

發改委頒新規 治理樓市亂象

5月起商品房銷售明碼標價

香港文匯報訊(記者 羅洪嘯、梁文雅 北京報道)中央樓市調控再升級，國家發改委22日公佈新規，要求從5月1日起商品房銷售實行一套一標價，並明確公示代收代辦收費和物業服務收費，商品房經營者不得在標價之外加收任何未標明的費用。同時，商品房漲價必須重新申報備案。國家發改委並表示對違規者將依法嚴肅查處。

隨着近年來房地產的火暴，內地樓市亂象叢生，銷售中標價混亂、信息不透明、價格欺詐等問題時有發生，一些樓盤甚至出現「一日一價」。

在開盤銷售中，根據客戶數量而盲目加價。這有利於樓市調控的落實。「一房一價」也避免部分開發商利用均價、起價等數據吸引客戶，製造樓盤熱銷的假象。

一次性公開房源

新規規定，對取得預售許可或者辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者要在規定時間內一次性公開全部銷售房源，並嚴格按照申報價格明碼標價對外銷售。對已銷售的房源，商品房經營者應當予以明確標示。如果同時標示價格的，應當標示所有已銷售房源的實際成交價格。同時，商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。

北京中原地產市場研究部總監張大偉向香港文匯報指出，《規定》的出台，將有利於抑制部分開發商的違規行為，特別是

執行力度加強

事實上，「一房一價」制並非第一次出現在調控政策中，北京、上海、合肥等城市的樓市調控中都曾使用過，可是對房價的抑制作用並不明顯。根據《價格法》規定，經營者違反明碼標價規定的，責令改正，沒收違法所得，可以並處5,000元以下的罰款。面對如此低的違法成本，不少開發商鋌而走險。

為保證政策的執行效果，在頒布《規定》的同時，國家發改委特別要求各地加強商品房銷售領域的價格行政執法，加強市場檢查，對不執行明碼標價規定、明碼標價不規範，或利用標價進行商品房銷售價格



發展改革委日前發佈《商品房銷售明碼標價規定》，明文規定從5月1日起商品房銷售實行一套一標價。圖為22日，山東省臨沂市郯城縣市民在選購樓盤。新華社

欺詐等價格違法行為，要依法嚴肅查處。且強調，對情節嚴重的典型案例要予以曝光，以儆效尤。

張大偉認為，從目前看，樓市第三輪的各項調控政策均在繼續細化落實中，《規定》明確了部分的執行細則，有利於

政策落實，如果執行到位將給市場增加供應帶來良性影響。但是目前市場上大部分項目均是實際簽約價格低於預售價格10%左右。所以政策應該在審批項目價格的時候也有涉及，這樣調控的綜合力度才更強。



「一房一價」姍姍來遲

內地飆升的房價，終於納入到國家價格監管體系範圍內，作為物價監管部門的國家發改委頒布新規要求商品房銷售明碼標價並實行「一房一價」，若上調房價，則須進行備案。假若開發商違反新規，國家發改委明確表示將依法嚴肅查處。新規是依據1998年實行的《價格法》制定，但人們也不禁要問：為何物價監管部門在內地房價狂飆了五年後才出手調控？

根據《中華人民共和國價格法》，商品價格是指各類有形產品和無形資產的價格。經營者銷售、收購商品和提供服務，應當按照政府價格主管部門的規定明碼標價。開發商在出售商品房的時候理應遵守《價格法》，但事實並非如此，近年來「捂盤惜售」、「坐地起價」成了開發商銷售的慣用伎倆，「一日一價」的情況也屢見不鮮。

落實不力 房價暴漲

此前曾有北京兩位律師向國家發改委和北京市發改委舉報，指出北京某樓盤5個月的均價從14,690元/平方米漲到36,000元/平方米，涉嫌違反《價格法》，存在違法牟取暴利行為，此事最後不了了之。事實上，長期以來物價監管部門對房價監管的空白，令開發商明目張膽漲價，最終造成房價暴漲。

其實，關於商品住宅銷售方面，近幾年已出台了多項規定，房價暴漲的關鍵，還在於政策落實不力。早在去年4月住建部就出台了文件規定開發商開盤須一次性公開房源及每套房屋價格，這與國家發改委是次出台的新政如出一轍，但該政策並未對高房價奏效。如果國家價格監管部門真想調控房價，關鍵還是要拿出如對付農產品炒作的決心和手段，狠抓落實，莫讓限制房價上漲的政策成為一紙空文。

