



調控放權 樓市建發展新模式

專家：進制度建設周期 剛性改善性需求優先

香港文匯報訊（記者 孔雯 上海報道）《中共中央關於進一步全面深化改革、推進中國式現代化的決定》（下稱《決定》），提出要加快構建房地產發展新模式。業內專家認為，《決定》指明了房地產未來發展方向，涉及房地產政策有幾項非常重要的新表述，這也意味着中國房地產進入制度建設周期，過去舊的調控舉措或絕大部分退出歷史舞台。另外，有房企表示正在積極改革創新探索發展新模式，《決定》中提及的一些舉措，部分城市已經在執行。



◆《決定》指明了內地房地產未來發展方向，提出要加快構建房地產發展新模式。資料圖片

《決定》提出了15條深化改革方向。房地產領域的內容被納入「健全保障和改善民生制度體系」中，明確了加快建立租購並舉的住房制度，加快構建房地產發展新模式。加大保障性住房建設和供給，滿足工薪群體剛性住房需求。支持城鄉居民多樣化改善性住房需求。充分賦予各城市政府房地產市場調控自主權，因城施策，允許有關城市取消或調減住房限購政策、取消普通住宅和非普通住宅標準。改革房地產開發融資方式和商品房預售制度。完善房地產稅收制度。

「租購並舉」將貫穿新周期

「《決定》中對於住房的發展，最先提及的是『加快建立租購並舉的住房制度，加快構建房地產發展新模式』。其重要的啟發是，新一輪發展中最核心的住房制度即為『租購並舉的住房制度』，該制度將貫穿新一輪房地產發展的整個周期。」易居研究院研究總監嚴躍進認為，《決定》對於房地產工作的定位非常清晰，一切從人民群眾關心的問題進行，包括購房的問題、房價的問題等。後續更是需要研究新一輪改革時期百姓住房民生的新訴求和新需要。

經濟學家馬光遠也認為，住房是體現中國式現代化的重要內容，《決定》中首個提及房地產的內容，意味着中國房地產已經從過去的調控周期，進入到制度建設周期，過去那些房地產調控舉措，或絕大部分退出歷史舞台。

嚴躍進強調，《決定》中房地產政策有幾項非常重要的新表述，其中「加大保障性住房建設和供給，滿足工薪群體剛性住房需求」，將「保障房」和「剛需」做了清晰的結合。「支持城鄉居民多樣化改善性住房需求」，意味着改善性住房需求成為城市居民住房需求的主流模式。他告訴記者，「『支持』和『多樣化』此類表述雖然過去也有相似，但站在三中全會和中國式現代化的新格局來看，意味着住房發展進入新階段，本輪中國式現代化發展的過程中，住房政策將快速轉向『支持改善性需求』的新軌道中。」

嚴躍進強調，《決定》中房地產政策有幾項非常重要的新表述，其中「加大保障性住房建設和供給，滿足工薪群體剛性住房需求」，將「保障房」和「剛需」做了清晰的結合。「支持城鄉居民多樣化改善性住房需求」，意味着改善性住房需求成為城市居民住房需求的主流模式。他告訴記者，「『支持』和『多樣化』此類表述雖然過去也有相似，但站在三中全會和中國式現代化的新格局來看，意味着住房發展進入新階段，本輪中國式現代化發展的過程中，住房政策將快速轉向『支持改善性需求』的新軌道中。」

嚴躍進強調，《決定》中房地產政策有幾項非常重要的新表述，其中「加大保障性住房建設和供給，滿足工薪群體剛性住房需求」，將「保障房」和「剛需」做了清晰的結合。「支持城鄉居民多樣化改善性住房需求」，意味着改善性住房需求成為城市居民住房需求的主流模式。他告訴記者，「『支持』和『多樣化』此類表述雖然過去也有相似，但站在三中全會和中國式現代化的新格局來看，意味着住房發展進入新階段，本輪中國式現代化發展的過程中，住房政策將快速轉向『支持改善性需求』的新軌道中。」

一線城市料有更寬鬆政策空間

《決定》還明確了地方政府的權限進一步增加，表述中提及「充分賦予各城市政府房地產市場調控自主權，因城施策，允許有關城市取消或調減住房限購政策、取消普通住宅和非普通住宅標準。」前海開源首席經濟學家楊德龍認為，樓市現在的供求關係已經發生了根本性的轉變，從以前供不應求轉為現在的供過於求，所以對樓市的政策要及時地進行調整，從原來防過熱轉為防過冷，並建議一線城市能夠及時放開限購，釋放出更多的剛性需求。

楊德龍進一步指出，「一線城市如果能夠放開限購，還是有比較大效果的，一線城市本地的高淨值人群多買幾套房來做資產配置心裏更踏實，至少好的房產能夠跑贏通脹，能夠實現保值增值。」

