

# 60城首套房貸息跌穿4厘 料續降

## 東莞取消利率下限 由銀行自主確定



貝殼研究院的數據顯示，今年1月，百城首套平均房貸利率較上月下降2個基點，平均為3.8厘；二套主流房貸利率平均為4.41厘，與上月持平。截至今年1月中旬，百城中60城首套房貸利率已進入「3時代」。專家分析認為，隨着房價指數繼續回落，未來各地房貸利率有望繼續下降。

大公報記者 彭子河

貝殼研究院的報告統計周期為2023年12月下半月至2024年1月上半月。貝殼研究院稱，今年1月，一線城市首二套房貸利率分別為4.13厘、4.54厘，均與上月持平；二線城市及三四線城市首套房貸利率降低2個基點，分別至3.86厘及3.82厘。1月，9個城市首套房貸利率下降，主要為二線和三四線城市，下降空間在5至30個基點之間，其中嘉興、廊坊、徐州首套房貸利率下降30個基點，東莞、佛山、呼和浩特下降20個基點，南京下降10個基點。本月新增8個城市首套房貸利率首次降至4厘以下。

其中，東莞市今年1月1日起已實施階段性取消轄區首套住房商業性個人住房貸款利率下限，具體房貸利率由各商業銀行根據市場化、法制化原則自主確定。這意味東莞現有首套房貸利率下限為LPR（貸款市場報價利率）減20個基點的限制將獲得鬆綁，不設下限。

廣東省城規院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉表示，按照利率管

理新規，房價指數連續三個月同比和環比下跌，利率不設下限，這意味着將有更多城市首套房按揭利率可以不設下限。

### 入市門檻和貸款成本雙降

二套房利率方面，貝殼數據顯示，1月二線和三四線城市二套房利率均維持上月水平。1月首二套主流房貸利率較去年同期分別回落26和50個基點。本月銀行平均放款周期為21天，較上月延長2天。

貝殼研究院分析師稱，1月部分二三線城市大幅下調了首套房貸利率，帶動百城首套房貸利率整體繼續下降。

對於部分二三線城市大幅下降首套房貸利率，貝殼分析師指，結合前期已經落地的「認房不認貸」和降首付政策，認為大力支持購房需求，有助於降低購房需求的入市門檻和貸款成本，進一步促進購房需求的釋放，對於今年的市場修復將發揮積極作用。



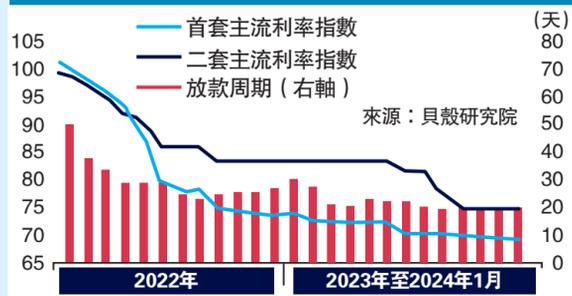
▲1月新增8個城市首套房貸利率首次降至4厘以下。截至本月中旬，百城之中有60城首套房貸利率已進入「3時代」。

### 專家看法

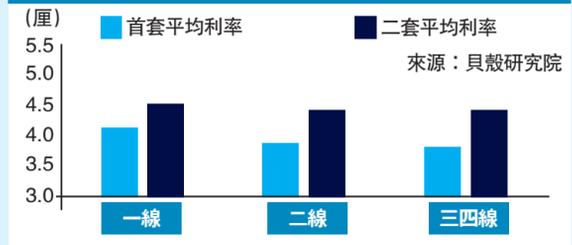
廣東省城規院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉	房地產供需兩端仍疲弱，預計今年LPR仍有下調空間
貝殼研究院	首套房貸利率下降，結合前期政策，有助降低購房成本，利房地產市場修復
光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華	部分銀行淨息差壓力仍大，本月LPR保持穩定符合預期
華金證券首席宏觀及金融地產分析師秦泰	春節前降準仍是可選項，且具迫切性，維持節前降準50個基點的預測
申萬宏源全球資產配置首席分析師金倩婧	目前政策利率仍屬偏低，利率連續調降必要性不高

大公報記者倪曉晨整理

### 百城主流房貸利率指數及平均放款周期(天)



### 2024年1月重點城市分線房貸利率



### 人行MLF與LPR利率走勢



## 內地擬設城市地產融資協調機制

### 融資支持

住建部與國家金融監管總局聯合印發《關於建立城市房地產融資協調機制的通知》，要求定期組織各方會商，及時研判房地產市場形勢和融資需求，協調解決房地產融資困難。同時搭建政銀企溝通平台，推動房企和金融機構精準對接。央視新聞報道，包括江西、重慶多地將推出相應措施。

