

個人住房公積金

存款利率上調

住房和城鄉建設部發出通知

從2011年2月9日起

上調個人住房公積金存款利率

五年歸集的個人住房公積金存款利率	上調0.04個百分點(由0.36%上調至0.40%)
上年結轉的個人住房公積金存款利率	上調0.35個百分點(由2.25%上調至2.60%)
五年期以上個人住房公積金存款利率	上調0.20個百分點(由4.30%上調至4.50%)
五年期以下(含五年)個人住房公積金存款利率	上調0.25個百分點(由3.75%上調至4.00%)

公積金逾5年期貸款息加至4.5%

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報導)在中國人民銀行8日公布加息後,中國住房和城鄉建設部昨日亦宣布上調住房公積金存款利率:從2月9日起,五年期以上個人住房公積金貸款利率上調至4.5%,上調0.2個百分點;五年期以下個人住房公積金貸款利率上調至4%,上調0.25個百分點。

相比商業貸款優勢更明顯

北京中原地產三級市場研究部研究總監張大偉向香港文匯報記者分析指出,雖然公積金再次提高了利率,但是相比商業貸款的優勢反而更加明顯:首先,利率的差距將使得越來越多的

首套房購者選擇公積金;其次,因公積金認定第二套房是按照存量,只要之前的房產賣掉即計算為第二套,所以預計在貸款80萬元以內的購者將大部分選擇公積金;第三,公積金的限額為80萬元,這比較合適總價在200萬元以內的房產使用,但因目前北京百萬元以下房產已基本沒有,所以對於購者的首付能力要求比較高。

一般公積金貸款者首付都需要4成以上。而改善性需求更是遠遠超過了5成,所以首付的增加與否對公積金影響不大,公積金的使用率將明顯增加。

央行加息,再加上住建部上調公積金利率,連續兩日雙層政

策下,樓市調控進一步收緊,業內人士指出,對於投資者來說,加息將加大投資成本,進一步遏制投資投機性購房。

3月開「兩會」料調控或持續

張大偉則指出,目前支持購房者依然入市的主要原因是通貨膨脹及投資渠道狹窄。去年樓市調控政策雲集下,第四季度房價仍處於環比上漲態勢,在2011年伊始,中央出台「國八條」、跟進房產稅等政策,樓市調控效果亦不佳,且考慮到3月將召開「兩會」,調控或還將持續下去,但若信貸不能收緊以及開闢更多投資渠道,很難定奪樓市調控效果。

春節樓市低迷 穗6天僅賣47套

北京一周內將推住房限購措施升級版細則

香港文匯報訊(記者 沙飛、涂若奔、周逸)內地在去年底再推新一輪調控政策,新「國八條」大幅度限購限貸,加上試行房產稅,嚴厲措施開始生效,虛火重的上海和廣州,在剛過去的春節假期黃金周交投冷清,其中廣州市中心區多日出現零成交。而據新華社報導,北京市也將在周一內出台住房限購措施升級版的細則,受影響家庭或達到上百萬戶,令北京樓市漲勢將受遏。

據廣州國土房管局網上簽約數據顯示,2月2—7日,廣州市一手住宅網簽量僅47套,平均一天成交不到8套,與春節前的日均網簽276套相比反差巨大。業內人士分析原因有二:一方面春節為樓市淡季,另一方面春節前出台的新「國八條」對買家產生心理影響,更多人持保守觀望態度。

買家多認為今年房價難好

今年春節假期,廣州有30個樓盤開展了促銷優惠活動,但交易情況較去年同期大幅下滑。其中,大年三十到年初三成交最為清淡,中心六區幾乎零成交。據網易房產統計陽光家緣網的網簽數據顯示,廣州春節6天網簽成交的樓盤大多遠離市區中心,越秀、天河、荔灣等中心老區均為零成交,白雲區僅有位於金沙洲的恒大綠洲有成交記錄。成交相對較好的是番禺區,有19套成交。雖然至今為止,新「國八條」的效果尚未完全顯現,但大多買家認為2011年國家對房價肯定不會放鬆。

