

內地重磅新政提振 房地產市場迎新氣象

龐溟 仲量聯行大中華區首席經濟學家兼研究部總監，經濟學博士

9月24日，中國人民銀行行長潘功勝在金融支持經濟高質量發展有關情況新聞發布會上宣布了多項重磅政策，包括下調存款準備金率0.5個百分點、政策性降息20個基點，以及下調存量房貸利率0.5個百分點左右至新發放貸款利率附近水平，及統一首套房和二套房首付比例為15%，部分政策已於近日落地實施。

與此同時，房地產政策正經歷極大力度的調整。人民銀行等部門連發四項金融支持房地產政策「大禮包」，涉及調整存量房貸利率、下調二套房最低首付比例、延長「金融16條」等政策期限、優化保障性住房再貸款等。一線城市也集體出臺進一步優化調整本市房地產相關政策，全面放鬆購房限制，降低購房門檻。

樓市政策現戰略性轉變

筆者認為，此次政策制定者打出的降準、降息以及實施結構性貨幣政策的組合拳，可以算是自疫情爆發以來最大規模的經濟政策。這一標誌著內地宏觀政策和房地產政策的戰略性轉變，從零散政策調整到高度協調的整體方案，這正是市場此刻所需的。政策制定者表現出了堅定的決心和動力，意在短期內提振市場信心並看到積極成效。

結合近期出的一攬子刺激措施，筆者預計，市場至少會因這些政策而出現短期回升。市場情緒已經表現出向好的態勢，人民幣兌美元匯率達到16個月以來的最高水平，A股也隨之上漲。

在筆者看來，房地產行業將是主要受益者之一。鑑於房地產市場已經停滯了一段時間，在可預見的未來，投資者情緒和交易量都會有所回升。事實上，9月26日召開的中央政治局會議明確指出，要促進房地產市場止跌回穩，對商品房建設要嚴控增量、優化存量、提高質量，加大「白名單」項目貸款投放力度，支持靈活存量閒置土地。要回應群眾關切，調整住房限購政策，降低存量房貸利率，抓緊完善土地、財稅、金融等政策，推動構建房地產發展新模式。

筆者認為，在房地產企業白名單項目貸款方面，現有的要求對項目進度狀態、開發建設成色、還款來源與保障、資產負債結構、資金平衡狀況、融資監督、合法合規情況等各方面標準進行評估，有利於金融機構在加強信貸管理、防控潛在風險的前提下，精準支持解決房地產融資難問題、特別是在建項目續建環節融資難問題。不過，為了進一步減少惜貸緩貸現象，應該考慮允許銀行在不良貸款等方面的考核標準相應予以調整。監管應在不良核銷、

業績考核等方面對銀行有一定的傾斜，並堅持一視同仁滿足各類房企的合理融資需求。

推動「帶押過戶」轉讓土地

在支持靈活存量閒置土地方面，必須確保各地結合當地商品住宅去化周期、存量和增量供應規模來確定新增土地供應量，在發布出讓公告、組織出讓活動、供地各環節更好地做好穩定和均衡工作；在微觀層面上，應允許房地產開發企業根據市場供求變化來動態合規地申請調整規劃條件和設計要求，並為企業合理提供合作開發、在土地二級市場依法登記轉讓和推動「帶押過戶」轉讓土地等開發建設機會和退出機會。

筆者期望，隨着政策的逐步實施，中期中房地產投資和建設活動得以提振，因為擬議的刺激不僅會提振購房者的情緒、穩定房屋銷售（通過降低抵押貸款利率、首付比率和採取房地產去庫存計劃等），還會在政策的存量和增量方面為房地產企業提供有效的支持。

在內地努力實現今年5%左右GDP增長目標之際，我們看到最近的刺激措施在力度、頻次和協同效應方面正朝着正確的方向、以平衡和協調的方式發展。如果投資者預期的更大規模的財政支持和政

府支出增長能夠實現，我們相信這將極大地提振商業信心、市場情緒、經濟活動，並推動經濟增長的全面復甦。

工商業地產需求有望提升

隨着經濟逐步回歸疫情前的增長軌跡，辦公樓、零售商業和工業地產的需求均有望提升。在這一背景下，主要增長行業的業主和租戶可能會重新評估他們的業務戰略，考慮進入擴張模式。

除了市場情緒和基本面的積極改善，全球主要經濟體貨幣政策的轉變，特別是降息周期的開啟，也將為包括中國內地房地產市場在內的所有以人民幣計價的資產帶來了新的機遇。與此同時，政府正在積極擴大鼓勵外商投資的行業目錄，減少外商投資的負面清單，完全取消對製造業外商的投資限制，以及對先前受限領域的進一步市場開放，這將吸引更多外國直接投資和境外資本流入。