《通知》指出，協調機制根據房地產項目的開發建設情況及項目開發企業資質、信用、財務等情況，按照公平公正原則，提出可以給予融資支持的房地產項目名單，向區內金融機構推送。同時，對存在重大違法違規行為、逃廢金融債務等問題的房企和項目，要提示金融機構審慎開展授信。

據央視報道，江西在收到有關通知後，第一時間啟動相關工作，着手開始建立省、市兩級的房地產融資協調機制，進一步細化明確城市融資協調機制的落實辦法、實施細則。同時還啟動會商平台和政銀企平台兩個平台的搭建工作。報道稱，江西房地產融資未來將嚴格依託三個名單來進行：一是正常開發建設、抵押物充足、資產負債合理、還款來源有保障的項目名單；二是開發建設暫時遇到困難但資金基本能夠平衡的項目名單；三是存在重大違法違規行為、逃

廢金融債務等問題的企業和項目名單。對正常開發建設的項目，建立授信綠色通道，積極滿足合理融資需求；對暫時困難的項目，按照「一項目一方案」的方式，採取貸款展期、調整還款安排、新增貸款等方式予以支持；對違法違規等情況的企業和項目，提示金融機構審慎開展授信。

### 重慶將形成房企「白名單」

此外，重慶目前正着手準備重慶市房地產融資協調機制的細則，屆時將形成第一批房地產項目「白名單」。下一步重慶將明確各方責任，搭建政銀企溝通平台，精準對接項目融資需求，合力推進項目融資落地。

中國房地產估價師與房地產經紀人學會會長、研究員柴強認為，城市房地產融資協調機制的建立，有助更好一視同仁滿足不同所有制房企合理融資需求，保障地產項目正常開發建設，防範在建項目停工、逾期交付，切實維護購房人合法權益，打消購房人顧慮，提振市場信心。隨着內地經濟回升向好，人民群眾希望住上更好的房子，未來仍有較大的住房需求。隨着保交樓工作扎實推進、房地產融資支持政策落實落地、房地產風險穩妥處置化解，新房市場預期將進一步修復，新房銷售規模也將逐漸企穩回升。

## 人行逆回購1220億 單日淨投放330億

### 合理充裕

中國1月貸款市場報價利率(LPR)保持不變，1年和5年期以上LPR分別持平於上期的3.45厘和4.2厘，連續五個月原地踏步。人行昨日開展1220億元(人民幣，下同)7天期逆回購操作，中標利率持平於1.8厘，在對沖掉當日到期的890億元逆回購資金後，單日實現淨投放330億元。

分析稱，春節前是市場流動性敏感時點，為保持流動性合理充裕，節前降準仍是人行的選項，同時不排除節前MLF(中期借貸便利)和1年期LPR同步下行10個基點的可能性。

申萬宏源全球資產配置首席分析師金倩婧觀察到，在信貸投放偏弱、存款利率調降，以及人行政策寬鬆表態帶動下，債市降息預期持續高漲，本月降息預期雖然落空，但不會對債市積極情緒構成利空影響。

光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華坦言，當前中國經濟仍處修復期，有效需求的復甦相對滯後、復甦不夠平衡、微觀主體不夠活躍等問題較為突出，加之需前景存在不確定性，未來有必要適度加大對實體經濟的支持力度，合理降低消費和投資成本，激發微觀主體活力，促進經濟加快恢復平衡。

周茂華指出，貨幣政策當局有望進一步通過降準、適度調降MLF利率等，引導LPR利率適度下行，他預料，今年LPR報價調整的幅度或低於去年。除繼續運用貨幣總量工具外，結構性政策工具或更受倚重，預計人行今年將繼續借助MLF、再貸款再貼現、PSL等工具引導金融機構優化信貸結構，提升信貸投放的均衡性與效率。

華金證券首席宏觀及金融地產分析師秦泰表示，維持春節前降準50個基點的判斷不變，同時可考慮MLF和1年期LPR同步下調10個基點。

大公報記者倪曉晨

## 融創地產再被強制執行6.5億

### 房企消息

據天眼查App顯示，融創房地產集團新增21條被執行人信息，執行標的合計6.5億餘元(人民幣，下同)，部分案件被執行人還包括：南昌文融房地產、溧陽環球融創文化旅遊，涉及票據追索權糾紛、保理合約糾紛等案件，執行法院包括南昌市西湖區人民法院、無錫市中級人民法院、重慶市江北區人民法院等。風險資訊顯示，融創房地產集團現存490多條被執行人資訊，被執行總金額超211億元。此外，該公司還存在多條限制消费令、失信被執行人(老賴)和终本案件資訊。

