

# 降存量房貸利率 下調二套房最低首付比例 人行再發房策紅包 提振信心穩定樓市



最新消息

人行國慶長假前發布一系列房貸利好政策。人行昨晚出台多項重磅政策，包括引導商業銀行於10月31日前開展1次存量房貸利率批量調整、允許變更房貸利率在LPR基礎上的加點幅度、取消房貸利率重定價周期最短1年的限制，以及將首套和二套房最低首付比例統一為不低於15%等。

此外，人行對保障房再貸款政策進行優化，強調將滿足房地產行業合理融資需求。分析稱，此番政策是對中央有關房地產調控「止跌回穩」精神的落實，相關舉措有助於扭轉市場偏弱預期。隨着一系列政策的落地，以及各地政策的及時跟進，四季度內地樓市成交量有望走出「翹尾行情」。

大公報記者 倪巍晨上海報道

從政策優化內容看，人行允許變更房貸利率在LPR基礎上的加點幅度，借貸雙方可通過協商變更合同等方式調整加點幅度，以更準確體現市場供求、借款人風險溢價等因素變化。人行明確，後續市場競爭機制可促使商業銀行與借款人自主協商、適時調整加點幅度，不需要等到新老房貸利差積累較大後再由商業銀行進行批量調整。

## 五大行：開展調整房貸息工作

政策還明確，取消房貸利率重定價周期最短為1年的限制。要求自今年11月1日起，新簽訂合同的浮動利率房貸，與除房貸之外的其餘浮動利率貸款保持一致，可由借貸雙方自主協商確定重定價周期。同時，符合條件的存量房貸借款人在與商業銀行協商調整房貸利率加點幅度的同時，也可調整重定價周期，使存量房貸利率及時反映定價基準（LPR）的變化，暢通貨幣政策傳導。

對於「存量房貸利率如何調降的問題」，人行表示，市場利率定價自律機制將發布倡議，引導商業銀行於10月31日前開展1次存量房貸利率批量調整。對於加點幅度高

於-30基點的存量房貸利率，將統一調整到不低於-30個基點，且不低於所在城市目前執行的新發放房貸加點下限（如有），使得利率水平靠近全國新發放房貸利率附近，預計平均降幅0.5個百分點左右。

工農中建交等國有五大銀行紛紛響應，其存量房貸利率調整工作已在推進或開展中。交通銀行相關負責人向《大公報》表示，正依法有序開展存量商業性個人住房貸款利率調整的準備工作，擬於10月12日發布具體操作事宜，且在10月31日前，統一對存量商業性個人住房貸款利率實施批量調整。

除調整存量房貸利率和首付比例政策外，人行還發布《關於優化保障性住房再貸款有關要求的通知》，明確對金融機構發放的符合要求的貸款，人行向金融機構發放再貸款的比例「從貸款本金的60%提升到100%」。

## 分析：成交有望年底回升

值得一提的是，人行、國家金監總局還聯合發布兩項通知，一是對於貸款購買住房的居民家庭，商業性個人住房貸款不再區分

## 一線城市樓市優化政策

### 廣州（9月30日生效）

- 取消居民家庭在本市購買住房的各項限購政策

### 上海（10月1日生效）

- 調整住房限購政策
- 優化住房信貸政策
- 調整住房稅收政策

### 深圳（10月1日生效）

- 優化分區住房限購政策
- 取消商品住房和商務公寓轉讓限制
- 優化商品住房和商務公寓價格備案流程
- 調整個人住房轉讓增值稅徵免年限
- 優化個人住房貸款政策
- 加快構建房地產發展新模式

首套、二套住房，最低首付款比例統一為不低於15%。二是支持開發貸款、信託貸款等存量融資合理展期政策的適用期限延長至2026年12月31日，藉此滿足房地產行業合理融資需求，促進房地產市場平穩健康發展。

仲量聯行大中華區首席經濟學家兼研究部總監龐溟認為，中期看，隨着近期房地產領域利好政策的逐步落地實施，房地產投資和建設活動有望得到提振，預計政策還將提振購房者情緒、穩定樓市銷售。

上海中原地產市場分析師盧文曦相信，此次系列政策將令房地產市場各方獲得切實好處，也將為市場交投產生直接推動。得益於近期內地樓市利好政策的頻出，市場樂觀情緒開始回歸，「10月樓市交易量有望止跌企穩，四季度成交量或將走出『翹尾行情』」。

