

「一攬子」政策提振 住宅大力度促銷

剛結束的10月，內地房企終於收穫久違了的「銀十」。昨日多家機構數據顯示，TOP100房企10月銷售額環比增長近七成。分析認為，政府「一攬子」政策疊加房企大力度促銷自救，是銷售表現向好的關鍵，並預計未來回穩態勢有望延續，房企應繼續抓緊窗口期銷售。

●香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

●中指研究院數據顯示，10月計，百強房企銷售額同比增長10.53%，環比增長67.45%。圖為廣州某樓盤售樓處。

香港文匯報記者盧靜怡攝

內房「銀十」見起色 銷售額按月漲近七成



中指研究院發布《2024年1—10月中國房地產企業銷售業績排行榜》顯示，今年首10月，TOP100房企銷售總額為34,599.95億元（人民幣，下同），同比下降34.7%，降幅較上月縮窄4.08個百分點。單以10月計，百強房企銷售額同比增長10.53%，環比增長67.45%，態勢明顯出現扭轉。

7房企今年銷售已超千億

同日，克而瑞地產研究發布，10月TOP100房企實現銷售總額4,354.9億元，環比增73%，業績規模達到年內新高；同比增長7.1%，為年內首次實現單月業績同比正增長。累計業績30,693.1億元，同比降低32.7%，但降幅較9月收窄3.9個百分點。

據中指研究院榜單，保利發展、中海地產、綠城中

國、華潤置地、萬科前五名的1月至10月銷售額進入門檻為2,000億元；招商蛇口、建發房產銷售額也已經突破1,000億元。整體看，1月至10月銷售總額超千億房企7家。

中指院：「以價換量」仍是主流

中指研究院指出，從市場表現來看，在「一攬子」政策推動下，房地產市場預期及購房者信心有所恢復，核心城市市場活躍度大幅提升，新房及二手房銷售明顯放量。10月，重點城市新房銷售面積環比增長超30%，同比基本持平，市場銷售改善明顯。二手房市場活躍度持續，重點城市二手房成交套數環比由降轉增，同比增幅明顯擴大。房價方面，目前「以價換量」仍是市場主流，但一線及熱點二線城市二手房價

格跌幅正在快速收窄。

克而瑞表示，10月的銷售表現得益於新政利好和房企大折扣力度促銷積極「自救」，10月新房供應回落四成，而成交延續U型走勢達到年內新高。此外，4個一線環比上升45%，同比上升9%，較三季度月均增長34%。除上海外，北京、廣州及深圳三個一線城市環比均有不同程度回升，主要源於新政刺激使得短期欲購房的存量客戶加速入市。二三線城市成交環比增幅不及一線，同比持降，累計同比降幅顯著高於一線。

克而瑞認為，10月因核心一二線城市利好新政持續發酵，整體成交回歸年內高位。11月隨着新政利好效應遞減，疊加季節性因素，市場增長動能放緩預期小幅回落。中指研究院預計短期核心城市銷售回穩態勢有望延續。

內地存量房貸利率今起允協商



●內地六大商業銀行從今日起，陸續對商業性個人住房貸款利率實行新的定價機制。資料圖片

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）工、農、中、建、交、郵儲六大商業銀行昨日發布公告，11月1日起陸續對商業性個人住房貸款利率實行新的定價機制，借款人可與銀行自主協商、動態調整存量房貸利率。此舉是為落實央行之前發布的完善商業性個人住房貸款利率定價機制的公告。分

析稱，新規對房貸利率調整更靈活，但需明白利率波動也會導致貸款的上漲。

根據多家銀行公告，此次調整適用於浮動利率定價的商業性個人住房貸款，主要從加點幅度和重定價周期調整兩個方面進行優化完善。加點幅度方面，存量房貸利率加點值高於上季度全國新發放房貸利率平均加點值加30BP時，客戶可申請調整利率加點值。重新約定的加點值不低於上季度全國新發放房貸利率平均加點值加30BP，且不低於重新約定時所在城市房貸利率加點下限，具體加點值根據市場供求、客戶資信情況、貸款擔保變化等因素確定。

