

杭州西安全面取消住房限購

中國剩7地維持 房貸稅費料下輪調整



◆杭州長達7年半的限購時代從9月起正式終結。圖為杭州桐廬區前一個在建住宅項目。資料圖片

一天之內，中國兩大熱點城市浙江省杭州、陝西省西安先後宣布全面取消樓市限購，杭州購房更可以申請落戶。至此，中國仍對住房實施限購的地方除海南省外，僅北京、上海、廣州、深圳四個一線城市，以及天津部分區域和珠海橫琴。業內專家表示，一些限購的城市將繼續優化限購政策，特別是二線城市的限購政策調整節奏或將加快，而核心城市降低首付比例、降低房貸利率、降低交易稅費等政策也存在調整預期。

◆香港文匯報記者 王珏 北京報道



◆西安居民家庭購買市內新建商品住房、二手住房不再審核購房資格。圖為西安北郊區。中新社

作為省會城市，杭州市9日發布《關於優化調整房地產市場調控政策的通知》，提出科學編制住房發展規劃、優化住宅用地供應、全面取消住房限購、優化公證搖號銷售、加強住房信貸支持、優化積分落戶政策、推動高品質住宅供應七條措施。

杭州購房者可以申請落戶

《通知》強調，在杭州市範圍內購買住房，不再審核購房資格。同時，在杭州取得合法產權住房的非該市戶籍人員，可申請落戶。這意味着杭州自2016年9月以來長達7年半的限購時代正式終結，而取消限購和落戶政策的同步放開，引發市場高度關注。

西安大單位不再「剛需優先」

同日下午，另一省會城市西安市也宣布全面取消住房限購措施，居民家庭在全市範圍內購買新建商品住房、二手住房不再審核購房資格。此外，西安的新政還包括商品住房項目銷售時，登記家庭數量與住房房源數量比例低於1.5:1的，不再實施公證搖號；建築面積大於144平方米的住房在搖號選房時不再實施「剛需優先」等內容。

緯房研究院首席分析師、中國城市經濟學會房地產專業委員會副秘書長金強對香港文匯報指出，作為重要的省會城市，杭州、西安全面取消限購，利好於此前購房資格受限的剛需及改善客群，以及吸引外

地購房置業群體，短期內會有起到提振市場預期、提升消費需求的效果。但長期來看效果會如何，還需要進一步觀察。

金強解釋指，當前內地樓市整體仍處於築底承壓階段，除北京、上海等一線城市外，其他能級城市的市場供需已發生結構性轉變，且疊加宏觀經濟存在的不確定性，導致住房消費者對市場預期走勢並未完全扭轉。因此，政策端的發力並不能全面解決當前樓市存在的系統性問題。同時參考其他已全面放開樓市限購的頭部城市的樓市表現來看，尚不能做出樓市會築底反彈的推論。

「市場歸市場 保障歸保障」

易居研究院研究總監嚴躍認為，目前內地省會城市幾乎均取消限購政策，是限購歷史上的重大事件，意味着各地執行多年的限購政策正式從政策工具箱中剔除，也意味着「市場歸市場、保障歸保障」思路的進一步落實。這些高能級城市在政策上的持續調整和優化，對於其他沒有取消限購或沒有完全取消限購城市而言是有啟發的。

中指研究院監測數據顯示，截至目前，除海南省外，核心城市中北京、上海、深圳政策仍較為嚴格，廣州（120平米以下）、天津（120平米以下新房等）等城市部分核心區仍有限購政策，預計接下來這些城市將繼續優化限購政策，特別是二線城市，限購政策調整節奏或將加快，同時核心城市降低首付比例、降低房貸利率、降低交易稅費等政策也具備調整預期。