效降低購房者月供和置業總成本。

緊隨上海，廣州市政府昨日深夜宣布全面取消限購，成為內地一線城市中首個全面退出限購政策的城市。該通知指出，自9月30日起，取消居民家庭在該市購買住房的各項限購政策，以促進房地產市場平穩健康發展。

## 8月新樓成交面積增16%

記者梳理發現，今年以來，廣州樓市一直處於比較低迷的狀態，成交量有所回落，但整體銷售成績依然亮眼。儘管8月份是樓市的傳統淡季，廣州新房成交面積為51.15萬平米，環比下降16.5%，同比則上升16.1%。

廣州是港人購房的熱門城市。新政策實施後，香港購房者將不再受到購房套數的限制。



▲人行在國慶長假前發布一系列利好政策，有望對內地樓市帶來支持。

## 人行最新房地產政策要點

### 房貸利率

- 市場利率定價自律機制將發布倡議，引導商業銀行於2024年10月31日前開展一次存量房貸利率批量調整
- 允許變更房貸利率在LPR基礎上的加點幅度，借貸雙方可通過協商變更合同等方式調整加點幅度
- 對加點幅度高於-30基點的存量房貸利率，將統一調整到不低於-30個基點，且不低於所在城市目前執行的新發放房貸加點下限（如有）
- 取消房貸利率重定價周期最短為1年的限制。自今年11月1日起，新簽訂合同的浮動利率房貸，與除房貸之外的其餘浮動利率貸款保持一致，可由借貸雙方自主協商確定重定價周期

### 首付比例

- 對貸款購買住房的居民家庭，商業性個人住房貸款不再區分首套、二套住房，最低首付款比例統一為不低於15%

### 保障房再貸款

- 對保障房再貸款有關事項進行調整優化，對金融機構發放的符合要求的貸款，人民銀行向金融機構發放再貸款的比例從貸款本金的60%提升到100%

### 政策展期

- 支持開發貸款、信託貸款等存量融資合理展期政策的適用期限延長至2026年12月31日

大公報記者倪巍晨整理

## 安永：重磅政策續出台 科創企業添動能

【大公報訊】內地上周連續出台提振經濟一攬子政策，安永大中華區上市服務主管合夥人何兆烽表示，最新政策對各行各業都是重磅利好。過去數年，內地經濟從「高能耗、低附加值」向「低能耗、高附加值」生產模式的轉型過程，其間經歷「陣痛」。這種轉型是大勢所趨，擁有核心技術、核心競爭力的新興企業脫穎而出，涉及AI+、生命科學、新能源、硬科技、新材料等主要行業。伴隨經濟出現回暖跡象，若得重磅政策「接力」，潛力企業亦將獲得增長新動能。

## 大市成交破頂 港交所受惠

何兆烽稱，今年是AI大年，AI+產業值得看好，因為這些技術，能夠幫助到傳統行業成功轉型升級。同時，新能源行業仍然很有潛力，尤其電池、儲能等上游產業。

展望後市投資機會，實德金融策略研究部首席分析師郭啟倫相信，小米（01810）能夠受惠內地連串刺激措施，未來營業收入、利潤增長應該可以看高一線。港股上周成交額創新高，港交所（00388）是最大受益者。第一上海首席策略師葉尚志建議關注港交所。

上交所昨日組織開展競價、綜合業務等平台相關業務測試，主要驗證相關技術平台業務和技術調整的準確性。據報，昨日測試期間，競價交易系統累計接收申報2.7億筆訂單，為歷史峰值的2倍；結果顯示，系統整體表現正常，符合預期。



專家講股：華能國電

# 新地力拓太陽能電網 冀每年增產三成

【大公報訊】記者李樂兒報道：在實現碳中和的道路上，新鴻基地產（00016）不僅是個地產巨頭，還推動全港最大太陽能發電網絡。新地執行董事郭基泓表示，預計至明年底前，新地旗下管理及持有之物業及工地將再新增16個全新太陽能系統至80個，總共安裝超過2萬塊太陽能板，料每年可生產電量增加近三成至896萬度電，相當於2700戶全年用電需求，並且每年的碳排放量將減少超4000公噸。