僅可調整一次重定價周期

調整周期方面，選擇按3個月、6個月、12個月重定

價。存量房貸調整重定價周期後，原貸款合同每年1月1日重定價的，以調整後重定價周期確定的對應月份的1日為重定價日；以貸款發放日對月對日重定價的，以調整後重定價周期和貸款發放日期確定的對應日期為重定價日。貸款存續期內僅可調整一次重定價周期。

昨起，央行官網「利率水平」板塊下增設新欄目「商業性個人住房貸款加權平均利率」。該欄目公布，第三季全國新發放商業性個人住房貸款加權平均利率為3.33%。

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進認為新規對房貸利率調整更靈活：「如果全國購房的房貸利率大體下行，那麼類似3個月一調是有好處的。但反過來，如果哪天全國購房的房貸利率上行，亦會加大月供負擔。購房者需要理解這一點。」

人行買斷式逆回購「首秀」5000億

香港文匯報訊 中國人民銀行本周一(28日)官宣公開市場買斷式逆回購操作工具後，昨日公告10月作出首次操作，規模為5,000億元（人民幣，下同），期限六個月（182天），但未公布操作利率。人行公告指出，上述操作意在維護銀行體系流動性合理充裕，以固定數量、利率招標、多重價位中標方式開展。

繼推出臨時正/逆回購、國債買賣等工具後，人行進一步豐富貨幣政策工具箱，10月28日宣布即日起啟用公

開市場買斷式逆回購操作工具；相比之前以國債和政策性金融債為主的質押回購標的，此次回購標的涵蓋信用債，有望緩解質押品凍結對機構流動性監管指標構成的壓力。日前分析人士認為，央行此舉定位為流動性投放工具，豐富流動性管理工具的同時，將有效沖年底中期借貸便利（MLF）的集中到期；而人行操作工具的多元化，亦將帶動全市場買斷式回購業務發展。

買斷式逆回購與現有的質押式回購工具的不同有兩

點：債券的所有權不同，以及招標方式不同。質押式回購中，債券的所有權不會轉移；買斷式逆回購中，債券的所有權出現轉移，逆回購方可以出售債券。招標方式不同，買斷式逆回購採用固定數量、利率招標、多重價位中標，機構根據自身情況可以選擇不同利率投標，按照從高到低的順序依次中標，機構的中標利率就是自己的投標利率；而現有的MLF和逆回購利率則都由央行主導。

國際支付佔比 人民幣回落至3.61%

香港文匯報訊 環球銀行金融電信協會（SWIFT）發布的「人民幣追蹤月度報告和數據統計」顯示，若以支付金額計，9月人民幣國際支付比例較上月下跌1.08個百分點至3.61%，結束連續10個月人民幣國際支付比例處於4%以上的勢頭。

全球排第5 下跌1名

在基於金額統計的全球支付貨幣排名中，人民幣於國際貨幣中支付比例排名下跌1名至全球第五大最活躍貨幣的位置。至於美元佔47.01%，按月雖跌2.06個百分點，但仍排第一；排第二的歐元佔22.56%，增0.98個百分點；英鎊佔7.41%，增0.91個百分點，排第三；日圓增0.29個百分點至4.27%，排第四。

與8月相比，人民幣支付金額總體減少23.55%，而同時所有貨幣支付金額總體減少0.67%。若撇除歐元區的國際支付，人民幣國際支持比例則以2.57%排全球第六，僅次於加拿大元（3.04%）、英鎊（5.24%）、日圓（6.02%）、歐元（12.96%）及美元（57.91%）。

若以全球貿易融資貨幣而言，人民幣9月排名下跌1名至第3位，市佔率按月跌0.29個百分點至5.66%，分別低過歐元的5.7%及美元的83.25%。

PMI回復景氣 A股見反彈

香港文匯報訊（記者 章蕪蘭 上海報道）10月官方製造業PMI錄得50.1，升至景氣區間，滬深股市昨日逾3,500股飄紅，三大指數齊升。廣開首席產業研究院宏觀高級研究員羅奕劼分析，隨着一攬子刺激政策的出台和實行，官方製造業PMI時隔半年重回擴張區間，為第四季經濟加快增長開了個好頭。

