

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：在服務實體經濟進程中，人民幣國際化水平正持續提升。中國銀行最新發布的《2021年人民幣國際化白皮書》（下稱，白皮書）顯示，有近八成受訪的境內外企業，將進一步提升人民幣在其跨境收付結算中的使用比例，境外夥伴較為接受和完全接受人民幣結算的境內企業佔比合計約55%，較上年提高2個百分點，預示人民

# 中行調研：人幣結算貨幣職能穩步提升

幣結算貨幣職能穩步增強。

這份調研了全球範圍逾3400家企業的報告稱，當美元、歐元等主要國際貨幣流動性緊張時，考慮使用人民幣作為「融資貨幣替代選擇」的受訪企業已超七成，保持在近幾年的平均水平，且有68%的受訪境外企業在對華貿易中優先考慮使用人民幣融資。

上海金融與發展實驗室特聘研究員鄧宇指出，近年來中國經濟總量佔比和貿易全球佔比的持續提升，為人民幣國際使用提供了堅實的基礎，人民幣在國際金融市場中的重要性亦不斷提高。另一方面，IMF（國際貨幣基金組織）日前

亦調升了人民幣在SDR（特別提款權）一籃子貨幣中的權重，也從另一個側面表明中國的對外開放和金融市場改革，得到了國際組織的認可。

## 61%境外機構增持人幣資產

調研還顯示，61.3%的受訪境外金融機構「將增加人民幣計價金融資產的配置」，佔比較上年提升9個百分點。具體看，證券、投行、基金管理類金融機構反饋「增持人民幣資產」的佔比達三分之二。白皮書認為，境外金融機構增持人民幣資產的積極意向，將推動人民幣「投資貨幣職能」進一步增強。

此外，逾五成受訪企業認同，中國供應鏈保持較強韌性，有助於吸引更多供應上、下游企業使用人民幣結算；在相關配套措施支持下，人民幣在跨境供應鏈中的使用水平有較大的提升空間。約81%的受訪境內外工商企業預期，「未來十年人民幣的國際貨幣地位不弱於日圓和歐元。」

植信投資研究院資深研究員張秉文坦言，美聯儲縮表將引發美債價格的走弱，及收益率的上升，並帶來流動性的收縮，進而降低市場對股票等資產的估值。他認為，當前市況下應適當降低美元資產頭寸，並適度增持人民幣計價資

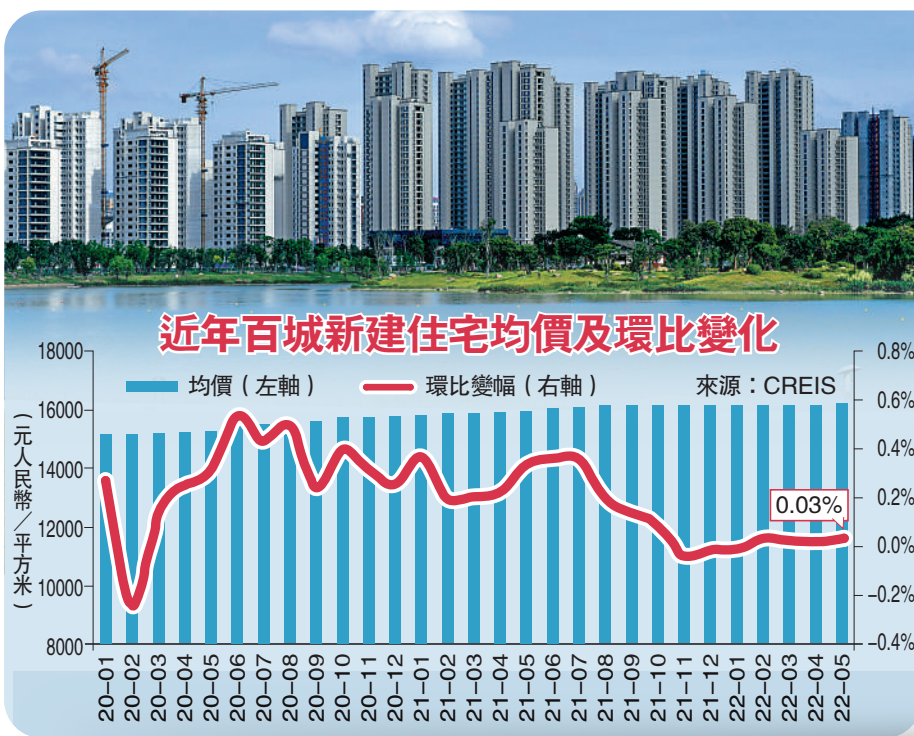
產比重，「美聯儲縮表對人民幣資產的影響相對有限，人民幣資產可較好地抵禦美國的政策風險，可視為資產配置組合的『壓艙石』。」

