樓市漲幅回落 「金九銀十」或難復再

■內地一系列調控措施令樓市繼續降溫。圖為上海一處住宅小區。 資料圖片

香港文匯報訊 （記者 海巖 北京報道） 持續調控之下內地樓市上升勢頭放緩。國家統計局昨日發佈的數據顯示，內地70個大中城市中，8月份房價上漲城市明顯減少，二手房價格下調的城市持續增加，並連續三個月超過20個；一二線城市新建商品房和二手房價格環比、同比漲幅均與7月相同或回落，意味着一二線城市房價上漲乏力，一系列調控措施令樓市繼續降溫。有分析指，今年的「金九銀十」行情難以出現。

據國家統計局城市司首席統計師孔鵬解讀，8月份4個一線城市新建商品住宅銷售價格環比上漲0.3%，漲幅與7月相同。其中北京漲0.5%，上海漲0.3%，廣州和深圳均上漲0.2%。同比上漲4.2%，漲幅比7月回落0.1個百分點。

期內，一線城市二手住宅銷售價格環比持平，7月為上漲0.3%，其中北京下降0.4%，上海和廣州均持平，深圳漲0.2%；同比則下降0.2%，是去年6月以來的首次轉降。

上月樓價上漲城市減少

從新房價格同比漲幅看，陝西西安連續9個月名列70城首位，同比漲22.3%；二手房價格同比漲幅方面，內蒙古呼和浩特取得「10連冠」，同比漲19.4%。從環比看，廣西南寧新建商品住宅以漲幅2.3%領漲各地；河北唐山二手房價上漲1.8%，漲幅最大。

中原地產首席分析師張大偉指出，8月新房上漲城市個數從7月的69個下降到55個，二手房上漲城市43個，比7月減少5個，均為2018年以來最少；二手房價格連續3個月出現20個城市下調，也是最近2年來首次出現。從不同城市變化看，一二線城市的新建住宅與二手房住宅均出現了明顯回落，預計今年「金九銀十」難以出現。

張大偉認為，目前調控政策嚴格的北京、上海、深圳、杭州、南京、合肥等城市出現房價下行苗頭。整體看，信貸政策影響未來一段時間樓市走向，如果9月20日LPR沒有降低，樓市可能繼續降溫。

三四線城市加快降價促銷

此外，樓市一些先行指標下行。由於融資收緊，地產商加快三四線地區降價推盤，8月商品房銷售增速回升至4.7%，但一二線商品房銷售已明顯走弱；房地產投資單月增速10.5%，較7月加快2個百分點，十分搶眼，但新開工和施工項目進入下行通道；政策對房地產融資的制約將顯著抑制後期地產投資回升，8月開發資金來源同比增速已降至4.1%，較7月回落1.7個百分點。

京穗新增掛牌房源量降

對於一線城市來說，58安居客房產研究院首席分析師張波引述線上數據指出，北京、廣州新增掛牌房源量下降，上海、深圳呈上升趨勢，其中深圳增幅達到6.9%。總體來看，一線城市本身由於執行的調控力度大、購房需求較為持續和穩定，未來的調整空間也較為有限。

「變相減息」預期落空 股債匯齊跌

美聯儲議息結果LPR報價 成後續焦點

香港文匯報訊 人民銀行在全面降準次日續作到期的中期借貸便利(MLF)，規模較到期量有所縮減，但利率維持不變，未有尾隨歐洲央行加入全球降息潮。投資者對內地變相減息預期落空感失望，股債匯市場齊跌，滬深股市三大指數跌1.74%至2.12%，人民幣在岸官方即期收跌近290點子。市場關注人行9月20日的貸款市場利率(LPR)報價表現。

■人民銀行周一全面下調金融機構存款準備金率0.5個百分點，10月和11月再額外對城市商業銀行定向下調存款準備金率合計1個百分點，力度超出市場預期。 資料圖片

央行昨天進行2,000億元(人民幣，下同)MLF操作，利率維持於3.3%。彭博通訊匯總的數據顯示，昨日分別有800億元逆回購和2,650億元MLF到期，當日淨回籠資金1,450億元。月初央行僅以逆回購對沖9月7日到期的1,765億元MLF。

