

# 積極財政政策之箭蓄勢待發

# 中國房地產市場觸底回升

繼降準、降息等貨幣寬鬆政策相繼落地實施後，受市場高度關注的中國財政政策這支「箭」的輪廓，也逐漸清晰起來。10月12日，中國財政部部長藍佛安攜三位副部長出席國新辦舉行的新聞發布會，向外界系統性地闡述了中國加大財政政策逆周期調節力度、支持經濟企穩回升的一攬子有針對性增量政策舉措。值得注意的是，支持推動房地產市場止跌回穩是其中的重要內容之一，中國將疊加運用地方政府專項債券、專項資金、稅收政策等工具，在財政政策方面持續發力，為中國房地產市場發展注入「強心針」。

香港商報記者 朱輝豪



市民在重慶秋交會線下展會現場了解房產信息 中新社

## 專項債為房地產市場注入活水

房地產市場在中國經濟發展中起着舉足輕重的作用，其不僅關係民衆的安居樂業和資產質量水平，亦和中國的經濟增長及產業發展有着千絲萬縷的關係。因此，每次重大政策的出台，涉及房地產市場的內容，都會牽動外界的神經。從是次財政部的發布會內容來看，很明顯，財政刺激政策支持房地產市場的內容力度並不小，尤其是「允許專項債券用於土地儲備」以及「發行專項債收購存量房」的表述超過市場預期。

考慮到當前各地閑置未開發的土地相對較多，中國將允許專項債券用於土地儲備，支持地方政府使用專項債券回收符合條件的閑置存量土地，確有需要的地區也可以用於新增的土地儲備項目。「這項政策，既可以調節土地市場的供需關係，減少閑置土地，增強對土地供給的調控能力，又有利於緩解地方政府和房地產企業的流動性和債務壓力。」中國財政部副部長廖岷說。

專項債是地方政府債券的一種，往往一般是為

了籌集資金建設某項具體工程而發行的債券，幾乎不涉及房地產細分領域。是次財政部提及專項債的擴圍事項，無疑是非常重要的支持房地產市場發展的增量政策之一，料將為陷入困境的房地產市場注入活水。

中原地產（中國內地）總裁李耀智在接受本報記者採訪時表示，允許專項債券用於土地儲備，意味着向土地儲備市場注入資金活水，能夠在一定程度上緩解地方政府及部分發展商的資金流動性問題。

廣東省住房政策研究中心首席研究員李宇嘉對本報記者表示，允許專項債券用於回收閑置土地盤活，將去庫存和盤活存量結合起來，達到穩樓市與穩預期的雙重作用。值得注意的是，此次會議明確了專項債還可用於新增土地儲備，這是一個重大變化。「過去土地儲備主要靠地方國企賣地，或用土地抵押來融資實現。現在可以發行專項債，極大地突破了當前賣地難、國企城投債務

重對於土地盤活和儲備的制約。」李宇嘉說。

### 有助推進存量盤活和去庫存

此外，中國財政部支持收購存量房，優化保障性住房供給。考慮到當前已建待售的住房相對較多，是次財政部主要採取兩項支持措施：一項是用好專項債券來收購存量商品住房作為各地的保障性住房；另一項是，繼續用好保障性安居工程補助資金，支持地方更多通過消化存量房的方式來籌集保障性住房的房源。

「一方面，專項債估計將給各地相關國企注資，成立獨立的平台公司，滿足資本金要求，用於推進保障性住房建設，或推進收購存量作為保障性住房。」李宇嘉說，另一方面，保障性安居工程補助資金從支持增量，開始轉向支持存量。這意味着，保障房籌集開始全面轉向存量盤活，財政政策也開始補足政府或國企的資金實力，推進存量盤活和去庫存。

## 系列政策料提振市場信心

今年「517樓市政策」出台以來，陷入困境的中國房地產市場之後曾有過一兩個月的活躍期，但隨後市場迅速冷卻，觀望情緒濃厚。9月26日召開的中央政治局會議指出「要促進房地產市場止跌回穩」，釋放出穩樓市的信號非常強烈。隨後，中國相關部委亦推出房地產市場優化調整措施，包括央行推出的降低存量房貸利率等政策。此外，全國各地因城施策，一些城市相繼取消區域限購、限售等抑制政策，以降低購房門檻和成本，一定程度上提振了市場信心。