境外資本構成料顯著變化

筆者預計，流入中國內地商業地產市場的境外資本的構成將發生顯著變化——更多來自中東、歐洲和亞太其他區域的資本和投資者可能會出現在我們的視野中。

中國刺激經濟 市場憧憬受惠

百家觀點

涂國彬 永豐金融資產管理董事總經理

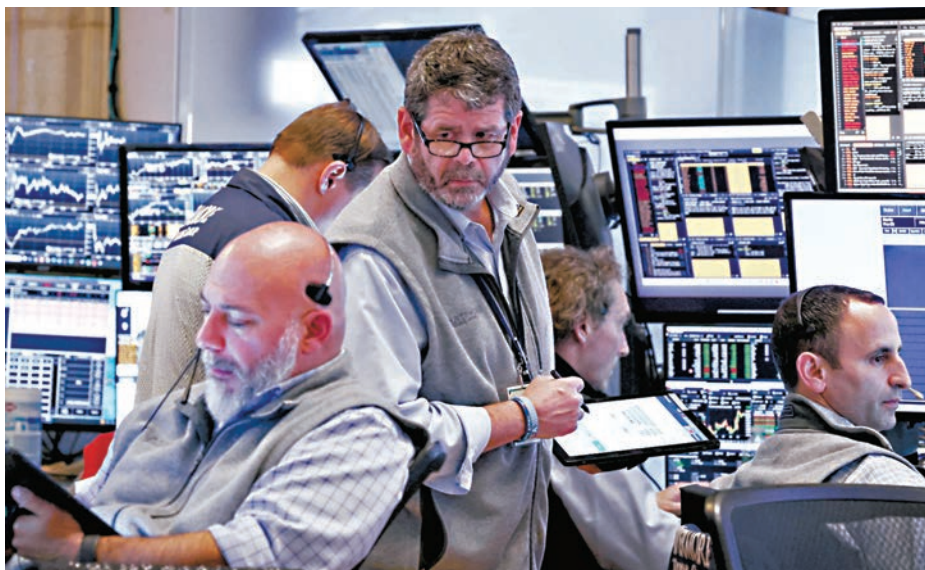
全球投資者當前最關注三大因素，依次為貨幣政策，然後是地緣政局，最後是實體經濟。打從9月議息至今，幣策是向寬鬆處走，減息持續當無疑問，只是一下子大家往往過度超前反映而已。中東方面，難矣哉！一如本欄多次分析，地緣政局背後有太多歷史包袱，且關乎多個大國的利益交錯，戰事一旦展開不能善罷。至於實體經濟，隨着內地推出多項財金政策刺激經濟甚至激活資本市場，都有利帶動中國以至全球經濟，算是上述多個因素中，較為樂觀和利好利多的。

檢視環球市場過去幾天，A股和港股異軍突起，內地貨幣政策和財政政策，近乎浪接浪地推出，外界一致理解當局今次有重大決心，誓要把當前的經濟問題，來個新思維新作為。

波幅增加 小心應對

顯然，投資者甚為受落，不單是內地和香港的股民，事實上，更多的買盤來自外資，當然固然有部分是因為回補空倉的風險管理，但亦有相當是新建的做多部位，意味着起碼在短期內，投資者是以180度地改觀了。如此一來，此消彼長，港股和內地A股出現了罕有的表現，升幅領先全球，帶動整個月9月份的表現非常突出。

由此可見，投資者要特別留意，際此時刻，即



●內地推出多項財金政策刺激經濟、激活資本市場，有利帶動中國以至全球經濟，是樂觀和利好利多的。圖為交易員在美國紐約證券交易所交易大廳工作。

資料圖片

使多有信心，總要對本身的交易策略留有餘地，做多的還好，但做空的部分壓力可以甚大，這一點在本欄有解釋過，當時是針對做多中小市值傳統股而做空大市值科技股的一役，如今看來風險管理無分中外，都是同一回事。

美經濟暫無衰退之虞

回頭再說，近期美國經濟數據，整體並無一面倒的明顯方向。比方說，本周三公布的美國最新經濟數據，按揭抵押貸款申請減少，顯示房地產市道有冷卻跡象，但這只是印證之前大家已有的看法，不算太新奇。另一邊廂，ADP職位增加大幅多於預期，亦比前值多，甚至比向上修訂後的前值為多，如此一來，失業情況未必如想像般

差，美國經濟暫時看來仍是不太冷不太熱，而不是真的馬上立見衰退的樣子。

超前反映 需清涼劑

當然，金融市場上投資者炒作是看預期，好消息不一定當好消息，就以上述實體經濟數據為例，起碼對於憧憬減息持續，甚至減息加快的就一盤冷水當頭淋，都是一帖清涼劑。事實上，日前美聯儲主席鮑威爾的發言，市場為之震動，其實所說無甚新意，可見只是投資者一下子超前太多而已。

（權益披露：本人為證監會持牌人士，本人或本人之聯繫人或本人所管理基金並無持有文中所述個股。）

內地「組合拳」挺經濟 港樓市動力增強

廖偉強 利嘉閣地產總裁

重返十大之列。特區政府同時公布，截至8月，各項輸入人才計劃共收到36萬宗申請，並已批出23萬宗。加上香港最近重返全球金融中心排名的三甲之列，將進一步吸引人才來港發展及投資；而房地產必然有剛性及投資的需求。