58安居客研究院院長張波認為，未來隨着政策調整和市場變化，一線城市包括北京、上海逐步放寬限購政策將是個重要趨勢，如放寬購房資格、降低社保年限等。嚴躍進也認為，「預計一線城市在第三季度還會出台樓市新政，4個一線城市還是具有更寬鬆的空間，後續可以期待。」

嚴躍進也認為，「預計一線城市在第三季度還會出台樓市新政，4個一線城市還是具有更寬鬆的空間，後續可以期待。」

發展商：要適應新發展模式

開發商對於房地產發展模式的革新非常期待，華僑置業相關人士在回應內地媒體時表示，「積極改革創新，不斷探索適應新時代的房地產業務發展模式。」還有不具名的房企內部人士稱，《決定》中有關房地產的部分新舉措已經實施，該人士表示，「取消或調減限購、取消普通住房標準等兩點，其實大部分城市已經執行了。」

新一輪住房金融政策有望出台

鬆綁樓市

香港文匯報訊（記者 曾業俊）《中共中央關於進一步全面深化改革、推進中國式現代化的決定》（下稱《決定》）於房地產方面，提出充分賦予各城市政府房地產市場調控自主權，因城施策，並允許有關城市取消或調減住房限購政策，市場人士預期，一線城市將繼續放寬限購限貸政策，而新一輪住房金融政策亦有望出台。

地產財稅改革值得期待

分析人士指出，中共二十屆三中全會決定再提「租購並舉」，大改革方向不變，同時推進城鎮化對長期住房需求有利。未來供需兩端預計有更多的支持性政策出台，一線城市將繼續放寬限購限貸政策。此外，強調改革房地產開發融資方式和商品房預售制度，未來融資渠道多樣、現房銷售、地產財稅改革完善值得期待。

易居研究院研究總監嚴躍進認為，新一輪住房金融政策有望出台，預計今年和明年將是房地產金融政策調整的關鍵年，尤其是在融資和預售兩個領域將有系統的大調整。經濟學家馬光遠表示，涉及到房地產行業各方面的稅收制度都會進一步完善，他預計二手房市場交易環節的稅收，有調減的空間。

《決定》賦予各城市政府房地產市場調控自主權，加上昨日內地下調1年期及5年期LPR（貸款市場報價利率）10基點（BP），消息刺激內房股普遍上升，港股收升218點，報17,635點，成交934.22億元。內房股普遍上升。合眾泰富(1813)升3.23%，報0.32元；龍光(3380)升2.67%，報0.77元；花樣年(1777)升1.85%，報0.055元；華潤置地升1.78%，報25.8元；世茂(0813)升1.32%，報0.77元；龍湖(0960)升0.56%，報10.74元。

花旗薦華潤置地及貝殼

不過，花旗指出，內地樓市信心復甦需時，在形成軟着陸趨勢下，該行偏好具現金流和盈利能力的股票，首選華潤置地(1109)及貝殼(2423)。內銀股方面，雖然初步政策對買家情緒的提振作用似乎溫和，但該行認為更多的政策支持即將出台。該行偏好建行(0939)H股提供高股息率，憧憬南下投資者股息稅削減下的潛在上升空間。

房貸利率今後「2字頭」或是主流

按揭走勢

香港文匯報訊（記者 孔雯 上海報道）對於1年期及5年期LPR均較上一期下降10個基點。分析指出，5年期以上LPR下降是實實在在減輕房貸借款人利息負擔。是次LPR「雙降」，除了在宏觀經濟上起到降低資金成本、發揮逆周期調節作用外，對於促進個人消費亦有積極的作用。

上海中原地產分析師盧文曦認為，降息肯定是利好，以貸款200萬元（人民幣，下同），等額本息，30年計算，每月供9,376元，總利息為137.54萬元。要比降息前每月供款減少115元，總利息支出減少4.13萬元。他強調，「打折後的利率水平可能與部分城市的公積金貸款利率接近或更低，對購房者而言，是實實在在獲益。從趨勢來看，今後利率『2字頭』或是主流。」

房貸利率續降 上月平均3.5厘

另據中原地產研究院統計數據顯示，2023年6月全國主要城市房貸平均利率是4.1厘，首套房利率在3.9厘左右，今年6月份全國房貸平均利率已經調整到了3.5厘左右，首套房利率已經跌到了3.3厘，跌幅達到了60個基點，相比5月份的首套房平均的3.55厘也出現了明顯的下調，整體看，全國房貸利率出現了大幅度的調整。

盧文曦表示，從穩樓市角度而言，需要激發買家入市興趣。過高房貸利率是置業負擔，買家會產生一定顧慮。連續降息累計效應不可小覷。今年以來樓市還是延續前期下行態勢，一線城市在利好政策推動下現轉機，更需要用利好鞏固效果。

