

李雲澤赴貴州調研 加快落實房地產融資機制

【大公報訊】金融監管總局黨委書記、局長李雲澤5月22至23日帶隊赴貴州調研，圍繞落實城市房地產融資協調機制、金融支持化解地方債等工作，與地方黨委政府座談交流，深入現場調研典型樓盤，聽取多方面意見建議，研究工作思路舉措。中國農業發展銀行、中國工商銀行、中國農業銀行有關負責人以及金融監管總局相關部門負責人參加調研座談。

李雲澤與貴州省委主要負責人員、省政府有關負責人員開展座談，就加快落實城市房地產融資協調機制、推動貴州經濟高質量發展等進行深入交流。李雲澤表示，近年來，貴州經濟社會發展取得重大成就。金融監管總局將全力支持貴州圍繞「四新」主攻「四化」主戰略，助力貴州高質量發展和現代化建設。聚焦防範化解房地產風險、地方政府債務化解、中小金融機構改革化險，強化央地協同

聯動，推動實現同責共擔、同題共答、同向發力。李雲澤分別前往遵義市區、貴陽市區典型樓盤，調研城市房地產融資協調機制落實情況，並在遵義市主持召開房地產工作座談會。李雲澤強調，地方政府、房地產企業、金融機構各盡其責，繼續堅持因城施策，以城市為主體、以項目為中心，嚴格把住「白名單」准入關，按照分類推進處置的要求，重點支持在建已售未交付住宅項目，打好商品

住房爛尾風險處置攻堅戰。李雲澤走訪慰問貴州監管局以及遵義分局下屬播州監管支局幹部職工，並參觀黨建活動室。李雲澤指出，要加強黨建與金融監管深度融合，履行好新時代金融監管職責使命。縣域機構是落實黨中央金融工作決策部署的「最後一公里」，要持續強化黨建引領、業務培訓、履職擔當、紀律作風，切實發揮縣域金融監管「主力軍」作用。

內房新政一周 買家諮詢熱度大增 滬二手房睇樓量增20% 靜候首付比例新規



穩定樓市

房地產金融政策「組合拳」落地一周，坊間部分新盤售樓處迎來一波「看房潮」，多家房地產中介機構表示「門店諮詢量顯著增長」。不過，購房者的看房及諮詢熱情並未在成交端充分體現，新房、二手房日均成交數據總體波瀾不驚。市場人士分析，新政一定程度提振了市場信心，但因為政策在實際操作及細則執行層面未完全釐清，不少購房者採取「邊看房、邊等待政策落地」的策略，隨着相關政策在進一步跟進，上海樓市有望迎來新一輪成交行情。

大公報記者 倪巍晨

5月17日地產金融政策「組合拳」後，上海不同地段的項目去化情況出現明顯的分化。

浦東臨港新城板塊上週六（18日）開盤的兩個項目，截至週四（23日）中午時的網簽仍為零。而楊浦區內環旁某項目，21日開盤首日便去化約九成房源，套現49億元（人民幣，下同）。銷售人員介紹，該項目緊鄰軌道交通，距黃浦江的直線距離約500米，每平方米近11萬元的定價較同區域房價有一定優勢，新政出台後首個雙休日就不斷有買家趕來探盤。

採邊看房邊等細則策略

上海二手房市場諮詢量出現顯著增長，但成交活躍度並未明顯升溫。某連鎖房地產中介門店工作人員透露，新政出台以來，門店看帶及諮詢量較政策出台前增加逾兩成，客戶最關心的還是首付比例。她表示，由於上海的政策細則還未發布，新房、二手房交易基本按新政前的要求操作，很多不急於入市的客戶採取「邊看房、邊等待後續執行細則」的策略。

新政推出的一周（5月17-23日）上海樓市日均成交數據總體波瀾不驚。當周累計新房成交3049套、二手房累計網簽量4394套。

相對於武漢、合肥、長沙、西安、鄭州等多個城市的銀行已執行新的首付比例政策，一名不願透露姓名

的銀行業者坦言，上海目前除跟進公積金貸款利率新政外，其餘政策細則沒有出台，「上海的金融機構可能還要權衡並評估首付比例下調後的各種情況」，政策效果或需一段時間才能顯現。