投資者及人才湧港增剛需

筆者也從香港的人流形勢中，察覺到整體消費市道有回暖跡象。近期繁忙時間的香港的街道，人流比以往明顯增加，遊客區更甚，還有繁忙時間、假日及節慶前的交通擠塞情況，這些都側面地給出了正面的信號。

上周中央出重拳挺經濟，明言要促進樓市止跌回穩，其實已為內地及香港樓市轉勢發出明確的信號。香港股市率先受惠急升；加上早前美國及香港相繼減息，正式啟動了減息周期，相信定期存款的資金會慢慢流出到不同的投資市場內，樓市自然也是其中之一。筆者公司所屬集團的樓價指數，亦連續兩周上升，顯示樓市的動力正在增強。香港的住宅租金升勢持續，而樓價短期內不但止跌，更有力回升，但部分發展商或業主出貨態度仍然積極，暫未有轉趨強硬，換言之，買家入市仍有優勢。以上種種因素，都足以印證筆者所說：現在就是入市最佳時機！

奮力書寫高質量發展新篇章 助力金融強國建設 (二之二)

陳亮 中金公司董事長

長期以來，中金公司在實踐中構建了服務國家戰略的長效機制和管理閉環，同時做精做細金融「五篇文章」，以服務國家戰略引領各項業務高質量發展。

助「硬科技」企業深度融資

科技金融方面，中金公司緊抓全面註冊制改革機遇，通過「投資+投行+研究」聯動，為「硬科技」企業提供深度融資服務。公司支持戰略性新興產業、前沿科技、專精特新企業在科创板、創業板、北交所上市融資，通過直投基金、母基金等，引導社會資本流向科技創新領域。2024年上半年，中金公司服務科技創新領域企業交易規模超2,000億元（人民幣，下同），同時圍繞科技創新新增設立17隻基金、規模超170億元，完成54筆、共26億元科技投資，切實以專業力量支持我國科技創新行業發展。

綠色金融方面，中金公司大力支持綠色行業股權融資，推進綠色債、碳中和債發行，積極參與綠色行業併購重組，深化綠色金融產品和服務創新，支

持企業低碳轉型和綠色發展。2024年上半年，中金公司協助綠色領域企業資本運作交易規模超2,000億元，投資綠色金融資產規模近240億元，同比增長接近2倍。

支持企業低碳轉型綠色發展

同時，落地9隻綠色主題基金，涉及金額近65億元，並參與了內地首單水電公募REITs投資與做市。此外，中金公司還以參加G20可持續金融工作組、中國環境與發展國際合作委員會重點課題項目等方式參與我國綠色金融標準制定，推動綠色金融市場不斷完善。

加大中小微企業服務力度

普惠金融方面，中金公司加大中小微企業服務力度，協助中小微企業通過IPO、債券發行、資產證券化等多渠道實現直接融資。2024年上半年，助力中小微企業完成資本市場相關交易規模超1,500億元，協助超過80家中小微企業取得銀行授信支持。

中金火炬雲平台通過鏈接內外部資源為中小微企業提供戰略、財稅、人力、法務、產業等全方位賦能。同時，公司持續推動以買方投顧為核心的財富管理業務轉型，截至2024年上半年，買方投顧保有量超800億元，積極引導居民建立中長期資產配置理念，助力居民財富保值增值。

為養老產業引入金融活水

養老金融方面，中金公司積極為養老相關產業引入金融活水，2024年上半年，完成晶泰科技港股IPO、美中英和港股IPO、華潤醫藥商業引入戰略投資者、利潔時出售桂龍藥業等醫療健康行業項目。同時，通過資管產品、個人養老金業務等積極支持養老金融發展，截至2024年二季度，中金公司管理的全國社保基金投資組合規模超過百億元，個人養老金保有規模也較2023年底提升20%。

加快數字技術金融場景應用

數字金融方面，中金公司一方面積極為數字企業

提供關鍵支持，2024年上半年，完成服務數字企業上市交易規模近190億元，落地規模18億元的河南數字經濟基金。另一方面積極擁抱數字科技與金融服務深度融合的大趨勢，深化公司數字化轉型，發揮數據資產重要價值，加快前沿數字技術在金融場景應用。

黨的二十屆三中全會對全面深化資本市場改革作出了明確部署，中金公司將自覺擔當國有金融機構的職責使命，鑰定建設一流投資銀行目標，緊緊圍繞國家經濟社會發展重大戰略、重點領域開展前瞻性研究、做好前瞻性業務布局，持續提升專業水平和服務實體經濟能力，引導更多資源要素向新質生產力集聚，切實履行資本市場「看門人」職責，着力做好金融「五篇文章」，努力為金融強國和中國式現代化建設貢獻更多力量。

題為編者所擬。本版文章，為作者之個人意見，不代表本報立場。