

降首付比例 下調公積金貸款利率 撤商業房貸息下限 內地組合拳提振樓市 釋放購房需求

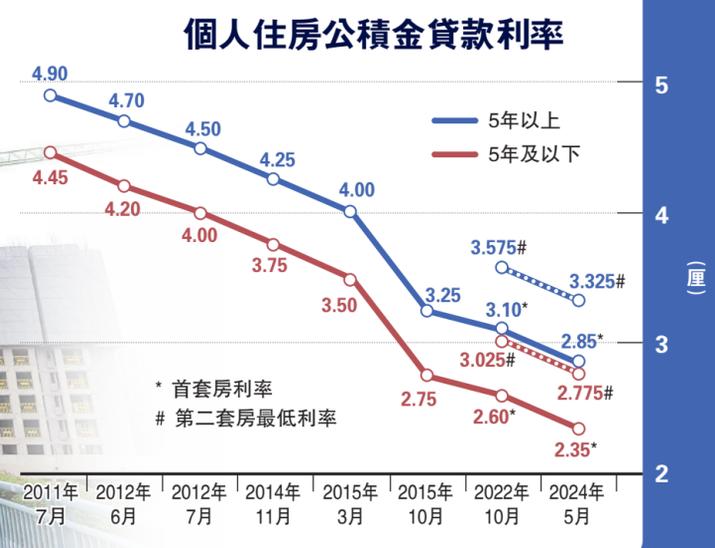
內地房地產行業利好頻出，內房扶持政策「三箭齊發」。昨日，中國人民銀行對樓市政策進行重大調整，全國首套房貸款首付最低降至15%，二套房最低降至25%；取消全國層面首套房和二套房商業性個人住房貸款利率政策下限，以及下調個人住房公積金貸款利率0.25厘。

有廣州地產代理透露，政策公布後，查詢即時增加一倍。廣州的發展商認為，政策可扶助年輕人「上車」。專家估計，內地房地產短期內交投量可提升至少30%。

大公報記者 倪巍晨、毛麗娟



▼內地監管層以政策「組合拳」方式推出房地產金融政策，釋放了積極的「穩樓市」信號。



廣開首席產業研究院資深研究員馬泓表示，上一次住房公積金貸款利率下調要追溯到2022年10月，而全國性住房首付比例的下調要追溯到2016年2月。當前的市況下，監管層以政策「組合拳」方式推出房地產金融政策，釋放了積極的「穩樓市」信號，有助於降低購房門檻和購房成本，更好滿足剛性與改善性住房需求。

降低購房門檻和成本

按公積金貸款利率新政，5年以下（含5年）和5年以上首套房公積金貸款利率分別調整為2.35厘和2.85厘，二套房公積金貸款利率分別調整為不低於2.775厘和3.325厘。以首套房為例，居民若選擇100萬元（人民幣，下同）公積金貸款額度，用30年期「等額本息」方式還款估算，新政後月供可減少135元，30年累計月供減少約4.86萬元。

盤古智庫高級研究員江瀚分析，公積金新政直接減輕了貸款者負擔，可鼓勵更多購房者使用公積金貸款。取消全國層面首套房、二套房商業性個人房貸利率政策下限，預示各地商業銀行在設定個人房貸利率時，可依據當地樓市實際狀況和所在地政府樓市調控要求，自主確定房貸利率。他續稱，首套和二套

房貸款最低首付比例的調整，降低了購房者的首付壓力，可起到釋放購房需求的作用。

各地優化政策續來

今次政策「組合拳」的發布並不突兀。馬泓說，截至今年4月末，全國商品房銷售面積累計同比下降20.2%，房地產投資累計同比下降9.8%，商品房住宅庫銷比5.3。從上述數據看，內地房地產銷售、投資增速等數據持續回落，商品房庫存也處在歷史相對高位，預示市場仍面臨較大下行壓力，這無疑將對宏觀經濟形成較明顯的拖累。

馬泓預計，隨著三項房地產金融政策的發布，各地商業銀行將快速跟進政策，「新政將對全國商品房去化帶來積極推動，並助力商品房市場向供求平衡的方向加速運行，推動房地產市場的平穩健康發展」。