易居研究院研究總監嚴躍進指出，在三中全會閉幕之際，人行即開啟本輪降息，除了傳統的降低資金成本、支持實體經濟、發揮逆周期調節作

用外，對於增強後續實體經濟活力具有積極的作用。他指出，每次降息都涉及到房地產市場討論，從LPR走勢來看，今年一季度呈現「破4」的態勢，即從4.2厘下降至3.95厘。而當前出現了今年第二次降息，進一步引導房貸等成本的下降。

未來有望調整存量房貸

關於存量貸款利率調整的呼聲，盧文曦認為取消貸款利率下限後，需要再對存量貸款利率進行調整。當然，就目前來看可能性不高。但基於連續降息，存量房貸也能享受一部分利率下調帶來的月供負擔減輕。嚴躍進表示，此次LPR的調整，對於存量房貸的影響是，到明年相關房貸成本會有進一步下調的可能。此外，若是目前增量房貸利率比較高，那麼實際上後續也會形成較大的反差，或也使得下半年降低存量房貸的工作會提上議程。

中國人民銀行持續引導利率下行



LPR減息10基點 撐經濟回升向好

積極響應

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）在中共二十屆三中全會閉幕後的首個周一，中國人民銀行即宣布降息，同時調整公開市場操作模式，當中1年期和5年期以上LPR（貸款市場報價利率）均同步下降10個基點（BP）。人行下屬媒體引述專家觀點指出，此次降息有助於支持經濟回升向好，提振中長期經濟預期。

減息時點方式超市場預期

22日一早，人行優化公開市場操作招投標方式，從即日起，公開市場7天期逆回購操作調整為固定利率、數量招標，並宣布7天期逆回購操作利率由1.8%降至1.7%。此次7天期逆回購操作利率下調是2023年8月以來首次調整。此外，1年期和5年期以上LPR均同步下降10個基點（BP）至3.35%和3.85%。上次降息是

在2月份，但僅將5年期以上LPR下調25個基點。這是自2023年6月以來，時隔12個月再次同時下調1年期和5年期以上LPR。

本次降息無論是時點，還是方式，均超出市場預期。人行下屬媒體引述專家觀點指出，人行此次果斷降息，展現了貨幣政策護經濟回升的決心，是對中共二十屆三中全會提出「堅定不移實現全年經濟社會發展目標」要求的積極響應，政策利率下調預計將通過金融市場逐步傳導至實體經濟，促進降低綜合融資成本，鞏固經濟回升向好態勢，打破長債收益率下行與預期轉弱的負向循環。

顯示GDP「保5」決心

廣發證券首席經濟學家郭磊指出，落實中共二十屆三中全會基調，貨幣政策重心發生了一定變化：從防空轉、防風險轉向為加大逆周期

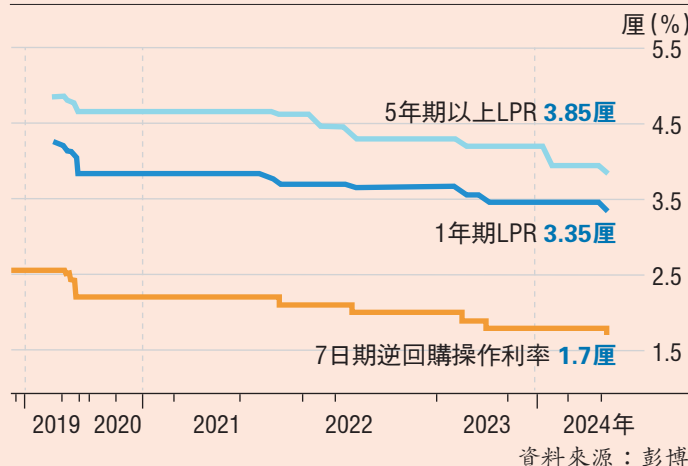
調節，顯示出GDP「保5」的決心；同時，5年期LPR和30年期國債收益率背離明顯，7天逆回購政策利率下降後，LPR就該降。

同時，人行還公布了另外一項重大調整：為增加可交易債券規模，緩解債市供求壓力，自本月起，有出售中長期債券需求的中期借貸便利（MLF）參與機構，可申請階段性減免MLF質押品。

緩解債市「資產荒」壓力

人行下屬媒體引述專家稱，階段性減免MLF質押品，有利於平衡債券市場供求。今年以來，受長期債券供給偏慢、金融脫媒等因素影響，長債收益率持續較快下行，創20年來新低，累積債市反轉風險。為此，人行前期多次

LPR跟隨逆回購操作利率減10個基點



對外發聲提示風險，並在7月1日宣布將開展國債借入操作，增加債市供給。人行此次再出新招，能夠有效釋放市場的存量長期債券，進一步增加可交易債券規模，有效緩解債市「資產荒」壓力。