

香港文匯報訊 據《北京日報》報道，隨著房地產調控日益收緊，商業銀行的新一輪房貸壓力測試也即將開始。銀監會相關負責人22日表示，與前一輪測試相比，本輪壓力測試情景假設更為細緻，區分了高風險地區和一般地區，並考慮了多種極端情景，包括房價下跌一半。

■內地商業銀行將展開新一輪房貸壓力測試。 資料圖片

假設房價降五成 商銀測試再增壓

確定潛在風險點 制定相應對策預案

去年5月，銀監會曾經在商業銀行中展開首輪房貸壓力測試，設定了全國房地產價格平均分別下跌10%、20%和30%三種情形。今年全國「兩會」期間，銀監會主席助理閻慶民對媒體表示，去年的壓力測試表明，在房地產調控之下，如果房價下跌30%，尚在銀行可以承受的壞賬風險範圍之內。

房價下降分輕中重三標準

銀監會相關負責人表示，本輪壓力測試針對高風險地區和一般地區分別設置了程度不同的壓力情景。同時，測試風險因素更加全面，考慮了多種極端情景；測試內

容也更加廣泛，同時更加關注壓力測試過程的科學嚴謹。

據報道，新一輪房地產壓力測試除增加了住房成交面積下降等假設情形，還提高了房價下降的輕、中、重三種情況的標準。這三種情形分別是：房價平均下跌30%、利率上調27個基點；房價下跌40%、利率上調54個基點；房價下跌50%、利率上調108個基點的情況。

據測試結果評估銀行脆弱性

銀監會相關負責人解釋說，「壓力測試情景假設是對未來某種極端情況的假定，不代表銀監會對房地產市場

走勢的判斷，也不代表宏觀調控政策可能出現的變動。」

中央財經大學中國銀行業研究中心主任郭田勇表示，由於銀行每一年的信貸資產都在發生變化，因此需要根據市場情況的改變及時進行新的風險測試，從而對單家銀行、銀行集團和銀行體系脆弱性作出評估和判斷。

銀監會相關負責人表示，壓力測試是一種以定量分析為主的風險分析方法，用以測算銀行在假定的極端情況下可能發生的損失，分析損失對銀行信貸資產質量、盈利能力和資本金的負面影響。銀行可以根據壓力測試結果確定潛在風險點，針對性地制定相應政策和預案。

內地別墅建設經營 擬禁外資染指



■內地醞釀禁止外商投資別墅的建設、經營，以防止熱錢過多流入房地產市場。圖為貴陽一個別墅項目。 網上圖片

香港文匯報訊 據中財網消息：4月初國家發改委會同商務部等部門正在對《外商投資產業指導目錄（2007年修訂）》（以下簡稱《目錄》）進行修訂，在禁止外商投資的項目中，新增了「別墅的建設、經營」一項，而該項在2007年版的指導目錄中，僅被列入被限制的項目中。目前，該《目錄》正處在公開徵求意見階段。在相關人士看來，這一舉措旨在防止熱錢過多進入房地產領域，對外資限制將「步步緊逼」。

在限購等一系列樓市政策下，外資對別墅這一價值窪地青睞有加。廣東刀客地產顧問機構董事長謝逸楓表示，別墅雖然成本較高，但抗跌性與升值潛力也強，在嚴厲的樓市調控下，將成為更保險的投資選擇。

別墅領域的價值窪地引發了外資的追逐。中國農業銀行戰略管理部資深分析師付兵濤表示，「一季

度在人民幣升值預期等因素的作用下熱錢流入加速，外匯儲備季度增量達歷史次高。」

防止熱錢過多進入房地產

國家外匯管理局統計顯示，今年一季度外匯儲備增加1,973億美元，季度增量僅次於2010年四季度的1,990億美元，為歷史次高；相應的，今年一季度外匯佔款增加1.12萬億元，僅次於去年四季度的1.25萬億元。

僅僅今年前2個月，中國房地產實際使用外資41.5億美元，同比增長50.5%。住建部政策研究中心副主任王鈺林認為，「禁止的目的在於分流熱錢，防止別墅價格拉高房價，影響樓市調控。」