大公報記者留意到，近期各地開啟新一輪樓市政策優化，截至本月16日，全國約有50城對限購政策進行鬆綁，近50城明確支持「以舊換新」，杭州、佛山等部分二線城市近期也開始探索「買房可落戶」的政策方向。市場人士相信，各地房地產利好政策將陸續有來。

房地產金融政策組合拳

政策方向	內容	亮點
公積金貸款利率	全面下調首套房、二套房個人住房公積金貸款利率0.25厘	降低購房成本、增強購房能力，同時鼓勵更多穩定就業的潛在購房者入市
購房首付款比例	首套房、二套房商業性個人房貸最低首付比例從不低於20%和30%，調整為不低於15%和25%	首付比例調整至歷史新低，政策降低了購房門檻，有助於讓更多資金不足的購房者獲得「上車」資格
商業房貸利率下限	取消全國層面首套房、二套房商業性個人住房貸款利率政策下限	各地可依據實際情況自行設定商業性個人房貸利率下限，此舉可直接降低居民購房成本

大公報記者倪巍晨整理

專家評論要點

廣開首席產業研究院資深研究員馬泓：

- 監管層以政策「組合拳」方式推出房地產金融政策，釋放了積極的「穩樓市」信號，有助於降低購房門檻和購房成本，更好滿足剛性與改善性住房需求

盤古智庫高級研究員江瀚：

- 公積金新政可減輕貸款者負擔，鼓勵更多購房者使用公積金貸款；首套和二套房房貸最低首付比例調整，降低了首付壓力，可起到釋放購房需求的作用

國金證券首席經濟學家趙偉：

- 中央要求扎實推進保交房、消化存量商品房等重點工作，加之房地產金融領域政策的發布，樓市利好政策正加速落地，市場基本面預期有望趨於好轉

諸葛找房數據研究中心團隊：

- 中央層面政策對市場信心的提升力度大於地方政策，鑒於本輪政策旨在促進部分剛需和首次改善需求的入市，短期內地房地產市場有望加速改善

大公報記者倪巍晨整理

高端項目快速去化 滬新房價上漲

韌力十足

國家統計局數據顯示，4月70個大中城市中，有64城新房價格環比下跌，僅6城的房價環比上漲，數量較上月減少5城，環比平均漲幅收窄0.09個百分點至0.17%。當月，70城新房平均環比下降0.58%，跌幅較前值擴大

0.25個百分點。

數據顯示，4月一線城市新房價格環比下降0.6%，降幅較前值擴大0.5個百分點；二、三線城市新房價格環比分別下降0.5%、0.6%，降幅均較前值擴大0.2個百分點。同比看，一線城市新房價格下降2.5%，降幅較前值擴大1個百分點；二、三線城市新房價格分別下降2.9%、4.2%，各較前值擴大0.9和0.8個百分點。

70城新房價格按月微跌

二手房價格方面，4月一線城市二手房價格環比下降1.1%，降幅較前值擴大0.4個百分點；二、三線城市二手房價格環比均下降0.9%，降幅均較前值擴大0.4個百分點。同比看，一線城市二手房價格下降8.5%，降幅較前值擴大1.2個百分點；二、三線城市二

手房價格分別下降6.8%、6.6%，降幅均較前值擴大0.9個百分點。

上海中原地產市場分析師盧文曦表示，4月內地樓市成交數據回落，儘管當月以來各地紛紛出台穩樓市政策，但政策效應尚未傳導至指數端。一線城市中，僅上海新房價格環比上漲，主要得益於部分高端稀缺項目的快速去化。

諸葛找房數據研究中心團隊觀察到，4月上海新房價格以環比0.3%的漲幅領跑70城，近期該市高端住宅項目銷售的持續火爆，是支撐房價環比上揚的重要因素。當月，太原、遵義、西安、平頂山等地新房價格環比延續升勢，短期上漲動力相對穩定，成都、三亞、杭州等地新房價格環比雖略有回調，但同比仍呈現升勢，顯示有一定的價格韌性。

大公報記者倪巍晨



▲上海新房價格環比上漲，主要得益於部分高端稀缺項目的快速去化。

滙豐料房屋過剩不再惡化

穩步改善

滙豐研究報告指出，中國房屋開工量較2019年高峰期下滑，預料內地未售房屋過剩問題不會再惡化。該行看好積極儲備土地的開發商，例如中國海外發展（00688）、華潤置地（01109）、越秀地產（00123）、綠城中國（03900），以及房產中介公司貝殼（02423）。

