

改善內房供需 專家料再降貸息

提振信心釋放購房需求 緩解庫存壓力

近日多部門表態支持房地產市場發展，日前廣州也公布了優化限購政策。據內地《證券日報》引述專家分析，因城施策進一步優化首付比例、貸款利率等個人住房貸款政策，估計多地未來的首付比例和房貸利率仍有調降空間。隨着相關政策及時跟進調整，專家認為，將有利釋放居民購房需求，從而協助房地產市場企穩恢復。

大公報記者 柴進

上周五（26日），金融監管總局與國家住建部（住房和城鄉建設部）同日召開與房地產相關的會議。金融監管總局召開的會議，部署推動落實城市房地產融資協調機制相關工作，包括加快推動城市房地產融資協調機制落地見效，更加精準支持房地產項目合理融資需求，促進房地產市場平穩健康發展。而住建部召開的城市房地產融資協調機制部署會，透露了包括「本月底前，第一批項目白名單就可能落地並爭取貸款。」「白名單落地，列入白名單盡職免責。」「調控政策下發到城市。」的重磅信息。

上周六（27日），廣州宣布，在限購區域範圍內，購買建築面積120平方米以上（不含120平方米）住房，不納入限購範圍。今年以來，上海、東莞、洛陽等多個城市，陸續出台主要涉及住房公積金、房貸利率、調整限購、契稅補貼、購房補貼等方面樓市新政，引導購房者信心回升。

金融撐房產 借貸規模勢增

《證券日報》引述諸葛數據研究中心高級分析師關榮雪指出，各地因城施策進一步優化個人住房貸款政策，有助於提振市場信心，改善供需關係，緩解部分城市及區域庫存壓力，促進房地產市場平穩健康發展。關榮雪相信，支持各地城市政府和住

建部門，因城施策進一步優化首付比例、貸款利率等個人住房貸款政策，將成為銀行進一步落地金融支持房地產政策的重要指導及助推劑。未來銀行的住房貸款業務規模將會擴大，借貸需求有望增加。

關榮雪預計，2024年政策端將延續寬鬆基調，今年房貸利率和首付比例仍有下調的可能，各地將針對自身情況進行不同幅度的優化調整。

60城首套房貸息進入「3時代」

貝殼研究院監測顯示，今年1月百城首套房貸利率平均為3.84厘，較上月降低2個基點；二套房貸利率平均為4.41厘，與上月持平。1月首二套房貸利率較2023年同期分別回落26和50個基點。截至1月中旬，中國百城中已有60城首套房貸利率進入「3時代」（低於4厘）。

中國指數研究院市場研究總監陳文靜也表示，當前部分城市首付比例和房貸利率仍處於較高水平，如核心一二線城市首套房首付比例最低30%，北京、上海部分區域二套房首付比例最低仍為50%，房貸利率仍在4厘以上，相信未來這些城市首付比例和房貸利率仍有一定下調空間。若相關政策及時跟進調整，將有利於更好地促進居民購房需求釋放，助力房地產市場企穩恢復。



◀隨着因城施策進一步優化，首付比例和貸款利率有調降空間。

鼓勵換房 遼寧補貼「賣舊買新」

刺激需求

遼寧省推動經濟穩中求進若干政策舉措（《舉措》）。

在降低房地產市場交易成本方面，《舉措》對一年內出售自有住房，並購買新建商品住房的業主，可由購房地給予一定額度的購房補貼，賣舊買新時間不分先後；推動各市出台商業銀行個人住房貸款轉換為住房公積金貸款政策，鼓勵採取順位抵押等方式開展業務。相關人士表示，房地產市場「賣舊買新」具有積極意義，有助於刺激市場需求，拉動房地產消費。