教育及光伏設備股漲4%

昨日收市，上證綜指報3,279點，漲13點或0.42%；深圳成指報10,591點，漲60點或0.57%；創業板指報2,164點，漲12點或0.6%。兩市共成交22,173億元人民幣，較前一交易日放大兩成。盤面上，多元金融股漲超6%，教育、光伏設備股漲4%，半導體、房地產開發、房地產服務、風電設備股漲超3%，均位居升幅榜前列。

整個10月計，滬指累計下跌1.7%，深指月漲0.58%，創業板指月跌0.49%。

業界憧憬利好政策出台

前海開源基金首席經濟學家楊德龍指，當前大盤正處於第二波行情蓄勢階段，市場關注將舉行的全國人大常委會會議在召開之後可能會推出的國債發行規模，料將成為推動第二波行情啟動的一個重要因素。

他認為，作為經濟的「晴雨表」，股市往往能夠提前反映經濟的變化，因此市場對經濟回升的預期，足以引發第二波行情。「在當前市場出現震盪調整的時候，建議大家保持信心和耐心，堅信將有更多利好政策出台，直到經濟數據出現改善。」

資訊

建湖旅港同鄉會深圳正式成立

建湖旅港同鄉會成立儀式暨第一屆理事會就職典禮日前（10月19日）在深圳隆重舉行。鹽城市委統戰部副部長王峻松，市港澳辦四級調研員劉國中，建湖縣委常委、統戰部部長王茜，縣政協副主席、文廣旅局局長徐守忠等領導；全國政協委員、香港江蘇社團總會會長姚茂龍，全國政協委員、香港上海浦東聯誼會會長樊敏華，前香港立法會議員、香港教育工作者聯會永遠榮譽會長楊耀中，江蘇省駐深圳辦事處副主任蔣凱淵，鹽城市政府駐深圳辦事處主任薛友祥，江蘇省駐香港經貿代表表明等嘉賓，與旅港鄉親120餘人出席了慶典。鹽城市政協委員、粵港澳大灣區投資發展有限

公司副總經理喬澎當選首屆會長。

王茜在致辭中，向與會嘉賓介紹建湖的歷史人文、發展情況，希望建湖旅港同鄉會成立以後，始終堅持將「愛國愛港愛鄉、搭建橋樑、聯誼鄉親、服務鄉梓、回饋家鄉」作為工作宗旨，持續為維護香港長期繁榮穩定、深化湖港兩地交流合作、助力建湖高質量發展作出新的更大貢獻。

喬澎致辭表示，該會同仁將始終旗幟鮮明愛國愛港，始終胸懷「國之大者」、厚植家國情懷，大力弘揚愛國愛港精神，廣泛凝聚各界愛國愛港人士，不斷擴大團結面，壯大愛國愛港陣營，為維護香港長期繁榮穩定、「一國兩制」成功實踐



●王峻松（右）為喬澎（左）頒發會長聘書。

行穩致遠發揮積極作用。隨後，劉國中宣讀了市港澳辦賀信。姚茂龍及王峻松分別在致辭中，希望建湖旅港同鄉會發揮價值與作用，積極牽線搭橋，為促進湖港兩地的互聯互通多作貢獻；期盼建湖旅港同鄉會進一步團結引導廣大鄉親和香港各界人士，堅決維護「一國兩制」方針和香港繁榮穩定，全力推進兩地交流合作與和諧發展。

香港廣州婦聯總會第二屆會董會就職典禮圓滿舉行

香港廣州婦聯總會日前（10月21日）假尖沙咀Hotel ICON唯港薈隆重舉辦「熱烈慶祝中華人民共和國成立75周年暨香港廣州婦聯總會第二屆會董會就職典禮」，香港特區政府民政及青年事務局局長麥美娟，廣州市婦女聯合會主席龔紅，中央駐港聯絡辦副部長李玲，廣州市委統戰部副部長、一級巡視員劉國強，全國人大代表、立法會議員陳曼琪，全國政協委員顏寶玲、蔡黃玲玲，香港廣州社團總會主席張廣軍，立法會議員葛珮帆等應邀出席並主禮，場面溫馨熱鬧。

