

看的多买的少 楼市“金九”仍需更多政策刺激

证券时报记者 吴家明

“我最近接触的几波客户，都是看了三四遍才最终决定买房。这几天刚好是中秋假期，但也是看的多买的少。”在深圳龙岗布吉片区从事多年新房销售的李经理表示，“现在，新房成交周期拉长，买家的顾虑还是很多，市场还需要更多政策托举‘金九’”。

刚刚过去的中秋假期，可以说是检验楼市“金九”的第一个重要节点。以深圳市场为例，记者在深圳多个区走访时发现，房企推盘的积极性似乎不及预期，一些项目甚至没有针对中秋假期推出相应的营销活动。“目前的优惠措施跟之前开盘时的一样，也还没有进一步的促销方案，下一批房源也没有具体的入市时间。”在龙岗横岗片区，一位新房营销经理对记者表示。

广东省住房政策研究中心研究员李宇嘉表示，“金九”期间，开发商推盘供应积极性不高，背后的主要原因在于开发商手里的待售房源比较多，另外，开发商新盘去化率整体也比较低，去化周期比较长。如果开发商仍然继续推新盘，销售不畅的情况下，只会导致市场预期更差，而且还会拉长开发商资金回款的周期。

二手房市场方面，深圳中原研究中心公布的数据显示，今年中秋假期期间(9月15日至17日)，深圳中原二手房日均成交量较上一个周末下降57%，新房成交量基本持平。截至9月17日，深圳全市二手房9日均录得量较8月全月下降了20%。此外，深圳乐有家门店假期的日均成交及带看量与8月至9月以往的周末相比基本持平，并未有明显上涨。

从全国市场来看，中指研究院发布的数据显示，今年中秋假期期间，25个代表城市新房日均销售面积较2023年同期下降约29%。二手房市场方面，北京、杭州、佛山等城市在“以价换量”的背景下，二手房市场活跃度尚在。

记者随机采访几位年轻的购房者，发现他们现在是一边看房一边等“政策”，而且还会将新房与二手房进行仔细“比价”，在看到同片区新房开出低折扣的价格后，就会产生“看着看着就不敢买”的心态，买涨不买跌仍然是难以脱离的规律，如果价格无法止跌，购房者会一直期待更低价格。此外，他们最为关心的还是房贷利率调整、限购政策以及交易税费的进一步调整。

记者梳理发现，为提振房地产市场信心，多地近期纷纷出台购房支持政策，涉及购房补助、公积金支持等多个方面。例如，湛江在15日发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》，其中包括提高住房公积金贷款额度，单人从50万元提高到60万元，夫妻双方从80万元提高到90万元。此外，取消第一、第二次住房公积金贷款额度差别。第二次住房公积金贷款额度单人从40万元提高到60万元，夫妻双方从70万元提高到90万元。南京发布关于《发放2024年金秋房展会限时购房补助的通知》。该通知明确，自2024年9月20日至22日期间，在南京金秋房展会上购买新建商



开发商推盘供应积极性不高

- 开发商手里待售房源比较多
- 开发商新盘去化率整体较低，去化周期比较长。如果继续推新盘，销售不畅的情况下，只会导致市场预期更差，而且还会拉长开发商资金回款的周期。

从全国市场来看，中指研究院发布的数据显示，今年中秋假期期间，25个代表城市新房日均销售面积较2023年同期下降约29%。二手房市场方面，北京、杭州、佛山等城市在“以价换量”的背景下，二手房市场活跃度尚在。

图虫创意/供图 本版制图:陈春霞

品住房的购房者，并在2024年12月31日前完成网签备案的，将在各区现行购房补助政策基础上，额外获得购房合同金额1%的补助。

在众多业内人士看来，当前是楼市调控政策出台的重要时间窗口。中

指研究院研究副总监徐跃进预计，每年9月底是楼市政策密集出台期，预计放宽核心城市限制性政策仍是需求端优化的重要方向，各地降低房贷利率、降低交易税费等仍有进一步调整空间，同时各地购房补贴力度有望进一

步加大，“目前‘金九’传统旺季平淡开局，居民收入预期等长期因素尚未有明显改善，观望情绪仍较重。从趋势来看，9月底楼市政策有望迎来优化，在政策支持下，四季度市场成交预计将有所回升”。

