



北京上海重慶執行「認房不認貸」

香港文匯報訊(記者 孔雲瓊 上海報道)繼廣州、深圳後,上海、北京及重慶昨日亦先後宣布執行「認房不認貸」政策,至此,四大一線城市及多個城市都實施「認房不認貸」。分析師指出,此次政策符合預期,充分說明各一線城市正積極落實了「認房不認貸」的政策內容。其對於降低購房成本、滿足合理住房消費需求、促進樓市平穩發展等都具有積極的作用。

上海房管局等四部門昨最先發出的《關於優化我市個人住房貸款中住房套數認定標準的通知》指出,為更好滿足剛性和改善性住房需求,使更多購房人能享受首套房貸款的首付比例和利率優惠,9月2日起上海家庭(包括借用人、配偶及未成年子女)申請貸款購買商品住房時,家庭成員在上海名下無成套房,不論是否已利用貸款購買過住房,銀行業金融機構均按首套房執行住房信貸政

策。該規定自通知印發次日起執行。至昨晚,北京市及重慶市宣布即日起執行「認房不認貸」政策。其中重慶市更配套一些優惠政策,包括延續實施支持居民換購住房個人所得稅政策、優化新購住房再交易管理、實施市級秋交會期間購房補貼政策、調整優化差別化住房信貸政策等。

500萬元房子首付減少175萬元

易居研究院研究總監嚴躍進表示,該表述積極響應了此前住建部三部門發布的《關於優化個人住房貸款中住房套數認定標準的通知》,充分說明「認房不認貸」政策是當前政策工具箱的重要工具之一。通俗來說,就是希望把更多購房群體和購房需求納入到首套房的認定標準中。

嚴躍進用舉例的方法來說明「認房不認貸」對於降低購房成本的作用。「當前上海一套新房平均總

價大概為500萬元(人民幣,下同)。政策前,二套房最高比例(認購非普通住宅)為70%,即首付款需要350萬元。」他計算道:「按照現在新政策,若納入到首套房的認定範圍,那麼首付款大約需要175萬。據此對比,首付款直接減少了175萬,相當於房價款的35%。」

政策落地 買家參與度會積極提升

重要的是,納入到首套房標準,亦適用首套房的利率標準。嚴躍進推算,當前上海二套房利率為5.25%,按照貸款本金200萬、30年期等額本息計算,其利息總支出約為198萬,月供約為11,044元/月。若按新的政策,其利率為4.55%,其利息總支出約為167萬,月供約為10,193元/月。對比來看,利息總支出減少近31萬元,月供減少約851元/月。隨着一攬子利好政策落地,上海8月樓市成交觸

底反彈。據上海中原地產數據顯示,當月上海新建商品住宅成交面積55.8萬平方米,環比增加3.6%。上海中原地產市場分析師盧文曦稱:「雖然絕對量沒有太多提升,但止跌就是好現象。」

內地傳研取消新樓限價及限購令

內地振樓市舉措一波接一波。路透社昨引述消息人士指,多個監管機構在過去幾個月一直在研究新的支持房地產市場措施,擬議中的措施包括取消北京、上海和深圳在內的大城市非核心區域現行的購房限制,包括取消限購令;尋求逐步取消新樓限價政策,即可能容許發展商以市場化定價,以進一步提振房地產市場。

路透社指出,放寬此類限制政策的具體細節將由各個地方政府在未來幾週內決定並公布,主要是考慮引發投機性買房的可能性。

人行穩匯率 外匯存準降至4%

專家:政策信號意義大 人民幣離岸價一度收復7.24

時隔一年內地外匯再降準。人民銀行宣布,自9月15日起金融機構外匯存款準備金率由現行的6%降2個百分點至4%。8月人民幣兌美元年內首次貶至7.3以上,在人民幣匯率承壓之際,人民銀行此舉釋放穩匯率信號,外匯降準將增加外匯流動性、調節外匯市場供需關係、穩定人民幣匯率,還能夠有助於降低人民幣匯率的貶值預期。有分析指出,此舉將增加外匯市場的美元流動性,促進供求平衡以緩和人民幣貶值壓力。 ◆香港文匯報記者 海巖 北京報道

人民幣兌美元近半年走勢



◆人行下調金融機構外匯存款準備金率至4%。資料圖片

在外匯降準消息落地後,匯市響應迅速,離岸人民幣兌美元短線拉升,收復7.24關口,日內漲幅約400基點(BP);在岸人民幣兌美元匯率同樣小幅升值至7.24附近,不過不久離岸和在岸人民幣兌美元均回至7.26左右。至昨晚八時,人民幣在岸價報7.2555,離岸價報7.2582。