首付比例降 吸引力最大

國家統計局數據顯示，4月四大一線城市中，僅上海新房價格同比、環比均呈現正增長；截至4月末，上海新房價格已連續22個月環比上漲。上海中原地產市場分析師盧文曦指出，首套房15%首付，相當於一套總價1000萬元的房子，首付150萬元就能上車，這對想入市的買家而言有很大誘惑力。對購買二套房的家庭而言，25%的首付比例同樣具吸引力，「一些有資金積累的買家甚至不用置換，就能直接入手二套房」。對上海的金融機構而言，未來若選擇執行首付款比例新政，表明其對抵押物價格有足夠信任度，相信未來房價下行空間有限。

盧文曦補充說，北京、上海的樓市政策帶有一定風向標意義，短期政策雖偏保守，但在寬鬆政策指引下，政策調整空間有望逐漸打開。目前上海首套房首付比例為30%，二套房首付比例在40%至50%，二套房首付政策有不小的騰挪空間。上海二套房首付比例若能降至30%，外環剛需和改善型項目或迎來需求釋放潮。



各界評論

上海中原地產市場分析師 盧文曦

「因城施策」政策思路指導下，各線城市的樓市政策尺度會有差異，二線以下城市政策預計較為寬鬆，一線城市政策或適度寬鬆，其政策調整空間有望逐漸打開

穆迪評級高級分析師 陳晨

近期出台的系列政策，旨在部分紓解房地產市場短期壓力，有助房地產行業平穩「去槓桿」，降低系統性風險，但新房合約銷售額顯著及持續改善的可能性不大

瑞銀財富管理投資總監辦公室

房地產政策「組合拳」相當有力度，彰顯政府穩定樓市的決心，有助推動市場庫存降至健康水平。預計3000億元再貸款額度，可帶動5000億元的銀行貸款

大公報記者倪巍晨整理

北京二手房周末成交超2000套

【大公報訊】記者朱輝北京報道：「這兩天房子成交挺多的，倒不是說公積金房貸利率降低本身能省多少錢，而是很多人都擔心隨着利好政策的不斷出台，房價後續可能看漲，所以促成了不少簽約。」鏈家地產經紀人張女士透露，新政一出來，簽約量一下就上來了。她還表示，周末看房的人會更多，這兩天下班都沒準點兒。

準買家：物業有升值空間

據中原地產數據，「517」樓市新政後首個周末（5月18至19日），北京二手房兩天總成交超2000套。從張女士發來的視頻中可見，周日下午已近7點，位於北京團結湖的鏈家簽約中心仍然人頭湧湧，10個會議室坐滿客戶，會議室外也有不少正在約談的客戶。

「我覺得運氣好好，選房的時候收到首付及下調公積金利率的消息，真的很開心。」來自廣東的阿娟近兩年都在為兒子籌謀買房，但受到兒子未能確定好發展城市以及房價回落的影響，一直處於觀望狀態，但就在前不久，兒子穩定地在工廠做程序員，這讓阿娟下定決心開始看房。在看到的多套住房中，阿娟最滿意50平米左右的公寓，考慮因素是「還款壓力不會太大」、「離兒子工作單位近」以及「小房子日後好出手」。常年做理財投資的她說，對未來房地產行情看漲，因此現在趁着政策好趕緊購入，相信有升值空間。

在京工作已17年的李女士，今年有意置換到順義區買房。「順義的均價不高，普通住宅大概不到2萬一平米，我想趁着降首付和降貸款利率，用之前

的房產置換一套更大、離新工作更近的房產，未來也能把父母一起接過來。」但是她也坦承，因為經歷過上一輪房貸降低，單憑降低貸款利率對購房者來說還不夠吸引力，而且北京物價並沒有降低，這使得裝修、家電、傢具等配套內容依然很貴。

門檻下降 刺激置業剛需

「肯定是利好消息啊！」剛過而立之年、住在北京通州區的高先生平時也炒股，他認為新政不僅利好樓市，也利好股市，但高先生仍對購房持觀望態度。他認為，降首付及貸款利率，會降低剛需買家購房門檻和成本，從而增加購房意願，但對於投資購房者而言，並不一定有直接刺激作用，還需要綜合考慮市場供需、房價走勢等因素。

