內地70市新建房價環比回升

多地降首付減息 一二線城現「小陽春」

內地「穩樓市」政策暖風頻吹，1月70個大中城市新建房價環比結束「三連跌」，房價下跌的城市數量明顯減少，一二城市率先回暖。業內專家預計，樓市政策趨穩、市場轉暖，近期多地降房貸首付、一線城市廣州率先下調房貸利率釋放強烈政策信號，一二線城市有望迎來樓市「小陽春」。

◆香港文匯報記者 海巖 北京報道

國家統計局發布數據顯示，1月70個大中城市中，新房和二手房價格環比下降的城市分別有39個和55個，比上月分別減少11個和8個；新房和二手房價格環比上漲的城市數則分別增至28個和10個，比上月分別增加13個和4個。

路透根據國家統計局數據測算，1月70個大中城市新建商品住宅價格指數環比上升0.1%，扭轉前三個月跌勢；同比漲幅則收窄至2.3%，續創2015年12月以來最低。

新房方面，一、二線城市環比均由降轉升，分別上漲0.6%和0.1%，三線城市跌幅小幅收窄；二手房方面，一線城市價格環比持平，二、三線城市跌幅收窄。

一線房價整體回暖，數據顯示，北京、上海、廣州和深圳新房價格全面上漲，環比分別上漲1.0%、0.6%、0.5%和0.5%；二手房方面，北京、上海繼續上漲，漲幅分別為0.5%和0.6%，廣州、深圳繼續下降，其中廣州降幅小幅收窄，深圳則略有擴大。

樓市韌性顯 一線城市漲幅領跑

諸葛找房數據研究中心高級分析師陳霄分析指，整體來看，一線和二線城市新房價格止跌轉漲，樓市韌性顯現，且一線城市漲幅領跑，北上廣深新房價格全線上漲。其中，北京新房、二手房漲幅均位居前列，在當前行業景氣度偏低的情況下，北京作為首都城市率先觸底回升。

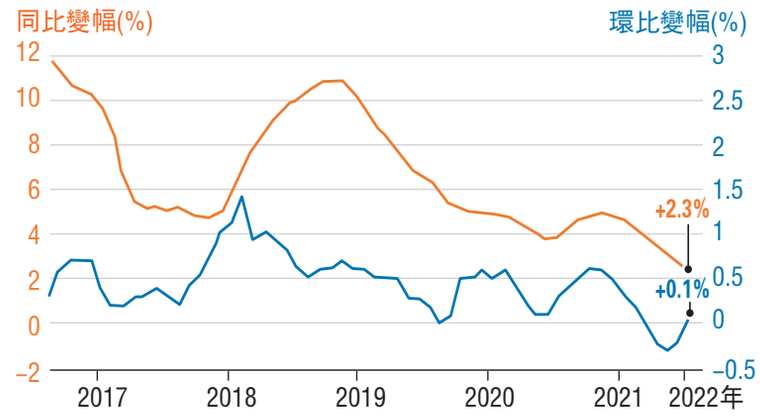
「1月房價整體趨於平穩，主要是去年四季度以來金融信貸環境邊際改善促進市場量成交築底，量的積極表現向價格端傳遞，減緩了房價下跌壓力。」貝殼研究院首席市場分析師許小樂引述數據指，春節過後貝殼50城二手房日均成交量較1月日均水平明顯增長，市場景氣指數保持平穩回升。預計後期成交活躍度進一步改善，房價恢復平穩。

信貸環境改善 成交料轉活躍

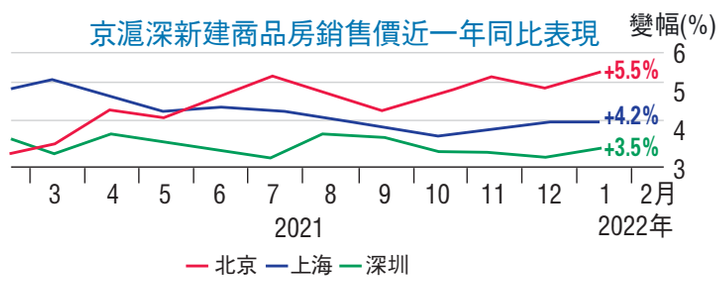
中原地產首席分析師張大偉表示，今年樓市政策全面企穩，超過40個城市發布房地產寬鬆政策，包括直接給予購房補貼、放鬆公積金貸款政策、放鬆直接落戶限制等，中央部委維持房地產資金鏈穩定，個人按揭貸款數據止跌，預計3-4月樓市有望企穩，一二線城市有望出現小陽春，但三四線城市短期調整的壓力仍大。

近日山東菏澤、重慶、江西贛州、南寧等地傳出下調相關房貸首付的消息，21日四大行表示將同步下調廣州地區房貸利率，在基準利率基礎上下調加點幅度。其中，首套房利率從此前的LPR+100BP(5.6%)下調至LPR+80BP(5.4%)，二套房利率從此前的LPR+120BP(5.8%)下調至LPR+100BP(5.6%)。與此同時，房貸審批速度也在加快。市場認為，一線城市下調房貸利率的信號意義非常強，下調房貸利率與首付比例或可能成為趨勢，在降首付與降貸款利率引導下，在相關政策呵護下，房地產市場回暖已經在路上。

