

中央政治局會議：活躍資本市場 房策適時調整 憧憬內房轉勢 港股A股全面大升

中共中央政治局會議明確提出，要活躍資本市場，提振投資者信心，同時指出要適應樓市供求重大變化、適時調整優化房地產政策，沒有再提及「房住不炒」。25日港股A股及人民幣都大受鼓舞，恒指全日急彈766點或4.1%，一舉收復250天牛熊線(19,331點)，收報19,434點，滬深三大指數攜手勁升逾2%，內房股表現搶眼。市場憧憬各省市將有望依據自身情況調節樓市政策，令下半年樓市甚至整體經濟有望加快復甦。

◆香港文匯報記者 周紹基、章蘿蘭



◆恒指25日大升逾七百點。 中新社



內房股25日升幅顯著

股份	收報(港元)	升幅(%)
合景泰富	1.17	+28.6
碧桂園服務	9.37	+26.5
龍湖	18.56	+25.6
新城發展	1.56	+22.8
龍光	0.82	+18.8
碧桂園	1.49	+18.3
融創	1.31	+17
雅居樂	1.26	+16.7
中海外	17.74	+12.3
潤地	34.05	+10.6

製表：記者周紹基

◆市場憧憬內房市場出現曙光，25日港股A股及人民幣都大受鼓舞。 資料圖片

周一召開的中共中央政治局會議向市場釋出利好信號，包括適時調整優化房地產政策，又未有提及「房住不炒」，更表示會推動網絡平台規範健康發展。消息令港股25日出現報復性反彈，中資股升勢最為突出，內房、科技、汽車及金融股均被掃高。恒指全日升766點或4.1%，成交增至1,421億元(港元，下同)，科指勁升6%，國指亦升5.3%。

中資股升勢突出 碧桂園漲18%

6隻藍籌內房相關股升幅逾一成，當中包括碧桂園服務升26.45%，龍湖升25.58%，碧桂園升18.25%、中海外漲12.28%、潤地升10.55%。

東亞銀行投資策略師陳偉聰指出，政治局會議未有再提「房住不炒」，他估計內地會在樓市「限購令」或者「限價令」上有所優化，雖料不會全面放寬，但無論如何，對投資者情緒都是件好事。內地《經濟觀察網》引述消息指出，內地下半年將有更多城市可自主放寬限購、按揭首期成數和利率規定。內地有分析員相信，隨着利好政策出台，下半年樓市及經濟按季增長有望提速。

瑞銀高級中國經濟學家張寧表示，房地產是中國經濟最重要的一環，過去兩年來，出現有史以來最大的下行調整，對經濟復甦是個拖累因素，若內地作出適當的調整，有望提振房地產市場需求，避免房地產活動進一步下跌。摩根士丹利形容，今次會議措辭較預期寬鬆，暗示更多刺激經濟的措施，該行預期，中央或會加快

發行地方專項債支持基建，以及再調減貸款利率和存款準備金率等。

中信建投證券首席策略官陳果指，此次會議提出「活躍資本市場，提振投資者信心」的明確要求，實屬罕見。去年4月會議表述為「保持資本市場平穩運行」，而此次定調「活躍資本市場，提振投資者信心」，表現出中央最高層對於資本市場的關注，這也意味着當前市場的長期低迷並不符合國家戰略需求。在他看來，當前市場底部特徵明顯，政策「及時雨」有利於強化市場信心，吸引增量資金流入，提振國內消費，推動市場企穩回升。

重申促進平台經濟 科指升6%

致富企業融資部聯席董事莊志豪預期，在利好政策的憧憬下，港股或重返19,500點之上作橫行態勢，但他提醒，多個央行緊接着議息，若息口繼續向上，對股市仍然不利。不過，中央重申要促進平台經濟，加上人民幣匯價轉強，支持了科技股回升，科指25日急升6%，相信科技股會先一步回暖，支持大市。科指成份股中，4隻升幅逾一成，包括小鵬升12.75%、唯哩唯哩升12.35%、萬國數據升11.34%、蔚來升10.27%。

重磅科技股亦齊升，阿里巴巴大升6.25%，騰訊升6.15%，美團升7.84%，另外，中資金融股也有買盤吸納，平保大升7.48%、招行升逾一成。成交回升下，港交所亦漲5.45%，滙控再創4年高位，全日收報64.5元，升1.26%。

