四季度房地产市场走势如何

近期，随着多地出台“认房不认贷”、统一最低首付比例、调整房贷利率下限、降低存量房贷利率等房地产利好政策，南京、济南、福州、郑州等多个二线城市取消限购，广州调整限购实施区域范围，上海降低临港新片区人才购房门槛等，房地产调控政策松绑进入更为全面的阶段。

从多个机构反馈情况看，政策落地后，消费者置业意愿、购房信心提升，卖一买一置换需求带动挂牌量增加，二手房价格保持平稳，在房企去化压力下，新房涨价预期不明显。

一线城市购房热度提升

8月底，多部委联合发文，明确了“认房不认贷”的认定标准，同时将全国首套、二套房商贷首付比例下限降至20%、30%。8月30日，广州、深圳率先落地执行首套房“认房不认贷”政策。9月1日，上海、北京全面跟进执行，力度超预期。

“落实‘认房不认贷’后，房地产市场成交明显快速上扬又逐步回落。从线上数据看，一线城市二手房热度上涨幅度在9月2日达到峰值，后续逐步回落，至9月10日又有所反弹，并稳定在高于8月均值水平之上。”58安居客研究院院长张波表示，一线城市成交反弹，是由于前期累积需求释放，潜在购房人群心理状态偏犹豫，随着具体政策落地，需求将快速释放。

“北京、上海在9月第一个周末成交量爆发后，第二个周末成交量降低超50%。”中原地产首席分析师张大伟认为，新政发布后的一周时间里，北京二手房成交5000套左右，新建住宅累计成交3500套左右。

随着需求释放动能减弱，9月后两周成交量明显下降。北京市住建委数据显示，9月份，北京新建商品住宅签约5891套，成交面积67.96万平方米，环比分别增长42.9%和41.1%；二手商品住宅成交14262套，环比增长30.1%。

“上海新房交易市场处于活跃和复苏态势，部分数据好于预期。”易居研究院研究总监严跃进表示，目前，成交量明显增加，买房群体主要是一些刚需购买者。

中秋国庆长假期间，广州推盘个数达20个，总推货量较去年同期增加42%。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，总体来看，政策对广州、深圳等地的影响没有北京、上海大，但广深地区新房楼盘的访客和二手房带看量有明显增加。“除了常规促销外，开发商推出了‘一口价’房源，以此带动买房人气。”李宇嘉说。

市场价格保持基本平稳

新政落地后，二手房挂牌量上涨，一些新楼盘取消优惠政策，许多购房者担忧是否会导致新一轮房价上涨？

“市场价格基本平稳，二手房、新房都没有出现明显涨价现象。”张大伟表示，二手房房源挂牌量明显增加，一部分是为了卖一买一享受较低首付，另一部分是期望价格上涨变现，但目前成交量基本平稳。

严跃进认为，一些房企收回优惠折扣看似是在涨价，其实是吸引购房者入市的一种营销手段，从供求关系看，房价上涨没有必要也没有市场基础。特别是二手房挂牌量增加，有助于减少二手房价格炒作现象。“房企要珍惜当前的政策，主动在市场秩序稳定方面做好相关工作，确保房价稳定和预期稳定。”严跃进提醒。

“尽管政策全面回归常态，但并不会带来新一轮楼市反弹，主要因为房地产市场基本面已今非昔比。”李宇嘉表示，现在，不管是房价、居民杠杆率还是住房需求空间，都发生了改变。这次房地产政策调整目的就是防风险、保稳定。

诸葛数据研究中心监测数据显示，今年中秋国庆假期(9月29日至10月6日)，重点10城新建商品住宅日均成交612套，较去年国庆假期日均成交量上涨43.8%。但相比往年同期的成交数据，今年日均成交量处于近7年的次低位水平，较2021年及以前的日均成交水平下降幅度超30%。

“‘双节’期间一些城市楼市成交量回升，但成交端仍具备较大上升空间，后续仍然需要利好政策持续加持。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪说，成交量回升有望带动市场信心提振，叠加政策端宽松态势延续，后续楼市复苏值得期待。

用好政策工具和窗口期

据中原地产统计，7月24日至8月底，全国房地产政策进入密集发布期，累计调控超过200次。9月，各地累计发布房地产调控政策高达175次。9月至10月是房屋交易较为活跃时期，俗称“金九银十”，11月至12月是房地产开发商冲业绩的关键期，后续几个月楼市的表现至关重要。

“去年，由于疫情影响导致基数较低，随着各地因城施策，如果用好政策工具、把握好窗口期，有望实现全年楼市‘U形’走势。”李宇嘉表示，量的稳定是防风险的前提，也是质提升的基础，预计将有更多城市出台各类调控政策，不断促进房地产市场平稳健康发展。