多項數據顯示，在剛剛過去的國慶黃金周，全國多個城市的房地產市場回暖明顯，無論是新樓市，還是二手樓市，市場交投有所活躍，甚至有部分城市出現「量價齊升」的景象。根據中指研究院監測，多數城市調研項目國慶假期平均認購量超過9月全月。其中廣州、深圳監測項目假期平均認購量達9月全月2倍水平。

從是次財政部發布會宣布的政策內容來看，儘管沒有透露市場關注的具體財政刺激政策的規模。但外界認為，這幾乎是財政部權限內能夠給出的頂格政策支持，確立了從收縮性財政重新轉變為擴張性財政的信號，從需求端、供給端及化解風險三方面支持房地產市場止跌回穩。

李耀智分析，隨着系列政策「組合拳」的出台，市場在10月份的情緒已明顯好轉。儘管是次財政部沒有名言具體的刺激規模，但市場相信後續的刺激力度不會小，中國房地產市場將在政策助力下止跌回升。

## 稅收減免助力市場活躍度

對於購房者而言，當前最值得期待的財政政策，無疑就是稅收減免。是次財政部表示將及時優化完善相關稅收政策。據廖岷透露，財政部正在抓紧研究明確取消普通住宅和非普通住宅標準相銜銜的增值稅、土地增值稅政策。下一步，還將進一步研究加大支持力度，調整優化相關稅收政策，促進房地產市場平穩健康發展。

取消普通住宅和非普通住宅標準，意味着交易稅費將極大地下降。比如，購買144平方米以上住房的契稅將從3%下降至1%。在李宇嘉看來，土地增值稅預計將取消預繳，而直接轉到竣工驗收後的清算環節，這將給開發商節約土地價款1%-3%的稅負。除此以外，稅收政策將是後續的重點，未來可能還有降低或減免二手房交易契

稅、增值稅、個稅等政策。

李宇嘉認為，在剛需和改善佔主導的情況下，市場對價格和交易成本比較敏感，二手樓交易稅費下降或減免，上述稅種最大稅負節約在房價的5%-8%。按照過去的經驗，稅費的下調將產生極大的「降成本」效應，有利於釋放門檻上的需求。

## 博意大利上盤轟列

周一歐國聯A2組，意大利(藍衣軍團)主場迎門以色列。意大利在這項賽事回勇，3戰過後排榜首，今役再門首循環腳下敗將以色列，大勝可期，讓球盤開出意大利讓球半、兩球，博上盤。(球賽編號：FB2172—UEFA.tv周二凌晨02:45直播)

意大利上周主場門比利時曾領先兩球，如非羅倫索柏歷堅尼魯莽領航，未必會被對手追平2比2完場。球隊經歷今夏歐國盃不濟演出後決心改革，棄用大牌但低效的球星，改以新人擔正。結果歐國聯大有進步，首兩輪連挫法國、以色列，3戰不敗得7分排榜首。藍衣軍團軍中只有一人年過30，其餘人腳皆活力與潛力兼備，如剛戰有進帳的祖雲達斯守將安達亞甘比亞素，只是第10次代表國家隊上陣。24歲的紐卡素中場辛度拿拿利、23歲拖連奴中場森梅利列斯、22歲阿仙奴守將卡拉費奧利等都受主帥史巴列境重用，還有「星三代」丹尼爾馬甸尼隨時候命，陣容可謂青春無敵，即使羅倫索柏歷堅尼停賽亦無有怕。意大利主場成績仍見得人，連友賽對上8場取得6勝2和，地頭出擊值得追捧。

世界排名79的以色列，比排第10的意大利低一大截。球隊剛戰主場1比4大敗予法國，此前對比利時以1比3見負，對壘強隊毫無還擊之力。他們在小组3戰皆北排榜尾，明顯未夠班踢A級聯賽。陣中球員名不經傳，主要在國內效力，或外流瑞士、塞爾維亞等歐洲三線聯賽。陣中較具級數的只有在薩爾斯堡落班的奧斯卡格盧克，這位20歲中場新星今季奧地利聯賽6場攻入5球，在歐聯踢足2場分組賽，已傳出被曼聯看中。不過除他之外，客軍陣中沒有其他球員有此表現，僅靠他一人難保全案。

兩軍近8年曾經3度交鋒，結果意大利全勝。今戰意軍至少可贏兩球，波膽推介藍衣軍團大勝3比0完場。

周一歐國聯A2組好戲碼，比利時(歐洲紅魔)主場硬撼法國(高盧雄雞)。比利時表現不似預期，反觀法國縱然缺少基利安麥巴比，整體人腳仍足以秤先，今場奉法國可反客為主。(球賽編號：FB2171—UEFA.tv周二凌晨02:45直播)

