

# 滬推樓市新政 減貸息降首付寬限購

## 專家：釋放購房需求 帶動成交反彈



穩定樓市

上海昨日出臺《關於優化本市房地產市場平穩健康發展政策的通知》（《通知》），涉及下調非戶籍居民家庭及單身人士社保或個稅繳納年限、擴大購房區域、調整購房政策口徑、支持多孩，以及企業購房等九大方向，新政今日實施。分析稱，新政是對國家政策的貫徹落實，旨在避免原有過嚴的政策誤傷正常需求，進一步釋放居民合理住房需求，新政料會帶動上海樓市成交量迎來新一輪反彈。

大公報記者 倪巍晨



▲上海昨日出臺放寬限購政策，容許二孩及以上多子女家庭購買多1套住房。

### 上海樓市限購調整優化新政要點

- **社保或個稅年限要求**  
非滬籍居民家庭及單身人士購房繳納社保或個稅年限從「連續繳納滿5年及以上」調整為「連續繳納滿3年及以上」
- **擴大購房區域**  
將新城以及南北轉型等重點區域的非滬籍人才購房區域，擴大至所在區全域
- **非滬籍單身人士購房區域**，擴大至外環內二套房調整政策口徑
- **取消離異購房合併計算住房套數規定**，對夫妻離異後購房的，不再按離異前家庭計算擁有住房套數
- **調整住房贈與規定**，已贈與住房不再計入贈與人擁有住房套數
- **支持企業購房**  
對企業購買小戶型二套房（指2000年前竣工、建築面積70平方米及以下二套房）用於職工租住的，不再限定購買住房套數
- **自貿區臨港新片區的非滬籍人才購房**仍執行「連續繳納滿1年及以上」規定

大公報記者倪巍晨整理

### 專家解讀

財經評論員、中南財經政法大學兼職教授 譚浩俊

● 新政鼓勵企業購買小戶型二套房用於職工租住的，將對其他城市起到示範帶動作用

上海中原地產市場分析師 盧文曦

● 新政可滿足差異化住房需求，為當地房地產市場穩中向好奠定了基礎

華金證券首席宏觀及金融地產分析師 秦秦

● 從中央及地方政策放鬆情況看，發力點並未採取直接的增量刺激，而是在供需兩端下行階段採取兜底性、約束放開性的措施

大公報記者倪巍晨整理

## 內地逾70城推動住房舊換新

【大公報訊】上海此次《通知》明確，將建立健全住房保障體系，探索通過國有平台公司等主體收購、壘租適配房源，優化住房保障供給。同時，為支持居住困難家庭改善居住條件，對符合條件的「以舊換新」居民家庭，給予住房置換期間過渡租房、裝修搬家等適度補貼。根據中國指數研究院不完全監測數據，截至昨日，全國已有超70城表態支持住房「以舊換新」或「收舊換新」。

中國指數研究院表示，從各地支持「以舊換新」的方式來看，主要包括兩種：一是房企聯合經紀機構對舊房優先

推售，若一定期限內舊房出售則按流程購買新房；二是開發商或國資平台收購舊房，售房款用於購買指定新房項目，這種方式是今年以來住房「以舊換新」的主流。除此之外，對出售自有住房並購買新建商品住房的個人或家庭給予一定的購房補貼，也是地方政府進一步促進購房者「以舊換新」的重要舉措。中國指數研究院該「以舊換新」或「收舊換新」仍處於政策探索階段，當前整體效果尚不明顯。未來，隨著參與城市範圍有望不斷擴大、實施力度也有望增強，對市場也會逐漸發揮作用。

## 萬科標售深地皮 大股東22億投得

【大公報訊】記者毛麗娟深圳報導：據深圳公共資源交易中心昨日公告顯示，萬科轉讓的深圳灣超級總部基地T208-0053（簡稱萬科「深超總」）宗地使用權，由深圳市地鐵集團和深圳市百碩迎海投資以掛牌價22.35億元（人民幣，下同）聯合競得。萬科表示，深鐵集團參與競得項目土地使用權，體現了大股東以市場化、法治化的方式真金白銀支持萬科。此次交易是堅決落地瘦身健體一攬子方案的舉措之一。通過交易完成，有助於減少非主業資產對資金的佔用，聚焦資源做好、

做強三大主業。

### 土地需用於商業辦公及酒店

有關土地於2017年12月首次出讓，由萬科以31.37億元投得。該地使用年期30年，現剩餘23年7個月，主要用途為商業辦公及酒店，且要求自持70%。深鐵是萬科的大股東，去年以來，深鐵多次在公開場合力挺萬科，今年在「中金印力消費REIT」上市過程中，深鐵以10億元認購了30%左右的份額，本次接盤深圳灣地塊，已經是深鐵年內第二次以真金白銀出手了。另一買

家深圳百碩是在上述地塊轉讓公告發布之後才成立的公司，註冊資本為8億元。深圳百碩是由深圳市大沙河建設投資全資持股，而大沙河建設投資是深圳市南山區國有資產監督管理局全資控股的公司。

融資市場上，上周四（23日），萬科已與招商銀行等頭部金融機構簽訂協議，獲得200億元銀團貸款，抵押物為萬科旗下萬緯物流股權，已到账100億元。加上此前中國銀行、農業銀行、北京銀行的貸款，萬科近期獲得的銀行貸款接近300億元。

