



落實政治局會議精神 住建部明確「認房不認貸」 內地降購房首付比例貸款利率



中共中央政治局會議提出了「適時調整優化房地產政策」，「活躍資本市場、提振投資者信心」等推動經濟實現質的有效提升和量的合理增長的多項綱領之後，中央多個部門近日就落實會議相關內容作出表態和行動。住建部提出進一步落實好降低購買首套房首付比例和貸款利率、個人住房貸款「認房不用認貸」等政策措施；中國證監會除了提出重點抓好六方面工作外，近日還召集券商開會，就活躍資本市場徵求意見。上述消息提振投資者信心，昨日港股和A股內房股、券商股大漲。 ◆香港文匯報記者 王珏 北京報道



◆ 住建部提出進一步落實好降低購買首套房首付比例和貸款利率、個人住房貸款「認房不用認貸」等政策措施。資料圖片

專家解讀

專家分析指出，從2022年起主管理部門針對房地產多次作出積極表態，各地也出臺多條措施，但樓市仍未有明顯起色。今年7月份後則釋放了更堅定的提振樓市信號和政策的釋放。特別是「認房不用認貸」概念的重新提出，對於房地產的企穩回升，對於市場信心的提振，都將起到一定的刺激作用。

利好政策頻出 助提振市場信心

降門檻及成本 釋放購房需求

58安居客研究院院長張波對香港文匯報指出，中共中央政治局會議和住建部會議的兩次表態，釋放了重要信號。政治局會議沒有再提「房住不炒」，取而代之的是「適時調整優化房地產政策」，這是宏觀層面的支持；住建部最新的座談會，則是在具體的調控政策上面給予了明確指導，提及刺激購房市場的三項政策，即降低首付和房貸利率、換房減免稅費以及取消「認房又認貸」政策，這將降低住房消費門檻和成本，釋放住房消費的需求。

業內普遍認為，「認房不用認貸」概念的重新提出，能夠明顯降低改善型住房需求的首付和利率成本。當前，京滬等一些重點城市實行「認房又認貸」，即「賣一買一」情況下，只要在全國範圍內有過購房貸款的紀錄，再次貸款購買住宅都被認定為二套房。

易居研究院研究總監嚴躍進對香港文匯報記者表示，住建部的表態對於一線城市影響是最大的。以上海為例，當前首付比例高達70%、房貸利率高達5.25%，「認房不用認貸」將使首付比例調整為35%、房貸利率降至4.55%。無論是購房門檻、還是購房成本都將有所降低，勢必將加快購房需求的釋放。

房貸息降 一線城市更受益

此外，住建部提出降低首套房首付比例和貸款利率，將更加利好總價高、購房門檻高的核心城市。根據貝殼的統計，7月百城首套房房貸利率平均為3.90%，其中一線、二線、三四線城市首套房房貸利率分別為4.5%、3.88%和3.88%，房貸利率相對更高的一線城市或更加受益。

專家表示，在明確了政策方向之後，各地調整優化調控政策的節奏也將加快，而具體會有哪些政策出臺，一方面取決於當前各地政策工具箱的空間，另一方面也與城市市場表現密切相關。

◆香港文匯報記者 王珏

穩住建築房地產業 推動經濟回升

住建部文稱，住房和城鄉建設部部長倪虹在近日召開的企業座談會上，要求繼續鞏固房地產市場企穩回升態勢，大力支持剛性和改善性住房需求，進一步落實好降低購買首套房首付比例和貸款利率、改善性住房換購稅費減免、個人住房貸款「認房不用認貸」等政策措施。這是繼7月24日中共中央政治局會議提出「適時調整優化房地產政策」之後，中央有關部委就房地產政策調整的具體方向與內容的最新表態，業內普遍認為將有助於穩定和托底地產，釋放內需和消費潛力，從而實現穩增長、穩就業。

倪虹強調，穩住建築業和房地產業兩根支柱，對推動經濟回升向好具有重要作用。要以工業化、數字化、綠色化為方向，大力推動建築業持續健康發展，充分發揮建築業「促投資、穩增長、保就業」的積極作用。繼續做好保交樓工作，加快項目建設交付，切實保障人民群众的合法權益。

做好保交樓工作 保障群眾權益

他同時指出，要堅持系統思維、協同發力，通過科技創新和制度創新解決發展中遇到的問題。要深化住房供給側結構性改革，強化科技賦能，提高住房品質，為人民群众建造「好房子」。希望建築企業和房地產企業積極參與保障性住房建設、城中村改造和「平急兩用」公共基礎設施建