而據來自上海網上房地產統計數據顯示,截至2月9日下午3時,上海一手住宅當日成交量僅70套,春節7天整體成交量不足130套,其中初五出現零交易。佑威房地產研究中心副主任陸驊麟接受本報採訪時表示,節前出台的新政令成交量出現大幅萎縮,目前看來傳統的3月樓市小高峰今年將不會出現。一旦成交量持續低迷的情況維持1-2個月,部分資金鏈相對不足的開發商將首先降價或需求合作開發商。

京限購料成交量降逾兩成

另外,據新華社報導,北京市將在一周內出台住房限購措施升級版細則,戶籍家庭持有2套以上住房者均禁止購房,預計約有80萬戶家庭因此受到影響;而非戶籍家庭(須提供社保或納稅證明)只能新購一套房,受

影響數量更多達100萬戶左右。有分析預料,今年北京市的商品房、二手房成交量可能下調20%至30%;中長期房價走勢亦將再次停滯,部分郊區房價甚至會回落。

報導引用人民銀行及北京中原的多項調查數據披露,目前北京戶籍人口1246萬人,戶數在450萬左右,而戶籍居民完全產權自有住房率為72.4%,多套住房擁有率亦達到18.3%。以此推算,在最新「限購令」出台後,約有80萬戶戶籍家庭將在2011年全年被禁止購房,倘加上在北京市已有房產的和不符合資格購首套房非戶籍家庭,受影響的家庭或達百萬戶。並預料北京市今年的商品房、二手房成交量可能下調2-3成。

有分析認為,在第三輪調控的作用下:北京等大城市房價中長期將再次停滯,部分郊區房價則將掉頭下滑,60%以上的購房者出現明顯的觀望,令樓市很可能出現去年4月以後的蕭條現象。不過,目前貨幣供應量依然比較高,再加上保障房及商品房的供應效果要到下半年才會明顯出現,故實際價格走勢依然要看政策的落實及持續力度而定。



■春節黃金周,前往睇樓的市民寥寥可數,廣州市中心區多日出現零成交。

萬科1月銷售增逾兩倍創紀錄

香港文匯報訊 萬科企業表示,今年1月實現銷售面積165.4萬平方米,銷售金額201.0億元(人民幣,下同),同比分別增長216.1%和220.8%,刷新月度銷售紀錄。不過,2月銷售額較1月環比可能出現較大幅度下降。

萬科董事會秘書譚華傑指出,1月銷售數據再創新高有一定特殊原因:由於去年底公司集中推盤,較多客戶當時實現認購但未能去年底完成簽約,這部分業績在今年1月才正式計入公司銷售。但他認為,每年春節前後都是住宅市場成交的淡季,今年也不例外,考慮到市場需求的季節性特徵,萬科今年2月計劃推盤規模較1月有明顯減少,2月銷售額較1月

環比可能出現較大幅度的下降。

2月銷售額較1月環比或大降

1月國務院再次推出新一輪房地產調控政策,譚華傑對此表示,新的調控措施體現了政府調控房地產市場、防範房價過快上漲的決心不可動搖,萬科將密切關注市場的反應。今年全國總體住宅供應較2010年將有較大幅度增加,而調控政策對投資性購房需求將產生明顯的抑制作用,未來供求關係將繼續向有利於購房者的方向轉變,自住型購房者將進一步主導市場。

中國1月非製造業PMI降至56.4



■餐飲業銷售繼續保持火爆。資料圖片

香港文匯報訊(記者 涂若奔)中國物流與採購聯合會(CFLP)昨日公布,2011年1月的中國非製造業商務活動指數(PMI)為56.4,環比回落0.1個百分點。當中,除

各單項指數中新訂單指數、積壓訂單指數和業務活動預期指數有所回升外,其餘主要指數則呈現不同程度的下滑趨勢。CFLP副會長蔡進認為,1月份PMI數字顯示非製造業繼續高位平穩運行,其中建築業活動受季節影響回落較明顯,而零售、運輸、餐飲等主要服務業受春節需求拉動較為活躍。