### 華南城稱可償還債息

另外，外電引述消息人士報道，華南城(01668)已通知部分債權人，稱已準備好足夠現金，償還本周寬限期屆滿的債券利息。據悉，華南城於2024年到期的9%美元債券應於去年12月26日付息，但尚未支付。數據顯示，該美元債剩餘本金2.87億美元，應付利息1290萬美元。

另外，外電引述消息指，碧桂園(02007)的一個債權人特別小組，委任PJT Partners為財務顧問、凱易為法律顧問。碧桂園早前宣布聘請畢馬威擔任境外債務重組財務顧問。

摩根大通對內房行業維持謹慎看法，預計今年銷售、新開工和竣工量同比下降一成。長遠而言，地產行業將會結構性下滑。

## 螞蟻數科力拓東南亞 年收入增3倍

【大公報訊】螞蟻集團資深副總裁、數字科技事業群總裁蔣國飛表示，除了中國市場，螞蟻數科將持續發力海外市場，第一重點聚焦東南亞迅速增長的數字化需求。

### 螞蟻鏈內地市場份額26.6%

蔣國飛指出，以區塊鏈為中心的「螞蟻鏈」，2023年佔中國BaaS(後端即服務)市場份額26.6%，連續3年位列第一。至於螞蟻鏈商用隱私計算平台「摩斯」，亦佔中國隱私計算平台市場份額36.9%，位列第一。他續說，智能風控商業化產品「蟻盾」(ZOLOZ)成為亞太反欺詐市場第一，螞蟻mPaaS(移動開發平台)及金融分布式架構SOFAStack，在金融

PaaS(平台即服務)市場位列第一。

在海外市場發展方面，螞蟻數科旗下四大規模化應用產品，目前已拓展至馬來西亞、菲律賓、印尼等，過去一年營收規模按年增長3倍。

另外，螞蟻數科副總裁余虎表示，數字化發展至今已逾20年，由最早的信息化到互聯網化，再進入雲化，如今正進入第四個階段，即數據智能時代。

余虎認為，數據智能時代的核心關鍵詞包括三個：數據要素、智能應用及產業數字化協作。其中，數據作為新型生產要素，是數字經濟發展的「新能源」。他續說，以「區塊鏈+隱私計算+物聯網+AI」等技術為基礎，通過建立可信的數據協作網絡，



▲東南亞市場數字化需求迅速增長，螞蟻數科持續拓展相關市場。

幫助各參與方構建數字信任、實現產業數字協作，可解決數據安全與流通之間的矛盾，確保數據全生命周期價值的挖掘。

螞蟻集團五年前開啟科技商業化板塊，至今形成區塊鏈BaaS平台螞蟻鏈等四個面向產業的平台化產品。

## 小米造車量產 雷軍重申配置強成本高

【大公報訊】小米(01810)首款電動汽車SU7的定價廣受市場關注，董事長雷軍表示，預計SU7將於今年上半年正式上市，目前正進行小規模量產，重申「定價確實會有點貴」，不過暫不急為之定價。雷軍日前接受內媒訪問重申，小米SU7定價確實會有點貴，「大家喊的9.9萬元(人民幣，下同)、14.9萬元甚至19.9萬元，我覺得都是在開玩笑」。

### 性能媲美二三百萬元豪華車

雷軍強調，SU7配置非常強，更形容性能可媲美售價為兩、三百萬元的豪華汽車，因此成本相當高，具體定價將於小米汽車發布會上公布。有內地網民在微評論區問及有

關小米汽車，直指「雷總敢不敢年前定個價？」雷軍在微博回覆表示「不着急，等這輪測試結束」，又形容SU7質量第一。

雷軍更在微博創建小調查，關於「50萬元以內最好看的轎車」，撇除Model 3、蔚來ET5、小鵬P7、寶馬3系、奧迪A4、奧迪A6、奔馳C系、比亞迪「漢」、智界S7、極氪001共10款車。

有網民留言指「沒SU7就奧迪」，甚至有網民直言要「棄票」。雷軍亦反問網民「為啥這麼多人覺得毛豆3(Model 3)好看」。

對於外界質疑小米較其他車企稍遲入局，雷軍指小米汽車「晚也有晚的好處，具有後發優勢」。