

內地推居民房貸貼息振樓市

首套住房可享1個百分點 借百萬最多慳5萬

國務院常務會議提出研究出台穩定房地產市場等政策措施的次日，聚焦支持首套剛需住房的個人房貸貼息政策落地。財政部、中國人民銀行、金融監管總局昨日聯合發文，自10月1日起，符合條件的居民家庭購買首套住房可享受年化1個百分點的財政貼息，進一步降低房貸利息成本。此次政策聚焦首套剛需，重點支持普通家庭新購中小套型、較低房價的住房。這是中央財政首次對商業性個人住房貸款實施貼息。



■內地10月1日起實施居民購房貸款貼息政策，支持釋放住房剛性需求。

今年三季度以來，內地房地產市場總體延續築底態勢，分化特徵仍較明顯。總體看，一線城市房價微升，二、三線城市房價同比降幅收窄，但部分城市二手房掛牌量高、價格偏弱，居民對房價預期仍偏謹慎。房地產投資持續下降，前8月全國房地產投資同比降幅接近20%，商品房銷售面積降幅亦超過10%。上月底，內地多部門出台商品房銷售制度改革方案，明確要求有力有序推行商品住房現房銷售，加快推進房地產發展模式調整。在此背景下，內地再推住房貸款貼息政策。

根據三部門發布的《關於實施居民購房貸款貼息政策的通知》，貼息適用於新發放、購買首套住房的商業性個人住房貸款，不包括存量貸款置換；所購住房還須同時滿足建築面積不超過120平方米、價格不超過150萬元（人民幣，下同）兩項條件。納入貼息範圍的貸款金額最高為100萬元，財政部門給予年化1個百分點

的貼息，貼息期限最長五年。此政策實施期暫定一年。

助城鎮工薪家庭降成本減負擔

三部門有關負責人在答記者問題中指出，此次中央財政首次對部分收入相對不高群體的商業性個人住房貸款進行貼息，在需求側進一步打開政策發力空間，通過財政金融協同，發揮財政引導、金融放大、市場運作機制作用，更好地支持和釋放城鎮居民剛性住房需求，幫助進城務工人員等新市民、新就業大學生等青年人以及城鎮工薪家庭等購房家庭降成本、減負擔。

該負責人介紹，按照目前首套住房商業性個人住房貸款利率水平，此次房貸貼息相當於優惠了利率的三分之一。例如，對於一筆長期限的100萬元個人購房商貸，考慮到大多數房貸按月付息和還款，貸款餘額逐月減少，貼息政策最多可幫助

借款人累計減少付息近5萬元。居民家庭享受的具體貼息金額，視貸款規模、期限、還款方式等情況而異。

為方便操作，《通知》明確開展商業性個人住房貸款業務的全部銀行，都可以按規定經辦居民購房貸款貼息業務。購房人按照正常信貸流程在銀行辦理貸款，只需在簽訂貸款合同時，同步授權銀行代為辦理貼息。銀行自動識別符合條件的借款人，在按月收息時，自動計算並扣減對應的貼息金額。

根據《通知》，居民房貸貼息資金由中央財政、地方財政分別按照90%、10%承擔，省級及以下財政分擔比例由省級財政部門結合實際自主確定。

「應貼盡貼，財政貼息資金足額保障。」三部門有關負責人表示，貼息是一項重要的財政金融協同政策工具，政策執行中資金總規模不設上限，預算已做充分安排，據實結算。

專家稱帶動剛需助商品房去庫存

業內專家指出，中央財政首次對商業性個人住房貸款實施貼息，通過真金白銀托底，將降低購房成本，提振居民購房意願，帶動剛需入市，助力商品房去庫存。

據了解，在補貼力度上，此次中央貼息的力度高於地方購房補貼。按照規則，每戶最高可享受100萬元貸款本金、連續5年的1%年化貼息，累計貼息上限為5萬元。今年以來，已有成都、廣州、西安、蘇州等超20個城市通過「賣舊換新」、「人才補貼」等方式實施落地房貸貼息政策，金額多在1萬至3萬元區間。