消費服務業最佳建築業最低

CFLP公布,1月份新訂單指數為53.1,比去年12月上升0.8個百分點。其中以消費性服務業表現最佳,分數為58.2;生產性服務業次之,為53.0;建築業最低,為38.3。業務活動預期指數亦繼續上升至68.1,比去年12月上升1.4個百分點。以建築業得分最高,為72.9;生產性服務業次之,為68.7;消費性服務業最低,為66.1。

而新出口訂單指數則環比回落1個百分點,至49.6。表現最佳的是建築業和消費性服務業,分別為52.1和50.3。生產性服務業最低,為48.2。收費價格指數亦小幅回落0.2個百分點,至53.7,其中消費性服務業和生產性服務

業分數最高,分別為54.3和53.1;建築業最低,為52.9。

匯豐經營指數創25個月低位

另外,匯豐中國昨日亦公布,由於新業務增速放緩,1月份的匯豐經營活動指數僅為52.0,不僅較去年12月跌1.1個百分點,亦創下25個月以來的低位記錄,僅略優於全球金融危機期間51.2的水平。經季節性調整的未完成業務指數連續9個月處於50.0的分界線下方。就業指數雖然顯示服務業的就業數字繼續上升,但新職位的增速放緩至1年半以來最低紀錄。而服務業的平均投入成本則在1月份繼續上揚,成本上漲趨勢已持續15個月。

匯豐中國首席經濟學家兼經濟研究亞太區副主席屈宏斌表示,該指數繼續下降到接近金融危機時的水平,很可能是由於房地產調控和貨幣緊縮影響了市場情緒,並拖累了相關的商業活動積極性所致。但他相信,在強有力的消費開支和大量在建投資項目的支持下,毋須擔心中國的經濟增長前景。他並認為,服務業的緩和增長反而有助於遏制該領域的通貨膨脹。

人民幣中間價 創匯改後新高



■人民幣即期匯價衝高後回落,收市與上個交易日持平。資料圖片

香港文匯報訊(記者 卓建安)昨日中國外匯市場在春節假期後重開,也是人行宣佈加息後外匯市場的首個交易日,中國外匯交易中心公佈的人民幣兌美元中間價為6.5850,創05年7月匯改以來新高,但即期匯價則在衝高後回落,收市與上個交易日持平。

昨日中國外匯交易中心公佈的人民幣兌美元中間價為6.5850,較春節假期前的2月1日公佈的中間價6.5860升10點子。中國外匯交易中心昨日人民幣兌美元即期匯價雖然一度衝高至6.5820,但後勁乏力,收市打回原形,報6.5938,與上個交易日持平。

對於人民幣兌美元中間價再創新高,華南一銀行交易員對路透社表示,從近期中間價的漲幅來看,其實也是以穩為主。人民幣升值應該是穩步的、持續的,不可能一下子升得很快,因為經濟穩定也得考慮。

加息支撐人民幣匯價走勢

交易員還指出,中國再次加息符合市場預期,對人民幣匯價走勢形成支撐,而即使美國本末次未將中國列入匯率操縱國,但人民幣所面臨的外部壓力依舊不減,長期走勢趨勢基本確定,不過在穩定經濟增長目標之下,人民幣匯率升速料將平緩,出現「大步快跑」的可能性不大。

美國財政部上周五表示,人民幣匯率仍被明顯低估,應允許加快升值,但仍沒有足夠證據確定中國故意操縱人民幣匯率。

通過貨幣升值遏輸入通脹

渣打銀行駐香港資深外匯交易策略師Robert Minikin昨日向彭博表示,除了日本以外的亞洲央行都越來越擔心通脹,因此通過允許貨幣升值來遏制輸入通脹也不無道理,用不了多久,將可看到人民幣匯率明顯走強。

