



內地振經濟「組合拳」力度空前，內地樓市亦迎來超級利好。中央政治局周四召開會議，強調要促進房地產市場止跌回穩，要調整住房限購政策，推動構建房地產發展新模式。昨日路透社引述消息人士稱，上海市和深圳市擬取消住房購買限制，激發購買需求以提振樓市。市場人士對樓市政策發展充滿期待，認為住房政策的改變能有效刺激家庭消費，推動經濟穩步向好。內房股昨日全線向好，其中佳兆業(1638)狂飆76.9%，高位收報0.23元，為全日表現最佳地產股。

●香港文匯報記者 周曉菁

路透社引述消息人士稱，上海和深圳兩個城市計劃取消對非本地戶籍個人和家庭在本地購房限制，同時，兩市還計劃取消對個人和家庭購買房屋套數的限制，預計這兩個城市將在未來幾周內宣布這些變化，加入完全取消購房限制的諸多內地非一線城市行列。消息人士也透露，北京也計劃在多數區域分階段取消類似的購房限制，但東城、西城重點核心區除外，因為這兩個區承擔着中央政務功能。國務院新聞辦、住建部暫未對上述消息予以置評。報道指，如上述城市也開放限購，將標誌着內地官方為遏制房地產行業的長期低迷而作出的最新努力。

深圳市：暫未收到相關通知

不過，深圳市住房公積金管理中心工作人員昨日就相關傳言回應稱，暫時沒收到取消對個人和家庭購買房屋套數限制的相關通知，目前購買深圳普通住宅仍有購房資格要求。該市對非本市戶籍居民在深圳購房的，目前未收到最新的政策調整通知，仍遵循深圳市住房和建設局於今年5月6日發布的《關於進一步優化房地產政策的通告》。

受到中央政治局會議要求促進房地產市場止跌回穩消息刺激，內房股繼周四大升後，昨日表現繼續亮眼。越秀地產(0123)升16.4%，花樣年(1777)升15.6%，旭輝(0884)上揚15.4%，融創(1918)升11.9%，富力地產(2777)走高11.1%。藍籌股方面，中國海外發展(0688)升7.5%至15.4元；華潤置地(1109)升5.1%至27.9元。

工銀亞洲戰投部宏觀研究主管蘭瀾在出席財資市場高峰會時坦言，就目前中國經濟來看，消費成為最重要的議題之一，拉動內需變得尤為迫切。住房資產在內地家庭消費中佔據重要地位，住房市場政策的變化能直接影響家庭消費決策。

此前由於新房房貸和存量房貸利率差距較大，「提前還貸潮」持續，居民反而不願意投資和消費，但現在兩者相差減少，可有效緩解家庭消費中的這個現象。展望未來，蘭瀾調提高收入、調整家庭收入結構或是下一步政策方向，更具挑戰性且周期較長，很難在短時間內改善。她建議，可以繼續通過鼓勵農村人口向城市遷移緩解消費疲弱、人口老齡化等問題。內地的城市化仍有巨大的增長潛力，這種轉變不僅提振了住房需求，而且能夠有效刺激消費，確保經濟可持續的增長路徑。

匯豐倡借鑑海外振樓市經驗

匯豐環球研究大中華區首席經濟師劉晶分析，內地針對樓市已經推出了一攬子措施，從數據看略有成效，但一線城市樓市仍然受壓，治標未到治本。她認為中國應該借鑑其他國家的經驗，如在經歷全球金融危機後，西班牙政府於2012年成立壞賬銀行處理房地產相關的不良資產，穩定了樓價且促進了樓市的復甦。

展望香港經濟，她相信若美聯儲持續降息步伐，香港將因而獲得更多發展空間，吸引更多國際資本流入。投資者信心增強也將為香港金融市場注入更多活力和生機，對香港未來前景充滿希望。

促樓市止跌回穩 深滬傳全面取消限購

內房股全線向好 佳兆業狂飆77%最勁



工銀亞洲戰投部宏觀研究主管蘭瀾(中)表示，就目前中國經濟來看，消費成為最重要的議題之一。左二為渣打大中華及北亞區首席經濟師丁爽，右一為花旗大中華區首席經濟學家余向榮。

大行對後市走勢分析

景順亞太區(日本除外)環球市場策略師趙耀庭：內地寬鬆措施帶來利好，更多支持政策將接踵而來，財政刺激政策未來數月有望顯著增加。雖然股市反彈上升，但估值依然較歷史平均水平為低，表明其在當前水平上仍有逾20%的上升空間。