中指研究院研報指出，國常會強調要「推出一批務實管用的增量政策」，要研究出台穩定房地產市場的政策措施，釋放了積極信號。本次政策是落實國常會工作部署的具體體現，中央財政首次給予個人住房貸款貼息，以財政「補息差」的方式，在不觸動貸款合同利率、不壓縮銀行淨息差的前提下，將財政資金定向投向真實的自住需求，直接降低符合條件的首套購房者實際資金成本約1個百分點，切實減輕了購房者月供壓力。房貸貼息以財政空間置換貨幣政策空間，為宏觀政策打開新的操作通道，其信號意義明顯，對於穩定房地產市場預期，促進需求釋放將產生直接利好。

有專家指一線城市受益有限

也有專家認為，本次政策設定全國統一的房價、面積門檻，將在不同能級城市形成不同的市場影響，新政主要惠及二三線城市，對於北上廣深等一線城市，政策實際受益人群非常有限。

元首會晤鼓舞 美企爭赴APEC峰會

上周，國家主席習近平成功對美國進行歷史性訪問，與特朗普總統達成重要共識。中國貿促會新聞發言人王文帥29日在發布會上指出，此舉對於兩國工商合作具有領航定向的極端重要作用，極大鼓舞了兩國工商界深化合作、互利共贏的信心。11月17日至18日，中國貿促會將在深圳舉辦2026年APEC工商領導人峰會，外方企業參會熱情持續攀升，其中，美國企業報名尤為積極，是目前報名企業數量最多的經濟體。亞馬遜、沃爾瑪、蘋果、谷歌、埃克森美孚、微軟等眾多美國世界500強及知名企業均已提交參會申請，充分體現當前中美產業鏈供應鏈緊密的合作關係。

王文帥指出，元首外交對中美關係具有不可替代的戰略引領作用，也為兩國工商界開展經貿合作提供了彌足珍貴的穩定性和確定性。中國貿促會將以此為契機，積極利用APEC工商領導人峰會、鏈博會、中美CMP項目等重要平台落實兩國元首重要共

識，推動深化中美工商界務實合作，讓工商合作成為2026年這一中美各自發展關鍵之年的共同亮點。

11月17日至18日，中國貿促會將在深圳舉辦2026年APEC工商領導人峰會。王文帥介紹，本屆工商峰會以「共促繁榮，共贏未來」為主題，將邀請APEC經濟體政商界代表，圍繞亞太自貿區建設、互聯互通、人工智能、數字經濟等議題深入交流。會議規模約1,000人。



■亞馬遜已報名參加深圳APEC工商領導人峰會，圖為亞馬遜過往參展的展台。

港進出口飆升 內聯外通大有可為



真言摯語

郭靈 資深傳媒人

政府統計處上周公布對外商品貿易統計數字，據數字顯示，8月份本港整體出口和進口貨值均錄得按年升幅，分別上升53%和60%。筆者認為，本港錄得如此亮麗的進出口成績，除狠狠攞了「唱衰論」、「玩完論」一巴掌外，亦反映香港作為國際貿易中心，以及背靠大灣區強大產業鏈的獨特優勢。未來香港只要繼續發揮好「超級聯繫人」、「超級增值人」的內聯外通作用，深度與大灣區內的新質生產力產業鏈有機對接，便能在服務好國家發展所需的同時，鞏固和提升本港國際經貿中心的地位。

據政府發言人透露，本港8月商品出口繼續飆升，是得益於人工智能相關電子產品全球強勁需求的帶動，使8月份商品整體出口貨值升至6,679億元，按年升53%，這也是僅次於今年6月份錄得的53.4%升幅後，42年來最大增幅。同時，8月份商品進口貨值為7,391億元，

按年升60%，亦高於預期的升44.3%，連升20個月。政府發言人稱，全球對人工智能相關電子產品的需求持續，短期內料會繼續支持香港的商品貿易表現。

事實上，在中美領導人於美國會面之際，中美貿易亦正在回暖，這為香港帶來新一波的發展機遇。加上特區政府近年積極向外開拓新興市場，對內深化與大灣區內新興產業鏈的對接，這些舉措令本港及大灣區內的出口貨物有更多出貨目的地，直接拉動香港的進出口貿易，分享到大灣區新興產業高速發展的紅利。

然而，在面對全球貿易保護主義抬頭、民粹主義興起及地緣政治不確定性上升的大環境下，本港應以更積極主動的態度，一方面進一步拓展全球貿易夥伴，一方面深化與大灣區的融合發展，發揮好香港內聯外通的獨有優勢，將本港打造成為服務好大灣區產業鏈及國家發展所需主要平台的同時，成為服務全球產業鏈、供應鏈的重要樞紐，提升本港國際經貿中心的地位。