洪嘯

穗拍地造住宅 需配建保障房

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)廣州首次在公開出讓的住宅建設用地公告中要求配建保障房。廣州國土房管局日前推出的一塊住宅用地拍賣公告中規定，中小套型比例不低於70%，競得人須配建保障房。業界人士指，若該地塊成功拍出，未來建成小區後將有近六分之一樓宇為保障房。

根據相關公告，該幅住宅用地荔灣區高爾夫球場AF030448地塊，位於龍溪路。該地塊競買條件中規定，中小套型比例不低於70%，競得人須配建30,000平方米的保障性

住房，按每套保障房60平方米估算，預計可建成500套保障房。

廣州市國土房管局有關負責人表示，這是一次探索，已在考慮把其作為一個常態化的制度。這個制度涉及的配建保障房比例、配建的政策規定都還在研究之中。

業界人士則認為，儘管這在內地並不是首創，此前重慶就有這樣的做法。不過，開發商的定位會因為配建等有壓力，那些想走高檔路線的開發商，就明顯有壓力。但政府還是應加大力度監管，注重驗收。

防套現 深農民工醫保設門檻

香港文匯報訊(記者 郭若溪、通訊員王曉芳 深圳報道)為杜絕醫保賬戶套現現象，進一步完善醫療保險待遇結構，深圳市社會保險基金管理局22日公佈8大類調整新規。農民工醫療保險的門診費用(含急診)6年來首次增設基金支付上限，從無限額變為800元，超過部分將由農民工自行承擔。

據深圳市社會局醫保處處長沈華亮透露，截至今年2月底，深圳市共有1026.14萬社保參保人，其中農民工醫

療保險參保人達502.57萬。沈華亮表示，為緩解農民工醫保門診費用基金壓力，故增設800元的基金支付限額。

深圳市社會局新聞發言人黃險峰表示，此次調整還將個人賬戶的使用範圍擴大到參保人及其在本市參保的父母、配偶和子女，並擴大了綜合醫療保險參保人在社區就醫的優惠範圍。此外，為嚴防醫保套現，對滿70周歲以上參保人門診就醫，增設2,336.4元的自付門檻線。

一粒1萬 過期牛黃丸暴炒

香港文匯報訊 據《濟南日報》22日報道，「一粒過期陳年丸藥能賣到1萬元，這事靠譜嗎？」在海寶網上，記者輸入安宮牛黃丸，一店鋪頁面顯示1972年購買的安宮牛黃丸如今標價5萬元；「未開封的上世紀80年代生產安宮牛黃丸」標價1萬元；另一店鋪「2丸綠色錫盒裝」的標價1萬元，價值不菲。

1993年以後生產的安宮牛黃丸中的犀牛角配劑改用水牛角，很多人認為此前的老藥療效更好，這是其價格飆升的主要原因。

有醫學專家認為此種炒作不理智。「安宮牛黃丸有效期5年，1993年前的安宮牛黃丸就是過期藥。」

責任編輯：黎永毅

投資理財

金匯動向

馮強

受惠油價攀升 加元上試0.96

加元上周在0.9950至0.9970水平之間獲得顯著支持後，其走勢已持續趨於偏強，在先後向上衝破0.9900及0.9800水平後，更一度於本周二時段反覆走高至0.9745附近的1周高位。今次加元的升幅能進一步向上擴大至0.97水平，除了是受到油價攀升的支持之外，美元的疲弱表現，亦是引致加元得以繼續處於反覆偏強走勢的原因之一。而隨着美元的疲弱走勢於現階段還依然是沒有改變的情況下，預料加元將會繼續有反覆上調空間。

受到日本央行向貨幣市場大量注資的影響下，不排除與日圓相關的利差交易活動將會逐漸趨於增加，因此除了澳元兌日圓以及紐元兌日圓等交叉匯價皆於近日顯著反彈之外，連帶加元兌日圓交叉盤亦迅速從上周的77水平大幅走高至本周初的83水平，該情況亦頗為有助加元匯價的表現。此外，英鎊一度於本周二時段上揚至1.6400水平的14個月以來高點，再加上歐元又進一步往上接近1.4250附近的4個多月來高位，亦對商品貨幣的表現構成正面影響。預料加元將反覆走高至0.9600水平。