央行周一全面下調金融機構存款準備金率0.5個百分點，10月和11月再額外對城市商業銀行定向下調存款準備金率合計1個百分點，力度超出市場預期。而在內地中秋小長假期間，歐洲央行進一步下調負利率並重啟量化寬鬆；聯儲會則將在北京時間9月19日凌晨宣佈利率決定。

周一公佈的8月工業增加值增速創下2002年以來的最低，社會消費品零售總額以及固定資產投資增速亦均較前月減緩，這讓降息預期有所升溫。在央行縮量續作MLF並維穩利率的消息公佈後，一度受續作消息鼓舞而上揚的債市遂迅速抹去漲幅。

10年期國債重返平盤位

據彭博數據，14:39分，內地10年期國債期貨基本持穩在98.58元的平盤位附近，抹去盤初一度接近0.3%的漲幅；10年期國債買價殖利率微跌0.3個基點至3.095%，同期限國開債活躍券買價殖利率小漲，二者早盤跌幅均達2個基點左右。

股市方面，上證綜指收報2,979點，3,000點失守，主要由於科技股因降息預期落空後遭到拋售。至於人民幣兌美元匯價，中間價開於7.073，較上日跌73點子，但在岸即期之後跌幅擴大，全日收盤7.0929，較上日大跌289點子或0.41%，創近一周新低。

在岸人民幣大跌289點子

陽光資產第三方投資負責人李俊表示，降準已經先行落地，再降息刺激力度或過大，預計MLF的調降窗口大概率要等到11月份左右。

中信證券固定收益研究主管明明也指出，全面降準後央行或無意短期做太多投放；儘管周一的數據顯示中國有降息的必要，但在聯儲會降息之前不太可能會先行下調指標利率。

耀才證券分析師黃澤航認為，MLF續作利率未如市場預期下調，投資者風險偏好有所回落，利率敏感性高的科技成長股和中小創指率先回落，後續關注聯儲會議息結果和內地9月20日的LPR報價表現。

分析：次期LPR報價勢下調

內地上月改革貸款市場報價利率(LPR)形成機制，定於每月20日9：30在全國銀行間同業拆借中心和人民銀行網站公佈利率，首次宣佈的1年期品種落於4.25%，5年期品種利率為4.85%。本周五將迎來第二期報價。

李俊認為，該期LPR下調勢在必行，降準的效果應該有所顯現，企業實際貸款利率應該回落。

滬指失守3000點 科技股領跌

香港文匯報訊 （記者 孔雯瓊 上海報道） 近日公佈的經濟數據顯示內地經濟面臨下行壓力，惟人行昨天進行的中期借貸便利（MLF）操作利率不變，變相減息預期落空，A股三大指數全線向下，上證綜指失守3,000點大關，創逾兩個月低點。

繼周一全面降準正式實施後，人行昨天進行2,000億元(人民幣，下同)MLF操作，但操作利率維持於3.3厘，未有如市場預期般向下。分析人士認為，儘管降準後流動性依舊充裕，但適逢稅期及季末，央行縮量平價續作MLF，彰顯扶助流動性同時亦不願釋放過度寬鬆信號的中性態度。雖然分析師認為人行此為慎重之舉，但在全球主要央行紛紛放寬貨幣政策之際，市場仍預計人行本周將加碼刺激，周五將引導新的貸款指標利率下行。

北向資金淨流出近5.2億

滬深三大指數低開，上證綜合指數、深證成份指數和創業板指數分別低開0.23%、0.28%和0.21%，之後持續下行。午後，滬指跌破3,000點關口，創業板指跌逾2%。截至收盤，上證綜指跌1.74%，報2,978點，創7月8日以來最大單日跌幅；深證成指跌1.97%，報9,722點；創業板指跌2.12%，報1,677點。兩市成交總額為5,859億元，較前一交易日微增46億元，另外北向資金淨流出5.19億元。

