

# 統計局：房價瘋漲受遏制

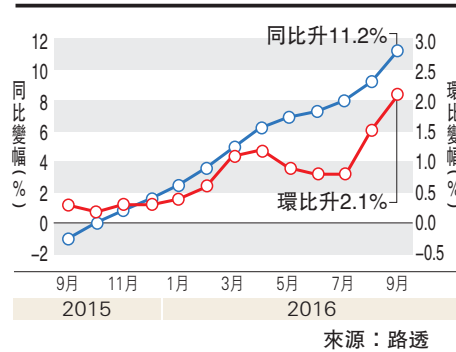
## 深兩年首轉跌 京升幅收窄3.7%

十一期間密集出台收緊調控政策，熱點城市房價現明顯回落。國家統計局昨日首次同時公布上月內地70大中城市及新政後本月上半月重點城市房價。數據顯示，本月上半月，15個一線及部分熱點二線城市新房價增速齊放緩。其中，無錫以環比3.8個百分點減幅領跌；一線市中，深圳更錄得0.3%跌幅，為2014年10月以來首次，並較九月減2.2個百分點；北京雖增1.2%，但較九月亦大減3.7個百分點，一線市中收窄最多。統計局城市司高級統計師劉建偉稱，因地制宜、因城施策實施有針對性的調控政策後，房地產市場出現積極變化，房價過快上漲的勢頭得到明顯遏制，走勢趨穩。



▲數據顯示，上月70個大中城市中，一線和部分熱點二線城市與其他城市的房價走勢有明顯差異

### 中國70個大中城市近年房價走勢



來源：路透

## 中國經濟 >>>

大公報記者倪巍晨上海報道

對統計局首次同時公布上月及本月數據，劉建偉解讀稱，為快速反映近期房地產市場的變化，統計局在做好上月70個大中城市房價統計的同時，對其中15個一線和部分熱點二線城市本月上半月的房地產市場情況進行了統計。

### 上月70城房價創新高

他並就近期房價數據結果詳細分析稱，與上月相比，一線和部分熱點二線城市本月上半月新房價格環比指數均有所降低。其中，深圳和成都環比出現下降，降幅分別為0.3%和0.1%；其他城市新房價格環比漲幅均明顯回落。從新房網籤成交量看，多數城市本月上半月的成交量較九月下半月明顯下降。其中，成交量環比下降80%至60%的城市有四個，下降60%至40%的城市有三個，下降40%至20%的城市有三個。

交通銀行金融研究中心高級研究員夏丹指出，統計局選擇的上述15個城市恰是近一年來累計新建住宅價格指數漲幅排名前13位的城市加上濟南、成都兩個省會城市。

儘管如此，在新政出台之前的九月，房價仍創新高。路透根據統計局昨日數據推算，上月70個大中城市新建住宅銷售價格同比升11.2%，連續一年上漲且漲幅為2011年該項數據公布以來最高。環比漲幅2.1%亦為紀錄以來新高。對此，夏丹分析，上月市場升溫首先與「金九」樓市傳統

旺季，開發商積極推盤有關；其次，八月至九月底，先後六個熱點城市出台收緊政策，剛需和投資者因此出現恐慌性集中購房行為；市場流動性仍較寬鬆。

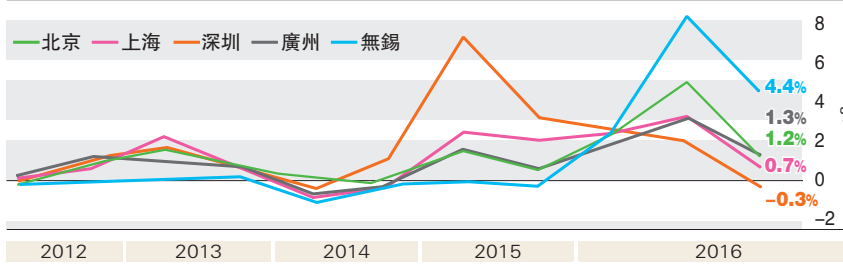
### 15熱點市漲幅收窄

新政密集出台後，本月上半月熱點城市因政策調控上漲勢頭均有所遏制，其中，北京、上海及廣州新房價格環比分別較九月減少3.7、2.5和1.8個百分點，分別至1.2%、0.7%和1.3%，較此前環比4.9%、3.2%及3.1%的漲幅明顯收窄；而深圳房價更錄得0.3%的跌幅，較九月的1.9%環比減2.2個百分點。

夏丹還預計，總體來看，政策收緊的力度不會過於嚴厲，貫穿今年的主要任務仍是去庫存，「限」主要是針對年中政治局會議強調的「抑制資產泡沫」，以「穩」而非以「降」為目的，避免給樓市重創。她相信，隨着本輪調控的層層遞進，本季一、二線城市樓市或現「量縮價穩」走勢。