金價在經過上周的反彈後，已於本周初段稍為遇到獲利沽壓，而4月期金亦暫時受制於1435.10美元附近。但受到北非以及中東局勢仍然不穩的影響下，預料現貨金價將反覆走高至1440美元水平。

金匯錦囊

加元：加元將反覆走高至0.9600水平。

金價：現貨金價將反覆走高至1440美元水平。

漫步黃金路

金榮財富管理首席基金經理 史理生

再生能源難取代核能

近日環保人士趁日本大地震引發的核洩漏危機，大力反對各國發展核能，並鼓吹以太陽能和風力發電等再生能源取代之。

坦白說，形式式的再生能源科技的支持者，可以列舉很多言之成理的數據來支持其論點，諸如計劃中的風力及太陽能發電裝置可以提供多少多少的電力，甚至說單是撒哈拉沙漠的日照足以為整個歐洲提供電力云云。

然而，根據國際能源組織(IEA)的數據，縱使獲得政府每年370億美元的補貼，零碳排放的能源對供電的貢獻仍十分有限。這些計劃都需要大量的投資，而且往往未能全天候24小時無間運作，例如太陽能熱水器在落雨天時便需要用到後備的電力裝置才能製熱。

儘管自上世纪七十年代至今，美國再沒有發展新的核反應堆的營業牌照，但核能產生的電力仍約7倍於太陽能、風力及地熱能的總和。況且我們也不能忽略能源的成本效益，據IEA估計，若要在2035年前把再生能源佔全球總供電的份額增加兩倍，就需要提供於相當於今天5.7萬億美元的補貼。再者，要取代核能原先預計的增長，有關的補貼成本將會倍增，這還未計算關閉現存反應堆所帶來的經濟損失。

這張帳單誰來買？大抵我們還是要作兩害之間取其輕的態度來看待未來的能源發展。

網址：www.upway18.com

金匯出擊

英皇金融集團總裁 黃美斯

歐元破位 攀高阻力大

歐元區各國財長在布魯塞爾舉行會議，就區內新的安全網資金問題達成一致，但未有就減輕愛爾蘭債務負擔以及提高現有救助資金規模達成協議，這些問題還需要在歐盟領導人本週稍晚舉行的峰會上討論。同時，葡萄牙政府警告稱，若反對黨在預計週三進行的議會投票中阻撓支出削減新計劃，其甚至可能會在峰會舉行前就下台。這種結果將會增加葡萄牙的壓力，促其步上希臘和愛爾蘭的後塵，尋求歐盟和國際貨幣基金組織(IMF)的救助。

關注央行對抗債務危機

周四在布魯塞爾召開的歐盟峰會上，各國財長料將敲定協議的最終細節。歐元集團主席克表示，歐洲穩定機制(ESM)將得到7,000億歐元的資本和擔保支持，該機制規模為5,000億歐元，在2013年中期待目前的歐洲金融穩定機構(EFSF)。與EFSF不同，ESM能夠從初級市場購買歐元區成員國的公債，但只限於特殊情況下。會議未能與芬蘭就提升EFSF貸款規模至滿負荷的4,400億歐元達成妥協，這個問題可能會在峰會上討論。他們還將研究放寬愛爾蘭的貸款條款。

市場目前認為歐元區能夠阻止主權債務問題擴散至葡萄牙以外的國家，因各國領導人料將於周五前敲定對抗危機的一系列措施。10年期西班牙公債的風險溢價跌至2月初以來最低水平；歐元兌美元周一突破1.42美元，為逾四個月來首次。包括德國在內的歐元區核心國家的通脹上升，令歐洲央行確信加息時機已到。歐洲央行總裁特里謝3月初曾表示，歐洲央行可能最早於4月加息；至本周一特里謝亦明確表示，儘管日本遭遇地震、海嘯和核危機，歐洲央行的態度仍沒有改變。歐洲央行其他官員的措辭更加強硬，盧森堡央行總裁莫爾許用「非常高的警惕性」來形容央行的立場，而意大利央行總裁德拉吉表示，決策者已準備採用「堅定和及時的方式」。