仲聯量行北京董事卓曉梅認為，「外資青睞國內住宅市場，尤其是別墅，制定政策的目的是阻止外資將別墅當做避風港。」

樓市冷清 三亞炒房客「割肉」離場

香港文匯報訊 據《廣州日報》報道，去年暴漲的三亞樓市，目前情況卻來個大反覆，成交極為冷清，而一些「耐不住」的炒房客開始「割肉」離場，三亞高房價或已是「強弩之末」。

一手價堅挺 二手價急降

建在大海裡的鳳凰島，是三亞房地產的一個神話，開盤均價便在每平方米5.5萬元以上，傳言曾一度被炒高到了每平方米15萬元（人民幣，下同）。目前，鳳凰島售楼部給出的價格依然堅挺，最便宜的也要每平方米6.98萬元，但顧客稀少，並曾出現偌大的樓盤只有一名銷售人員駐場的情況。

與鳳凰島一樣，三亞其他樓盤售楼部裡開出的價格都相當堅挺。「現在怎麼可能會降價呢，」某樓盤銷售顧問姜濤說，「做房地產的都知道，樓價一降就死。」

雖然一手樓價格堅挺，但隨著買房者急速減少，炒房客已經挺不住開始狂拋貨，導致三亞二手樓價格開始猛降。據悉，在三亞免稅店開業當天，許多中介人員舉牌到免稅店門口攬客。

據了解，「折價」賣房的投資客比比皆是，比如半山半島四期的一套房子才賣3.3萬元每平方米，而一手樓價則要每平方米4萬多元。

房價一周下跌5%

「其實三亞的房子超過90%都是外地人買的，限購令可以說對三亞的房地產市場影響最大。」三亞一中介公司的程先生表示，「只要還在繼續實行限購令，三亞的房地產市場就很難再火起來。」

當地人吳女士表示，三亞的平均工資才每月2,000多元，這些超過每平方米2萬元的樓盤不可能是三亞本地人



■隨著買房者急速減少，炒房客已經挺不住開始拋貨。圖為三亞海濱的居民小區。

能夠接盤的。

數據顯示，4月11日到17日，三亞商品房成交125套，周均價為每平方米25,942.96元，較上一周每平方米27,344.94元，下跌了1,401.98元，環比下跌了5.13%。

但更多的樓盤表示價格並沒有明顯變化，也不會因為調控就降價。

非限購城市到廣州搶客

肇慶、清遠、佛山、惠州、雲浮等環境較好且售價較低的休閒類樓盤引起不少看樓者的關注。這些樓盤的價格比起廣深具有明顯優勢，而廣深的投資客也成為購買這些樓盤的主力軍。

一家來自肇慶的樓盤均價約為每平方米5,000元，今年初開售以來，60%的購房者來自廣州和佛山，其中70平方米的小戶型最好賣，總價只有30多萬元。而另一家來自中山的樓盤銷售人員表示，去年底廣珠輕軌開通後，廣州南站到中山東昇站只要27分鐘，很多廣州的投資客到中山置業。

北京三成普通職工 四成收入「進貢」住房

香港文匯訊 據《京華時報》報道，北京市社科院昨天發佈的「2010年—2011年北京社會發展藍皮書」披露的數字顯示，北京市普通職工中有34.9%的人要租房和還房貸，這筆支出每月平均達到873元，佔平均年總收入的近40%。

藍皮書中收錄了北京市有關機構對16區縣、17行業職工工資收入狀況抽樣調查報告。調查以職工稅後到手收入計算其工資水平，不含個稅及社保等。

七成年薪低於3萬

調查表明，2009年全市普通職工人均年工資收入2.68萬元，合月均2,233元；全市普通職工家庭人均年收入2.20萬元，合人均月收入1,833元。接近70%的普通職工年工資收入低於3萬元，年薪不足1.2萬元的職工約為2.8%，超4萬元的僅14.2%。