新華社昨日引述多位權威專家稱，總體上看，一線和部分熱點二線城市樓市調控的成效正在顯現，但由於調控政策出台時間較短，後續市場走勢還需繼續觀察。專家們並建議，下一步應當強化落實地方政府主體責任，保障居民基本住房需求，加大居住用地和商品住房供應、資金管控等各項政策措施的執行力度，促進房地產市場平穩健康發展。

### 熱點城市房價環比走勢(新建商品住宅價格)



註：數據源自年中及年末數據點，最新兩月數據分別為九月和十月上半月

來源：國家統計局

## 各界評論

國家統計局 城市司高級統計師 劉建偉	一線和部分熱點二線城市因地制宜、因城施策實施有針對性的調控政策後，房地產市場出現積極變化。15個一線和部分熱點二線城市房價過快上漲的勢頭得到明顯遏制，房價走勢趨穩
中國房地產 測評中心副主任 孫斌藝	這次是統計局史無前例地公布半月數據，政府也着急了
中國社科院 城市與競爭力研究中心主任 倪鵬飛	商業銀行嚴格執行差別化住房信貸政策，強化對首付資金來源的審查，密切關注房貸集中度，防範風險，並引導資金進入實體經濟
交通銀行 金融研究中心高級研究員 夏丹	政策收緊的力度不會過於嚴厲，貫穿今年的主要任務仍是去庫存，「限」主要是針對年中政治局會議強調的「抑制資產泡沫」，以「穩」而非以「降」為目的，避免給樓市重創
瑞銀證券大中華區 首席經濟學家 汪濤	樓市調控最重要的手段是全面信貸收緊，但現在並沒有看到這樣的收緊，而是在邊際上調高首付，對開發商的信貸調整，主要在拿地融資和合理利用等影子信貸方面，也未全面收緊

## 外管局料跨境資本流動續穩

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：國家外匯管理局昨日公布數據顯示，上月銀行結售匯逆差1897億元（人民幣，下同），等值284億美元，該數據已連續15個月呈現逆差，且較八月634億元的結售匯逆差擴近二倍。外管局新聞發言人、國際收支司司長王春英表示，剔除季節性因素，三季度結售匯逆差環比二季度甚至略降，未來跨境資本流動仍然有望保持基本穩定。

她解釋稱，上述季節性因素具體包括旅行和投資收益兩大方面：暑期和國慶假期前通常是國內居民境外留學或者旅遊購匯的高峯期；在上一年度財務報表完成和利潤分配方案確定後，相關企業都會在六至九月購匯向海外支付投資收益。

王春英表示，一至九月銀行累計結售匯逆差2434億美元，其中三季度銀行結售匯逆差為696億美元，如果剔除上面兩個季節性因素的影響，三季度結售匯逆差是482億美元，略低於二季度490億美元的逆差。她提到，未來外債規模企穩回升，將促進跨境資金雙向流動。

外管局數據並顯示，九月銀行代客結售匯逆差1793億元，錄今年三月來新高，較八月份217億元逆差規模擴大逾七倍。交銀金研中心高級研究員劉健坦言，中秋、

國慶等季節性購匯因素，人民幣貶值預期帶來的購匯需求階段性增加，及中國央行向部分金融機構提供相關外匯資金安排，或是上月跨境資金外流規模再度擴大的主因。

展望未來，王春英表示，中國跨境資本流動仍然有望保持基本穩定。儘管當前外部環境仍存在許多不確定性，但有助於中國跨境資本流動保持基本穩定的根本性因素沒有改變，而且，財政狀況相對良好、金融體系總體穩健、經常帳戶持續順差、外匯儲備依然充裕，都是支持中國跨境資本流動保持基本穩定的因素。



▲國家外匯管理局新聞發言人王春英（右）在國新辦記者會上回應外匯熱點話題

大公報記者海岩攝

## 重申個人年購五萬美金未變

【大公報訊】記者海岩北京報道：隨着人民幣持續貶值、外匯儲備下降、跨境資金波動加劇，有關個人年度購匯五萬美元政策調整的傳聞頻頻傳出。國家外匯管理局新聞發言人王春英昨日在國新辦發布會上多次重申，個人年度五萬美元購匯政策沒有改變。

近期，有傳聞上海、天津、重慶、武漢、深圳和溫州六地將試點對符合條件的個人投資者取消五萬美元的年度購匯額度限制，不再設上限。王春英表示，在外管

局層面，目前還沒有相關政策出台。此前亦有外媒報道內地將收緊五萬美元購匯政策，王春英亦表示，外管局將不斷推動貿易投資便利化，堅持個人年度五萬美元購匯政策不改變，盡可能地為企業和個人提供便利。另外，近年內地旅行項下支出增長很快，王春英表示，從外管局的監測看，旅行項下的跨境資金流動絕大部分是有真實需求和交易背景的。下一步，外管局還將大力推進貿易投資便利化，同時採取措施嚴格防範利用經常帳戶轉移資本。

