

# 南京撤限購 買樓補助總價1.5%

## 地產界聯手推「換新購」平台 助力居民換樓

南京市出台樓市新政，宣布取消商品房限購措施，並對購置新房和賣舊換新行為給予補助，部分區域賣舊換新最高可以享受總價1.5%的補助。「各大城市政策基本到位了，如果自住需求已可以入市」南京市房地產學會副會長孟祥遠認為，南京這次樓市鬆綁，可謂應出盡出，其他城市也是「應出盡出，應出早出。」

大公報記者 賀鵬飛

根據新政，自9月8日起，南京市玄武區、秦淮區、建邺區、鼓樓區等四區範圍內，購買商品房不再需要購房證明。這意味著該市主城區正式取消限購，在此之前，南京其他市轄區已經取消限購。

8月1日至12月31日期間，南京部分區域還對購置新建商品住房的給予補助。該政策適用於新六區（江北新區、江寧區、浦口區、六合區、溧水區、高淳區）和棲霞區（龍潭街道、棲霞街道）、雨花台區（古雄街道、板橋街道、雨花經濟開發區及西善橋街道秦淮新河以南地區），補助標準是不低於合同總價的1%。在享受購置新房補助的基礎上，南京還對出售自有住房並購買90平方米以上新建商品住房的，再給予不低於合同總價0.5%的補助，具體補助標準和條件，以各區細則為準。

### 一二手成交按月上升

為更好滿足「以小換大」、「賣舊換新」等改善性住房需求，南京房地產協會、房地產經紀行業協會將聯合開發企業、重點經紀機構推出「換新購」服務，搭建「換新購」超市，超市房源不高於案

場銷售最低價，通過「優先賣、放心買」保底交易服務，縮短二手房出售和新房購買周期。

南京市選出集體土地「房票安置」辦法，對徵收集體土地涉及住宅房屋的，鼓勵被徵收人選擇房票安置，滿足被徵收人多元化安置需求，縮短安置過渡周期。根據南京市規劃資源局、市房產局印發的《南京市徵收集體土地涉及住宅房屋房票安置暫行辦法》，被徵收人選擇房票安置可獲得不低於10%獎勵，使用房票票面金額超過90%比例的，購房後的房票餘額可以提取現金。

南京網上房地產數據顯示，今年上半年南京全市共計成交31058套新房，同比下降19.1%，錄得近5年歷史新低。在密集出台的新政刺激下，8月份南京新房成交約3222套，環比上漲8.7%，但低於上半年平均數據。二手房方面，8月南京成交6967套，環比小幅上漲2.1%，同比下降7.7%。國家統計局公布的70個大中城市新建、二手商品住宅價格情況顯示，7月南京新房價格環比下跌0.1%，二手房價格環比下跌0.9%。



▲南京市中心的在建樓盤。  
大公報記者賀鵬飛攝

### 降低落戶門檻 廣吸人才

稍早之前的9月4日，南京市還宣布進一步降低落戶門檻，放寬人才落戶條件，35周歲以下大專學歷畢業生，正在南京繳納社保即可落戶。此外，長三角區域社保繳納年限均可累計納入南京市年限計算。

孟祥遠指出，從2016年9月25日發布「寧十三條」正式推出住房限購令，到現在取消已經整整7年了，而南京上一次直接普遍發放購房補貼，還是2008年到2009年。孟祥遠認為，「各大城市政策基本到位了，如果自住需求已可以入市。」



▲南京市出台樓市新政，全面取消商品房限購，並對購置新房和賣舊換新行為給予補助。

### 南京近期出台房策措施

9月7日	● 核心城區取消限購，對買新房和賣舊換新給予最高1.5%的補助 ● 被徵收人在房票有效期內選擇房票安置的，按照不低於10%的比例給予獎勵，被徵收人使用房票票面金額超過90%比例的，購房後的房票餘額可以提取現金
9月4日	● 搭建「換新購」超市，超市房源不高於案場銷售最低價，通過「優先賣、放心買」保底交易服務，縮短二手房出售和新房購買周期，加快滿足居民住房改善需求 ● 縮短項目開發上市周期，取消土地拍賣兩項預售限制
8月4日	● 降低落戶門檻，35周歲以下大專學歷畢業生，正在南京繳納社保即可落戶 ● 對購買新建商品房實施補貼，對集體土地房屋徵收推行房票安置