對北京市普通職工而言，家庭平均年收入約為5.71萬元，平均年支出約3.14萬元，約佔年收入的55%。

藍皮書特別指出，有租房、還房貸支出的職工佔普通職工總數的34.9%。他們每月平均租房、還房貸支出873元，佔到平均年總收入的近40%，壓力相當大。

內地境外置業者 最青睞星洲香港



■內地境外置業者最青睞包括香港、新加坡在內的10大城市。圖為香港一個私人屋苑。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 劉曉靜 北京報道）「第二屆中國海外購房節」23日在京舉行。會上，搜房網聯合中國購房者最熱衷的國際10大城市房地產機構聯合成立「中國海外置業平台」，為國人境外購房提供一站式服務，亦正式開啟了中國購房者規模化海外購房。

「中國海外置業平台」成立

此外，成立儀式上，由搜房網與中國指數研究院聯合發起的「全球房地產指數系數」（Global Real Estate Index System: GREIS）全球10大城市房地產價格指數亦對外發佈。報告指出，內地境外置業者最青睞的國際都市包括：新加坡、倫敦、溫哥華、紐約、舊金山、多倫多、洛杉磯、悉尼、墨爾本、布里斯班、香港等10大城市。房地產價格指數最高的是香港，是北京指數的4倍多，最低的是布里斯班，其價格指數最靠近北京指數。

據悉，「中國海外置業平台」由搜房海外置業網、中國購房者最喜歡的海外城市的優質房源、「中國海外購房者俱樂部」、6大搜房認證海外購房附屬服務體系、一站式海外購房客服中心等5大部分組成，力求以一站式服務模式助力國人境外置業。搜房控股董事長莫天全在會上表示，希望通過該平台全面搭建中國購房者和海外房地產投資商的聯繫，使供需雙方均可享受「中國海外置業平台」的一站式海外購房服務。

住建部要求各地 檢查建設工程質量安全

香港文匯報訊 中廣網消息：住房城鄉建設部要求各地組織開展全國建設工程質量安全及建築市場監督執法檢查，在各地自查的基礎上，住房城鄉建設部將於8月至9月組成檢查組進行督查。

據住房城鄉建設部有關負責人介紹，檢查範圍包括在建住宅工程和公共建築工程，其中住宅工程主要檢查保障性安居工程。

住房城鄉建設部要求，所有在建工程要進行全面自查。各地住房城鄉建設主管部門要通過抽查、巡查的方式進行檢查，其中對保障性安居工程要全部檢查。對檢查出的質量安全問題和隱患，要及時進行整改，對有關違法違規行為，依法嚴厲處罰。

二套房貸利率 穗部分銀行「暗調」

香港文匯報訊 據《廣州日報》報道，廣州一些額度不足的銀行採取「暗調」的方式二套房貸的借款人如果同意在基準利率基礎上上浮15%到20%，將比較容易獲得貸款，而首套房貸亦有部分銀行上調了5%到10%。

廣州一按揭公司的負責人稱，在廣州，四大行的房貸利率在官方口徑中是沒有發生變化的，即首套房按基準利率，二套房在基準利率基礎上上浮10%。

不過另一家主要與股份制銀行打交道的按揭公司總經理則透露，一些中小股份制銀行和外資銀行，對上調利率較多的客戶會優先進行放款處理，「銀行通常會給一些暗示，比如會與客戶溝通，二套房貸利率上調15%到20%就能夠在放款速度上得到保證之類」。

這種說法得到了部分股份制銀行的證實，一位股份制銀行的負責人表示，對於二套房貸利率上浮10%的客戶，多數銀行還是會受理的，如果能上浮15%到20%，放款的速度自然會加快。不過這位負責人表示，事實上現在市場上的二套房貸業務量已經很小。

部分樓盤打出9.5折優惠

目前，參展樓盤價格沒有明顯鬆動，參觀市民也大多持觀望態度。

在房博會現場發現，今年很多知名房企推盤數量和單位數量數目都比較可觀，加上珠三角其他城市的樓盤，總共有上百個樓盤進行為期三天的聯展。

據富輝煌統計，今年「五一」期間廣州將有1.2萬新房供應市場，比去年有所減少。其中番禺、花都的貨量佔60%，中心城區供應仍然緊張。

部分樓盤給在現場成交的客戶額外的折扣。比如某樓盤在房博會期間成交客戶有額外9.9折；還有的樓盤在現場派發2萬元的購房禮券；大學城某樓盤還推出房博會期間認籌，開盤當天可獲9.5折優惠的活動。