

# 人行維護銀行流動性 逆回購7989億創1年高

## 分析：貨幣寬鬆環境 提振實體經濟

政策重心

中國人民銀行連續兩日進行大額逆回購。人行昨日表示，為對沖稅期高峰等因素的影響，維護銀行體系流動性合理充裕，昨日開展了7989億元（人民幣，下同）逆回購操作規模創1年高。由於當日有1326億元到期，單日實現6663億元淨投放，為近3個月以來單日最高，分析認為，穩增長政策全面發力下，人行加大投放力度呵護市場資金面，穩定市場預期。

同時，昨日在岸人民幣兌美元日盤收盤報7.1133，較上個交易日升135點，成功扭轉了此前連續3日下跌的態勢。

大公報記者 白悅鳴

數據顯示，人行已連續兩日大額逆回購操作，兩日累計的操作規模接近1.6萬億元。本周以來，人行逆回購的操作規模累計近2萬億元；累計淨投放近1.1萬億元（見附表）。

國泰君安指出，9月以來，人行已多次開展逆回購操作，對流動性的呵護態度較為明確。

華福證券發布的研報也稱，10月為繳稅大月，本周進入稅期且新增的4000億元特殊再融資債券開始發行，預計資金面波動將加大。

華西證券固定收益分析師肖金川認為，本周需重點關注稅期對資金面的影響，昨日（24日）稅期截止，今日（25日）為稅期繳款日，與跨月資金需求重合，關注資金利率波動。

人民銀行副行長陸磊日前在2024金融街論壇年會上提到，人行將豐富貨幣政策工具箱，並引入前瞻性指引，以實時監控金融市場流動性和價格變化背後的預期因素。

### 人民幣升至7.11 終止三連跌

東方金誠首席宏觀分析師王青認為，在穩增長政策全面發力背景下，為提振實體經濟增長提供有利的貨幣金融環境是政策重心所在，資金面偏緊態勢不具有可持續性，央行會適時通過逆回購、中期借貸便利（MLF）操作、買入國債等多種政策工具，引導市場流動性處於合理充裕水平，穩定市場預期。

此外，昨日人民幣兌美元中間價雖下調41點報7.1286，但盤中在岸人民幣匯價曾升逾200點，離岸人民幣匯價也升近200點，分別高見7.1102及7.1164。在岸人民幣兌美元日盤收盤也扭轉此前連續3日下跌的態勢，收報7.1133，較上個交易日升135點。

### 美大選成匯市陰霾

隨着美國大選臨近、美國經濟數據表現反覆的因素擾動，近期在岸人民幣兌美元匯價在7.11至7.12水平雙向波動。

中國銀行研究院高級研究員王有鑫提到，近期公布的增量政策將逐步落地生效，政策紅利將加快釋放，內地經濟基本面將持續改善，這將為人民幣匯率提供有力支撐。但美國聯儲局降息節奏放緩，以及美國大選後經貿政策的不確定性可能會對外匯市場產生一定衝擊。綜合來看，匯率呈現區間波動的態勢較大，「四季度人民幣匯率預計將呈現區間波動狀態」。

國家外匯管理局副局長李紅燕日前表示，中國堅持穩中求進工作總基調，加大宏觀政策調控力度，國民經濟總體平穩、穩中有進，跨境資金流動趨向均衡，外匯市場呈現了較強韌性，市場預期和交易總體理性有序。人民幣匯率在合理均衡水平上保持基本穩定。



## 華潤置地底價9.47億投得福州地皮

【大公報訊】華潤置地旗下公司昨日以底價9.47億元（人民幣，下同）投得福州市鼓樓區綜合地塊，成交樓面價約每平方米10784.25元（不含配建）。該地塊需自交付之日起9個月內開工，開工後36個月內竣工。

據介紹，上述地塊分A、B、C三幅，出讓用地面積共4.5萬平方米（67.55畝）。地塊用途為住宅用地70年、商業商務（含酒店）用地40年。

目前，A地塊15.54畝已建成交付使用。B地塊35.6畝，地塊容積率為1.0-3.7（其中商業建築面積不少於8000平方米，酒店建築面積不少於16000平方米，商務建築面積不少於14700平方米）；建築密度35%以下；