大公報記者賀鵬飛整理

## 內媒重申「房住不炒」定位未變

**滿足需求** 內地媒體表示，「認房不認貸」政策有效提振市場信心，措施實施後預計銷售數量會有所增加，但價格將保持總體平穩。此外，此次「房貸利率降低」主要針對二套房，改善性住房需求被進一步釋放，「房住不炒」的大前提沒有改變，購房者毋須過度恐慌。

內地《經濟日報》評論文章《「認房不認貸」提振市場預期》提到，當前房地產市場處於調整階段，銷售較為低迷，面臨一定下行壓力。一線城市和一些熱點二線城市相較於其他城市房地產市場雖更堅挺，卻也出現成交量下降、市場活躍度不足等問題。「認房不認貸」政策出台及時有力。政策力度大，有助於穩定市場信

心；同時，也有利於避免房地產市場下行壓力繼續增大，在「金九銀十」和年底銷售旺季來臨之前，為市場注入活力。

### 助樓市重回良性運轉軌道

總體而言，「認房不認貸」後，購房門檻和購房成本將明顯下降，預計銷售數量會有所增長，但價格仍將保持總體平穩。文章表示，當前樓市政策調整，主要目的均在於穩預期、防風險、保穩定，旨在助力市場企穩回升，並重回良性運轉軌道，而不是為了重回過快增長的老路。

另一篇《不要誤讀「房貸利率降低」》的文章表示，就部分房地產中介、營銷機構利用購房者的信息不對稱劣勢，刻意誇大房貸利率降低對於樓市價格的影

響，散布非理性購房之聲。本次房貸利率降低，是全國政策下限降低，不是所有城市的房貸利率「一刀切」降至全國政策下限。本次房貸利率降低，對一線熱點城市的影響有限。「房住不炒」的定位沒有改變，須警惕非理性購房。

文章指出，分析「房貸利率降低」問題，既要結合不同區域，也要關注差異化住房需求，既要看到普遍性，也要看清差異性，切莫人云亦云、知其然不知其所以然，更不可被促銷、搶購等聲音綁架，陷入恐慌情緒，做出非理性決策。各地要堅持「房住不炒」定位，因地制宜、實施好差別化住房信貸政策，更好滿足剛性、改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。

## 傳穗取消限價令 由開發商定價

### 可加可減

市場近日流傳廣州已取消樓盤「限價令」。內媒引述多名業內人士表示，現在開發商可自行決定樓盤項目價格，可漲可跌。

一名熟悉政策的人士透露，項目開盤前，開發商仍然要向有關部門進行價格備案，但官方不再提供指導價。

日前，有一則廣州琶洲南公共交通為導向開發（TOD）將建面積約14平方米以下小戶型的備案價，在網上流傳從14萬元（人民幣，下同）升到22萬元。廣州「限價令」取消的信息也不脛而走。

廣州2021年發布限價令，當時嚴格實行限價標準，所以很多項目都採取「一口價」式開盤，不同樓

層、朝向價差非常小。據悉，目前廣州新房的售價已經基本不受限價影響，但是備案網簽價依然受限。

### 二手房價更市場化

分析認為，「限價令」放開後，開發商重新擁有定價權，能更加主動的把控市場走勢，是樓市復甦中的必要一環。一是開發商對市場有了主動權，才能重新對土地市場的興趣。二是新房限價放開，二手房價大概率也將更加真實的反映出來，各大二手房網站的信息更加全面、真實，居民才能更全面了解市場信息，掌握更準確的價格。三是可漲可跌才能實現「該漲的漲，該降的降」，在市場中優勝劣汰，市場活力才能真正被激發。

## 人幣匯率低見7.34 再跌空間有限

【大公報訊】近期美匯指數反彈，在市場擔憂內地經濟復甦情況等因素下，人民幣兌美元轉弱，在岸人民幣昨日跌穿7.34關口，日盤收盤價跌136點報7.3415，為2007年12月以來最低。離岸人民幣匯價也跌穿7.36關口，為去年10月以來低位。不過，分析相信，中國經濟基本面好，而且有充足政策工具維持人民幣穩定，人民幣匯率繼續下跌的幅度有限。

離岸人民幣兌美元匯率昨日開盤後接連跌穿7.34、7.35和7.36關口，盤中最低跌至7.3620。下午4時許，離岸人民幣回升至7.33水平。至晚上9時左右，離岸人民幣重回7.35關口；在岸人民幣日盤則在7.34水平徘徊。昨日1港元兌人民幣報0.94元。