可釋放164億美元外匯流動性

目前內地金融機構需按照一定比例將所吸納外匯存款的一部分交存給人民銀行,這個比例即為外匯存款準備金率。根據央行數據,截至7月末,外幣存款餘額8,218億美元,由此估算,外匯存款準備金率下調2個百分點,理論上可釋放164億美元的外匯流動性。

此前,人行曾兩次下調外匯存款準備金率均發生在2022年人民幣匯率迅速貶值期間,當年4月和9月下調金融機構外匯存款準備金率,合計由9%下調至6%,共釋放外匯流動性約270億美元。

利激活企業貸款和投資需求

近期人民幣匯率承壓,進入8月人民幣匯率再度快速貶值,人民幣兌美元年內首破7.3關口,一度衝破7.31,近日有所回穩,小幅升至7.27附近,但仍是年內較高位置。9月1日,人民幣兌美元匯率中間價報7.1788,較前一日下降23個基點,不過近日人民幣兌美元匯率收盤價和次日中間價之間差額已擴大到100個基點(BP)左右,市場預計逆周期因子可能已經啟用。在此背景下,人民銀行又動

用外匯存款準備金率這一工具。

中國外匯投資研究院院長譚雅玲指出,此次下調外匯存款準備金率2個百分點力度相對較大。此舉釋放美元流動性,有利於舒緩人民幣貶值行情和人民幣匯率自身的技術修復。此前央行已表態,防範匯率超調是重點,加之近幾日人民幣匯率本身已開始在回調,下調金融機構外匯存款準備金率的消息出來後,人民幣偏升值的調整力度進一步加大。而美聯儲9月中旬公布的通脹數據可能逆轉當前不加息預期,屆時美元轉向修復升值,人行提前對沖可減少人民幣超調風險。此舉對市場穩定和經濟恢復都是利好,有利於激活企業可能的貸款、融資和投資需求,對金融市場信心起到支撐作用。

贏得更多政策空間刺激經濟

澳新銀行高級中國策略師邢兆鵬稱,央行此舉阻礙人民幣貶值信號意義更強,預計即期匯率有機會向當前中間價水平回歸。瑞穗銀行亞洲首席策略師張建泰認為,在中國央行新一輪貨幣寬鬆背景下,外匯存款準備金率下調有助於緩解人民幣貶壓,也為未來進一步寬鬆以刺激經濟贏得更多政策空間。

金融監管研究院外匯部評論則認為,外幣存款幾乎沒有乘數效應,所以政策信號意義很可能大於實際的市場影響。外幣存款不能像人民幣那樣通過境內貸款來派生,因為外幣貸款基本上不能境內使用,所以無法形成存貸循環,也就是理論上釋放的160餘億美元,影響有限。

8月財新中國製造業PMI重現擴張

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)隨着穩增長政策密集落地,8月財新中國製造業採購經理人指數(PMI)再度升至擴張區間,較7月升1.8個百分點至51,優於市場預期,為近六個月最高。數據顯示,製造業產需重回擴張,就業改善,但外需疲弱,企業預期有所下降,經濟下行壓力恐加大。

新出口訂單仍低於榮枯線

分項指標顯示,由於市場總體需求改善,供給增加,製造業新訂單指數和生產指數雙雙回升至擴張區間;不過海外需求仍是拖累項,新出口訂單指數雖有所回升,但仍顯著低於榮枯線,主要經濟體衰退風險增加抑制外需。另外,8月製造業就業指數近六個月來首次升至擴張區間,且為2010年4月以來新高。

景氣度總體來看有所改善

金屬等原材料價格上漲,令製造業購進價格指數今年4月以來首次站上榮枯線,不過擴張程度極有限;出廠端製造業企業之間的激烈競爭仍制約議價空間,製造業出廠價格指數過去16個月中第15個月位於收縮區間,企業盈利壓力仍然較大。此外,8月,製造業生產經營預期指數仍位於榮枯線上,但為去年10月以來新低。受訪者對未來一年內、外需前景

表示擔憂。

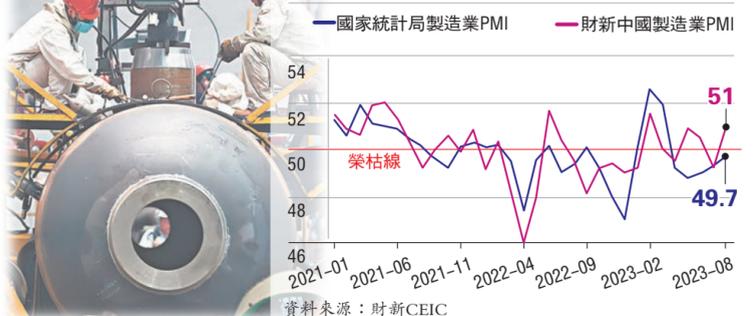
財新智庫高級經濟學家王喆表示,總體來看,製造業景氣度有所改善,除出口不振外,供給、需求、就業指數均位於擴張區間,價格小幅上漲緩衝了通縮壓力,物流保持暢通,原材料庫存下降,企業家維持樂觀情緒但程度有限。

