

「認房不認貸」納工具箱 提振樓市信心

分析：降低居民入市成本 釋放置業需求



穩定樓市
政策篇

「認房不認貸」正式被納入房地產「一城一策」工具箱，供各地自主選用。據新華網報道，住建部、人民銀行、金融監管總局近日聯合印發《關於優化個人住房貸款中住房套數認定標準的通知（下稱，通知）》，要求推動落實購買首套房貸款「認房不認貸」政策措施。分析稱，《通知》向市場傳遞了多部門合作推進政策落地的決心，住建部有關負責人介紹，上述政策將使更多購房者能夠享受首套房貸款的首付比例和利率優惠，有助於降低居民購房成本，更好滿足剛性和改善性住房需求。

大公報記者 倪巍晨



▲內地三部委要求推動落實購買首套房貸款「認房不認貸」政策措施。

《通知》政策重點

- 居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申請貸款購買商品住房時，家庭成員在當地名下無成套住房的，不論是否已利用貸款購買過住房，銀行業金融機構均按首套房執行住房信貸政策
- 認房不認貸作為政策工具，納入「一城一策」工具箱，供城市自主選用
- 認房不認貸將使更多購房者能夠享受首套房貸款的首付比例和利率優惠，有助於降低居民購房成本，更好滿足剛性和改善性住房需求

此外，財政部、稅務總局、住建部昨日還表示，自明年起至2025年底，居民一年內換房可延續享受退稅優惠。

上海中原地產市場分析師盧文曦坦言，目前內地樓市交易情緒並不十分暢旺，負面情緒仍相對偏多，因此需要通過更多的利好政策來穩定市場、穩住預期。此次三部門發布新政旨在穩住市場預期、守住不發生系統性風險的底線，此舉向市場傳遞了多部門合作推進政策落地的決心，相當於給了市場一顆「定心丸」，後續各地有望依據各自市場實際狀況，按國家方向性政策加以落實。

調整至家庭成員為單位超預期

廣東省城規院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉直指，《通知》確定即便在外地有在償按揭貸款，在本地購房也算首套房，享受首套房標準；將「以家庭為單位」來認定首套房產，調整到「以家庭成員為單位」，超出市場預期。相信新政能釋放更多需求，也有利於商品房需求端和居民端槓桿率穩定，最終有利於資產價格和金融秩序穩定。

浙江嘉興取消限購限售

浙江嘉興昨日發布21條樓市新政。其中，即時取消行政限制性措施。支持所有居民家庭的合理購房需求，不再限

制購房套數；所有商品住房（含原限售房屋）不再限制轉讓。

據興業研究高級研究員何帆、郭于璋的觀察，目前執行「認房又認貸」，且二套房首付比例較全國水平更高的城市主要是一線和部分二線城市，其商品房銷售額在全國的佔比分別為11%、12%。此外，2021年被監測的樣本一線和二線城市首付比例分別約85%、74%，同期全國首付比例均為70%。

興業研究的報告指出，目前全國大多數城市已經落實「認房不認貸」政策，僅一線和部分二線城市的政策較為嚴格。今年上半年，全國平均首付比例為66%，「認房不認貸」政策落地後，按去年商品房銷售額水平估算，對應的樣本一線和二線城市全年個人住房貸款提升規模分別為2831億元（人民幣，下同）和1266億元。

盧文曦補充說，「認房不認貸」在一線城市最有操作的可能性。他舉例說，北京、上海房地產政策工具最多，其政策優化迴旋的餘地也相對很大，「外地購房者只要名下沒有京滬房產，無論曾經是否有過貸款，均可先認定為「首套房」，按首套房按揭貸款享受首付比例和利率優惠，如此即能釋放一定的需求，抑或針對不同區域、價格段的產品推出有針對性的優化政策」。