內地70個大中城市新建房價指數1月環比轉跌爲升



京滬深新建商品房銷售價近一年同比表現



資料來源：Datastream、中國國家統計局／截至2022年1月

廣州四大行傳下調房貸利率

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）鑑於內地許多城市房地產成交低迷，為了穩定房地產行業發展，山東菏澤、重慶和江西贛州等一些城市紛紛將房貸首付從以往的三成降至兩成，以吸引客戶積極購房。與此同時，一些大城市的銀行也調低利率，有中介稱，21日起，廣州中行等四大行同步下調廣州地區房貸利率。

《南方日報》昨引述多家房產中介消息，從21日起，四大行同步下調廣州地區房貸利率。其中，首套房利率從此前的LPR+100BP（5.6%）下調至LPR+80BP(5.4%)，二套房利率從此前的LPR+120BP（5.8%）下調至LPR+100BP(5.6%)。按此計算，同樣貸款500萬元(人民幣，下同)、30年期，無論是首套還是二套，購房者每個月可以少交房供627.41元，30年可累計節省利息22.58萬元。

報道說，一名國有大行個貸部負責人說，與去年同期市場需求旺盛、房貸額度緊張不同，今年開年以來，房地產成交較淡、銀行房貸額度寬裕，未來一段時間房貸仍有持續下行空間。報道又指，向各家銀行官方求證獲悉，目前工行官方尚未真正發布調價消息，但正準備跟進。

有業內人士認為，廣州房貸利率下調在意料之中。中央經濟工作會議為今年房地產市場發展定調——「支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求，因城施策促進房地產業良性循環和健康發展。」今年廣東政府工作報告也明確提出，要更好滿足購房者合理住房需求。

多地已降房貸首付比例

其實，為了穩定房地產行業發展，內地房貸環境有持續寬鬆跡象。日前網上已經流傳的一份建設銀行山東菏澤分行個人貸款中心發布的《關於調整個人住房貸款首付款比例的通知》中提到，對名下無住房、且無個人住房貸款紀錄的居民家庭，申請貸款購買普通住房的，首付比例可以執行20%（較此前下降10個百分點)，並自2月14日起開始施行。該行一工作人員確認「情況屬實」。據悉，中行、農行、工行菏澤市相關網點個人住房貸款首付比例下調同樣的幅度。

而在菏澤之前，重慶和江西贛州就已經開始實施「首套房貸款首付比例20%」的政策。重慶一中介人員稱，買首套房就可以兩成首付，但要滿足首房首貸，同時要有重慶戶口。其實從去年9月開始，重慶就已經開始執行這個政策。江西贛州有中介稱，自2018年以來，贛州首套房一直是兩成首付。從去年底開始，已經放開了對外地人的限購，同樣可享受首套房兩成首付。

利好刺激 A股房地產板塊受捧

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）本周首個交易日，A股主要指數昨日走勢分化，滬綜指幾近平收，深成指微漲，創業板指小幅下行。東數西算概念仍然一馬當先，再度暴漲逾9%，市傳四大行同步下調廣州地區房貸利率，刺激房地產板塊尾盤直線拉升。

截至收市，滬綜指近平收，報3,490點；深成指報13,471點，漲11點，或0.09%；創業板指盤中一度向下擊穿2,800點，低見2,794點，尾盤收回整數關口，報2,804點，跌22點，或0.79%。兩市共成交9,004.46億元(人民幣，下同)，北向資金淨賣出超35億元，貴州茅台、五糧液、凱萊英淨賣出額位列前三，分別遭淨賣出6.96億元、4.30億元、4.24億元。

東數西算概念爆升

數字基建持續火爆，東數西算概念狂飆逾9%，首都在線、南凌科技、奧飛數據頂格升20%，浙大網新、沙鋼股份、美利雲、南興股份、佳力圖、貴廣網絡、英維克等頂格升10%。

消息面上，據南方plus報道，從21日起，四大行同步下調廣州地區房貸利率。另據國家統計局當日發布的數據，今年1月份，70個大中城市新建商品住宅和二手住宅銷售價格環比降勢減弱。一線城市新建商品住宅銷售價格環比由上月下降0.1%轉為上漲0.6%，其中北京、上海、廣州和深圳分別上漲1.0%、0.6%、0.5%和0.5%。

受利好刺激，房地產板塊尾盤直線拉升，板塊收漲逾1%，珠江股份、泰禾集團、黑牡丹漲停，南國置業、大悅城升逾7%，渝開發升近6%，廣宇集團、信達地產漲5%。中信證券分析，按揭貸款額度和利率是關鍵性變量，地方層面的需求側托底政策，也有望持續出台，料3月之後房地產景氣有望見底回升。