續留任，但歐國聯首戰再吃悶棍，1比3不敵意大利。幸好之後及時回勇，主場2比0淨勝比利時，上周大勝以色列4比1，重拾信心。基利安麥巴比今季賽期獲免役，老將基沙文已退出，現時由高路梅安尼、尼干古與奧士文尼迪比利組成的三叉戟威力依然，上輪球隊4個入球更是來自4位球員，足見攻擊點眾多。迪甘斯並且銳意提拔新人，如拜仁中場米高奧利斯剛仗擔正，這位22歲新星今季德甲加歐聯8次上陣狂入6球，火速冒起，有力在國際賽放光芒。上月為車路士連中三元的翼鋒尼干古剛戰亦有士哥，狀態大勇，配合7場法甲入6球的22歲巴黎聖日耳門快馬巴高拿等，法國中場前朝氣十足，今仗不會空手而回。

## 法國新勝酒勇 平盤大好時機

法國在今夏歐國盃4強止步後，重新上路，主帥迪甘斯上輪2比0淨勝比利時，上輪大勝以色列4比1，重拾信心。基利安麥巴比今季賽期獲免役，老將基沙文已退出，現時由高路梅安尼、尼干古與奧士文尼迪比利組成的三叉戟威力依然，上輪球隊4個入球更是來自4位球員，足見攻擊點眾多。迪甘斯並且銳意提拔新人，如拜仁中場米高奧利斯剛仗擔正，這位22歲新星今季德甲加歐聯8次上陣狂入6球，火速冒起，有力在國際賽放光芒。上月為車路士連中三元的翼鋒尼干古剛戰亦有士哥，狀態大勇，配合7場法甲入6球的22歲巴黎聖日耳門快馬巴高拿等，法國中場前朝氣十足，今仗不會空手而回。

比利時進入「後黃金一代」時期，少帥泰迪斯高要為球隊尋回活力，今輪點兵未有徵召奇雲迪布尼和盧卡古兩位「黃金一代」僅餘的老大哥，前者有傷，後者則因狀態問題未入選。刻下歐洲紅魔無疑更年輕，但人腳未達頂級，如代替迪布尼的23歲中場迪基達拉，在阿特蘭大的表現只屬平平。上輪正選的射手奧賓達代表國家隊23次只入2球，相當低效。曼城快翼謝利美杜古與阿仙奴翼鋒李安度杜沙特均具級數，惟最佳位置同樣是左翼，泰帥讓二人同時上陣，杜古被迫出任右翼，威力銳減。比利時小組3戰1勝1和1負，上輪多踢1人下，才驚險逼和意大利，剛戰開賽1分鐘就告失守，歐國聯3戰共失5球，防線脆弱，李斯特城中堅菲斯經常大意失球，面對火力全開的法國，難保不失。

法國對上4次門比利時全勝，格食格意味濃，讓球盤開出平手盤，法國正是信心之選，波膽推介高盧雄雞贏2比1完場。

## 德國主場上盤食橙

周一歐國聯A3組榜首大戰，由德國主場迎戰荷蘭(橙衣軍團)。德國剛戰作客贏波，球員士氣正盛，今仗主場作戰，勢能贏波。(球賽編號：FB2170—UEFA.tv周二凌晨02:45直播)

今夏歐國盃，德國以東道主身份參戰，球隊分組賽表現突出，3場2勝1和積7分首名出線。來到16強，德國以2比0贏丹麥。進入8強，他們迎來最強對手西班牙，兩軍激鬥90分鐘打成1比1，加時戰至末段，西班牙把握機會，由丹尼爾奧莫的頭槌入球贏2比1完場，最終遺憾8強止步。今屆歐國聯賽事，德國保持威勢，首戰迎門匈牙利，清風送爽贏5比0，盡顯強旅本色，次輪作客荷蘭，最終打成2比2，上輪陣軍同組最弱的波斯尼亞，有安達夫個人梅開二度，結果贏2比1完場，目前以3戰積7分，高踞榜首，出線形勢大好。德國剛仗佔有七成控球率，兼且全場錄得12次攻門，可說是佔盡上風，表現相當好，球員狀態值得信賴。陣容方面，上場中兩元的贏波功臣安達夫、科利安迪斯及甘美治皆可披甲。

