

助力提振消費穩經濟

存量房貸利率下調或在路上

【香港商報訊】記者朱輝豪報道：近日，彭博新聞社引述知情人士表示，中國正在考慮分兩步降低存量住房貸款利率，在減輕居民家庭負擔的同時，減緩對銀行利潤的擠壓。報道稱，據知情人士透露，金融監管機構已提議在全國範圍內將存量房貸利率共計下調80個基點左右。作為高層正在斟酌的允許轉按揭方案的一部分，該調整將分兩步進行。首次下調可能就是未來幾周內的事，第二次將於明年年初生效。

不過，截至發稿，內地相關部門仍未對上述報道作出回應。

存量房貸利率有下調空間

實際上，對於存量房貸利率，內地相關部門去年已進行過一輪調降。不過時移世易，上一輪調降發布至今已超過一年。在這一年中，無論是貸款市場報價利率（LPR），還是新增房貸利率，都有了不同程度的下降。數據顯示，今年以來，央行先後兩次下調5年期以上LPR合計35BP至3.85%，同時取消了全國層面首套、二套房貸利率下限，目前除了北京、上海和深圳房貸利率未取消下限外，全國其他城市均取消了利率下限。

根據數據顯示，雖然存量房貸利率經過去年一輪調整已自歷史高位有所回落，但現時存量房貸利率平均仍高達逾4.1%，高於新發放房貸利率在100基點左右，可謂差距巨大。

或可減少提前還貸現象

由於存量房貸利率大幅高於新發放房貸利率，眾多背負房貸壓力的人士就有很大的動力去尋求降低貸款負擔，或者提前將房貸歸還給銀行。中國央行8月30日發布二季度金融機構貸款投向統計報告顯示，2024年二季度末，個人住房貸款餘額37.79萬億元（人民幣，下同），同比下降2.1%。

廣東省城鄉規劃院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉向香港商報記者表示，居民中長期貸款餘額開始下降，近幾個月居民申請按揭貸款的積極性下降，甚至提前還貸有增無減。原因在於，近期存款利率、理財利率迅速走低，意味著無風險利率走低，而按揭貸款利率儘管下調，但存量的利率還在高位，且只能在明年1月份調整，這導致存量房貸高利率的特性非常突出，這是居民提前還貸的根源所在。

對於背負房貸「大山」的人來說，如果存量房貸利率得以降低，無疑會減少他們的利息支出。而如果還款壓力減輕，家庭將有更多可支配收入用於日常開支、教育、旅遊

大。因此，外界對於下調存量房貸利率的呼聲甚高。

同策研究院研究總監宋紅衛在接受香港商報記者採訪時表示，最近各種政策的傳言比較多，主要問題還是樓市下行壓力較大，除了一線城市外，大部分城市政策應放盡放，但是效果仍然不理想。同時，居民端不僅購房積極性不高，而且提前還貸的現象很多，主要原因是歷史存量貸款利率偏高，還貸的壓力較大。在這個背景下，調整存量貸款的政策被再次提及，是自然而然的事情。

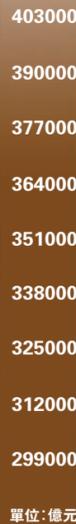
等其他方面的消費。

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進對香港商報記者表示，從相關未核實的消息來看，存量房貸利率或可下調80個基點。若按照此類下調計算，100萬貸款本金30年等額本息的按揭貸款，月供大約可以減少480元。若確實可以按照此類方式進行，那麼將超過上一輪存量房貸利率的下調力度，也發揮了非常好的減負效應。

「若是可以大幅度調整存量房貸的利率，那麼也說明提前還貸的意義就不大了。」嚴躍進說，實際上，提前還貸需要準備一部分額外的資金，短期內還會加劇經濟壓力。而通過存量房貸利率的下調，減少利息的支出，以更好地和收入水平及還貸能力進行匹配，是目前購房者或「月供族」可以積極關注的。所以要客觀理性看待提前還貸的操作。

2020年以來個人住房貸款餘額走勢

(2020年3月-2024年3月)



單位：億元

資料來源：Wind

對銀行構成利空

降低存量房貸利率，對於已購房群體來說，無疑是利好，但對於銀行來說，則相當於把吃到嘴裏的肉給吐出來，這無疑會在一定程度上對銀行的經營利潤造成衝擊。彭博新聞社的報道稱，一方面要提振陷入困境的房地產市場和經濟，一方面又要保護66萬億美元的國內金融系統，中國監管機構正努力在兩者之間尋找平衡。房貸利率降得太猛會給銀行帶來壓力，畢竟截至6月底，中國銀行業平均淨息差已降至1.54%的紀錄低點，遠沒到維持合理盈利能力必需的門檻水平——1.8%。