分散染料逆漲逾2.1%

盤面上，息口敏感的科技股領跌，大數據、國產芯片、超級電容、量子通信等科技股板塊跌幅居前；金融股亦明顯下挫，證券板塊午後砸盤兇猛，銀行板塊全體飄綠。

上漲板塊僅4個：分散染料漲2.19%，採掘服務、燃氣水務漲1%，白酒概念微漲0.07%。8月新建住宅價格錄得近一年來最小升幅，數據公佈後房地產類股趨疲。

■上證綜指昨跌1.74%，報2,978點，創7月8日以來最大單日跌幅。 中新社

對於大盤跳水，機構認為係政策因素疊加市場調整造成。巨豐投顧稱，央行MLF操作未下調利率，引起市場謹慎情緒，另外連續單邊上漲半個月的行情存在調整需求。不過，3,000點丟失未必代表後市不佳，天信投顧分析料調整仍將繼續，大概率上會回補2,956點的跳空缺口後才止跌，而股指臨時性回調並不會影響後市繼續對3,050點缺口的回補。

世行倡華加快國企改革

香港文匯報訊 國務院發展研究中心、財政部與世界銀行集團聯合發佈的報告提出，中國需要培育增長新動能以應對生產率的挑戰，加大改革力度，在經濟中進一步促進創新。並建議進一步優化營商環境，加快推進國有企業改革。

以「三要素」促新動能增長

該題為《創新中國：中國經濟增長新動能》的研究報告提出，解決生產率的挑戰，需要促進增長新動能的三個要素：即消除經濟中的資源配置扭曲（Distortion）、加速先進技術和創新成果的擴散（Diffusion），以及促進新技術、新產品和新工藝的發明創造（Discovery），從而拓展中國的生產力邊界。

報告從七個領域提出促進三個要素的建議，包括加強競爭，為所有投資者創造公平的競爭環境，完善國家創新體系，加強人力資本建設，更高效配置金融和人力資源，推動區域協調發展，提高國際競爭力，以及改進監管和治理方式以更好處理政府與市場的關係。

報告建議，在已經取得的改革成效基礎上，進一步優化營商環境，加快推進國有企業改革，進一步規範政府對具體產業的支持方式。同時，要改進資本配置方式，包括減少金融部門的風險積累，加強對金融科技領域的監管，促進中小企業發展，確保風險投資和政府引導基金的商業化運作和專業化管理等。

以市場化機制撬動區域協調發展

此外，報告提出，要更多地運用市場化機制來撬動區域協調發展和城鎮化的潛力，包括進一步放鬆戶籍制度，推出跨區域的可交易土地配額，以提高公共投資效率，增加存量公共資產的回報。以及加快制定實施新的《外商投資法》所需要的法規、公共審查及許可程序；提升人力資本，縮小區域間的受教育程度差異；引導公共研發資金更多地投向基礎研究，同時加強知識產權保護，提高專利質量。

經濟簡訊

中國銀行任菲律賓人民幣業務清算行

香港文匯報訊 中國人民銀行昨發佈公告，授權中國銀行馬尼拉分行擔任菲律賓人民幣業務清算行。至此，中國銀行已在港澳台以及德國、法國、澳大利亞、馬來西亞、匈牙利、南非、贊比亞、美國、日本、菲律賓等13個國家和地區擔任人民幣清算行。

工商銀行倫敦首發英鎊債券

中國工商銀行倫敦分行在倫敦證券交易所發行6億英鎊債券。這是中資銀行發行的首筆英鎊債券。作為首隻由中資銀行公開發行的以英鎊計價的中期票據，該筆破冰式交易在推動中資機構在英鎊債務融資市場建立新的定價基準，豐富中資行境外融資幣種，提升多樣化資金籌措能力等方面具有積極意義。 ■記者 張豪 上海報道

山東海運簽約殼牌成品油運輸物流服務

山東海洋集團所屬企業山東海運股份有限公司與荷蘭皇家殼牌集團有限公司17日在濟南簽署8艘5萬載重噸IMO II型油化品船期租租約。根據合同約定，山東海運將為殼牌集團在全球範圍內提供成品油運輸物流服務。據悉，該項目簽約後，山東海洋集團控制運力總規模將達到943萬載重噸，居內地第3位。 ■記者 楊奕霞 山東報道

首八月ODI同比增2.7%至4930.9億

香港文匯報訊 商務部公佈，前八個月對外非金融類直接投資（ODI）累計為4,930.9億元人民幣，同比增長2.7%。投資流向租賃和商務服務業、製造業、批發和零售業，佔比分別為30.9%、17.8%、10.8%；其中流向製造業、批發和零售業的對外投資分別同比增長5%和13.1%，房地產業、體育和娛樂業對外投資沒有新增項目。