荷蘭在歐國盃成績更勝德國，雖然分組賽表現欠佳，3戰只有勝和負各一積4分，僅以其中一支最佳第3名球隊出線，不過進入淘汰賽後，橙衣軍團演出回勇，16強以3比0大勝羅馬尼亞，8強鬥土耳其贏2比1。4強大戰，他們硬撼英格蘭，最終1比2落敗，未能打入決賽，然而能於4強止步，成績交代有餘。荷蘭在歐國聯首輪以5比2大炒波斯尼亞，但近兩輪都是和波收場，先是2比2賽和德國，上輪作客匈牙利，上半場落後0比1，易邊後有雲迪積克領紅出場，只能10人應戰，幸好有杜費斯挺身而出追回一球，終以1比1迫和匈牙利力保不敗。目前形勢，荷蘭只有5分，要搶去德國一哥之位，今仗非勝不可，只是他們有雲迪積克停賽，肯定削弱本身實力，加上作客而臨，爭勝未免下風了！

在拿高士文領軍下，德國已復強旅本色，今仗仗勝勢而臨，主場迎敵料可佔據上風，從而取得勝仗。讓球盤開出德國讓平手、半球，上盤出擊，波膽推介德國贏2比1完場。

## 波斯尼亞主勝剝牙

波斯尼亞在周一舉行的歐國聯A3組賽事，將於主場迎戰匈牙利。波斯尼亞剛戰門德國，僅輸1比2，球員盡顯鬥志，今仗換來次一級的手，爭勝有機會，主勝值得捧場。(球賽編號：FB2169—周二凌晨02:45直播)

歐國聯A3組3輪賽事，匈牙利有2分守第3位，波斯尼亞只得1分包尾，按目前形勢，匈牙利、波斯尼亞將要為護級而戰，今仗對撼必是寸土必爭，惡鬥可期。波斯尼亞首輪2比5不敵荷蘭後，次輪作客匈牙利打成0比0，搶回1分，上仗主場迎門德國，縱使場面處於下風，還在上半場落後0比2，但球員下半場仍是充滿鬥志，未有多失之餘，還憑迪斯高的入球破蛋以1比2落敗，賽果交代有餘，今仗繼續在主場作戰，球員不須舟車勞頓，有助保留體力，預計會續有好表現。

在歐國盃只有1勝2負的匈牙利，來到歐國聯首戰即以0比5慘負德國，次門波斯尼亞0比0言和收場，剛仗迎門荷蘭，上半場取得領先，下半場對方還有雲迪積克領航，他們以眾敵寡形勢大好，奈何仍未能保住勝局，最終還要失守，只能與荷蘭打成1比1完場，這場賽事未能全取3分，對球員而言必定受打擊，士氣定有影響，今仗兼且要作客，失去地利下，演出不宜高估。信賴波斯尼亞主場作戰，一於支持主勝收場，波膽推介波斯尼亞贏1比0完場。