宋紅衛表示，如果存量房貸利率一步到位的調整，對於已經購房並有房貸的人是利好，當期就可以降低房貸壓力。從長期來看，對於改善消費預期、提振居民消費也有好處。但是對於銀行是利空，直接改變了銀行的資產負債表結構，銀行的資產會縮水，收益會下降。他認為，存量房貸利率全面下調的可能性不大。

不過，李宇嘉分析稱，近期存款利率大幅度下調，5年期存款利率降幅更大。利率調整極大地降低了銀行資金端成本，而且中長期調整幅度更大，意在降低居民定期存款的傾向。此外，央行公開市場操作利率也在下調，商業銀行資金端成本迅速下降，從而為又一次房貸利率下調打開了窗口。

首都經濟貿易大學京津冀房地產研究院院長、北京市房地產法學會副會長兼秘書長趙秀池在接受香港商報記者採訪時表示，在市場利率頻繁下降的情況下，應該允許存量房貸及時下調，以降低購房人負擔，促進剛需與改善型住房需求釋放，通過金融手段，起到穩定房地產市場和金融市場的作用。

彭博新聞社的報道稱，存量按揭客戶可以與銀行重新協商房貸利率，他們也可以將現有按揭貸款直接轉入其他銀行，並按照最新利率簽訂合同，這將成為全球金融危機以來中國首次允許這種被稱為「轉按揭」的操作。對此，趙秀池認為，一旦允許銀行「轉按揭」，可能會促進貸款銀行及時根據LPR變動調低存量房貸利率，以適應借款人的需要。但已發放房貸的銀行，不會輕易將房貸讓與其他銀行。

2024 國際數字能源展開幕

深圳加速建設「超充之城」

大灣區創新成果巡展東莞站啓幕

【香港商報訊】記者冷運軍報道：由香港商報承辦的「2024 粵港澳大灣區創新成果巡展」東莞站於9月7日在東莞行政中心廣場盛大開幕，展覽將持續至9月11日。本次巡展以「賦能新質生產力引領高質量發展」為主題，旨在展示粵港澳大灣區在創新、發展和合作方面的最新成果。展覽聚集大灣區的高質量發展和城市間的融合合作，共展出了近80塊精美展板，為市民提供了一個近距離感受大灣區創新力量的平台。

東莞作為「世界製造業名城」、外貿大市及大灣區重要節點城市，特別展示了在高質量可持續發展、大灣區城市「軟硬聯通」、莞港合作新台階、科技創新助力產業升級等方面的探索成果。

東莞在軌道交通、航運碼頭及跨江跨海橋樑樞紐等方面與大灣區城市群構建起了「1小時經濟圈」；尤其是大灣區綜合性國家科學中心先行啓動區（松山湖科學城）、散裂中子源、松山湖材料實驗室、濱海灣新區及東莞—香港國際空港中心等一大批平台、大裝置的加緊建設及投入使用，在融灣發展、科技創新及莞港合作等方面開啓新歷程。

近年來東莞打出「是人才 進莞來」的口號，不斷引入海內外高層次人才，疊加眾多重大科研平台賦能科技創新助力產業升級，帶動莞企走出灣區、進軍全球市場，資本市場的「東莞板塊」不斷壯大。

2024 福田國際時尚薈暨 98 音樂文化周啓動

【香港商報訊】記者姚志東報道：近日，2024 福田國際時尚薈暨 98 音樂文化周在深圳年度夜間經濟「十大地標」之一深圳節日大道正式開幕。本次活動以「『Urban X』引領時尚新聲浪潮」為主題，活動包括時尚大秀、時尚嘉年華、夜生活體驗等八大板塊，聯動首屆大灣區動漫電玩節，實現全國26座城市117家夜生活門店、福田16大商圈超過1500家商戶的跨域聯動，全力打造一場涵蓋「食住行遊購娛展演賽美」的時尚消費盛事。

瓊州海峽復航專班 支援海南救災復產

【香港商報訊】記者何嘉敏、通訊員粵交綜報道：9月7日上午，受超強颱風「摩羯」影響，瓊州海峽仍處於全線停航狀態。為保障馳援人員和車輛及設備快速過海，根據廣東省的統一部署，廣東省交通運輸廳迅速率領成立瓊州海峽復航專班，緊急組織人員復工復產，爭分奪秒清理進島道路沿路攔路樹木，全力搶修受損安檢機器、作業房屋、泊位裝置等港口基礎設施；在確保安全的前提下迅速調度船泊在海口的船舶，提前返航投入緊急疏運。

【香港商報訊】記者蔡易成報道：9月8日，以「數能先鋒 智創未來」為主題的2024 國際數字能源展在廣東深圳開幕。會上發布了深圳數字能源先鋒城市建設規劃等數字能源成果。記者獲悉，深圳成為全國首個實現超充站、充電槍數量超過加油站、加油槍數量的「雙超」城市，超充站數量是加油站數量的兩倍，基本實現「一公里超充出行圈」。