綠地率30%以上；建築限高100米以下（其中住宅建築高度不低於21米）。C地塊公園綠地16.41畝，地塊公園綠地建設方案應徵求市園林中心意見，建成後對外開放使用。公開信息顯示，該地塊位於鼓樓區西二環板塊，交通便利，距離寶龍廣場、萬象城華潤萬象城等商業綜合體不超過1公里，配套設施齊全。

## 廣州房貸不得低於公積金貸款利率

【大公報訊】在周一貸款市場報價利率（LPR）下跌25點子後，全國多地商業銀行房貸利率將步入「2」時代。然而，廣州多家銀行接到要求，房貸利率不得低於公積金貸款利率。

內媒報道，目前廣州首套房貸主流利率為2.85厘至2.9厘。其中，四大行為2.9厘，資質優質或能申請到2.85厘。中小銀行中，如民生銀行2.8厘，資質好特殊申請能到2.75厘；招商銀行為2.65厘；華潤銀行為2.74厘。

報道引述一家商業銀行房貸部門負責人透露，該行房貸利率根據客戶資質情況，定價為LPR減100點子，或LPR減95點子。在10月21日，最新貸款市場報價利率（LPR）公布前，LPR減100點子為2.85厘，

LPR減95點子為2.9厘。隨着最新LPR報價，LPR減100點子為2.6厘，LPR減95點子為2.65厘，均低於2.85厘的公積金貸款利率。

有銀行人士透露，已取消房貸率下限的廣州，首套房房貸利率最低可達2.7厘，低於目前2.85厘的公積金貸款利率，在房貸市場中較為罕見。

### 首套房房貸利率回升至2.86厘

「此前的合同簽訂為LPR減100點子的客戶，我們只能按照2.6厘執行。而隨後新簽訂的客戶，只能按照不低於2.85厘執行。」商業銀行房貸經理表示。

另外，某廣州地區銀行的房貸經理也表示，「昨天接到的通知，我們現在首套房房貸利率已經變為了2.86厘，銀行都要上調，首套房房貸利率不得低於公積金貸款利率」。

◀目前，廣州首套房貸主流利率介乎2.85厘至2.9厘。



### 本周逆回購操作情況 (單位：億元人民幣)

日期	10月24日	10月23日	10月22日	10月21日
操作量	7989	7927	1584	2089
到期量	1326	6424	683	195
淨投放	6663	1503	901	1894



### 各界評論

#### 東方金誠首席宏觀分析師王青

在穩增長政策全面發力背景下，資金面偏緊態勢不具有可持續性，人民銀行會適時通過逆回購、MLF操作、買入國債等多種政策工具，引導市場流動性處於合理充裕水平，穩定市場預期。

#### 中國銀行研究院高級研究員王有鑫

近期公布的增量政策將逐步落地生效，政策紅利將加快釋放，中國經濟基本面將持續改善，這將為人民幣匯率提供有力支撐，四季度人民幣匯率預計將呈現區間波動狀態。

#### 華西證券固定收益分析師肖金川

24日稅期截止，25日為稅期繳款日，與跨月資金需求重合，本周需重點關注稅期對資金面的影響。

## 「組合拳」奏效 標普料開發商投地意欲增

【大公報訊】中央政府施行一系列「組合拳」金融措施以提振經濟，國際評級機構標普全球評級董事兼大中華區房地產分析團隊曾錫恩預計，提振經濟措施之下，房地產開發商信心獲得反彈，同時亦為購房者情緒帶來信心，此舉有助土地收購和新開工情況好轉，並促使住宅價格恢復穩定。隨着市場重獲信心之下，購房者置業傾向將逐步增加。

談及市場恢復的關鍵，曾錫恩分析認為，銷售額及利潤率走弱將進一步削弱發展商的槓桿能力，其中具備國資背景或者具有充足投資物業做抵押的開發商，則更為容易取得銀行貸款，並強調地產開放商需要更加便捷的融資渠道，以重拾買地和新開工信心。