珠海撤限購 重慶雲南首付15%

【大公報訊】多地續推利好樓市政策。珠海全面取消商品住房限購、取消商品住房限售年限、鼓勵支持住房「以舊換新」以及將雙繳職工公積金貸款最高限額調整為100萬元（人民幣，下同）等。重慶市及雲南省首套房和二套房的最低首付比例分別為不低於15%及25%；並取消首套房和二套房商業性個人住房貸款利率政策下限，銀行業金融機構結合本機構經營狀況、客戶風險狀況等因素，合理確定每筆貸款的具體利率水平。

珠海市住房和城鄉建設局等多單位昨日聯合發布措施。在市內購買商品

房，不再審核購房人資格。取消珠海市商品住房轉讓限制年限規定，支持居民剛性和改善性購房需求。加大公積金政策支持力度，將單繳職工貸款最高限額調整為60萬元，雙繳職工貸款最高限額調整為100萬元。

保障白名單項目按時交付

此外，支持房企、中介和購房人三方聯動開展以舊換新活動，鼓勵房企開展存量房置換新房活動，促進居民通過賣舊買新、以舊換新購買改善性新建商品房。對符合白名單要求的合規項目積極給予資金支持，做到應貸盡貸，保障



▲珠海市宣布，不再審核購房人資格。

項目按時交付，保障買家合法權益。指導金融機構優化貸款審批和發放流程，加快放款。對暫時有困難、但資金基本能夠平衡的項目，不盲目抽貸、斷貸、壓貸，通過存量貸款展期、調整還款安排、新增貸款等方式予以支持。

傳基金購萬達500商場 估值千億

【大公報訊】據外電消息，私募基金太盟（PAG）正考慮收購萬達集團近500間購物中心，相關房地產資產估值可能高達1000億元人民幣，PAG或成立一個基金並吸納其他投資者入場。萬達拒絕置評，PAG則未作出回應。消息人士透露，有關議程仍處在初步階段，包括資產價值在內的諸多細節

尚未得到確認。

惠譽降萬科評級至BB-

另外，評級機構惠譽將萬科企業（02202）的長期外幣及本幣發行人違約評級，自「BB+」降至「BB-」，展望負面；子公司萬科地產（香港）的長期發行人違約評級則由「BB」下調至「B+」。

惠譽表示，萬科年初至今銷售業績弱於預期，流動性緩衝下降，認為銷售額的持續惡化對於非銀融資渠道造成影響，公司將愈發依賴在手現金、資產處置以及有抵押境內銀行融資來償還今明兩年到期的大量債務。該行預計，萬科的現金生成和資產回收計劃可能受到影響。

穆迪：樓市系統性風險大降

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：穆迪分析師認為，「517」出台的樓市政策可紓解市場短期壓力，有助降低系統性風險。瑞銀研究團隊也向大公報表示，此次政策「組合拳」相當有力，彰顯政府穩定房地產市場的決心。

內銀資產質素改善

5月17日出台三項金融優化政策，從需求端入手釋放需求。監管層還針對樓市供給端推出3000億元（人民幣，下同）保障房再貸款額度，支持地方國企收購已建成但未售出的存量房，用來轉化為保障房。



▲分析指出，新一輪寬鬆措施有助推動樓市庫存降至健康水平。

穆迪評級高級分析師陳晨指出，中國監管部門近期出台的系列政策，旨在部分紓解房市短期壓力，有助行業平穩「去槓桿」，降低系統性風險。陳晨相信，住房按揭貸款政策的放寬，短期將增加市場購房需求，對銀行有正面的信用影響，銀行系統的資產質素有望改善，但新房合約銷售額出現顯著及持續改善的可能性不大。他提醒，內地樓市「去庫存」方案雖可為面臨財務壓力的房企提供新的流動性支持，並緩和房價下跌勢頭，但可能增加一些地方政府的「或有負債」。

瑞銀財富管理投資總監辦公室認為，針對供給側，中央提出支持地方政府以合理價格從陷入財務困境的房企手中購買閒置土地，人民銀行也推出再貸款額度，預計未來可帶動5000億元的銀行信貸資金。購房者對房價下行預期的改變，並願意加槓桿入市，是未來內地樓市持續復甦的必要條件。新一輪寬鬆措施，彰顯了中央政府穩房市的決心，有助推動樓市庫存降至健康水平。「政策效果若遜預期，7月舉行的二十屆三中全會前後或會宣布更多措施」。