據彭博綜合25名分析師的調查顯示,今年年底之前人民幣將升值5%。另外,人行於去年12月25日上次加息之後的當周人民幣曾升值0.6%。

人民幣納入SDR貨幣籃子 IMF副總裁:未滿足條件

香港文匯報訊 國際貨幣基金組織(IMF)副總裁彼原尚之(Naoyuki Shinohara)9日表示,人民幣尚未實現在全球市場自由流通,因此未能滿足被納入IMF特別提款權(SDR)貨幣籃子的條件。

據華爾街日報報導,彼原尚之指中國的出口在全球出口中佔較大份額,雖然滿足人民幣被納入IMF特別提款權貨幣籃子的其中一項條件,但多個國家認為人民幣在外匯交易或其他金融市場交易中都尚未成為被廣泛使用的貨幣,而「完全自由流通」是SDR貨幣籃子的另一主要條件。

IMF總裁特別顧問朱民早前出席達沃斯論壇時表示,「讓人民幣進入SDR已成全球共識」。G20輪值主席國法國總統薩科齊在1月份的主席國新聞發布會上,公開建議將人民幣納入SDR的籃子貨幣,並表示希望為此設定時間表。目前的SDR基本由美元、歐元、日圓和英鎊組成,由IMF分配給成員國,持有國可以在需要時將其兌換為外幣。

中電聯料今年全國用電增12%

香港文匯報訊 中國電力企業聯合會報告預測,隨着經濟繼續保持平穩較快增長,今年內地電力需求將持續增長,預計全年全社會用電量將達4.7萬億千瓦時左右,同比增長12%,但較2010年14.56%的增速有所回落。

據新華社報導,中電聯發佈的年度「全國電力供需與經濟運行形勢分析預測報告」認為,新能源發電、跨區電網建設及農村電網改造將進一步帶動電力投資。預計全年電力工程建設投資完成額在7500億元左右,較去年7051億元投資約增長6%。其中,電源、電網工程建設將分別完成投資4000億元、3500億元左右。報告預測,全年內地基建新增發電裝機9000萬千瓦左右,到今年年底內地全口徑發電裝機容量將超過10.4億千瓦,截至去年底內地發電裝機容量為9.6億千瓦。

光明食品傳151億競購法Yoplait

香港文匯報訊 據路透社消息,法國《費加羅報》報導稱,有關法國酸奶製造商Yoplait的50%股權出售案,中國光明食品集團所提出的收購價居冠,對該法國公司的估值為約17億歐元(約151億元人民幣),是九份收購要約中的最高價。九個競購要約中還包括美國General Mills和瑞士雀巢(Nestle)。報導又指,Yoplait董事會將於2月底提出候選名單。

未上市的Yoplait有半數股權是由法國私募股權公司PAI Partners和農業合作社Sodiaal持有,是全球第二大酸奶製造商,僅居於達能(Danone)之後。報導稱,傳言中的其他競購方包括墨西哥的Grupo Lala、光明食品集團、法國奶酪製造商Bel、法國乳製品集團Lactalis,以及法國安盛集團私募股權投資、貝恩資本和Lion Capital。

湖南擬建40個中等城市

香港文匯報訊(記者 王穎 長沙報導)來自湖南省住建廳的消息,今年湖南城鎮化率將力爭提高1.5個百分點,達到46%,並力爭5年內在全省建成約40個人口在20萬以上的中等城市。其中,推進新型城鎮化、保障性安居工程建設、提高污水處理設施運營效率等成為今年該省住房和城鄉建設工作的亮點。

湖南省住建廳廳長高克勤表示,今年將大力推進新型城鎮化,加快環長株潭城市群建

設,增強依托的承載力和輻射力,同時重點支持縣城和縣級市擴容提質,加強村鎮建設。根據計劃,到今年底將力爭實現鎮、鄉規劃全覆蓋,村莊規劃達到50%以上。另悉,今年該省保障性安居工程建設的規模和力度也將進一步加大,從去年26.27萬套(戶)提高到41.62萬套(戶)。

據了解,「十一五」期間,湖南省50萬至100萬人口的城市由2005年的6個增至8個,20萬至50萬人口的中等城市由6個增至9個。