各界評論要點

住建部相關負責人

- 首套房貸款「認房不認貸」政策，將使更多購房者能享受首套房貸款的首付比例和利率優惠，有助於降低居民購房成本，更好滿足剛性和改善性住房需求

上海中原地產市場分析師盧文曦

- 《通知》旨在穩住市場預期、守住不發生系統性風險的底線，向市場傳遞政策落地的決心，後續各地有望依據實際情況，按國家的方向性政策加以落實

申萬宏源高級宏觀分析師屠強

- 適應房地產供求新關係，調整優化政策、關注降低存量房貸利率下調、限購與限售政策優化、首付比下調等是穩定地產需求的手段，有望持續至明年

興業研究高級研究員何帆、郭于璋

- 目前全國大多數城市已落實「認房不認貸」政策，僅一線和部分二線城市的政策較嚴格。政策落地後，樣本一、二線城市首付比例或向全國平均水平回歸

大公報記者倪巍晨整理

何謂「認房不認貸」

話你知

今年7月27日，住房和城鄉建設部部長倪虹在近日召開的企業座談會上說，要繼續鞏固房地產市場穩回升態勢，大力支持剛性和改善性住房需求，進一步落實好包括個人住房貸款「認房不用認貸」等政策措施。部分重點城市實行「認房又認貸」，

即「賣一買一」情況下只要全國內範圍內有過的購房貸款紀錄，再次貸款購買住宅都被認定為二套。「認房不認貸」是指，商業銀行在確定貸款比例時，只按照家庭名下是否有房來認定，不管購房家庭是否有住房貸款紀錄。「認房不認貸」可以讓購房群體按照首套房標準貸款。

內地傳降A股印花稅 最多50%

【大公報訊】綜合外電引述消息人士報道，內地擬下調證券交易印花稅至最多50%，並計劃與富達、高盛等全球資管公司開會，以提振市場對A股的信心。

消息稱，中國財政部等監管機構已向國務院提交了一份方案，建議將目前0.1%的證券交易印花稅率調降20%或50%，並預估了相關效果。這次調降幅度可能是50%。若落實將是內地2008年以來首次下調印花稅。

中證監擬在港與外資座談

此外，有知情人士稱，中國證監會擬在香港與部分全球最大的資產管理公司開

會，會議由中國證監會副主席方星海主持。據報道，獲邀請的資管機構包括富達與高盛。

中國證監會周四已召開機構投資者座談會。會議指出，投資和融資是資本市場最基礎、最重要的功能，養老金、保險資金、銀行理財等各類中長期資金與資本市場互相促進、協同發展。會議提出，各類機構要提高對中長期資金屬性和責任的認識，堅持從戰略高度看待和重視權益投資，不斷加強投研能力建設，壯大投資人才隊伍，建立健全投資管理體系，推動建立三年以上的長周期考核機制，着力提高權益投資規模和比重。

交行內房不良貸率3.39% 整體風險可控

【大公報訊】交通銀行（03328）截至2023年6月底的中期業績報告顯示，該行涉及房地產行業的不良貸款約171.72億元（人民幣，下同），較去年底增加26.12億元；其不良貸款率3.39%，顯著上升0.59個百分點。交行管理層表示，部分房地產行業的風險仍未出清，防控形勢嚴峻，惟整體風險可控。

交行首席風險官劉建軍在業績會上表示，在國家一系列政策支持下，內地房地產市場正在逐步企穩。不過，部分高槓桿、高負債的房地產企業仍處於「風險出清的過程之中」，故此對房地產行業的資產質量管控，仍是交行日後的工作重點。

若以行業劃分，房地產業的不良貸款率以3.39%排第二位。住宿和餐飲業的不良貸款率則高達12.06%，較去年底上升1.55個百分點。

至於交行的整體資產質量方面，截至今年6月底，銀行的不良貸款率為1.35%，與去年底持平，按年則下降0.11個百分點；不良貸款餘額1049.64

億元，較去年底增加64.38億元。上半年信用減值損失為363.46億元，減少約1.3%。

中期淨利潤升4.5%

盈利能力方面，交行在今年上半年的淨息差錄得1.31%，按年收窄22個基點；淨利息收入也同步下跌3.15%至823.87億元。淨利息收入是交行的最主要收入來源，佔經營收入的比例為60%。

展望未來，管理層表示，銀行淨息差短期內仍然受壓，會致力透過優化

資產負債結構，冀淨息差保持在合理區間。

交行歸屬於母公司股東的淨利潤為460.39億元，按年上升4.5%。不派中期息。

資產負債表方面，交行截至6月底的客戶貸款約7.79萬億元，按年增加6.86%。客戶存款則約8.6萬億元，按年上升7.93%；當中活期存款的佔比35.13%，較去年底下跌1.03個百分點，定期存款佔比63.31%，較去年底上升0.93個百分點，反映存款「定期化」的壓力猶存。