美元繼續承壓，美匯指數周二早後觸及15個月低位見75.30水平；美元已見處於連接2008、2009及2010年低位的趨向線支撐位下方，並且逼近2009年低位的74.170。美元疲弱部分歸咎於美聯儲在未來相當長時間裡維持超寬鬆政策的預期，因為這樣一來，以美元作為利差交易融資貨幣的做法就變得安全。

歐元兌美元則連續第三日錄得漲幅，周二早盤高見1.4249的四個半月高位。圖表走勢所見，目前歐

3月23日重要經濟數據公布

04:00	加拿大1月預算，前值：13.5億赤字
05:45	新西蘭第4季度流動帳，預測：21.5億赤字，前值：17.7億赤字
17:00	意大利3月對非歐盟貿易平衡，前值：58.0億赤字
17:30	英國3月貨幣政策委員會(MPC)投票結果，預測：6-3，前值：6-3
18:00	歐元區1月工業訂單月率，預測：+1.5%，前值：+2.1%
	歐元區1月工業訂單年率，預測：+21.7%，前值：+18.5%
22:00	美國2月新屋銷售，預測：29.0萬戶，前值：28.4萬戶
23:00	歐元區3月消費信心，前值：-9.9

元較近支撐在1.41水平，而界定能否持續走強則要注目於歐元能否持穩在10天平均線及上升通道底部之上，目前10天線處於1.4010，上升趨向線則位於1.3910；還有一個重要位置在25天平均線，目前位於1.3875。鑑於RSI及STC亦已見持穩，本周早段歐元應可望維持上行，上方阻力首看去年11月高位1.4281；而由08年7月高位延伸之下降趨向線則構造一個重要阻力於1.4380水平，進一步則會指向1.50關口。

建議策略：1.4380沽出歐元，1.35止損，目標1.4100及1.4010。

新能源基金備受青睞

投資 攻略

雖然紐約4月期油上周在北非、中東局勢暫緩後，一度微跌35美仙，收市報101.07美元，但利比亞國家石油公司董事於周末表示，該國的石油產量如今已降到每天40萬桶以下。此外，歐美開始對利比亞採取軍事干預行動，可能造成當地更多石油設施遭受破壞，推高國際油價的上漲壓力之餘，也為今年來走勢升溫的新能源板塊提供新憧憬。 ■梁亨

據新能源基金經理表示，由於風險事件不斷，不確定因素升高，在傳統能源板塊基金近周出現2005年12月底以來新高淨贖回金額後，讓傳統能源基金與替代能源基金今年以來的平均累計漲幅差距，由月初的一倍多，收緊至不足一半，是日本核電廠發生意外，讓市場資金回到替代能源相關產業股支撐所致。

各國加大潔淨能源投入

目前包括已發展國家以及多個新興國家均對核能發電起了戒心，儘管能源需求有一段時間還是要依賴煤炭、天然氣等傳統能源，但多國在檢討現行的核能政策之餘，也必然會加快潔淨能源的開發投入，讓替代能源板塊和相關基金迎來新機遇。

比如佔今年以來榜首的百達環保能源基金，主要透過將不少於2/3資

產投資於促進減排生產的公司股票，或鼓勵使用環保能源的公司股票，以達至資本增長。上述基金在2008、2009和2010年表現分別為-56.91%、47.17%及-8.62%，其資產分布為97.31%股票及2.69%現金，而平均市盈率和標準差為17.06倍及34.03。

百達環保能源基金的地區分佈為51.23%北美、25.72%已發展歐洲大陸、11.84%新興亞洲、4%日本、2.21%英國、2.24%拉丁美洲、1.75%新興歐洲及1.02%已發展亞洲。其資產行業比重為33.01%公用、26.17%電腦硬件、20.05%工業用品、

12.06%能源、4.15%消費用品、3.19%商業服務及1.37%健康護理。至於該基金三大資產比重股票為4.66% Iberdrola Energia Renovables SA、3.57% Cree Inc.及3.35% Ormat Technologies Inc。

據彭博社的資料，替代能源上周在歐美股市表現突出，太陽能指數單日上漲4.58%；而財政部、住房城鄉建設部近日也發布了推進可再生能源建築應用政策，新增可再生能源建築應用面積到2015年底將達25億平方米以上，為替代能源企業提供新發展前景。

新能源基金回報表現

基金	今年以來	近一年
百達環保能源P USD	4.73%	4.11%
貝萊德新能源基金A2 USD	4.36%	2.01%
領先動力新能源基金	3.89%	-7.83%