此外，建設配型保障性住房，重點保障住房困難的城鎮家庭和引

人才。對在城鎮穩定就業的農民工，通過建設籌集配租型和配型型保障性住房實施住房保障。

建立土地交易服務平台

有效盤活存量資產方面，《舉措》指出，完善土地二級市場，建立交易服務平台，為建設用地使用權轉讓、出租、抵押交易提供高效服務。對盤活停緩建項目，可根據需求，依法調整規劃用途、土地使用年限、商業配套比例等規劃設計條件。加強存量資產項目推介，創造條件吸引銀行、信託、保險、金融資產管理、股權投資基金等機構積極參與盤活存量資產。

一線城市樓市新政

日期	城市	政策
2024年		
1月27日	廣州	<ul style="list-style-type: none"> 在限購區域範圍內，購買建築面積120平方米以上（不含120平方米）住房，不納入限購範圍 建立廣州市房地產融資協調機制，搭建政銀企溝通平台，提出可以給予融資支持的房地產項目名單，一視同仁滿足不同所有制房地產企業合理融資需求
1月2日	上海	<ul style="list-style-type: none"> 優化二套房認定。繳存職工家庭名下在上海已有一套住房，在全國未使用過住房公積金個人住房貸款或首次住房公積金個人住房貸款已經結清的，認定為第二套改善型住房。認定為第二套改善型住房的，最低首付款比例為50%，而此前分別為50%和70%
2023年		
12月14日	北京	<ul style="list-style-type: none"> 首套房貸款最低首付比例統一調整為30%；二套房貸款最低首付比例，購買城六區外住房為40%，購買城六區內住房為50%
11月23日	深圳	<ul style="list-style-type: none"> 二套房個人住房貸款最低首付款比例由原來的普通住房70%、非普通住房80%，統一調整為40%

大公報記者整理

平穩流動性 人行淨投放3780億

加大放水

為維護月末流動性平穩，中國人民銀行周一開展了5000億元（人民幣，下同）7天期逆回購操作，中標利率為1.8厘，與此前持平。當日有1220億元逆回購到期，公開市場實現淨投放3780億元。

數據顯示，本周將有1.977萬億元7天期逆回購到期，除了昨日到期的1220億元逆回購到期外，周二、三、四、五（1月30日至2月2日）到期的逆

回購量分別為4650億、4630億、4660億、4610億元。光大證券金融業首席分析師王一峰此前表示，從當前情況看，今年春節在2月10日，1月末及2月節前資金面均易呈現階段性偏緊狀態。央行資金投放層面，預計1月下旬公開市場操作逐步加碼平滑跨月資金波動，但整體投放規模或不及春節假期跨月情況，1月末及2月初或開啟14天逆回購資金支持，從而平抑春節效應對資金面的擾動。

同業拆息最多跌10基點

周一（29日），上海銀行間同業拆放利率（Shibor）短期品種普遍回落，其中，隔夜、7天及14天期限品種分別跌8.9、3.6及10.1個基點，報1.7310厘、1.860厘及2.3010厘。當日銀行間回購定盤利率漲跌互現：FR001報1.8226厘，跌17.74個基點；FR007報2.5厘，漲10個基點；FR014報2.35厘，跌15個基點。

深圳取消港人限購 口岸物業交投旺

熱點追蹤

為穩定房地產市場刺激銷售和加快去庫存，去年9月深圳出台新政，取消港澳人士購買商務公寓、寫字樓和商舖的限制。房地產中介透露，新政實施後5個月以來，部分口岸物業吸引港人興趣。有港人在羅湖口岸一新盤購買了5套房，亦有不少港人青睞深圳北站商舖和福田寫字樓。中原地產（中國內地）駐港辦公室總經理張倩曄表示，自去年底，港人通過中原地產已在深圳促成了33宗工商舖成交。

記者近日走訪羅湖口岸、深圳灣口岸等地的商辦物業，看港人購買深圳商用物業的情況。其中，緊鄰香格里拉酒店，鄰近深圳火車站和羅湖口岸的大中華環球金融中心，是集精品公寓、甲級寫字樓、綜合商業、五星級酒店、高端會所為一體的標誌性綜合體。自取消港澳人士購買商業地產限制，加上開發商提供的折扣優惠，該商業公寓最受港人歡迎，在售出的房產中，有八九成為香港業主。