交行中期業績摘要

項目	金額（億元人民幣）	按年變動（%）
淨利息收入	823.87	-3.15
經營收入	1373.07	+4.74
信用減值損失	363.46	-1.31
歸屬於母公司股東淨利潤	460.39	+4.51
不良貸款率	1.35%	較去年底持平



▲交行淨利息收入下跌3.15%至823.87億元。

恒大履行七項指引 申請下周一復牌

【大公報訊】備受債務問題困擾的恒大（03333）昨晚發出通告，董事會認為公司已履行一連串復牌指引的所有要求，已向聯交所申請由下周一（8月28日）上午9時起恢復買賣。恒大股份自2022年3月21日停止買賣，停牌前收報1.65元。

恒大在通告中，逐一回應復牌指引的7項要求，當中包括：公布上市規則規定的所有未公布的財務業績，並解決任何審計保留意見的事項；對公司主要附屬公司，恒大物業（06666）134億元（人民幣，下同）的質押擔保被相關銀行強制執行展開獨立調查，公布調查結果並採取適當的補救措施；針對公司之清盤呈請已被撤回或被解除，並且解除了任何清盤人的任命；以及證明公司遵守上市規則第13.24條的規定，即有足夠的業務運營。

去年累計交樓30.1萬套

通告指出，公司以穩經營、化風險為第一要務，以最大力度積極推進保交樓工作，取得了包括各地政府、上下游企業、業主等在內多方的理解和支持，實現了732個保交樓項目全面復工，2022年累計交樓30.1萬套。海南海花島文旅項目穩步運營，累計接待遊客超760萬人次。

截至2023年6月30日，恒大集團擁有土地儲備1.9億平方米。此外，該集團還參與舊改項目78個，其中大灣區55個（深圳34個），其他城市23個。

上半年銷售334億人民幣

另外，公司目前的營運資金來源主要為各地政府提供的紓困資金借款、項目處置收入、存量的監管資金以及日常經營銷售收入等。2023年上半年，集團實現合約銷售金額334.13億元，合約銷售面積511.5萬平方米，上半年累計銷售回款271億元。截至2023年6月30日，集團總資產約為1.74萬億元。

據此，董事會認為集團具有足夠之業務運作並且擁有足夠價值之資產支持其運營，以符合上市規則第13.24條之規定，支持該公司股份繼續於聯交所上市。

至於針對公司的清盤呈請方面，恒大指呈請聆訊已延期至2023年10月30日。公司認為呈請不會對建議境外債務重組計劃或時間表，以及公司的業務運營產生重大影響。

碧桂園向中海外售廣州項目

另外，碧桂園（02007）宣布向中國海外（00688）旗下的間接全資附屬公司出售一家聯營公司的26.67%股權，總代價約為12.915億元。中國海外原本已持有該聯營公司73.33%股權。

聯營公司主要於中國從事物業開發業務，持有廣州世佳的100%股權。廣州世佳主要於中國從事建築裝飾及裝修業務，主要資產為一座名為廣州亞運城的商住混合式綜合體，總建築面積約為585萬平方米，地盤面積約為252萬平方米。

越秀地產多賺28% 樓市將築底企穩

【大公報訊】越秀地產（00123）中期盈利錄得21.8億元（人民幣，下同），按年多賺27.5%，派中期息每股0.23港元。資本經營部總經理姜永進表示，年內合同銷售目標維持1320億元，可售資源2400億元。

姜永進預計，下半年隨着政策調控的持續寬鬆、市場信心和購房預期的持續恢復，行業將築底企穩，規模和房價將大致維持穩定，城市、市場和房企分化則進一步加劇，核心一線和重要二

線城市及華東地區、大灣區資源聚集優勢明顯，市場支撐度高、潛力大。

三條紅線指標維持綠檔

期內越秀地產維持充足流動性，包括監控戶存款在內資金總額達492.5億元，總借貸998億元，其中一年內到期債務佔比12%，遠低於可動用的資金量；剔除預收款後的資產負債率、淨負債率及現金短債比分別為66.8%、53.2%和4.2倍，「三條紅線」指標維持

「綠檔」。

至於下半年融資環境，姜永進指出，房企獲取融資的渠道和能力差異較大，相信穩健優質房企在資金獲取成本和融資多元化方面具備競爭優勢。

被問及遠洋集團（03377）債務問題會否牽連國企內房，董事長兼執行董事林昭遠認為，行業表現急速下跌，對房企造成影響屬正常現象，不論國企及民企，在信用風險下，都應妥善管理流動性、用好槓桿。