麥美娟致辭表示，香港廣州婦聯總會的成立，不僅增強了婦女的凝聚力，也為推動社會的進步與和諧作出了重要貢獻。祝願新一屆會董會能繼續集結女性力量，與各界攜手並進，共同推動婦女發展和參與社區活動，攜手共創美好明天。

龔紅在致辭中指，廣州市婦聯積極發揮地緣優勢，不斷深化灣區城市群婦女組織和社會公益組織之間的交流和合作。期待新一屆會董會充分發揮愛國愛港婦女社團力量，廣泛團結全港各界婦女，在更多的領域、更廣的範圍、更深的層次融入到粵港澳大灣區的建設中，為全面建設社會主義國家貢獻中樞力量。

香港廣州婦聯總會會長黃少玉致辭表示，香港廣州婦聯總會是由廣州市愛國、愛港、愛穗的婦女精英組成，宗旨為擁護「一國兩制」和「港人治港」，支持香港基本法及特區政府依法

施政，壯大愛國愛港力量；總會致力於團結廣大婦女，廣泛聯絡港澳及海內外各界婦女，增進愛國婦女之間的友誼。未來，總會將積極把握時代脈搏，牢記使命，帶領廣大婦女姐妹投身於促進香港長期繁榮穩定的各項社會事務，為實現中華民族偉大復興作出更大的貢獻。

香港廣州婦聯總會執行會長顏寶雲致謝辭，感謝社會各界及總會成員的支持參與，讓總能夠充分發揮橋樑紐帶作用，為推動穗港兩地婦女兒童發展工作貢獻力量。她堅信在新一屆會董會攜手努力下，總會必將繼續團結引領穗港各界婦女積極參與粵港澳大灣區建設，推動香港更好地融入國家發展大局，共同譜寫穗港兩地高質量發展新篇章。

典禮上，主禮嘉賓們先後向會長、執行會長、榮譽會長、名譽會長、常務副會長等架構成員頒發了委任狀。

鄧芬及其師友紀念展於集古齋舉辦

今年是嶺南藝壇奇人鄧芬誕辰130周年，逝世60周年的日子。集古齋聯袂鍾氏藝術將所藏鄧芬畫作及其省港澳師友作品一同籌集展出，以作紀念。展覽於10月21日開幕，假中環域多利皇后街中商大廈集古齋舉行。

鄧芬字誦先，號畹殊，祖籍南海，幼承庭訓，聰慧異常，詩詞歌賦過目不忘；天才橫溢，擅書畫外，更精於詩文、曲藝及雕刻，對中國傳統藝術有極大貢獻，為近現代廣東畫壇之代表人物之一。此次展覽精選畫家早中晚各時期作品，展示畫家一生創作的歷程。當中展品《江鴨圖》《殘荷翠羽》是畫家早年作品，《江鴨圖》曾於1929年上海第一次全國美術展覽會中展出，而《殘荷翠羽》則曾於30年代遠赴巴黎參展，此次同場展出，尤為難得。

1923年，鄧芬與趙浩公、盧振寰等於廣州創立「癸

亥合作社」，成為廣東傳統國畫派的核心，對省港澳國畫壇影響深遠。這次展覽除收集了鄧芬畫壇師友如易大廠、葉恭綽等之作品外，也有不少癸亥合作社成員的作品，如趙浩公、羅良齋、盧振寰、張谷雛、盧子樞等。另外尚有鄧爾疋、簡琴齋、羅叔重、沈仲強、區季謀、李鳳公、張祥凝、李研山、司徒奇、劉秉衡、伍彝生等，皆為畫家師友。弟子張韶石、陳丙光等之作品也同時展出，以饗眾愛好。此外，展覽試圖以幾位藏家為軸，展示出畫家之間有關連的朋友圈，如馬寅甫、吳偉佳和張君華等。

●鄧芬作品之一：《仕女圖》。