张大伟表示，对于北京等一线城市来说，“认房不认贷”主要影响的是改善性住房需求，这部分需求经短期消化后，后续如果没有其他政策利好，市场可能在10月后继续调整。

中指研究院数据显示，今年中秋国庆假期，35个代表城市日均成交面积较去年同期及2019年同期下降两成左右。整体来看，国庆期间各地楼市表现不一，上海、广州在楼盘供应端带动下情绪回升，北京、深圳、成都、杭州楼市表现相对平稳，武汉、苏州、天津等地在房交会、新政显效下，市场活跃度得到提升，但市场持续性仍需观察，短期市场依然有压力。

后续政策还有哪些优化空间？张波建议，可以进行“打补丁”式优化，例如调整普通住宅认定标准；降低房贷利率，尤其是降低首套房贷利率，减轻购房者月供压力。

中指研究院市场研究总监陈文静建议，一线城市库存压力大的区域可以按照因区施策、一区一策原则，与人口、人才等政策结合进行政策优化。“随着政策进一步落实，核心城市房地产市场有望逐渐企稳恢复，三四线城市房地产市场预期渐稳，以价换量或带动需求释放，全国房地产市场也有望逐渐筑底企稳，价格整体稳定，其中三四线城市短期内价格或延续下跌态势。”陈文静说。

“由于‘金九’市场表现总体不如预期，开发商紧抓‘黄金周’冲刺四季度业绩，不少新盘上市、老盘加推吸引人气，特价房、折扣营销等各类促销策略也带动人气回升。预计10月总体成交量比9月将有所提升。”张波说。

本报综合消息

9月以来A股20家银行获机构不同批次调研

Wind数据显示，自9月份以来，已经有20家银行获机构不同批次调研。其中常熟银行、瑞丰银行被调研次数较多，分别为20次、11次；宁波银行、渝农商行获机构调研家数居前，分别为206家、128家。从上市银行披露的调研情况来看，信贷投放、息差表现是机构关注的重点方向。

10月9日，无锡银行、常熟银行分别披露投资者关系活动记录情况。其中，针对投资者关注的信贷投放进展及计划，无锡银行介绍称，2023年，该行将坚定围绕战略转型目标和全年经营发展目标，全年新增信贷规模计划增速高于2022年。同时将持续加大对“三农”、普惠小微和零售类贷款的资源支持力度，进一步提升其贷款占比。四季度投放将对照年度投放计划，并为2024年做好相应的信贷储备工作。针对异地扩张情况，无锡银行介绍，该行的主要经营区域位于无锡本地市场，在苏州、常州、南通设立了3个分行，在省内多地设立了分支机构。该行将积极把握融入长三角一体化、苏锡常一体化的战略机遇，增大对普惠小微、绿色、科创领域、民营制造业的信贷支持力度。

针对信贷投放方面，杭州银行表示，基于今年合意贷款增量相对稳定的前提下，全年贷款增速预计将在15%左右，信贷增长规模不低于去年同期水平。9月以来信贷投放边际上较8月有所增加，投放仍以公司贷款为主，整体增速符合预期。

从多家银行披露的投资者调研情况来看，银行息差表现是投资者关注的另一个重点方向。常熟银行在展望全年息差表现时表示，2023年以来，面对他行竞争以及经济不及预期带来的信贷需求不足，贷款端收益率仍然呈现下行趋势。近年来该行通过向下、向小、向信用、向偏等方式来优化贷款端结构，使贷款端价格少降、缓降。从存款端来看，该行今年根据市场情况多次下调存款利率，存款成本得到控制。展望全年，该行贷款端将继续坚持做小做散做信用，提升高息贷款占比，同时优化存款结构，增强对公结算性存款稳定性，控制负债端成本，预计全年息差将小幅收窄。

渝农商行在展望后续息差时表示，从近期存、贷款利率市场及政策情况看，预计下半年及明年银行业整体息差大幅收窄的趋势将有所好转，但仍面临一定压力。

机构普遍看好银行板块当前阶段配置机会。平安证券在最新研报中指出，三季度以来稳增长政策信号不断强化，有望推动市场预期的改善。此外，伴随无风险利率中枢持续下行，银行股息收益率吸引力进一步凸显，关注板块作为高股息资产的配置价值。全年来看，居民消费倾向和风险偏好的修复仍然值得期待，成为推动板块盈利和估值回升的催化剂。

信达证券也认为，当前银行板块息差下行、风险因素等的扰动在估值中已有体现，配置银行股股息收益相对稳定。银行作为顺周期板块，政策利好银行基本面修复。总体来看，随着利好政策陆续落地，银行资产质量有望边际改善，存款利率多次调降减轻息差成本压力，企业信心恢复动力或有提升，多种因素有望贡献银行板块估值反弹。