人行在港發行250億人幣央票 超購1.4倍

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）人民銀行在香港成功發行共250億元（人民幣，下同）央行票據，當中3個月期央票發行規模100億元，1年期規模150億元，中標利率分別為2.5厘和2.7厘。人行表示，是次央票發行受歐美及亞洲等多國和地區銀行、央行、基金、保險公司等機構投資者，以及國際金融組織踴躍參與，投標總額近600億元，相當於發行量約2.4倍。

人行認為，是次發行受到境外投資者廣泛歡迎，反映人民幣資產對境外投資者有較強吸引力，以及全球投資者對中國經濟的信心。人行指目前在香港常態發行人民幣央票，有助香港市場人民幣投資產品系列和流動性管理工具更加豐富，帶動境內金融機構和企業等其他主體，在離岸市場發行人民幣債券。近年離岸市場發行的人民幣國債、金融債券和企業債券不斷增加，發行方式和地點多樣化，反映央票對促進離岸人民幣市場發展有積極作用。

中銀香港人民幣業務執行總監楊杰文早前表示，人行從2018年以後在港滾動發行央票，餘額保持在800億元，主要是為了豐富離岸人民幣產品，提升香港人民幣市場功能，滿足境外市場大量增持優質高流動性人民幣資產的需求。他認為香港及其他境外各類機構對離岸央票表現了濃厚的興趣，每次發行都錄得較高超額認購，並帶動香港離岸央票回購業務形成，為穩定香港離岸人民幣流動性提供了又一條渠道。

傳內地停發版號 遊戲股嚇散

香港文匯報訊 (記者 周紹基) 內地的監管行動或持續推出，據《新浪科技》引述消息，有遊戲公司負責人指內地今年內將不再發出遊戲版號，消息令遊戲股下跌，嗶哩嗶哩(9626)大跌9.59%、快手(1024)跌7.29%、騰訊(0700)亦跌5.23%。大市氣氛也因此轉差，港股再跌157點，收報24,170點，成交增至1,438億元。

一名不具名的遊戲公司消息人士稱，遊戲公司今年不獲新發版號，業內早於農曆年前就已知道。相關媒體曾向相關部門查證，相關人士暫無明確回應，只表示可以關注官網信息，目前仍正常接收遊戲公司版號申請。但消息仍令昨日多隻遊戲概念股集體重挫，除上述3股外，網易(9999)亦跌3.77%，中手游(0302)跌2.62%。

「外賣限價令」困擾 美團續捱沽

此外，「外賣限價令」亦繼續發酵，美團(3690)再跌3.99%，經營餓了麼的阿里巴巴(9988)亦跌3.85%。瑞信認為，「外賣限價令」目的是內地為加快餐飲業在疫後復甦，並非針對特定外賣網上平台。事實上，該行指美團過去曾主動支援商戶，令小型餐廳受惠。

然而，瑞信相信，影響美團股價的威脅短期或會持續，因為「外賣限價令」暫時欠缺執行細節，難以量化有關影響。縱使美團已持續支援商戶，但進一步減費或意味美團實收率有下行空間。不過，美團仍可透過減少客戶補貼，以抵消實收部分影響。

該行表示，按共同富裕主旋律，互聯網平台已主動地參與更多社會責任，投資者曾希望監管逆風今年可以緩和。瑞信相信，今次的「外賣限價令」或重新激發投資者對互聯網平台股的憂慮。

耀才證券研究部總監植耀輝稱，除加強監管外，大市亦會關注俄烏局勢發展，另外，藍籌業績期已開始，本周便有滙控(0005)、阿里巴巴及港交所(0388)等公布業績，相信觀望氣氛仍會持續，先看恒指能否守穩24,000點關口。

多項利淡湧現 後市考驗24000

招銀國際策略師蘇沛豐亦指出，港股今年來已跑贏外圍股市，但現時出現多項包括疫情等的負面因素，使回吐壓力頗大，相信恒指將考驗24,000點左右的支持。

美團、騰訊及阿里巴巴，3股合共拖低恒指逾200點，科指更跌2.8%報5,327點。海底撈(6862)預警去年盈轉虧，股價跌5.54%，是表現最差藍籌，同業九毛九(9922)亦跌4.51%。

有傳內地四大銀行將降低廣州地區樓按利率，但內房和物管股普遍向下，正榮(6158)表明無足夠資金還債，股價下挫13.79%；將被剔出國指的恒大物業(6666)也跌3.97%。

◆港股昨一度失守24,000點大關，成交增至1,438億元。 中新社

爆冷重返藍籌行列 聯想受捧

將「染藍」的農夫山泉(9633)曾跌6%，收市前靠穩，全日倒升0.52%。聯想(0992)爆冷重回藍籌行列，股價升5.39%。科指「新貴」商湯(0020)升6.79%，將被剔出科指的汽車之家(2518)再跌5.22%見新低，微盟(2013)亦挫9.8%。