯現，未來經濟基本面將持續改善，對人民幣匯率形成支撐。企業要堅持匯率風險中性原則，加強匯率風險管理，根據生產經營安排正常結售匯，既不賭匯賭點位，也不囤匯惜售，降低匯率波動對企業財務管理的影響。