中央定調：樓市供求發生重大變化

香港文匯報訊 7月24日召開的中共中央政治局會議首次提出「要適應中國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱」，但未提「房住不炒」。分析指，這凸顯內地政策朝支撐樓市方向發生轉變。25日港股滬股兩地地產股均大幅上漲，港股中資地產指數漲10%，內房地產債也大幅上升，顯示市場對樓市政策轉變滿懷期待。

花旗分析師Griffin Chan等在報告中指出，政治局會議對房地產的立場略超出該行此前的保守預期，但認為不太可能出現「火箭砲式」刺激政策；而會議未提「房住不炒」，部分原因是已大部分實現。渣打銀行大中華及北亞首席經濟師丁爽認為，市場形勢變化了，政策也要跟着變化，現時供求關係變化了，要着眼需求和供給怎麼相匹配，但現在主要可能是需求不足的問題。

對於房地產市場供求關係的變化，中指研究院市場研究總監陳文靜指出，2022年中國總人口出現首次下降，城鎮化進程放緩，人均住房面積明顯提升，戶均接近1.1套住房，居民基本住房需求已得到滿足，房地產市場已進入新房見頂後的回落階段，供求關係進入買方市場，開發商拿地積極性也不高。市場和行業出現重大變化的情況下，因此也要適時調整優化房地產政策。

政策優化仍以因城施策推進

陳文靜認為房地產政策的優化仍將以因城施策的方式推進，整體力度有望加大。當前核心一二線城市政策空間仍較大，優化住房信貸政策、放鬆郊區限購、降低交易稅費等仍是政策方向。丁爽也認為，目前看人口淨流入的地區需求會比較高，可能會有放鬆的政策。

中國國家統計局7月17日公布，1-6月全國房地產開發投資5.86萬億元(人民幣，下同)，同比下降7.9%；全國商品房銷售面積5.95億平方米，同比下降5.3%；商品房銷售額6.31萬億元，增長1.1%，增幅連續兩個月縮小。6月份房地產開發投資指數為94.06，連續三個月下降。

房企償債壓力大 首要防風險

分析師認為，目前房企償債壓力不容忽視，企業進一步加大投資的積極性不高，因此防風險是下半年房地產市場的核心任務。同策研究院研究總監宋紅衛稱，防風險是首位問題，因此大水漫灌可能性不高。預計房企融資政策在下半年會適度放鬆，謹防流動性問題導致部分未暴雷的房企出現違約以及暴雷房企展期後的二次違約發生，更要避免債務風險的大面積傳導。

「房住不炒」七年首次不提 政策基調變撐樓市？



今次中共中央政治局會議沒有提及「房住不炒」，而是要求「適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱」，引發市場很大想像。會議還提到，中國房地產市場供求關係發生「重大變化」。市場人士認為，政策基調的此番轉變非同尋常，這是政策朝着支撐樓市的方向發生轉變。

自從2016年「房子是用來住的，不是用來炒的」這句話首次在會後聲明中出現，以給過熱的市場降溫以來，內地決策層再三重申這一立場，而2019年以來，每年4月及7月的會議都會提及這句話。

樓市弱累經濟 籲「適時調整」

經濟學家們認為，政府呼籲「適時調整」房地產行業的政策，是一個值得留意的信號，因為房地產行業的低速可謂是中國經濟目前面臨的關鍵挑戰，有跡象顯示決策層也正在重點關注房地產

行業。新加坡華僑銀行大中華區研究主管謝棟銘指出，政治局會議對房地產市場的基調有微妙的變化，特別是省去了經常出現的「房住不炒」，說明政策在重新調整，以穩定房地產行業。這也體現會議的路徑是務實的，認識到房地產市場供求關係的變化。

銀行需加大對房企支持

瑞銀亞洲經濟研究主管及首席中國經濟學家江濤認為，本次房地產政策基調的明顯轉變意味着地方政府有更多空間放鬆或取消目前的限購政策，降低二套房首付比例，並進一步放鬆其他相關政策。這也可能意味着銀行有更大壓力去加大對房地產開發商的信貸支持，下調存量住房的房貸利率。

滙豐銀行經濟學家Erin Xin認為，房地產政策可能進一步調整，本次會議對房地產行業的基調更加積極，這與政府在過去幾周提出的一系列措施是一致的。總體而言，決策層可能會對金融風