分析師看住建部表述

野村證券：政府機構和地方政府在房產放寬方面更加大膽

摩根大通：這證實了寬鬆的方向

國泰君安謝皓宇等：通過認房認貸的取消，即是將二套房有條件作為首套房政策，因此，政策指向性目前就是在一線城市

中原地產首席分析師張大偉：「認房不用認貸」政策有利於企穩市場，但預計該政策不會在一線城市全面實施

設，促進企業轉型升級和高質量發展。

倪虹就建築業高質量發展和房地產市場平穩健康發展與企業進行深入交流。在座談會上，8家來自建築施工、建設科技、房地產等領域的國有、民營企業負責人作了重點發言，結合企業生產經營實際，分析了當前行業發展的現狀和趨勢，表達了對相關政策落實情況的感受，就推動行業健康發展提出了政策建議。

7月24日召開的中共中央政治局會議分析研究了當前經濟形勢，部署下半年經濟工作。會議指出，要切實防範化解重點領域風險，適應國內房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。

◆ 倪虹表示，穩住建築業和房地產業兩根支柱，對推動經濟回升向好具有重要作用。



倪虹

7月28日早間，住建部官網發布動態消息《住房城鄉建設部召開企業座談會 釋放積極信號》，文中提到降低購買首套房首付比例和貸款利率、改善性住房換購稅費減免、個人住房貸款「認房不用認貸」等政策措施，引發市場高度關注。

尤其是「認房不用認貸」這一條引起業內重點關注，簡言之，「認房」「認貸」是內地一線城市和重點二線城市嚴格執行的樓市調控政策，銀行作為評判首套房、二套房的標準，如北京首套房首付比例基本在35%，房貸利率在4.75%，而二套房首付比例達到70%，房貸利率在5.25%，故此若取消了該政策，改為「認房不用認貸」，則二套房首付比例可以調整為35%、房貸利率可以降至4.55%，這將有利促進住房消費。

A股上揚 券商板塊掀漲停潮

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）有消息指，中國證監會召集券商開會就活躍資本市場徵求意見，並引發降低印花稅討論，券板塊昨日一騎絕塵漲7%，12股掀漲停潮，加上內房產業鏈重拾升勢，刺激昨日滬深A股大幅向上，滬綜指勁彈近2%，上證50指數升幅近3%。

截至收市，滬綜指報3,275點，漲59點或1.84%；深成指報11,100點，漲176點或1.62%；創業板指報2,219點，漲35點或1.62%。本周滬綜指累計升3.42%，為近九個月以來最大單周漲幅；深成指累升2.68%，創業板指周漲2.61%。兩市共成交9,483億元（人民幣，下同），北向資金大舉進場掃貨，淨流入164億元。

外資大舉掃貨 淨流入164億

彭博社指中國證監會機構於本周召集部分券商開會，就如何落實中共中央政治局會議提出的「活躍資本市場，提振投資者信心」等相關要求徵求市場意見。包括幾家頭部券商在內的證券公司參加了證監會召集的座談會，與會

代表提出的建議包括降低印花稅、暫緩新股發行等，不過監管部門官員在會上未就相關意見和建議表態。據悉，上周中國證監會副主席方星海也會見了部分全球風險投資和私募股權公司，聽取了他們對在中國投資的意見。

券商板塊漲逾7%，天風證券、中原證券、信證證券、中國銀行、東吳證券、中信證券等12股漲停。保險、多元金融、銀行板塊分別勁升5%、4%、3%。

房地產產業鏈也在政策刺激下大漲，裝修建材、水泥建材、房地產開發、房地產服務板塊升2%，滬深300地產指數收升4.4%。大消費板塊也回暖，汽車整車、商業百貨、釀酒等板塊均升幅居前。

中金所助力中長期資金入市

中金所昨日發布2023年中長期資金風險管理計劃，將於8月1日起正式實施，以提升機構投資者尤其是中長期資金參與金融期貨市場質量，進一步拓展金融期貨服務國家戰略和實體經濟的廣度和深度。

「活躍資本市場」券商建議降印花稅實施T+0

香港文匯報訊（記者 周曉菁）中共中央政治局會議提出，要「活躍資本市場，提振投資者信心」，內媒《證券日報》稱，內地券商普遍感到意外和欣喜，業內並提出進一步降低印花稅、實施T+0等建議。