## 房貸逾四萬億急增53%

【大公報訊】中國央行昨日公布貸款投向統計報告稱，截至上月末，金融機構人民幣各項貸款餘額104.11萬億元（人民幣，下同），同比增長13%，與八月末持平。房地產貸款餘額25.33萬億元，同比增長25.2%，增速比八月末高0.6個百分點；個人購房貸款增長較快，餘額達17.93萬億元，同比增長33.4%，增速比八月末高0.9個百分點。

房地產開發貸款餘額增速環比回落，

餘額為7.04萬億元，同比增長7.6%，比八月末低0.4個百分點。數據並顯示，一至九月份，金融機構人民幣各項貸款餘額增加10.16萬億元，同比多增2558億元，同期，房地產貸款增加4.32萬億元，同比多增1.5萬億元或53%，佔各項貸款總增量42.5%，比一至八月佔比水平高0.5個百分點。

此外，該報告並指出，企業貸款企穩回升、小微企業貸款較快增長、服務業中長期貸款和住戶經營性貸款增速回升。九

月末，本外幣非金融企業及機關團體貸款餘額73.64萬億元，同比增長8.8%，增速比八月末高0.2個百分點；一至九月增加4.88萬億元，同比少增9670億元。其中，九月增加5650億元，比八月多增4222億元。

住戶經營性貸款方面，九月末本外幣住戶貸款餘額31.76萬億元，同比增長21.4%，增速比八月末高0.5個百分點；一至九月增加4.72萬億元，同比多增1.72萬億元。

## 離岸人幣跌穿6.77 每百港元逼88

【大公報訊】人民幣兌美元中間價、在岸及離岸昨日齊刷六年低位。中國人民銀行昨日調降人民幣兌美元中間價247個點或0.37%至6.7558元，降幅創8月29日來最大；在岸人民幣日盤收盤跌破6.75元位置，報6.7599元，較前一交易日日盤、夜盤分別大跌203點及142點；夜盤收報6.7655元，較日盤收盤再跌56點。離岸人民幣更跌破6.77元關口，日波動幅度逾260個點。此外，截至23時，每百港元兌離岸人民幣錄87.80元。國家外匯管理局稱，近期人民幣對美元匯率走弱主要是由於美聯儲加息預期升溫推動美元匯率走強。

對於近期人民幣表現較弱的情況，外管局發言人王春英在昨日舉行的新聞發布會分析稱，美元指數自本月來累計上漲3%，受此影響全球主要發達和新興市場貨幣普遍下跌，相較於歐元、英鎊和日圓對美元匯率的累跌，人民幣對美元匯率中間價和境內外市場匯率累計分別下跌0.8%、1%和1.1%，跌幅在全球範圍內並不大。

她還進一步表示，雖然人民幣對美元

雙邊匯率有所貶值，但對一籃子多邊匯率升值。本月以來CFETS（中國外匯交易系統）、BIS（國際清算銀行）和SDR（特別提款權）三個籃子的人幣名義有效匯率累計分別上漲0.2%、0.2%和0.8%。

在岸人民幣兌美元早盤隨人民幣中間價下挫，開盤後一個小時內的跌超100個點後，開始圍繞6.7575元位置開始波動，盤中15時43分一度跌破6.76元位置，但跌幅小幅收復，截至16時30收盤報6.7599元。但夜間開始後，6.76元位置未能守住，跌幅在早盤基礎上開始擴大。離岸人民幣兌美元全天則整體保持小跌趨勢，並連破6.75、6.76、6.77三大關口。截至22時30分，離岸人民幣報6.7743元。

### 中銀：下周或回穩

交易員指出，外管局最新公布的九月銀行結售匯逆差明顯擴大，加劇市場對人民幣匯率的貶值預期，而離岸人民幣在強勢美元指數和境內中間價推動下亦創有數據以來新高，也側面加重在岸壓力，但仍

可預計兩地匯價不會偏離中間價太遠。

對於離岸人民幣不斷刷新低，中銀香港高級經濟研究員應聖表示，歐元兌美元的走弱加上開盤後公布的淨結售匯逆差擴大消息，一定程度放大市場效應。此外，香港金融機構昨日因八號風球停業，市場交易量較小，各種不利消息一併出現，匯率波動會更大一些，離岸有可能「超跌」，等下周交易恢復正常，消化負面消息，離岸匯價或現回穩。

展望未來人幣走勢，新華社昨日引述專家分析稱，中長期看，各種基本面決定人民幣不存在長期貶值的基礎。隨着市場主體的適應能力不斷增強，市場情緒更加理性和穩定，相關的涉外收支行為調整也會更加平穩。

王春英並稱：「跨境資金流動的規模和方向更大程度上會受到國內外宏觀經濟形勢、境內外資金成本以及匯率預期等因素的影響。人民幣加入SDR後跨境資金流動的波動趨勢會更加明顯，但規模並不會顯著放大。」