有分析認為，近期美元強勢反彈，是導致人民幣匯率承壓的主要原因。也有分析認為，市場對中國經濟復甦有疑慮，同時近期人民幣利率下行，美債收益率卻強勁反彈，加上A股波動，均對短期外匯市場構成擾動。

### 穩增長漸發力 支撐匯率

中信證券首席經濟學家明明分析，9月以來披露的經濟數據顯示，美國經濟韌性較高，並且領先指標有所回暖。美國與非美國國家經濟與貨幣政策分化有所加劇，導致美元指數再度上漲。

東方金誠首席宏觀分析師王青表示，短期來看，考慮到中美兩國的宏觀經濟和貨幣政策對比，美元可能在一段



▲分析相信，中國有充足政策工具維持匯率穩定，人幣匯率跌幅有限。

### 專家看人幣後市

● 人民幣因美元走強而轉弱，未來隨着政策加強與預期扭轉，人民幣進一步走強概率不大。短期美元指數或繼續在100以上高位運行，人民幣仍然面臨一定間歇性外部壓力

● 伴隨穩增長、穩樓市政策逐步發力顯效，基本面對人民幣的支撐力度會越來越大

時間內保持強勢，非美貨幣還有一定貶值壓力。不過，就人民幣匯價而言，伴隨穩增長、穩樓市的政策逐步發力顯效，基本面對人民幣的支撐力度會越來越大。

人行今年首次下調金融機構外匯存款準備金率2個百分點，即外匯存款準備金率由現行的6%下調至4%，本月15日實施。中信證券明明團隊指

出，人行在匯率方面的工具儲備相對豐富，隨着政策加強與預期扭轉，未來人民幣進一步走弱的概率不大，但短期人民幣匯率或仍面臨間歇性的外部壓力。

北京大學國民經濟研究中心表示，隨着利好政策釋放，市場預期逐漸穩定，人行適時啟用穩匯率工具，預計9月美元對人民幣匯率在7.20至7.35區間波動。

## 美聯儲官員放鴿 美股早段微升

【大公報訊】美國股市窄幅上落，市況變化不大，三大指數早段略為回升，道指早段曾升36點，報34537點，標普和納指亦上揚。然而，周五的升幅或未能扭轉全周的跌勢，三大指數本周勢將錄得下跌。

### 兩年期美債息曾升破5厘

紐約聯邦儲備銀行總裁威廉斯昨日發言時表示，現正朝着正確方向前進，利率政策直至現在都是適切的，但未來還需端視數據的變化，然後才可決定再怎樣走。他的言論被市場視為偏鴿，舒緩了市場對聯儲局未來繼續加息的部分憂慮。

然而，本周先後公布了多個數

據，包括服務業、就業等指數，均優於市場預期，令人憂慮通脹壓力將持續上升，拖累美股三大指數下跌。截至周五早段，納指全周下跌2%，標普指數跌1.4%，道指則下滑1%。

美股下跌，還因受到美債息息持續攀升的影響，10年期債息在本周最高曾升至4.3厘，2年期債息曾升破5厘水平。但受到威廉斯放鴿言論的影響，美債息昨日紛紛回落，10年期債息曾回落3個點子，至4.23厘，2年期債息則回落2個點子，見4.938厘。

市場普遍預期聯儲局在9月份按兵不動，但11月再加息的機會卻在增加。據芝加哥聯儲局觀察工具，11月加息的機會已升至55%。

## 日圓跌至近150關口 財務大臣暗示將干預

【大公報訊】日圓兌美元周四跌至110個月低位，進一步逼近150水平後，日本財務大臣鈴木一週五警告沽空日圓的投資者，聲言匯率急劇波動不理想，當局不排除採用任何選項應付。他發言後，日圓兌美元周五一度從低位反彈，重回147.3的水平。日圓兌港元曾跌見5.3算。

### 兌港元低見5.3

市場預期美國聯儲局繼續加息，以對抗頑強的高通脹，這與暫無意退市的

日本央行貨幣政策大相逕庭。日圓兌美元周四一度跌至147.8，接近110個月低位。鈴木一週五表示，貨幣走勢穩定可反映基本因素，目前利率走勢過度波動不理想，日本將會高度戒備，並審慎監察匯市的走勢，不排除採取任何阻止匯率過度波動的選項。

日圓兌美元去年跌破145的關口後，日本政府去年9月曾經干預匯市，24年以來首次購買日圓。部分投資者估計，日圓兌美元下一步將會跌至150的重要心理關口。