本报综合消息

日本银行间结算系统故障影响逾500万笔交易

新华社东京10月12日电（记者 刘春燕 钟雅）日本全国银行资金结算网12日发布公告说，10月10日、11日连续两天影响部分银行转账交易的全国银行间结算系统故障已排除。

公告说，针对系统软件故障的修复工作已于12日黎明前完成，当天上午8点半开始，汇款交易已恢复正常。

日本全国银行资金结算网11日召开记者会时表示，本次系统故障的原因是将各金融机构与全国银行间结算系统连接起来的“中继计算机”软件出现故障。两天中受到影响的汇出、汇入交易分别为255万笔和251万笔。

从10日上午8点半开始，三菱日联银行等11家金融机构无法向其他银行进行转账，窗口、ATM机、网上银行均无法使用。同时，上述11家金融机构也无法接收来自其他银行的汇款。

日本全国银行资金结算网是日本金融机构为企业和个人进行资金结算的通用平台，该系统为日本全国1000多家金融机构提供结算服务。受本次系统故障影响，部分地区儿童补贴发放、部分企业工资发放、企业间资金往来等交易被延迟。

A股市场大幅收涨 逾3300股收涨

在汇金增持四大行的利好消息下，A股三大股指10月12日集体高开。半导体芯片走弱，一度导致创指早盘转跌，但午前锂电和光伏的走强，两市重返升势。午后两市急跌后，缓慢震荡回升，维持高位震荡态势。

从盘面上看，A股高开高走，上证指数收涨0.94%，收复3100点；万得全A涨0.81%。金融股普涨，医药股连续走强，锂电池产业链回暖，新能源车、半导体、储能概念活跃；AI应用题材悉数回调。

至10月12日收盘，上证综指涨0.94%，报3107.9点；科创50指数涨0.73%，报899.98点；深证成指涨0.83%，报10168.49点；创业板指涨0.76%，报2019.1点。

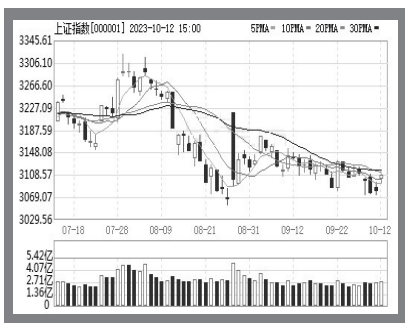
Wind统计显示，两市共3316家上涨，1778家下跌，平盘有16家。

两市成交8313亿元；共有44只股票涨幅在9%以上，5只股票跌幅在9%以上。

Wind数据显示，北向资金全天大幅净买入66.16亿元，终结连续4日净卖出态势。

本报综合消息

股市动态



本省股票昨日收盘

名 称	收 盘 价	涨跌幅(%)	成交量(手)
*ST西钢	3.18	+0.63	47324
青海华鼎	4.80	−1.03	264607
青海春天	7.86	+1.29	43424
金瑞矿业	8.98	+1.70	13516
西部矿业	13.25	+3.03	287833
正平股份	3.77	+1.34	71460
盐湖股份	17.72	+2.43	474316
天佑德酒	14.24	+0.71	23169

沪市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)	名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	成交额(万)
浙海德曼	47.60	+17.13	冠石科技	65.33	−10.00	赛力斯	66.54	712461
安集科技	187.00	+11.69	永悦科技	6.49	−9.99	张江高科	25.10	638145
龙头股份	7.55	+10.06	龙版传媒	11.50	−8.29	四川长虹	5.19	376546
圣龙股份	17.67	+10.03	航天宏图	46.96	−8.10	恒为科技	37.05	347961
吉翔股份	10.11	+10.01	坤恒顺维	60.22	−7.51	隆基绿能	27.32	277527
莎普爱思	11.54	+10.01	华依科技	44.61	−7.20	工商银行	4.84	273465

深市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)	名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	成交额(万)
海辰药业	27.65	+20.01	蓝英装备	20.14	−10.29	欧菲光	9.36	961780
*ST天山	9.13	+19.97	联合精密	27.81	−10.00	长安汽车	15.27	591257
安利股份	12.74	+19.96	恺英网络	10.92	−9.98	华力创通	32.45	567279
星云股份	29.65	+13.78	贝肯能源	12.50	−8.76	润和软件	28.14	517856
智云股份	10.87	+12.994%	华力创通	32.45	−8.64	宁德时代	195.94	474418
立方数科	7.07	+12.222%	仁智股份	3.78	−8.03	科大讯飞	54.28	462468