高盛：期待已久的內地股市復甦可能終於到來，投資者應該想要參與其中；內地市場已開始出現害怕錯失機會(FOMO)的心理，市場共識開始轉變，今輪上漲可能不是逆市交易。

交銀國際：隨著美國進入減息周期，中國內地及時推出系列重磅貨幣政策支持舉措，預計港股將同時受益於海內外流動性改善，以及全球資本再平衡，迎來階段性上漲，但投資者加倉亦需審慎，仍需觀察並等待更多宏觀經濟指標轉暖。

中金公司：中央政治局會議釋出支持房地產、資本市場、企業及民生的信號意義明確，全年財政政策力度有望提升。總體而言，該行對政策、經濟與資本市場的走勢充滿期待。

廣州南沙區全面放開限購



●廣州市南沙區昨發通知稱，自今日起在南沙區範圍內購買商品住房不再審核購房資格。圖為廣州南沙一個樓盤。資料圖片

香港文匯報訊 市傳上海與深圳計劃取消現有住房限購政策的消息尚未得到證實，但另一一線城市廣州則公布樓市限購條件再放鬆。廣州市南沙區住房和城鄉建設局昨日晚間發布通知稱，自9月28日起，在南沙區範圍內購買商品住房不再審核購房資格。

刊登在南沙區政府官網的《關於優化調整南沙區房地產政策的通知》主要包括兩方面內容：一、在南沙區範圍內購買商品住房不再審核購房資格；二、對於項目可售(含已售)車位、車庫數量超過本項目區劃內房屋套數且符合以下所有條件的商服類項目，在保證本項目區劃內業主可購買或租用一個車位或車庫的前提下，剩餘可售車位、車庫全面放開限購。

廣州市核心區仍執行限購 作為四大一線城市之一的廣州市，此前在外圍區域已經放開限購，但是在核心區繼續執行限購政策。 2024年5月28日，廣州市政府宣布調整優化房地產政策，在越秀、海珠、荔灣、南沙等六區購買住房的，非本市戶籍居民家庭能提供購房之日起前六個月在廣州連續繳納個稅證明或社保證明的，享受戶籍居民家庭購房待遇。到今天，南沙區加入了全面放開限購之列。

降息降準落地

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)在中央政治局會議召開後，一系列增量貨幣政策加速落地。中國人民銀行昨早宣布，公開市場7天逆回購利率下調20個基點(BP)至1.5%，同時全面降準0.5個百分點。昨晚9時，人行再宣布，各期限常備借貸便利(SLF)利率下調20BP，即日起生效，是時隔逾兩個月再度下調。經下調後，隔夜SLF利率2.35%，7天期利率2.5%，1個月期利率2.85%。

據央行公告，即日起下調金融機構存款準備金率0.5個百分點(不含已執行5%存款準備金率的金融機構)。本次下調後，金融機構加權平均存款準備金率下降0.4個百分點至6.6%。早前人民銀行行長潘功勝介紹，這次降準將向金融市場提供長期流動性約1萬億元人民幣。今年內，人行還將視市場流動性的狀況，或擇機進一步下調存款準備金率0.25至0.5個百分點。

專家：全年降準或達1.5個百分點

9月26日，中央政治局召開會議，會議明確貨幣政策方向，「要降低存款準備金率，實施有力度的降息」。申萬宏源證券首席經濟學家趙偉認為，本輪降準力度可觀，今年以來央行已經進行兩輪全面降準，如果人行還計劃擇期進一步降準，今年全年累計降準或將達到1.25至1.5個百分點，無論是頻次還是幅度，都將是2019年後最大力度。考慮到中央政治局會議對降息的強調，後續政策利率或仍有進一步下降的空間，尤其是在美聯儲未來進一步降息路徑明確之後。

對於此次降息降準的政策影響，人行回覆路透社詢問時表示，總體來看，本次利率調整對銀行收益的影響是中性的，銀行淨息差將保持基本穩定。一方面，下調存量房貸利率雖減少銀行的利息收入，但也會減少客戶的提前還款。另一方面，降準相當於為銀行直接提供低成本的、長期的資本運營，中期借貸便利(MLF)和公開市場操作是央行向商業銀行提供中短期資金的主要方式，利率下降將降低銀行資金成本。