周一足彩賽程及部份賠率	開賽時間	球賽編號	賽事	即	主隊	水位	讓球盤	水位	客隊	全場主和客	半場主和客	讓球主和客	入球大細											
14/10 12:00	FB2181	女日職	即	琦玉伊分女足	2.12	0.0/+0.5	1.64		千葉市原女足	3.70	3.15	1.80	4.35	1.94	2.45	1.79+1	3.30	3.40	2.15	2.5	1.62			
14/10 13:00	FB2183	女日職	即	大宮松鼠女足	-	-	-	-	長野柏塞羅女足	2.28	2.90	2.78	3.10	1.80	3.65	4.85-1	3.70	1.48	2.40	2.5	1.50			
14/10 13:00	FB2182	女日職	即	廣島三箭女足	1.88	-0.5/-1.0	1.82		新潟天鵝女足	1.57	3.25	5.00	2.28	1.85	5.70	2.97-1	3.05	2.05	2.40	2.5	1.50			
14/10 15:00	FB2184	女日職	即	神戶雌獅女足	2.12	-1.5/-2.0	1.64		相模原野島斯特女足	1.17	5.00	11.0	1.59	2.38	9.50	3.15-2	3.75	1.76	1.82	2.5	1.88			
14/10 21:00	FB2187	非盃外	即@	肯尼亞	1.81	+0.5/+1.0	1.92		喀麥隆	5.10	3.10	1.63	5.60	1.96	2.21	2.02+1	3.15	3.00	2.40	2.5	1.50			
14/10 22:00	FB2186	非盃外	即@	岡比亞	2.00	0.0/-0.5	1.74		馬達加斯加	2.28	2.62	3.20	3.05	1.76	4.05	5.10-1	3.65	1.49	1.50	2.5	2.30			
15/10 00:00	FB2191	國際賽	即	葡萄牙U20	-	-	-		意大利U20	2.09	3.20	2.93	2.68	2.09	3.45	3.95-1	3.80	1.60	1.81	2.5	1.89			
15/10 00:00	FB2189	非盃外	即	多哥	1.77	+0.5/+1.0	1.97		阿爾及利亞	4.65	3.20	1.65	5.10	2.03	2.21	1.99+1	3.25	3.00	2.15	2.5	1.62			
15/10 00:00	FB2190	非盃外	即	利比亞	-	-	-		赤道畿內亞	3.25	2.54	3.23	4.10	1.75	3.05	1.47+1	3.65	5.30	1.62	2.5	1.15			
15/10 00:00	FB2178	歐國聯	即@	阿塞拜疆	1.90	+0.5/+1.0	1.86		斯洛伐克	4.80	3.50	1.57	5.10	2.12	2.11	2.10+1	3.35	2.72	1.88	2.5	1.82			
15/10 00:00	FB2179	歐國聯	即	格魯吉亞	1.69	0.0/-0.5	2.11		阿爾巴尼亞	1.85	3.10	3.70	2.50	1.95	4.35	3.55-1	3.40	1.76	1.12	2.5	1.64			
15/10 02:30	FB2093	西乙	即	希杭	1.77	0.0	2.00	1.90	0.0/-0.5	1.90	0.0/-0.5	1.90	2.28	3.25	2.58	2.88	2.09	3.15	4.45-1	4.05	1.49	1.71	2.5	2.01
15/10 02:45	FB2171	歐國聯	即	比利時	2.02	0.0	1.76	1.80	0.0/+0.5	2.00	法國	2.64	3.15	2.29	3.20	2.07	3.88	1.51+1	3.95	4.40	1.87	2.5	1.83	
15/10 02:45	FB2170	歐國聯	即	德國	1.66	0.0/-0.5	2.15	1.97	-0.5/-1.0	1.83	荷蘭	1.78	3.65	3.35	2.28	2.31	3.70	3.00-1	3.80	1.83	2.29	3.5	1.55	
15/10 02:45	FB2172	歐國聯	即	意大利	1.77	-1.5/-2.0	2.00	2.00	0.0/+0.5	1.80	以色列	1.12	6.20	13.0	1.47	2.75	10.0	2.44-2	3.75	2.15	2.13	3.5	1.53	
15/10 02:45	FB2169	歐國聯	即	波斯尼亞	-	-	-	1.99	0.0/-0.5	1.81	匈牙利	3.20	2.98	2.06	3.90	1.94	2.70	1.60+1	3.55	4.25	1.99	2.5	1.60	
15/10 02:45	FB2173	歐國聯	即	愛沙尼亞	-	-	-	2.02	+1.5/+2.0	1.78	瑞典	10.0	5.40	1.18	8.50	2.60	1.56	1.89+2	3.85	2.83	1.54	2.5	2.30	
15/10 02:45	FB2168	歐國聯	即	冰島	-	-	-	1.79	+0.5/+1.0	2.01	土耳其	4.00	3.40	1.70	4.35	2.14	2.25	1.92+1	4.45	3.00	1.79	2.5	1.91	
15/10 02:45	FB2175	歐國聯	即	烏克蘭	1.86	0.0	1.90	1.87	0.0	1.93	捷克	2.47	3.05	2.50	3.10	1.97	3.20	5.00-1	3.05	1.44	1.95	2.5	1.75	
15/10 02:45	FB2174	歐國聯	即	威爾斯	-	-	-	2.04	-1.0	1.76	黑山	1.50	3.50	5.50	2.12	2.00	5.90	2.67-1	3.20	2.20	2.04	2.5	1.69	
15/10 03:00	FB2188	非盃外	即	伊斯瓦蒂尼	-	-	-	-	-	莫桑比克	5.40	2.95	1.64	6.00	1.87	2.27	2.00+1	3.10	3.10	1.52	1.5	2.35		



中國男足將於周二在世界盃亞洲區第3圈18強賽，主場迎戰印尼。大軍昨日在青島展開賽前訓練，圖為主帥伊萬科維奇在訓練中指示球員。