

京樓市鬆綁 發展商打折迎「金九」

新政首周末市場慢熱 業界盼更全面提振

提升信心

北京樓市限購政策迎來新一輪深度鬆綁，新政公布的首個周末，市場反應慢熱。多家發展商開始借勢發力，銷售人員對「金九」旺季充滿期待，普遍推出限時打折、「特價房」等舉措開搶客源，提升市場活躍度。業內人士表示，作為一線城市的「龍頭老大」，北京樓市鬆綁政策落地將有利於提振市場預期，但當下仍處於築底階段，若要實現市場全面回暖，需要更多、更全面的政策支持。

大公報記者 王珏北京報道

周六整天，中介機構鏈家的望京商園資深經紀人小朱表示，工作量一如往常，沒有出現前幾次新政出台後的火爆跡象，市場反應慢熱。他所在的望京商園是此次政策最受益的北京五環外。新政明確，符合北京市商品住房購買條件的居民家庭，購買五環外商品住房（含新建商品住房和二手住房）不限套數。

他告訴《大公報》記者，周五晚以來自己接到很多購房者關於新政的政策諮詢，但要想他們簽約仍為時過早；而對於一些意欲跳價、或者惜售的業主，他們都會告訴對方謹慎樂觀，並建議「趁着政策熱度，趕緊出貨」。

多盤即推新宣傳海報吸客

業內普遍認為，新政最利好的當屬北京五環外的新盤以及布局五環外的房企。據中國指數研究院監測，今年1月至7月，北京新建商品住宅銷售套數中，五環外佔比超80%，是新房市場

的絕對成交主力地區。《大公報》記者發現，政策剛發布後僅一小時，五環外的多個項目已經發布了響應政策的宣傳海報，花式吸引購房者走進售樓處。記者又走訪新盤發現，之前很多項目愁客戶，現在五環外從限購一至兩套到基本隨便買，多家發展商更借勢發力，期待「金九」旺季，普遍推出限時打折、「特價房」等舉措開搶客源，市場活躍度顯著提升。

位於海淀區上地商園的新盤華潤臻澗，周邊高科技企業環繞，高薪購房者雲集。銷售經理尹朵告訴記者，現在不缺實力雄厚的購房者，只是信心不足，客戶普遍擔心房價繼續下降，即便是有需求的客戶，也在等待房價進一步下跌，「原來客戶看一遍沙盤就能下定，現在來好幾次都不出手。」他認為，這次新政力度不算特別大，但更像是拿出了一個穩步走、過渡的儲備小政策，用於扭轉悲觀的預期，房企應積極營銷把

握政策窗口期。

據悉，去年「9·30」鬆綁政策對於北京樓市交易的提振效果明顯，但今年下半年伊始，政策效力減弱疊加市場淡季，北京樓市成交下滑。北京住建委數據顯示，2025年7月，北京二手住宅網簽量為12784伙，按月下降15.6%，按年減少17.9%。新房方面，7月北京新建商品住宅成交2325伙，按年減少23.3%，按月跌30.4%。

市場築底 買家信心待扭轉

合碩機構首席分析師郭毅指出，此次政策仍是一個周期性政策，雖然力度超預期，但對市場的影響時長並不會太久。因當下仍處於深刻築底階段，政策或許能推動市場企穩，使其發展更為安全穩健，然而供過於求的態勢在短期難以從根本上扭轉。若要市場全面回暖，真正扭轉購房者的信心，可能還需要更多、更全面的政策支持。



▲北京此輪樓市新政利好北京五環外新盤，購房者前往售樓處諮詢。
大公報記者王珏攝

◀今年下半年伊始，隨着政策效力減弱疊加市場淡季，北京樓市成交下滑。

中國核心CPI漲0.8% 連續三個月改善

政策效應 中國消費領域價格繼續呈現積極變化。國家統計局數據顯示，7月中國居民消費價格指數（CPI）按年持平，較前值回調0.1個百分點；CPI按月上漲0.4%，較前值提升0.5個百分點，創今年2月以來新高。當月，工業生產者出廠價格指數（PPI）按年下降3.6%，降幅與前值相同；PPI按月下降0.2%，降幅收窄0.2個百分點。國家統計局城市司首席統計師董莉娟介紹，隨着擴內需政策效應持續顯現，7月核心CPI按年上漲0.8%，較前值擴大0.1個百分點，漲幅連續3個月擴大，錄去年3月以來最高。

廣開首席產業研究院首席金融研究員王運金分析，消費品以舊換新、提振消費專項行動等政策持續推進，刺激了需求增長，推動核心CPI按年進一步改善。此外，7月翹尾因素雖對CPI按年走勢構成拖累，但當月物價總體相對平穩，需求端繼續處在修復階段。