渣打：內地降息周期或持續至明年

香港文匯報訊(記者 周曉菁)內地近日連番出招挺經濟，其中，中國人民銀行出手下調多項利率，渣打大中華及北亞區首席經濟師丁爽昨在港出席論壇時指出，內地這一輪降息周期可能持續至明年年中，但隨着經濟穩定，中國內地不一定會跟隨美聯儲繼續降息，更大概率保持一個相對穩定的利率環境。

他評價指，下調利率有助緩解內地銀行體系借貸成本的壓力，一連串的措施能確保寬貨幣政策不影響銀行體系的穩健。雖然近期內地及香港股市連升，但丁爽認為，市場反彈主要得益於宏觀經濟的驅動，實體經濟的回歸和營商環境的改善將是內地未來經濟增長的關鍵。

花旗料更多財政政策落地

花旗大中華區首席經濟學家余向榮提醒，雖然市場情緒高漲，但家庭消費者和企業信心不足仍是中國經濟面臨的一大挑戰。美國將舉行大選，中國與歐美等國的貿易關係或許會更為緊張。雖然今年中國與東盟、中東、非洲的貿易往來表現不錯，但明年是否能維持良好態勢仍存在挑戰，故中國在拉動內需方面，變得十分重要。

他相信，近期出台的政策對提振市場信心很重要，隨着政策信號的明確，料未來將有更多財政政策落地，維持經濟發展。

余偉文：利人民幣作融資貨幣

金管局總裁余偉文在論壇發表主題演講時指，中短期來看，內地寬鬆的貨幣政策環境仍將持續，這將刺激更多銀行和企業使用人民幣作為融資貨幣。在周期性和結構性因素的共同支撐下，他對人民幣國際化前景依然樂觀。

余偉文續指，離岸人民幣市場近年發展勢頭強勁，投資者漸趨活躍和多元化。截至今年7月，香港的人民幣銀行貸款額在短短3年間，增至6,000億元(人民幣，下同)；今年首7個月滙豐深港通及債券通北向通的日均成交分別達1,610億及450億元，較2020年同期上升49%及1.3倍。

余偉文稱，香港作為離岸人民幣中心，擁有得天獨厚的優勢，可以作為不同利益相關者的首選平台。除了互換通外，金管局也正在研究其他人民幣相關的風險管理產品，期待能盡早推出。

續加強金融創新 穩固港國際地位



●黃偉倫指，大灣區為香港金融業提供巨大發展機遇。

香港文匯報訊(記者 岑健樂)最新的《全球金融中心指數》報告顯示，香港總排名上升1位至全球第三位，並躋身十大金融科技中心之列，排名第9位，排名上升5位。在昨日的「香港銀行家峰會2024」上，多名嘉賓都認為創新改革對維持香港國際金融中心地位十分重要。署理財政司司長黃偉倫表示，特區政府各部門及市場業

界近年持續創新改革，使香港的金融生態系統蓬勃發展。他並指，大灣區擁有8,600萬人口，為香港金融業提供的巨大發展機遇，讓業界可以提供具高科技元素的金融服務予區內居民和企業，為他們帶來便利。

金管局：GenAI.沙盒助小型銀行

出席同一場合的金管局副總裁阮國恒亦表示，局方十分支持負責任的銀行創新。現時已有一些銀行在部分領域採用生成式人工智能(Generative AI)解決方案，例如編程和內部聊天機器人，由於算力和數據獲取的原因，資源較豐富的機構，將更容易發展生成式人工智能解決方案，最



●阮國恒表示，金管局十分支持負責任的銀行創新。

終或會加劇不同機構間的差距。有見及此，金管局和數碼港在上月宣布推出新的生成式人工智能沙盒，正是為了縮減大型機構和小型機構之間的差距。

證監會：探索更多代幣化用例

證監會主席雷添良昨在同一場合表示，創新金融產品的推出，能夠推動香港金融市場繼續向前發展。香港首批虛擬資產現貨ETF在4月上市後，交易一直有序運作，目前市值已經超過3億美元，加上亞洲首批虛擬資產期貨ETF產品推出，可容許零售



●雷添良稱證監會目前正與金管局探索更多不同代幣化用例。

投資者管理相關風險。雷添良強調，香港作為國際金融中心，需要繼續透過創新科技、可持續金融等領域增強韌性。他續指，現時留意到區塊鏈技術，可帶來降低交易成本等潛在優勢，當中資產及證券代幣化可以成為其中一個主要用例。因此，證監會目前正與金管局緊密合作，探索更多不同代幣化用例，期望能建立相關生態系統。