近期中國樓市調控政策調整

日期	內容
4月18日	長沙宣布全市範圍內買房不再審查購房者資格條件。
4月22日	南京宣布購房可直接落戶。北京宣布，對於離婚不滿一年且家庭名下在本市無成套住房的家庭，執行首套房房貸政策。
4月23日	深圳推出商品房「以舊換新」，官宣13個「以舊換新」的房地產項目名單。
4月28日	成都市範圍內住房交易不再審核購房資格。
4月30日	中央政治局會議強調，統籌研究消化存量房產和優化增量住房的政策措施。北京2套房京籍家庭可在五環外新購1套商品住房。天津市戶籍居民在市內六區購買單套120平方米以上一手房不再核驗購房資格；北京、河北戶籍居民和在兩地就業人員在天津購房享受天津戶籍居民購房政策。
5月3日	上海推出商品住房「以舊換新」活動。
5月6日	深圳優化非核心區限購政策，非深戶社保滿一年即可買房。武漢發布「樓市新政」，十條舉措力促房地產市場去庫存。
5月9日	杭州全面取消住房限購，購房可申請落戶。西安也全面取消住房限購。

整理：香港文匯報記者 王珏

杭州改首套房定義 全市買勻享13名額

香港文匯報訊 杭州今次還加強了住房信貸支持，重新定義首套房資格。政策顯示，購房人在所購住房城區範圍內無住房或僅有一套住房且正在掛牌出售時，辦理新購住房按揭貸款可按首套房認定。

10區3縣市各自1個名額

路透社引述中原地產首席分析師張大偉指，杭州的信貸政策進入歷史最寬鬆階段。只要在所購住房城區無房即可認定首套，也就是理論上在杭州10區3縣市可以有13個首套房名額，比2014至2016年不限購期間還要寬鬆。

目前，中國如此操作的僅有杭州。對於首套房資格，同策研究院研究總監宋紅衛也認為：「基本就是全面放開，只是繞了一下，只要一個區內不超過一套就可以，本質上也就是全面低利率政策，不再區分首套。」

克瑞數據顯示，杭州今年4月新房成交31萬平方米，環比下降62%，同比降75%；前四個月新房成交187萬平方米，同比下降59%。去化率方面，杭州4月新房去化率66%，環比增長12個百分點，同比降5個百分點。截至4月底，杭州新房庫存701萬平方米，去化周期為15.5個月。

港股通散戶傳免徵20%股息稅

◆香港投資基金會黃王慈明提醒，內地REITs投資的底層資產主要為基礎設施，但基礎設施種類與投資側重點不盡相同。
香港文匯報記者岑健樂攝



香港文匯報訊（記者 岑健樂）彭博社指，內地有關部門正考慮減免內地個人投資者通過港股通投資香港上市公司，在取得股息紅利時所需繳納的20%所得稅，以避免兩地重複徵稅的情況。

報道引述知情人稱，相關計劃的草案已上報有關監管機構，最終會否實施以及施行日期仍存變數。中國證監會未回覆彭博社查詢，香港證監會及一位香港交易所發言人亦拒絕評論。

受內地4月出口數據表現良好，以及杭州與西安兩

市全面取消住房限購等正面因素所帶動，港股9日表現良好，終止早前連跌兩日的勢頭。恒生指數最多曾升246點，全日收報18,537點，升223點或1.22%。國指收報6,560點，升103點或1.61%。恒生科技指數收報3,947點，升75點或1.95%。大市成交逾1,236億港元。

杭州與西安宣布全面取消住房限購，刺激內房股上升。世茂集團大升33.33%，雅居樂集團升13.46%，融創中國升10%，萬科企業升5.37%，龍湖集團升3.65%，華潤置地升2.74%，中國海外發展升1.1%。新經濟股亦普遍上升，阿里巴巴升0.85%，騰訊升2.32%，美團升3.88%，小米升0.31%，京東集團升1.05%，百度集團升0.47%。

REITs納滬深港通具前瞻性

中國證監會上月發布5項資本市場對港合作措施後，港股近日一洗頹勢接連上升，技術上已進入牛市。香港投資基金會行政總裁黃王慈明9日表示，該會歡迎中證監的5項措施。並指出，將REITs納入滬深港通，顯示中央政府與香港特區政府及監管機構具前瞻性，積極致力拓寬「互聯互通計劃」下的產品

線。隨着這次將REITs納入滬深港通、放寬「ETF通」合資格產品範圍及納入門檻及優化「基金互認安排」，「互聯互通計劃」涵蓋的產品幾乎已包括所有主要資產類別，更能夠滿足投資者的不同需求。