助推人民幣國際使用方面，鄧宇坦言，應統籌發展與安全，遵循貨幣國際化的發展規律，穩步而審慎地推進國際化。

鄧宇建議，繼續堅持高質量發展主線，推動高水平開放型經濟建設，穩步推進金融改革與對外開放，「隨着中國經濟發展規模與貿易水平的進一步提升，未來人民幣的全球影響力也將繼續擴大。」

## 鬆限購 升貸款額 減首付 發補貼

# 內地逾百城年內樓市減辣



## 近期內地樓市鬆綁政策概覽

時間	城市	要點
6月4日	珠海市	●將實行「一人購房全家幫」政策，直系親屬可用公積金幫付首付和還貸
6月3日	青島市	●將黃島區、城陽區（含高新區）、嶗山區王哥莊街道調出限購區域
6月2日	佛山市	●將限購區域從此前臨廣州市的11個街道，減少到僅包括禪城區祖廟街道、南海區桂城街道、順德區大良街道
6月1日	贛州市	●降低第二次使用公積金貸款首付比例至30%，對有1套房已結清貸款再次申請公積金貸款的執行首次貸款政策
5月31日	成都市	●二孩及以上家庭，可在現有限購套數基礎上，新購買1套住房
5月30日	眉山市	●本月起至年底，在市中心城區購買新房（別墅除外）的，給予每平方米300元、200元、100元的購房補貼，協調開發企業統一給予每平方米300元補貼
5月29日	宜賓市	●按不低於每平方米200元給予一次性補貼，每戶最高不超過3萬元，對三孩及以上購房家庭，在現有補貼基礎上，每戶額外補助3萬元
5月28日	西安市	●降低新落戶和外地人購房門檻、縮短限售時間、降低公積金貸款首付並提高最高上限、新增兩類「剛需家庭」等

大公報記者倪巍晨整理

全國多地近期對原有樓市政策進行鬆綁，據諸葛找房數據研究中心的不完全統計，截至5月末，今年超150個城市出台逾150次樓市鬆綁政策，單5月政策數量就達99次。進入本月僅四天時間，繼續有多個城市加入樓市政策鬆綁行列。受訪專家表示，年內樓市調控政策更趨豐富多元，其目的是「激活市場消費」，更好滿足購房者合理的住房需求，通過「因城施策」的方式，促進房地產行業良性循環和健康發展。

大公報記者 倪巍晨

## 專家看樓市

- 上海中原地產市場分析師 盧文曦
  - 當前樓市調控政策旨在穩定房地產大盤，三、四線城市房價下行速度有望趨緩，一、二線城市樓市交投恢復速度預計會更快
  - 植信投資研究院高級研究員 耿欣欣
  - 二線城市樓市寬鬆步伐有所加速，首套房貸利率下限的調整，為市場營建了良好的金融環境
  - 穆迪投資者服務公司
  - 政策支持需要一定時間才能顯著緩解開發商資金壓力，預計下半年樓市銷售降幅將逐漸縮窄，但整體銷量仍較疲弱
- 大公報記者倪巍晨整理

現階段不少城市均依據自身實際，推出「因城施策」的政策舉措（見附表）。

## 因城施策 促行業健康發展

諸葛找房數據研究中心團隊提醒說，5月以來內地整體樓市鬆綁政策不斷深化，中央利好政策加持的同時，地方政策亦持續偏鬆調節。從政策內容看，各地調控措施更趨多元、創新，除傳統的放寬公積金信貸條件、調降首付比例、購房補貼、放鬆限購與限售外，部分城市還推出針對「多孩家庭」的購房優惠政策，以及創新性的「以租換購」政策，且部分城市政策調控開始向二手房領域延伸，「這些政策更切合地方實際，其目的是釋放合理購房需求，推動市場的復甦。」

本月以來，亦有多城加入行列。6月1日，贛州市發布公積金貸款政策，降低

第二次使用公積金貸款首付比例至30%，對有1套房已結清貸款再次申請公積金貸款的，執行首次貸款政策。6月2日，佛山市將限購區域從此前臨廣州市的11個街道，減少到僅3個街道。值得一提的是，此次是繼4月26日後的又一輪鬆綁。