為配合本港2050年實現碳中和目標，新地2019年開始推動太陽能發電網絡，至今已提前實現部分十年減排目標，計劃將商用物業溫室氣體減排目標由25%提升至35%。

郭基泓表示，目前64個太陽能發電系統分布在不同類型的物業，包括工廠、住宅、寫字樓及商場、建築工地。值得注意的是，西沙大型住宅項目地盤的太陽能系統是全港首個在臨時工地搭建的太陽發電系統，採用靈活性高、體積輕巧，以及較軟身的太陽能板，能方便安裝於隨之拆卸的地盤寫字樓上。

## 提升運作表現 引入實時系統

據介紹，為更好管理太陽能項目的運作表現，新地旗下兩間物業管理公司康業

及啟勝都建立了實時管理及檢測系統，能呈現輸出電量、日照時間，以及即時異常情況等數據。

繼2022年後，郭基泓再次提及特區政府於2018年與兩電引入上網電價計劃（FIT）。他表示，太陽能發電系統項目投資回本期長，若計劃終止於2033年，將不利於市面大部分規劃中項目的投入，期望特區政府可以延長期限，建議每5年或7年進行評估。另外，在香港建築費用高企的環境下，大規模的太陽能發電系統有利於經濟效益，他認為，取消上網電價的發電容量1兆瓦的上限將鼓勵更多大型項目的開發。

## 近半九巴車頂 已裝設太陽能板

截至今年6月底，新地聯營公司九巴目前已裝設2.8萬塊太陽能板，當中有1.98萬塊裝於2071部巴士車頂。郭基泓表示，目前九巴有約4300部巴士，將持續推進太陽能板的安裝，並且計劃逐步擴展新能源車隊。

郭基泓指出，電動巴士成本價格比柴油巴士高近三成，並且壽命期仍沒有大致的範圍，他冀特區政府仿效內地做法，對商業企業購買電動巴士提供相應補貼，使得電動巴士的價格近乎柴油巴士。

此外，郭基泓透露，新地與合作夥伴興



▲新地近年不斷在旗下物業安裝太陽能發電系統。

新地管理之太陽能發電網絡	
太陽能發電系統	64個
太陽能板	逾16500塊
每年可產生電量	700萬度電
相當於	• 2100個家庭全年用電量 • 每年減少碳排放量3200公噸 • 14萬棵樹一年的二氧化碳吸收量
（截至2024年6月30日）	
建首個位於將軍澳東南堆填區的太陽能發電系統，將在兩個月內舉行動土儀式，料在2025上半年投產，每年可生產120萬度電。	

## 樓市轉旺 新地兩盤乘勢加推共216伙

【大公報訊】新地（00016）繼上周六賣出元朗The YOHO Hub II第6座112個單位後，昨日公布加推第6批同座94伙的售價，部分單位輕微加價1%；同時又公布啟德天璽，天第2批122個單位的售價，平均折實呎價20939元，較首批高近6.5%。兩盤周內會落實銷售詳情。

The YOHO Hub II第6批單位的平均折實呎價15127元，折實價由約666.11萬元起，部分單位提價1%。同時將上周六餘貨13伙未售B室及F室單位，輕微加價1%應市。新地代理執行董事陳漢麟表示，連同今年5月份推售The YOHO Hub II第8座時所售出的423個單位在內，該盤暫累售535伙，套現近50億元。

另一邊廂，新地的啟德天璽，天第1期首批單位於上周五正式接受預購登記，暫已獲逾7000票登記，昨日亦公布第2批122伙的售價，由547.66萬至1376.9萬元，以最高折扣率13.5%計，折實入場價約473.72萬元起，單位為第5座5樓B6室開放式戶型，實用面積為236方呎。新地指出今批單位實屬原價推出。

新地副董事總經理雷靈表示，天璽，天的參觀人流眾多，稍後會首輪銷售詳情。近期多家銀行爭取按揭生意，主要大銀行提供低息按揭，反映對後市有提振作用之餘，亦給買家信心。未來在銀行減息速度加快及幅度加大下，相信會吸引更多投資者會重整資產配置，買樓收租將會更加普遍。

另外，英皇國際（00163）跑馬地ONE JARDIN'S LOOKOUT昨日亦公布加推18個開放式單位，折實呎價由359.64萬元起。