## 恒指V彈218點 中金：有望見二萬二

【大公報訊】港股昨日「V」彈後愈升愈有，恒指收報18827點，升218點。聯想（00992）升8.8%破頂，報12.04元，藍籌表現最佳。

中金認為港股短期或在目前水平整固，RSI（相對強弱指標）的超買程度以及沽空成交佔比已可看到港股已呈現明顯超買，風險溢價回到去年中期底部，而且市場正出現分歧，部分投資者開始獲利離場。但中金強調無風險利率已進一步回落，如10年期美債利率降至4%，有望推動恒指攀升至21000點附近；若今年企業整體盈利能夠實現10%的增長，恒指更有望升至22000或更高水平。

事實上，企業的基本面已見改善，投資者應關注一些「結構性機會」，即是受惠於經濟結構改變的板塊，例如與科技硬件、消費電子、出行、旅遊休閒娛樂產品相關，同時又具備高派息特性的股份可視為主要選擇。

### 大摩看好騰訊 予「增持」評級

騰訊（00700）昨日亦呈「V」彈，盤中曾跌

至低見362.4元，但午後買盤增加，收市時倒升0.4點，報377.4元。大摩昨日將騰訊列入其焦點股名單，該股更是該行現時唯一給予「增持」的重磅股。

該行列出四大利好因素。首先，騰訊旗下的手遊《地下城與勇士》於上周二（21日）上線後勢頭強勁，預計首年將貢獻約100億元人民幣的收入。其次，騰訊首季遊戲業務增長理想，並預期第二季增長會加快。再次，騰訊毛利率持續擴張，預期2024財年經調整純利將按年增長達30%。最後是騰訊已重啟股份回購，彌補了南非股東Prosus拋售股份的影響。

香港股票分析師協會副主席郭思治認為，周四（30日）為期指結算日，市況開始出現整固屬正常情況，但預期恒指在18500點會有一定支持，而且短期整固後將有力再上。他又指，騰訊的業務發展前景良好，近日雖然由高位回落，但只屬升浪中的調整，建議可候370元左右買入，目標看400元。

## 財政部：2027年起推企業ESG披露準則

【大公報訊】國家財政部昨日（27日）發布《企業可持續披露準則——基本準則》（徵求意見稿）及起草說明，提出要以國際可持續披露準則（ISSB準則）為基礎，制定體現國際準則有益經驗、符合中國國情且能彰顯中國特色的國家統一的可持續披露準則。

《基本準則》徵求意見稿及其起草說明，明確了企業可持續披露準則的制定目的與適用範圍，確立了國家統一的可持續披露準則體系的框架，規定了企業可持續相關信息的披露目標、披露原則、質量要求與披露要素。

徵求意見稿起草說明顯示，總體目標是，到2027年，內地企業可持續披露基本準則、氣候相

關披露準則相繼出臺。到2030年，國家統一的可持續披露準則體系基本建成。

國際財務報告準則基金會受託人主席埃爾基·利卡寧（Erkki Liikanen）表示，歡迎財政部宣布要以ISSB準則為基礎制定國家統一的可持續信息披露準則。他又指，非常感謝財政部自ISSB成立以來一直支持ISSB建立全球標準。

國際可持續準則理事會主席范易謀（Emmanuel Faber）亦說，《企業可持續披露準則——基本準則》（徵求意見稿）和起草說明中提及的上述策略十分及時，因為他們要在國際證監會組織大會上，盤點評估已經開始採用或以其他方式使用ISSB準則的首批20多個司法管轄區。

## 內地上月工業企業利潤止跌回升

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：隨着宏觀組合政策效果的持續顯現，規模工業企業月度利潤實現「由降轉增」。4月規模工業企業利潤同比增4%，3月為同比跌3.5%。今年首4個月，規模工業企業實現利潤總額2.09萬億元（人民幣，下同），同比增4.3%，增速與一季度持平。

今年首4個月，規模工業企業營收同比增長2.6%，增速較一季度加快0.3個百分點。其中，4月規模工業企業營收增速從3月的下降1.2%轉為增長3.3%。國家統計局工業司統計師于衛寧表示，市場需求持續恢復、工業生產增長加速、產品出廠價格降幅收窄，以及產銷銜接水平的提升，共同推動企業營收改善。

于衛寧指出，今年以來規模工業企業利潤平穩恢復，但也要看到，內地有效需求仍然不足，外部環境依然複雜嚴峻，未來工業企業效益恢復基礎仍需鞏固。下階段，要靠前發力、有效落實已確定的宏觀政策，加快發展新質生產力，促進產業提質升級，着力擴大有效需求，助力企業紓困解難，鞏固增強工業經濟回升向好態勢。

光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華認為，宏觀政策有望保持適度寬鬆，決策層料推動前期出臺的政策加速落地顯效。他預計，人行有望保持流動性合理充裕，積極配合好財政政策實施，降準、結構性工具和利率改革手段或優先於價格工具。



### 大摩焦點股名單

股份	昨收(元)	變幅
泡泡瑪特(09992)	36.55	+5.94%
中石油(00857)	7.94	+3.52%
紫金(02899)	18.06	+3.32%
新秀麗(01910)	26.35	+2.93%
香港電訊(06823)	9.20	+0.99%
安踏(02020)	87.20	+0.35%
騰訊(00700)	377.40	+0.11%

大公報記者整理