端午小長假期間，青島市、珠海市也相繼發布樓市新政，前者對原有限購區域進行縮減，後者則明確將實行「一人購房全家幫」新政，直系親屬可用公積金幫付首付和還貸。

現階段樓市政策主要分為四大路徑。上海中原地產市場分析師盧文曦分析，首先是「降低准入門檻」，包括部分城市對「限購」政策的鬆綁；其次是「公積金政策」，包括可使用額度的提升等；再次是「降低首付比例」，一些地區甚至已將「首付三成」的政策調整

為「首付兩成」；最後是「配合性政策」，包括針對二孩、三孩家庭，以及不同購房需求群體的傾向性政策或稅費補貼等。他說：「上述政策首重激活樓市消費，積極釋放市場購買力。」

## 樓市加速回暖 二線市料領跑

展望後市，諸葛找房數據研究中心團隊認為，當前內地疫情已逐步得到有效控制，加之上月以來樓市政策鬆綁持續深入，政策內容更為豐富多元，預計下半年內地樓市有望加速回暖，市場情緒亦將顯著提升，「二線城市有望接棒一線城市，在下一輪市場修復中脫穎而出。」

盧文曦相信，從中央和地方樓市調控內容看，政策目的是「穩定房地產這個大盤」，當前宏觀經濟依然承压，因此需要房地產發揮其「經濟壓艙石」的

作用。由於當前政策仍以「寬鬆」為主，預計房地產相關數據的跌勢將得到明顯遏制，但市場分化或不可避免。他預期，得益於政策的顯效，三、四線城市房價下行速度或將趨緩，一、二線城市在利好政策帶動下，恢復的速度料將更快。

植信投資研究院高級研究員耿欣欣直言，近期二線城市樓市寬鬆步伐有所加速，首套房貸款利率下限的調整亦為市場營建了良好的住房金融環境，隨着內地疫情逐漸得到有效控制，下半年市場有望逐步企穩並小幅回升。為滿足居民與開發商合理的住房與融資需求，建議進一步加大改善型需求的支持力度，有序調降首付比例的同時，並對開發貸、住房按揭貸等給予適當展期，持續加強對開發商在「存量債務償還、保交樓」等環節的支持。

# Silicon Hill最快下周次輪發售

【大公報訊】打響本月頭炮的新地（00016）大埔白石角Silicon Hill，於端午假期首日沽清170伙，項目乘勝追擊，有機會今日公布加推詳情，最快下周次輪銷售。另綜合市場消息，端午兩日長假新盤共賣近200伙。

Silicon Hill端午節首日假期即剛過去周五，首度推出188伙，其中以價單形式發售的170伙極速於當日七小時沽清，套現近13.7億元，另18伙招標單位將於稍後開標。市場消息指，有見項目向隅客者眾，新地或於今日公布加推詳情，最快下周次輪揀樓。

其餘新盤方面，市場消息透露，恒地（00012）旗下旺角利奧坊·壹隅，長假期首兩天暫已沽出約6個單位，其中2座5樓D單位，實用面積208方呎，成交價505.288萬元，呎價24293元，而1座5樓N單位，實用面積206方呎，售價473.536萬元，呎價22987元。據悉，該盤繼前日連沽3伙後，昨日暫已售34伙，本月至今暫售8伙，開盤至今累積賣出約117個單位。同系利奧坊·曦岸昨亦沽出1伙。

## 太古城則王呎價升穿2萬

此外，會地啟德MONACO MARINE、中洲旗下火炭星凱·堤岸·信置（00083）夥會地牽頭的西南九龍維港匯II等，昨日亦錄得成交。綜合市場消息，昨日新盤錄約10宗成交，連同端午節首天假期，過去兩日一手共賣近200伙。一手主導大市下二手交投略放緩，個別靚貨仍

有承接力。中原地產副分區營業經理莊劍嵐表示，太古城建安閣中層A室，實用面積580方呎，屬兩房則王，向正東望內園景。原業主上月中以1300萬元放盤，單位附有新淨裝修，放盤僅兩星期，即由區內用家還價，終以1170萬元承接，減價130萬元或10%，呎價20172元。原業主1994年9月以367萬買入單位，持貨28年，賬面獲利803萬，期內升值2.18倍。