黄金消费迎“双节”旺季 商家备货量为何减少了



在深圳水贝，一些大卖场人气依旧高涨。吴家明/摄

证券时报记者 吴家明

刚刚过去的中秋假期以及即将到来的国庆假期，一直以来都是黄金消费市场的旺季。

近日，随着国际现货黄金再创新高，国内黄金零售价格也快速跟涨。中秋假期期间，证券时报记者实地走访深圳水贝以及多个黄金珠宝品牌店发现，为了迎接中秋、国庆消费旺季，

品牌金店推出一系列力度较大的促销活动。

而在深圳水贝，近日的金饰金价已经达到每克588元，一些大卖场的人气依旧高涨。记者对多位商家进行采访，这些商家都表示节假日的人气还算可以，但对比起去年年底和年初的高峰还是逊色不少。

“过去在中秋与国庆假期前夕，下游金店都会提前采购大量新款金饰品

备货，但今年的备货量大幅减少。”有水贝商家表示，“现在，许多年轻消费者成为黄金零售的主力，但他们购买的金饰克重较轻，受高金价的影响不大。”

记者在现场也发现，许多金饰店推出设计感十足且克重不高的款式，吸引了不少年轻消费者。几位年轻消费者还对记者表示，他们开始选择实物黄金作为其储蓄的一种方式。

与此同时，在一些金条柜台前，记者看到不断有消费者前来购买或咨询回购事宜。有商家表示，很多消费者会根据自己的心理价位，从中长期的角度购买投资金条作为家庭资产的配置，但还是建议投资者更加理性地消费。

世界黄金协会发布的《2024年二季度中国黄金市场回顾与趋势分析》显示，在金价飙升和经济增长放缓的双重影响下，金饰消费需求降至2009年以来的同期新低。不过，黄金ETF和金条金市的投资需求却创下新高。有分析人士表示，在央行买盘、地缘政治和美联储降息预期推动下，金价连续刷新历史新高。展望未来，高盛早前报告指出，受美国债务危机、美联储降息以及对冲需求增加的影响，到明年年初金价有望涨至每盎司2700美元。

国家外汇局： 境外机构继续净增持境内债券

证券时报记者 贺觉渊

9月18日，国家外汇管理局公布2024年8月银行结售汇和银行代客涉外收付款数据。数据显示，8月我国跨境资金流动更趋稳定，主要渠道跨境资金流动总体向好，境外机构继续净增持境内债券。国家外汇管理局有关负责人总结称，在内外环境持续改善的作用下，近期外汇市场预期更加平稳，市场交易保持理性有序。

8月份，境内主体购汇节奏有所回落，结汇需求稳中有升，反映外汇市场情绪和预期的银行结售汇差额趋向均衡，当月银行结售汇1902亿美元，售汇1914亿美元，逆差为12亿美元，上月逆差为545亿美元。1—8月，银行累计结售汇14385亿美元，累计售汇16080亿美元。

8月份，银行代客涉外收入5980亿美元，对外付款5826亿美元，反映企业、个人等非银行部

门跨境收支的银行涉外收支由上月的逆差转为顺差153亿美元。1—8月，银行代客累计涉外收入46288亿美元，累计对外付款46862亿美元。

从主要渠道跨境资金流动情况看，8月我国外贸发展态势持续向好，当月货物贸易项下跨境资金净流入环比增长11%；境外机构继续净增持境内债券，外资配置人民币资产意愿保持稳定。此外，外商投资企业分红派息季节性回落，关联企业跨境融资趋于稳定。

“未来我国外汇市场将继续保持平稳运行态势。”前述外汇局负责人表示，从内部看，我国经济运行中的积极因素和有利条件不断积累，经济回升向好态势将持续巩固和增强。同时，我国外汇市场发展改革持续推进，市场内在韧性提升，将继续发挥稳定市场预期和交易的积极作用。从外部看，随着欧美等发达经济体货币政策进入降息周期，国际金融市场环境有望进一步改善。

MLF将月末续作 央行大额逆回购对冲到期量

证券时报记者 贺觉渊

为对冲中期借贷便利(MLF)和公开市场逆回购到期等因素的影响，中国人民银行(以下简称“央行”)9月18日以固定利率、数量招标方式开展了5682亿元逆回购操作，维护银行体系流动性合理充裕。央行同时宣布，当日到期的MLF将于9月25日续作。

由于中秋假期的到期资金顺延至节后，叠加存量MLF到期，9月18日的公开市场逆回购和MLF到期规模较大，分别达到4875亿元和5910亿元。广发证券银行分析师倪军在研报中总结称，本周存在错位操作形成的流动性补充压力。当天，央行亦显著加大逆回购操作规模对冲到期因素影响。