現時市場上，降低庫存是另一核心要素。曾錫恩指出，人民銀行此前設立的3000億元人民幣保障性住房再貸款計劃，預料可消化現有庫存的4%至6%，同時城中村改造政策能進一步消化9%至11%的庫存。隨着存貨水平逐漸下滑，開發商將不必採取低價的策略消化庫存。

### 高線城市樓市率先回穩

事實上，近期推出的政策令市場見到曙光。標普全球評級董事兼大中華區房地產分析團隊陳令華表示，儘管內房結構性障礙仍阻滯銷



▲保利發展首9個月內地房屋銷售額達到2421億元人民幣。

售，但中央在9月24日起打出一系列政策組合拳，令銷售表現回穩，未來若能在融資和去庫存方面為發展商提供持續的政策支持，相信整體銷售情況將在明年下半年恢復穩定。

房價走勢方面，陳令華預計，高線城市受惠較強的需求和較低的供給，房價有望率先恢復穩定，但低線城市房價或將長期於較低水平徘徊，原因是較高的庫存量、較弱的置換需求和交付信心的不足。

至於銷售表現，陳令華稱，投資者將更加關注二級市場，交易佔比將由去年的30%提升至40%。發展商和買家對於高線城市的關注度將不斷提升，相信專注於優質住宅的發展商將更具韌性。

### 今年首9個月房企銷售排行

企業名稱	銷售金額 (億元人民幣)
保利發展	2421.0
中海地產	1988.0
綠城中國	1871.9
萬科	1804.9
華潤置地	1723.0
招商蛇口	1451.4
建發房產	852.6
濱江集團	801.3
越秀地產	801.3
龍湖集團	731.6

資料來源：中國指數研究院

### 中國經濟為全球增長動力

另邊廂，外電根據國際貨幣基金組織（IMF）估算，中國於未來5年將成為全球經濟增長的最大貢獻國。

根據彭博引用IMF的預測，中國在未來5年，佔據全球經濟增長的百分比達到21.7%，高過美國、加拿大、英國、德國、意大利及日本，這7大工業國（G7）的總和。

G7當中，增長佔比最大的美國，預測為11.6%；其餘主要工業國的增長佔比全部低於2%。

IMF並預計，未來全球經濟增長的重心將由G7，轉至包括中國在內的金磚國家。

## 晨星料內地樓市明年下半年強勁復甦

【大公報訊】晨星昨在第四季亞洲投資展望線上會議分析稱，中國股市近日反彈，然而房地產價值的上漲在財富效應及對就業的影響更大。內地樓市的價格穩定及消費信心恢復，要視乎過剩庫存的消化情況。在採取更多支持措施之前，預計樓價將在2025年第二季度趨於穩定，因此預料屆時2025年下半年能夠看到更強勁的復甦。

中國零售業2024年8月增長達到最低點，不過9月有略微改善。「十一」黃金周表明消費者信心有潛在恢復，或和9月底的刺激措施有關。若一萬億元人民幣的消費刺激措施生效，預計將讓中國零售額按年增2%。晨星高級股票分析員蘇汝哲稱，中央於9月底刺激措施推動消費呈現反彈，尤其是運動服裝消費，因為其消費周期產業被低估。至於作為長期增長動力關鍵的小型餐飲行業等，現時反彈趨勢緩慢。

電動車方面，中國首9個月新能汽車（NEV）售出780萬輛，滲透率達42%，9月的滲透率達49%。由於政策支持等原因，新能汽車得以繼續錄得強勁增長。不過，由於庫存增加，定價有壓力，但是該情況已經有緩解的早期信號。

### A股不會出現惡化

中國股市繼續震盪，市場對股市反彈的持續性有所懷疑，晨星認為，股市情況不會惡化。

另外，隨着中國債券價格飆升，收益率降至歷史地位，對投資中國固定收益市場的投資組合經理帶來不明朗。在晨星的中國債券分類下的基金，通常會在三個主要類別，包括在岸中國債券、離岸中國債券和點心債券，它們在這些類別的配置程度不相同，且對中國政府債券的敞口也不同。



◀內地樓市的價格穩定及消費信心恢復，需要視乎庫存的消化情況。