元朗錦上路柏瓏系列銷售暫告一段落，個別向隅客回流同區二手屋苑。美聯物業助理區域經理張國成表示，Yoho Midtown3座中層H室，實用面積443呎，兩房間隔，由柏瓏向隅客以814.8萬元買入，呎價18393元。睇中屋苑同樣坐擁大商場，又毗鄰港鐵站，加上單位開則四正，於是入市。原業主於2010年3月以285.2萬元一手購入上述物業，轉手賬面賺529.6萬元，物業升值約1.9倍。

另已故舖王鄧成波家族成員，繼續出售波叔物業。市場消息指，油麻地上海街387號地舖，面積約700方呎，去年5月以2880萬元連租約放售，最新剛減價370萬元或近13%，以2510萬元轉手，呎價約3.59萬元。

資料顯示，鄧氏家族於2020年以約8000萬元向雞仔嘜家族成員購入3個商舖，包括荃灣沙咀道、長沙灣青山道和上述油麻地上海街的自用商舖。沙咀道及青山道舖位於去年先後轉售，兩舖共套現7180萬元，連同是次出售的上海街商舖，3舖共套現9690萬元，以購入價8000萬元計，即持貨2年多，賬面獲利約1690萬元或約21%。

# 網紅股評家費雪的哀歌

## 財經分析 李靈修

長期以來，經濟學界痴迷於對1929年大蕭條的研究，前美聯儲主席伯南克將其稱之為「宏觀經濟學的聖杯」。在卷帙浩繁的專業著述中，美國經濟學家歐文·費雪的《繁榮與蕭條》洞見最為深刻，這也與作者的個人經歷有關。

費雪是耶魯大學首名經濟學博士，擅長基於數學模型的學術研究。正是源於這一特長，他在二十世紀二十年代的大股市場上風光無限。彼時的道指平均年漲幅33%，而憑藉高槓桿策略，費雪身家一度超過千萬美元，「全球最富有經濟學家」頭銜實至名歸。

在崇高聲望的加持下，費雪熱衷在公開場合點評市場，堪稱那個時代的股市大V（有着大群粉絲的「公眾人物」）、財富KOL（網絡紅人）。在1929年9月3日，道指創出381點的歷史高位時，費雪直言：「（美股）股價已經立足於永恆高地之上。」這句話如同後世的「4000點是牛市開端」一般，很快被市場無情地扇了耳光。在隨後的33個月裏，道指下跌了90%，美國經濟則陷入了長達十年的大蕭條。

費雪在股災中一鋪清袋，賠光了自己和親戚的錢財並欠下巨額債務，直到去世前仍未償清。但也正因此他寫出了《繁榮與蕭條》，完整的論述了大蕭條背後的貨幣邏輯，提出了著名的「債務—通縮螺旋」理論。

在費雪看來，通脹容易造成「貨幣幻覺」，全社會傾向過度負債，當危機爆發後，企業及個

人會選擇快速去槓桿，包括低價出售股票、房產，以套現償還債務。這會引發一系列惡性循環：甩賣行為導致資產價格急跌，銀行擔心風險又會收縮信貸、降低貨幣供應，結果就是通脹緊縮，而通縮後貨幣升值，無疑又進一步加重了負債方的實際償債壓力。

那些沒有債務的企業及個人會怎樣反應呢？通縮環境形成後，企業會攥緊現金，不再投資於擴大再生產；個人則會「窖藏貨幣」，減少消費行為。全社會的心理預期固化，任由政府如何刺激經濟，大蕭條無可避免，直到市場風險完全出清。我們再回頭來看近期的經濟數據，有一項值得特別關注，4月份居民部門房貸餘額增速出現負增長，這代表社會還房貸的規模超過了借房貸的金額，也說明樓市的風險偏好開始轉向。

過去大家認為樓市是增量貨幣的「蓄水池」，保證政府放水卻不造成嚴重通脹。但其實樓市更重要的功能是信用擴張，因為在中國最「硬」的抵押品就是房子，銀行通過提供房貸創造出規模龐大的信貸貨幣。

此外，房地產的上下游產業鏈覆蓋極廣，牽涉家電、傢具、建材等二十多個行業。粗略估算，全產業鏈對GDP的增長貢獻在25%左右。一旦樓市價格急跌，大批企業的資產負債表會迅速惡化。另據央行2020年的數據，中國城鎮居民家庭資產配置中的房產佔比近七成，位列所有資產項目的首位。

這也是為什麼說，穩經濟的關鍵是穩樓市。從費雪的理论中可以一窺究竟。