过去一周，受财政缴款、跨节等因素扰动，货币市场利率上行压力显现。银行间7天质押回购加权平均利率(DR007)在9月9日至13日期间均处于1.8%以上，显著高于当前1.7%的公开市场7天期逆回购操作利率。截至9月18日，DR007为1.884%，依然处于7天期逆回购利率上方。随着国庆假期临近，月末现金需求和机构跨节需求升温可能对资金面造成扰动，市场机构普遍认为接下来资金面难言宽松，波动可能进一步加大。

日前，央行有关部门负责人明确货币政策将坚持支持性的货币政策立场。央行副行长陆磊也在国新办发布会上表示，央行将综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕。

9月份，央行将继续将MLF续作时间安排在当月LPR报价公布后，再次引导贷款市场报价利率(LPR)更多参考短期政策利率。央行近两个月的MLF续作时间安排，也进一步释放未来MLF操作将常规性后延至25日(遇节假日相应顺延)的信号。

尽管MLF利率的政策利率色彩已明显淡化，但存量MLF仍将集中在每月15日前后到期，进而影响月中流动性。Wind数据显示，今年10月至12月中旬的MLF到期规模均高于9月，分别为7890亿元、14500亿元、14500亿元。

当前央行的货币政策工具箱依然丰富，政策空间较为充足，除公开市场逆回购操作外，央行还可以通过增设临时正、逆回购操作对市场突发情况，或通过增减国债买卖规模和频率调控银行间流动性。民生银行首席经济学家温彬认为，央行将综合运用上述工具，继续保持流动性合理充裕，引导市场利率围绕央行政策利率平稳运行。

耐心资本持仓逼近历史峰值 高频减持式微

(上接A1版)在监管层积极鼓励引导下，今年以来，已有1290家A股上市公司发布回购预案，较去年全年的611家实现翻倍，再创历史新高。

上市公司“回购潮”现象的背后，一方面是随着《上市公司股份回购规则》及新“国九条”等相关政策的发布，对大股东减持的约束机制和回购制度包容性不断完善。另一方面，也体现了企业积极维护公司价值的意愿，以及积累经营性现金流的能力。

净减持额创2010年以来新低

近一年来，监管层出台多项措施，对大股东减持行为予以规范。同时，

产业资本用“真金白银”增持股票，实施频次和落地时间较以往明显提高。

据证券时报·数据宝统计，截至9月18日，今年以来合计有965家公司公告减持，减持公司数量相比2023年全年减少58.48%；今年以来减持次数为2899次，相比2023年全年减少81.09%。从增减持的金额来看，2024年以来，A股产业资本累计增持552.75亿元，合计净减持189.69亿元，净减持金额创2010年以来新低。

过去很长一段时间，A股市场每年公告减持的公司数量均大于增持的数量，2020年至2023年，这一差值均在1000家以上。到了2024年，公告增持的公司达到947家，与公告减持的公司数量十分接近，差值降至2016年以来最低。

新财富 NEW FORTUNE

2024年9月号



权威评价 深度研究
揭示资本的选择与逻辑
促进市场信息透明 改善资源配置效率

主管/主办：广东省宣传事务中心
编辑出版：深圳市新财富杂志社有限公司

出品：深圳证券时报社有限公司
国内统一连续出版物号：CN44-1477/F

- 无人驾驶出租临近盈亏平衡，老牌车企要打翻身仗？
鲍有斌
- 狩猎者太盟
杜冬东
- 华星光电百亿收购，改写面板产业格局
姬婧瑛
- 《黑神话：悟空》成现象级爆款，游戏科学吸金力多强？
张天伦
- 小米烧钱造车，净利润何以持续增长？
姬婧瑛
- 深圳国资相中绿叶制药，欲赌2029年底独立上市
杜冬东
- 三年亏损184亿元，哪吒汽车急速上市隐忧
姬婧瑛

- 张文中爆改麦德龙，物美系再闯港交所
杨亦静
- 跻身长江存储供应商，联芸科技凭什么？
程华秋子
- 周六福冲刺港股，“黄金宝地”或添第三家上市公司
张天伦
- 失守顺风车龙头宝座，嘀嗒出行套牢投资人
鲍有斌
- 174亿元大重组，歼-20将“飞入”A股
姬婧瑛
- 广东国资入主，海王生物能否涅槃重生？
杜冬东
- 广汇汽车营收千亿，何以仍摘牌退市？
符胜斌



证券时报
(ID:wwwstcn.com)