不過，黃王慈明同時提醒投資者，內地REITs投資的底層資產主要為基礎設施，但基礎設施種類與投資側重點不盡相同。她解釋，有些內地REITs以經營權為主，主要是管理基礎設施（如道路及鐵路，發電廠等），入息流一般較穩定；但那些投資物流倉庫、產業園區及保障性租賃住房的REITs，因靠主動管理來產生收入，派息或較難預測，價格波幅也可能較大。由於REITs的底層資產的風險回報性質不盡相同，相關回報亦不一樣，令一些可能較像股票，而另一些更類似債券，因此投資者在作出投資前要考虑自身的風險承擔能力。

聯合評級國際首席執行官高俊傑也稱，內地與香港的REITs各具特點，其中香港專注於零售、酒店和辦公室等資產，內地則較為側重基礎設施。不少內地基礎設施由地方政府或國企持有，在現時化解地方債務的背景下，一個更活躍、投資者基礎更廣泛的REITs市場有助盤活地方存量資產、降低債務負擔。

內房新能源利好 引爆A股回勇

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）杭州、西安全面取消住房限購，工業和信息化部擬出台文件引導鋰電池企業減少產能擴張，重磅利好刺激滬深A股9日回勇。截至收市，上證綜指報3,154點，漲25點或0.83%；深證成指報9,788點，漲149點或1.55%；創業板指報1,900點，漲34點或1.87%。

北向資金淨流入80億元

至於兩市9日共成交9,011億元（人民幣，下同），較前一個交易日放量約4%。外資繼續搶籌，

北向資金大幅淨流入80億元。

杭州市9日發布通知，在杭州購買住房不再審核購房資格；同日西安亦公布全面取消住房限購措施，至此內地僅京滬等六地仍執行住房限購政策。房地產服務、房地產開發板塊漲幅居前，空港股份、廣宇集團、南都物業漲停，我愛我家、萬通發展漲5%。

工信部擬引導鋰電池企業

工業和信息化部在對鋰電池行業規範條件及公告管理辦法的徵求意見稿提到，引導企業減少單純擴大產

能的製造項目，加強技術創新、提高產品質量、降低生產成本。業內人士分析，通過引導企業減少單純追求產能擴張的製造項目，有助提升行業競爭力，將鋰電池行業的技術進步和產業升級。電池股大幅拉升5%，天力鋰能、金揚股份、時代萬恒、領湃科技、萬里股份等個股漲至漲停。

集運指數歐線期貨主力合約再創歷史新高，航運股爆發，鳳凰航運、中遠海發漲停，中遠海控漲超9%。兩市行業板塊幾近全線上升，僅化學原料股微挫。

晨星：短期看好石油股銀行股

香港文匯報訊（記者 周曉菁）晨星9日發布亞洲股市第二季展望，大中華區股票研究總監李卓煒表示，美國通脹略超預期，市場擔心高利率風險逐步顯現，為防止經濟衰退，料美國在今年下半年開始降息。他指出，短期內能源股和銀行股會相對保持強勢，但提醒上行空間較為有限，靈活選擇投資組合。

「三桶油」表現勝預期

李卓煒分析，油價走強，中資油氣股跑贏大市，尤其「三桶油」首季的表現高過預期，上游業務表現持續向好，相信短期內油氣股的表現會持續得到市場熱捧。OPEC+的石油供應削減有機會延長至下半年，良好支撐油價保持較高位，亦能助力石油股表現。

五大國有銀行估值較低

高級股票分析員譚嘉萍稱，內銀股估值處於歷史較低位，但風險較高。她指出，五大國有銀行估值較低，盈利表現相對穩定，股息表現也不錯，年初至今表現良好，料第二季開始收入壓力也逐漸縮小，尤其看好建行和工行，會維持穩健的業績和資產質量。

房地產方面，李卓煒稱內地各城市放寬樓市政策以刺激成交，但短期內地產股表現仍較為低迷，可投資的股票十分有限。A股方面，更喜歡以內地為主要市場的企業，如白酒股和遊戲股，表現都較為穩定。