險保持謹慎，儘管他們可能會提供進一步的政策支持以穩定該行業。

華創證券投資顧問部總經理屈慶表示，決策層認識到房地產市場供求關係發生重大變化，說明未來房地產放鬆限購是有可能的；但是放鬆限購可能作用也相對有限，因為現在還是總需求不行。

紅蟻資本投資總監李澤銘認為，內房股短期的投資情緒改善，但長期仍然不明朗。沒有了「房住不炒」這一條後，市場觀望是否會有一、二線主要城市放寬限購、限貸的政策，倘若放寬之後沒有被叫停，才有機會意識到本次中央可能放棄調控或者扶持房地產企業的態度是比較堅定的。

東方金誠首席宏觀分析師王青相信，下半年房地產支持政策將進一步加碼，可能出台的舉措包括在因城施策原則下，適度放寬包括一線城市部分區域在內的限貸限購措施、加大公積金購房支持力度、加快推進「帶押過戶」模式、激活二手房市場以及進一步引導居民房貸利率下行乃至適度下調存量房貸利率等。 ◆記者 蔡競文

分析：下半年限購限貸料鬆綁 房貸利率或下調



◆信託投資研究院發布2023年下半年房地產市場展望報告。圖為信託投資首席經濟學家兼研究院院長連平。 記者章蘿蘭攝

香港文匯報訊(記者章蘿蘭上海報導)中共中央政治局會議最新定調，要適時調整優化房地產政策。信託投資首席經濟學家兼研究院院長連平認為，本次政治局會議釋放了強有力的政策信號，預計下半年房地產政策會進一步加大支持力度。屆時房貸利率有望小幅下降，並將有更多城市對樓市限制性政策進行鬆綁，逐步取消過往限購、限貸、限售等措施，促進樓市回暖，同時，一些大城市還有望增加住宅用地供應比例。

信託投資研究院25日在滬發布2023年下半年房地產市場展望報告。連平指，新形勢下適時調整優化房地產政策，對中國經濟復甦具有非常重要的意義。當前中國經濟復甦不及預期，主要是房地產市場表現不佳，房地產政策需要出於實際情況進行適當調整。

房產市場已變供過於求

他分析，本次政治局會議對房地產領域提及的筆墨較以往更多，內容主要表達了三層含義：一是對當前形勢的判斷，即住房供求關係已經發生了巨大轉變。全國房地產市場已經從供不應求轉為供過於求，僅小部分大城市存在供不應求的問題，「房住不炒」的大環境與2016年底首次提出的時候有了很大的不同。

二是住房政策基調的改變，會議提出「適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱」。由於銀行利率下降的幅度已跟不上收入下降的幅度，人口長期因素制約需求擴張，房價預期下降，炒房風險越來越大，因此政策調整的條件已經具

備。三是政策旨在實現兩個重要的政策目標，一個是滿足剛性和改善性住房需求，另一個是促進房地產市場平穩健康發展，對經濟增長作出貢獻。

連平預計，下半年房地產政策要進一步加大支持力度，一方面是要放鬆各種限制需求的政策，激活住房需求；另一方面要更好地支持房企合理的融資需求，進一步推動房地產市場預期改善。

他進而表示，當前房地產政策仍有進一步放鬆的空間，料商業銀行房貸基準利率將對應下調，並引導首套和二套房房貸利率進一步走低，下半年將有更多城市對樓市限制性政策進行鬆綁，逐步取消過往限購、限貸、限售等措施，促進樓市回暖。同時，有關部門將加快房企債券融資、股權融資審批，滿足行業

合理融資需求；一些大城市有望陸續推出高質量的土地，增加住宅用地供應比例。

銷售差 房企資金周轉不暢

連平並強調，此輪房地產周期傾向於弱復甦，住房支持政策不宜過早退出。「在相對寬鬆的住房政策支持下，短期進一步快速下跌的局勢得到緩解，但相較於往年歷次復甦周期，恢復進程可能相對會有不少波折。」連平提到，部分房企實際資金周轉不暢，可能導致整體房地產工程建設投資難以全面好轉，房地產投資待重新回歸正值，需要商品房銷售的持續回暖和外部資金支撐，年內投資下行風險猶存，對經濟增長帶來的拖累仍需關注。