深圳市市長覃偉中，民革中央專職副主席陳星鸞，國家能源局監管總監黃學農出席活動並致辭。

深圳打造全球數字能源先鋒城市

覃偉中指出，能源革命是推動人類社會文明進步的重要力量。當前，數字能源正成為驅動能源轉型和能源治理變革的重要引擎，加速孕育新一輪產業轉型升級，催生新質生產力的蓬勃動能。他表示，深圳將以進一步全面深化改革推動新質生產力發展、保障能源高質量安全、搶抓數字能源產業新風口，攜手廣大企業機構和專家學者，以更大力度推動數字能源原創技術攻關、成果轉化和應用示範，加快構建新型能源體系和新型電力系統，促進新質生產力科技自立自強，打造世界級綠色低碳產業集群，全力全速建設全球數字能源先鋒城市，為推進中國式現代化建設，實現碳達峰碳中和、共建清潔美麗的世界作出更大貢獻。

陳星鸞表示，中國正加速推進能源革命和數字化轉型，向着更加智能高效綠色的方向邁進。數字能源正深刻改變全球能源格局，為可持續發展注入新動能。深圳在這一領域開展了一系列創新，正逐漸成為全球

數字能源先鋒城市。展會搭建了數字能源產業創新高層交流平台，希望與會嘉賓碰撞更多創新火花、促成更多合作機會。

黃學農表示，國家能源局將持續構建技術在能源領域融合應用場景和產業模式，通過試點示範形成一批可複製可推廣的典型案例和工作經驗。深圳數字能源產業的國際競爭力正不斷提升，本次展會也展現了數字能源的巨大發展潛力和活力，希望大家充分利用這一平台加強交流合作，為加快推動能源高質量發展賦能充電。

全球太陽能理事會首席執行官鄧索妮、中國能源研究會理事長史玉波、中國電力企業聯合會專職副理事長于崇德、廣東省能源局局長吳道聞、深圳市領導陶永欣、深圳市政府秘書長盧文鵬出席活動。



2024 國際數字能源展開幕式現場。 記者 蔡易成攝

深圳發布一系列數字能源成果

開幕式上發布了深圳數字能源先鋒城市建設規劃、超充之城建設、虛擬電廠調控管理平台3.0、電力充儲放一張網2.0等成果，南方電網、騰訊、比亞迪、華為相關負責人發布了最新產品或技術成果。

據了解，2024 國際數字能源展為期4天，期間將舉辦多場論壇會議，包括推動數字能源產業高質量發展論壇、高質量充電基礎設施創新發展論壇、2024 全球低碳產業論壇、國際綠色能源產業投資大會、能源互聯網創新發展論壇等。

第二十四屆投洽會開幕 推進高水平對外開放

【香港商報訊】第二十四屆中國國際投資貿易洽談會（簡稱「投洽會」）8日在廈門開幕，吸引119個國家和地區參會參展，其中共建「一帶一路」國家約佔八成。本屆投洽會以「投資鏈接世界」為主題，將舉辦系列「精而專」的投資促進系列活動，集中展示「投資中國」和「中國投資」的發展成就。

國務院副總理何立峰出席開幕式並致辭。何立峰在致辭中提出「三大開放力度」，向世界展示中國的投資機遇以及對外開放的決心。

第一，從產業發展看，中國的傳統產業，正在加快進行轉型升級和大規模的設備更新改造。中國正在搶抓新一輪科技革命和產業變革的機遇，培育壯

大新興產業，超前布局建設未來產業，積極推動新產業、新模式、新動能的發展。這將是一波大升級，背後意味着大機遇。從消費升級看，社會保障等政策體系的完善，中等收入群體將持續擴大，消費的基礎性作用將進一步增強。從城鄉融合發展看，住房、消費、醫療、城市更新、交通出行等將釋放出巨大的消費需求，這意味着巨大的商業合作機遇。

第二，中國正在構建支持全面創新體制機制，建設具有全球競爭力的開放創新生態，將為外資企業發展拓展新的天地。

第三，中國進一步推進高水平對外開放，將為外資企業在華投資興業，提供更好的環境和保障。主

要體現在：在政府採購等方面對外資一視同仁；支持內外資企業，參與大規模設備更新和耐用消費品以舊換新；落實全面取消製造業領域外資准入的限制措施，擴大鼓勵外商投資產業目錄，推動電信互聯網教育文化醫療等領域有序擴大開放；抓緊落實在部分地區取消互聯網數據中心等增值電信業務外資股比的限制的試點；生物技術領域，將允許外商在有條件的自貿試驗區，試點投資人體幹細胞、基因診斷與治療技術開發和技術應用，在醫療機構領域將允許在部分省市設立外商投資醫院。

中國推動高質量發展加快發展新質生產力，將為外資企業創造更廣闊的市場空間。 胡薇 蔡寧 王禹傑