滙豐報告提到，在2019年至2023年期間，住房實質新開工量收縮達

59%，遠超同期全國房屋銷售量的下降幅度37%，促進住房去庫存進程。該行提到，今年首4個月，去庫存仍然是關鍵趨勢，畢竟最終用戶需求疲弱，開發商難以為新項目籌集資金，令以總建築面積（GFA）衡量的新開工量持續低迷。

不過，面對發展商的土地儲備枯竭，加上新開工未見改善跡象，滙豐預計，最早明年內地會出現住房供應短缺風險。

內房板塊飆升 細價股漲勢最勁

【大公報訊】內地出台重磅政策。人行最新公布房貸新政，並將設立3000億元人民幣的保障性住房再貸款，支援收購已竣工未售的商品房。在重磅房策下，港股投資氣氛得到提振，恒指昨日再升177點，收報19553點，全周累升589點，連升第四周，是2022年底至2023年初以來最長升市。科指升40點，收報4046點，全周累升150點。主板成交活躍，全日錄得1793億元，較上日減少256億元。港股通淨買入規模增加17.48億至59.57億元。

內房板塊是市場焦點，三、四線細價內房升勢最勁，建業地產（00832）股價升43.2%，報0.149元；禹洲（01628）股價升28.4%，報0.131元。即使重磅內房股，股價升幅亦顯著，龍湖（00960）股價升10.8%，報15.3元；越秀地產（00123）股價升10.5%，報6.41元。物管股亦有資金追入，恒

大物業（06666）股價升34.3%，報0.9元；遠洋服務（06677）股價升17.5%，報0.67元。

滙盈國際資產管理董事總經理郭家耀稱，市場對內地出台有關於穩定樓市供應措施寄予厚望。過往樓市措施偏向刺激居民購房置業的需求，只可惜對樓市提振作用需時才能見效，短線內房銷售依然疲弱。然而，內地最新由供應面入手，讓地方政府購入已竣工未售商品房，用作保障性房屋，既可以使到置業者見到供應減少，內房企業也加快現金回籠。

首選國企內房股 待調整吸納

郭家耀續稱，不期望樓市問題可以全部解決，現時觀望樓市銷售回暖，屆時對內房股的投资價值就會更加正面。選股方面，即使內地地方政府購入庫存，不代表民營房企就能夠渡過所有難關，所以揀股亦首選國企內房股，

建議待股價調整後再考慮吸納。

獨立股評人熊麗萍稱，重磅內房政策已經陸續出台。經過樓市組合拳，現時要留意這些政策如何執行，畢竟每個地方落實政策情況都有可能存在差異。她又稱，地方政府收購存量房，幫助房企處理難以處理的樓盤，回籠現金，只是對房企有多大幫助，要拭目以待。她認為，投資者現時可待內房股回調，不適宜急於追貨。

比亞迪電子染藍 剔出碧服

另外，恒生指數公司公布季度指數檢討結果，碧桂園服務（06098）一如預期被剔出藍籌股行列，比亞迪電子（00285）順利染藍，有關檢討將於6月7日收市後實施。除恒指外，恒生中國企業指數加入紫金礦業（02899），信義光能（00968）則被剔出指數。恒生科技指數沒有成份股變動。



▲恒指昨日再升177點，收報19553點，全周累升589點，連升第四周。 中通社

證券界後市分析

滙盈國際資產管理郭家耀：
●不期望樓市問題全部解決，若樓市銷售回暖，對內房股的投資價值就會更加正面

獨立股評人熊麗萍：
●重磅內房政策已經「七七八八」出台，現時要留意這些政策如何執行。投資者現時可待內房股回調，不宜急於追貨

內房板塊細價股起舞

股份	昨收(元)	變幅
內房股		
建業地產(00832)	0.149	+43.2%
禹洲集團(01628)	0.131	+28.4%
融創中國(01918)	1.85	+25.8%
雅居樂(03383)	0.92	+24.3%
物管股		
恒大物業(06666)	0.90	+34.3%
合景悠活(03913)	0.54	+18.6%
遠洋服務(06677)	0.67	+17.5%
時代鄰里(09928)	0.71	+12.6%