PPI按月跌幅收窄至0.2%

工業價格方面，7月PPI按年下降3.6%，降幅與前值相同；PPI按月下降0.2%，降幅較前值收窄0.2個百分點，為3月以來按月降幅首次收窄。董莉娟強調，季節性因素疊加國際貿易環境不確定性，使部分行業價格下降，但市場

競爭秩序持續優化、產業轉型升級，以及內需潛力持續釋放，拉動部分行業價格同比上漲。

王運金提醒，上月PPI按年雖仍為負，但已終結連續四個月下跌，這與翹尾因素拖累減弱，以及「反內捲」政策推動有關。他認為，隨着更加積極有為的宏觀政策持續加碼，下半年內需恢復節奏預計加快，並對沖部分輸入性通縮因素的利淡影響。

申萬宏源證券首席經濟學家趙偉偉意到，「反內捲」政策加碼背景下，「供給收縮」預期的升溫將提振大宗商品價格，惟中下游行業供給過剩問題，可能約束上游行業漲價對中下游價格的傳導。

內需恢復 通縮壓力紓緩

展望未來，王運金表示，下半年外部不確定因素或加大中國的通縮壓力，但在宏觀政策持續加碼，內需有望逐步恢復，以及中秋和國慶長假效應帶動下，物價水平將會小幅回升，「下半年CPI走勢料溫和修復，通縮壓力將逐步紓解，今年末CPI按年增長有望恢復至0.5%以上」。此外，下半年PPI按年降幅也將收窄，但全年轉正的概率不太大，年末PPI按年降幅或收窄至2%至2.5%。

大公報記者 倪巍晨上海報道



◀擴內需政策效應持續顯現，中國7月CPI按年持平，按月回升，為北京市民在超市中選購日用品。圖中新社

樓市政策信號明顯 深滬料進一步優化

加速放鬆 專家普遍分析指出，北京樓市新政的推出，信號明顯，預示着一線城市未來政策進一步放鬆的節奏可能會加速，深圳、上海都存在進一步優化政策的預期。據悉，目前一線城市中，廣州已經全域解除限購，而北京、上海和深



▲目前上海核心區域仍保留樓市限購。

圳三地仍然在核心區域保留限購，在外圍區域有條件放開政策。

「今年以來，京滬外圍項目銷售去化壓力凸顯，為行政性限制措施逐步退出市場打開了空間。」市場機構克而瑞報告稱，在一線城市實施「核心區嚴控、郊區鬆綁」的差異化策略，既可以消除投機顧慮，又能滿足合理的自住購房需求，既能緩解庫存壓力、提振經濟，又能服務於人口疏解、區域協同等戰略目標，堪稱一舉多得。

分析：上海外環或精準施策

58安居客研究院院長張波表示，儘管今年以來穩樓市為主基調，且一線城市也在研究儲備調減限制性措施，但一線城市總體政策面相對保守，本次北

京的政策也預示着一線城市未來政策進一步放鬆的節奏可能會加速。

不過張波也指出，各地樓市情況不同，政策放鬆的方向也會有所差異。以上海與北京的對比為例，一方面北京政策需服務於人口疏解和京津冀協同發展，五環外放鬆是這一戰略方向的體現；而上海外環外產業布局多，首套剛需和改善型需求都較為集中，上海外環外更多體現在定點放鬆，選擇「精準施策」的可能性更大，包括臨港新片區、金山、崇明都是定向放鬆的重點區域。

「北京樓市整體平穩，但7月市場出現轉弱跡象。」中國指數研究院政策研究總監陳文靜稱，北京率先優化樓市政策，可能會帶動其他城市跟進。

大公報記者 王珏北京報道

美聯儲「換帥大戲」展開 政策獨立性受質疑

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：特朗普政府正重新審視下一任美聯儲主席人選名單，外電指「候選人已擴大至約10人」。由於特朗普在減息問題上與美聯儲主席鮑威爾存在分歧，市場憂心特朗普或透過候選人重塑美聯儲，影響美聯儲政策獨立性。分析稱，特朗普若不解僱鮑威爾，下半年可先公布「影子主席」。儘管美聯儲主席在統一成員意見等方面有極重要作用，但聯儲局在既定立場上料具一定自由度，無論繼任者花落誰家，恐難將大幅減息作為首選政策操作方向。

消息稱，特朗普已指派美財長貝森特主導美聯儲主席候選人遴選工作，包括候選人的面試、提交最終推薦名單等。消息人士說，下一任美聯儲主席的候選人名單已擴大至約10人。

記者留意到，近幾周特朗普加大對鮑威爾的批評，並要求「減息3厘」。儘管7月美聯儲議息會議仍按兵不動，但理事沃勒和鮑曼均反對該決定，並主張減息0.25厘，這是1993年以來首次有兩位理事持反對意見。