此前國家統計局發布的8月製造業PMI連續三個月回升,但仍處於收縮區間。王喆認為,兩個製造業PMI指數的差距主要來自就業,財新中國製造業PMI就業分項近六個月來首次高於50且創2010年4月以來新高,官方製造業PMI的就業指數則為今年2月以來新低。

穩預期增居民收入仍為重點

王喆稱,三季度開局消費、投資、工業生產等指標再次普遍低於市場預期,國家統計局相關負責人對此做了三方面的解讀:包括季節性正常波動效應、高溫天氣和部分地區嚴重洪澇災害,以及世界政治經濟形勢錯綜複雜,國內需求仍顯不足。展望未來,季節性影響會逐步消退,但內需不足和弱預期的問題或在更長時期形成負面循環,疊加外需的不確定性,經濟下行壓力恐不斷加大。當前,穩預期和增加居民收入仍是施策重點。內外部經濟環境形勢日趨複雜,相關支持政策的緊迫性和必要性進一步增加。

8月財新中國製造業PMI回升至51



資料來源:財新CEIC

A股加強監管程式交易 防股價大波動

香港文匯報訊(記者 章羅蘭 上海報道)內地活躍資本市場再有新舉措。中國證監會昨表示,指導證券交易所出加強程式化交易監管系列舉措,要求證券公司加強自身及其客戶程式化交易行為管理,強化對高頻交易的差異化監管安排。

中國證監會指出,有關舉措規定證券交易所對包括可能影響證券交易價格、證券交易量或者交易所系統安全的異常交易行為等重點事項加強監測監控;明確證券交易所對高頻交易提出差異化管理要求,包括調整異常交易認定標準、增加報告內容等。

中國證監會指出,近年來,A股市場程式化交易規模持續上升,逐步成為國內證券市場投資者重要交易方式之一。從境內外經驗看,程式化交易在提升交易效率、增強市場流動性等方面具有一定積極作用,但在特定市場環境下存在加大市場波動的風險,有必要因勢利導促進其規範發展。

此外,中國證監會昨還發布《關於高質量建設北京證券交易所的意見》,稱爭取經過三到五年的努力,北交所市場規模、效率、功能、活躍度、穩定性等均有顯著提升,對新三板的撬動作用日益顯現。該意見稱,擬允許符合條件的新三板做市商參與北交所做市業務,研究引入私募基金開展北交所做市交易業務。

A股9月開門紅 滬綜指周漲2.3%

昨日港掛8號風球,港股停市,但A股繼續開市交易。8月製造業PMI回暖,加上金融機構存款準備金率再次下降,9月首個交易日,A股滬指收紅盤,本周亦在降印花稅等強力「救市」政策下錄得收漲。滬綜指收盤升13點或0.4%至3,133點,本周漲2.3%;深證成份指收報10,463點,升45點或0.44%,本周升3.3%。深圳創業板指數收跌2點或0.1%,報2,100點,本周則升2.9%。

內銀集體降存息 減幅10至25基點

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)近期貨幣政策多箭齊發,此前多個政策利率和貸款市場報價利率LPR相繼下調,人民銀行最新要求降低存量房貸利率,銀行亦集體宣布下調定期存款利率10-25個基點(BP)。

9月1日,工商銀行、農業銀行、中國銀行、建設銀行、交通銀行等集體更新的人民幣存款利率表顯示,一年期整存整取利率下調10個基點至1.55%,二年期整存整取利率下調20個基點降至1.85%,三年期和五年期整存整取利率下調25個基點,分別至2.2%和2.25%。活期

存款、三個月、六個月整存整取利率保持不變。此外,包括興業銀行、光大銀行、民生銀行、平安銀行、浙商銀行、渤海銀行等在內的股份制銀行也在9月1日同時下調了人民幣存款利率,下調涉及的期限品種、幅度與大行保持一致。

此次各大銀行下調定期存款利率10-25BP,力度比此前大,給銀行下調房貸利率預留了空間,保持一定的相對穩定的淨息差;同時減弱提前還貸的衝擊,有效激發居民的消費。