光大證券首席宏觀經濟學家高瑞東稱，政治局會議首次提及「活躍資本市場」，這一表述極為罕見，既反映了黨中央對資本市場當下運行狀況的高度重視，也體現出對資本市場長期發展的支持與鼓勵，無疑給資本市場注入一劑強心針。他認為，A股市場個人投資者數量超過2億，是資本市場活力的重要來源，要重視中小投資者保護，借鑒科创板、創業板經驗，進一步改進優化主板交易制度，補齊交易制度短板，穩定市場預期。

業內普遍討論，進一步降低印花稅和A股實施T+0交易

機制，能有效降低交易成本，增加交易時效。為了打擊操縱股價的行為，也需要推動公募、私募等機構對自身持有資產、交易記錄進行更加高頻和詳盡的信息披露，創造更透明的交易環境有助於投資者信心恢復。

增透明度 提升投資者信心

談及中國證監會的年中工作座談會，國海證券首席策略分析師胡國鵬表示，在投資端，針對北交所准入門檻可以適當下調；亦可以加強吸引外資，逐步開放外資准入。在融資端，高瑞東認為，資本市場要體現高質量發展要求，就需要打造更多領頭行業發展、引領科技創新的優秀上市公司，建議進一步增加優質資產供給，提升服務國家重大戰略的質效，不斷優化資本市場生態。

港股拗腰倒升撲二萬



◆ 港股連升兩日，昨成交逾1,377億元。恒指本周累升841點或4.4%。

香港文匯報訊（記者 曾業俊）市場憧憬內地將推刺激經濟及資本市場措施，受A股及科網股造好帶動，港股連升兩日逼近兩萬關。恒指昨低開220點後「拗腰」倒升，全日升277點或1.4%，收19,916點，成交額1,377.28億元，滬、深港通南下交易淨流入47.39億及44.87億元人民幣。總結本周，恒指累升841點或4.4%；國指及科指表現更突出，分別累升6.1%及8.8%。

科指周升8.8% 科技股長線看好

華盛證券經紀部董事李偉傑表示，港股本周強勢，由周一18,668點直抽上至近2萬點，最主要因為本週初中央政治局會議不再提及「房住不炒」，更明確提出適時調整優化房地產政策，加上提出活躍資本市場，市場期望降低印花稅或改變T+0交易制度，消息明顯提振市場信心，觸發港股連日升勢及令人幣匯價轉強。預料恒指短期有望挑戰20,200點關口，不過要企穩2萬點仍需要更好的經濟復甦憧憬以吸引更多長線資金進場。

李偉傑續指，雖然政治局會議利好內房板

塊，惟本週初多間內房企傳出債務憂慮，相信股價反彈只能維持短暫。科技股中長線看俏，因為首季業績已持續改善，好多科技股公司業績都勝過預期，而政策面亦由年初起轉趨正面，相信有力支持今年恒指持續反彈。

「挾淡倉」料未完 後市續向上

信誠證券聯席董事張智威表示，恒指近周表現反覆，昨日為期指結算日，好友大戶因此借勢發力推高指數結算，導致昨日恒指先跌後升。本週中央政治局會議公布經濟利好措施，而美聯儲一如預期加息0.25厘，暫時未見超出市場預期的事件發生，市場相信不明朗因素正逐步消除，預料恒指升勢可延續至下周一場外結算日，有機會繼續「挾淡倉」，短期目標重返之前高位20,155點水平。

科技股昨造好，阿里巴巴(9988)升0.5%，騰訊(0700)升1.9%，美國(3690)升4.2%，小米(1810)升1.2%，京東(9618)升1.4%。住建部部長倪虹近日在企業座談會上提到，要進一步落實好降低購買首套房首付比例和貸款利率等政策措施，促使內房股亦獲追捧，龍湖(0960)升8.8%，碧桂園(2007)升5%，中國海外(0688)升1.2%。

金管局貼現窗再向銀行投放8.29億

另一方面，拆息持續趨升致資金緊張，金管局周四(27日)再通過貼現窗口操作，向銀行投放8.29億元流動性，規模是約兩週以來最多。金管局周一(17日)亦通過貼現窗口操作投放38.9億元流動性，本月透過貼現窗共向銀行投放約82億元。事實上，昨日港元銀行同業拆息(Hibor)除隔夜及3個月外，其他拆息全線向上，當中與樓按相關的1個月拆息升逾2點子至5.27119厘，繼續見近16年高位，連同1星期及2星期拆息連升第3日。