鮑威爾提前去職機會微

「鮑威爾任期如何結束，或許比離任本身對市場的影響更大。」瑞銀財富

管理投資總監辦公室（CIO）團隊提醒，上述兩位理事均由特朗普總統任命，且有媒體披露「特朗普曾向共和黨議員展示一份解僱鮑威爾的草擬文件，但他稍後又表示「極不可能解僱鮑威爾」。

申萬宏源證券首席經濟學家趙偉偉表示，上月中美國資本市場一度出現股債匯「三殺」情況，可能憂慮美聯儲政策失去獨立性。從美國法律角度看，特朗普要解僱鮑威爾須證明後者存在「瀆職」行為，鮑威爾也有權提出訴訟或申請臨時禁令繼續履職。他並指，鮑威爾今年屢次發聲將堅持完成任期。特朗普若不解僱鮑威爾，下半年可先行公布「影子主席」，填補



▲特朗普（左）在減息問題上與美聯儲主席鮑威爾（右）存在明顯分歧。

Adriana Kugler理事任期結束的空缺。

對於美聯儲主席繼任者，瑞銀分析師做了三種預判。一是鮑威爾在明年5月任期結束後，由一位「更鴿派」但經驗豐富的聯儲官員接替。二是鮑威爾任期結束，由特朗普的某位忠誠支持者接任。三是特朗普或在鮑威爾任期結束前，削弱鮑威爾權力，包括試圖將其免職或提前任命繼任者，無論繼任者來自美聯儲內部或外部，都將成為美聯儲的「影子主席」。

繼任者難大幅減息操作

展望未來，華福證券研究所副所長秦泰留意到，鮑威爾在面對特朗普施壓時態度明確，即「不會考慮聯邦政府財政需求」，因為對美聯儲和美國財政政策的公信力都是有害，未來減息將取決於經濟的實際演繹路徑。目前美國勞動力市場的小幅降溫，尚未傳導至通脹領域，隨着後續勞動力市場大概率重返升溫區間，通脹料繼續承受較強上行壓力。無論鮑威爾的繼任者是誰，美聯儲為保持長期公信力，恐難將大幅減息作為首選政策操作方向。

瑞銀CIO團隊認為，外部干預不足以對美聯儲貨幣政策產生重大影響，基準情景下，未來12個月或減息1厘。

關稅效應顯現 警惕美通脹反彈

財經分析 李靈修

美國5月及6月份非農就業數據出現九成向下修訂，令到外界質疑美國勞工統計局（BLS）的數據準確性。將於本周公布的7月份消費物價指數（CPI）亦有可能「暴雷」，如果大幅超出預期，無疑會干擾聯儲局減息節奏，增添投資市場風險。

筆者於7月5日撰文《美國就業統計為何對不上數》中曾提醒，非農與「小非農」之稱的ADP就業數據出現背離，「數據打架」問題突出，需要高度關注後續的數據修正。果真7月份新增非農降至7.3萬人，不僅低於預期中的10.4萬人，更進一步下調5、6月份數據合計25.8萬人，相當於這兩個月的新增就業近乎歸零。

關於統計誤差的背後原因，大家眾說紛紜。筆者認為與政府效率部（DOGE）大幅裁撤政府僱員編制的關聯性極強。DOGE削減政府預算並凍結員工招聘，導致外派搜集信息的人手不足。這也迫使美國勞工統計局壓縮數

據樣本、提高模型估算比例，勢必降低數據準確度與及時性。

以CPI數據為例，美國勞工統計局每月要收集約9萬個報價，涵蓋200個不同的項目類別，但當某些數據無法獲得時，就會進行相應的模型估算，這個比例一般在10%左右，但5月份估算的比例陡然上升至35%。這也會導致當期統計無法反映真實情況，而後期的數據修正又大超預期。

聯儲恐推遲減息窗口

單就美國自身而言，隨着搶進口積累的低價庫存持續消耗，以及零售商漸進式轉嫁成本壓力，預計未來兩個月關稅通脹更加顯性化。現時市場料美聯儲將從9月開始減息，今年有可能減息3次，這一預期推動美股在非農崩盤後連續反彈。如若不幸被筆者言中，通脹即將迎來上行拐點，美聯儲主席鮑威爾極有可能在此大做文章、推遲減息窗口。到時候，特朗普與鮑威爾的矛盾進一步激化，聯儲局的政策獨立性再次面臨考驗。