一次購入5單位收租

該商業公寓共有300多套房，戶型包括75平米的1房1廳、113平米2房等。據了解，項目為吸引買家，備案價為每平米6.5萬元（人民幣，下同），打折至4萬至5萬元，約為六至七折。去年12月底，有港人一次性付款買了5個75平米1房1廳單位，用作出租用途，每個單位每月的市場租金約5000元。截至目前，項目剩下數十套房，主要是大戶型。其實，大中華環球金融中心兩年前就開始對外銷售，其時因港澳人士未獲准購買商業地產，只得註冊公司能一次性付款購買，港人購買並不積極。

在羅湖區委附近的仁恒深之源公寓，也備受港人關注。該項目是酒店式公寓，主要戶型包括73平米1房1廳和227平米2房等，帶精裝修；項目一樓提供早餐和下午茶等。項目備案價每平米9.6萬元，打四至五折後，小戶型價格為每平米4.1萬至4.2萬元。中原地產皇御苑店長夏志高透露，香港一位從事教育的客戶用近300萬元購買了一套73平米1房1廳。據悉，該樓盤目前有近30套由香港業主持有，其中80%是用於居住，也有用於度假。

港投資者3100萬福田買寫字樓

張倩曄表示，深圳取消港澳居民對商業地產的限制後，港人通過公司在深圳促成的商舖寫字樓物業主要集中在羅湖、福田及鹽田等區域。如位於深圳北高鐵路附近的龍華紅山六九七九商業中心和龍華中海匯德理花園的商舖。張倩曄透露，有香港資深投資者一口氣連續掃貨多套商舖；也有港人斥資高達3100萬元，購入福田京基濱河時代廣場北區的寫字樓。

大公報記者李昌鴻深圳報道

港人購買深圳商業地產熱門項目			
項目	備案價 (每平米)	折扣	購買套數/總價
大中華環球金融中心公寓	6.5萬元	六至七折	200多套 (佔比八至九成)
仁恒深之源公寓	9.6萬元	打四至五折	約30套
京基濱河時代寫字樓	未有	未有	總價3100萬元
龍華深圳北紅山商舖	未有	未有	總價300萬至400萬元

單位：人民幣 大公報記者李昌鴻整理



▶深圳北高鐵路附近紅山商業中心的商舖成為了港人的投資目標。



◀仁恒深之源公寓吸引了不少港人置業。 大公報記者李昌鴻攝

代理：港人鍾情地鐵沿線物業

兩地融合

美聯物業華南戰略董事總經理江少傑表示，內地去年以來出台了許多支持經濟發展和促進房地產市場穩定的政策，預計今年經濟發展趨向穩定，除了口岸一些商業物業外，今年深圳一些沿地鐵線的公寓和商舖將會受到港人的關注和購買。

江少傑指出，部分公寓項目去年底開始加大了在香港推廣的力度。他認

為，港人近半年來已經開始在深圳深度遊，只要是地鐵沿線的地方都會看到港人的身影。

貸息與港若若 但樓價較實惠

目前很多公寓都是拎包入住，還會提供一些酒店式服務，不論對短租留宿，還是作投資用途都具有吸引力。他相信，今年那些地鐵沿線，特別是1號、4號線和10號線的公寓將會吸引港

人關注和購買。

中原地產（中國內地）駐港辦公室總經理張倩曄表示，因為深圳的房價相對於香港來說較為實惠，同時深圳也提供了更多的發展機會和生活便利。兩地互通融合的政策和購房限制政策放寬，人民幣利率處於低位，且內地多次降低銀行按揭利率，目前香港與內地按揭利率已非常接近，這些因素都會吸引港人關注內地物業。 大公報記者李昌鴻