

# 再炒限購放鬆 內房表錯情

## 證券界：後市看藍籌業績 大市料窄幅橫行

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 繼減存款準備金率、希臘暫免債務違約之外，內地樓市限購令放寬「接力」成為港股的利好消息，帶領恒指低開高收，收市倒升70點，報21,549點。內房股表現亮麗，不過，上海市房管局已否認會放鬆限購令，令內房股憧憬落空。證券界人士認為，內房鬆綁消息仍有待確認，料恒指短期內會於21,200點水平以上窄幅整固，視乎下周如匯控(005)等藍籌股業績潮展開會否有新一輪利好消息。

港股昨早低開139.7點，最多曾挫176點低見21,302點，其後匯豐公布的2月份中國製造業採購經理人指數(PMI)預覽值回升，加上午後市場流傳上海放寬購買二套房限制，內地A股造好，上證綜指收市重上2,400點，亦帶挈港股扭轉跌勢，內房股大漲，恒指尾段再發力，最後倒升70.56點，收報21,549.28點，全日成交增至704億元。

### 傳樓市「鬆綁」內房股飆升

昨日大市焦點非內房股莫屬，有傳上海居民持有居住證滿3年，便可購買第二套房，變相放寬限購令。市場憧憬內地樓市調控政策陸續鬆綁，內房股備受追捧。作為藍籌股的中海外(0688)最多升3.9%，收報16.4元，升2.7%；恒大(3333)亦升5.1%。二三線內房股升幅更大，眾安(00672)及合富輝煌(0733)升逾17%，綠城中國(3900)升14%，恒盛(0845)升14.8%；佳兆業(1638)亦升10%。

然而，近日內地不同地區已先後有限購令放寬的新聞傳出，即時對內房股起提振作用，但去年10月率先鬆綁的佛山，以及剛於2月中公布買樓契稅減免的安徽省蕪湖市，有關政策均於短期被撤回，顯示中央仍未放鬆對樓市的規管，令市場憧憬頓成泡影，內房股股價僅曇花一現，很快就打回原形。而上海市房管局昨日亦否認會放鬆限購令，並澄清相關政策只是「舊政」，令內房股的憧憬再度落空。

### 利好消息已反映 大市牛皮

天大證券董事施俊威亦指，內房股的相關利好



恒指低開高收，收市倒升70點，報21,549點，全日成交704億元。中通社

### 內房股昨表現亮麗

股號	名稱	昨收(元)	變幅(%)
1383	鴻隆控股	0.39	+27.87
1238	寶龍地產	1.69	+20.71
0672	眾安房產	1.190	+17.82
0755	上海証大	0.165	+15.38
0845	恒盛地產	1.63	+14.79
0337	盛高置地	1.94	+14.12
3900	綠城中國	6.19	+14.00
1124	沿海家園	0.33	+13.79
1638	佳兆業	1.85	+10.12
1207	上置集團	0.475	+9.20

製表：香港文匯報記者 馬子豪

### 內房傳放鬆調控消息

- 2012年2月9日 安徽省蕪湖市對購買商品房給予補貼、減免契稅，又放寬外地人在當地置業的條件，三日後蕪湖市政府下發「暫緩令」，暫緩執行有關政策。
- 2011年11月11日 四川省成都市，變相放寬樓市限購，一周後被叫停，成都需要繼續執行嚴格的限購令。
- 2011年10月11日 廣東省佛山市放寬限購，當晚深夜宣布有關通知暫緩執行。
- 2012年2月 上海樓市允許持有長期居住證滿3年的外地戶籍居民，可以購買第二套房。但上海市房管局澄清相關政策只是「舊政」，否認樓市限購放鬆。

製表：香港文匯報記者 趙建強

### 內房股對多次限購鬆綁傳聞股價反應

內房限購令放鬆新聞多多，對內房股固然起即時提振作用，但總計對上兩次個別地區限購令放鬆，內房股普遍於不久後便回軟，以中國海外(0688)及恒大(3333)為例：

股份	當日收報	升幅(%)	2月13日收報	升幅(%)
中國海外(0688)	12.46	+1.79	14.02	11.96
恒大(3333)	2.64	+3.93	3.32	2.6

2012年2月9日 安徽省蕪湖公布買樓契稅減免、購房補貼；但於12日被叫停

股份	當日收報	升幅(%)	2月13日收報	升幅(%)
中國海外(0688)	15.5	+1.7	14.58	
恒大(3333)	4.38	+7.35	4.2	

製表：香港文匯報記者 馬子豪

消息已多次傳出，惟恒指均無法配合，於21,600點有阻力。他續指，減存款準備金率、希臘暫免債務違約等利好消息已充分反映，大市本周將進入牛皮階段，等待下周藍籌股陸續公布業績。輝立證券董事黃瑋傑表示，恒指短線或於10天線，於21,200點水平窄幅整固。

## 屢衝中央底線 反映地方「水緊」

香港文匯報訊(記者 趙建強) 繼佛山、成都及蕪湖等地方政府希望放鬆樓市調控被叫停後，上海傳出放寬外地戶籍購買二套房限制，亦旋即被上海房管局否認，顯示中央立場堅定，調控短期內難以鬆動。但身兼北京人大代表的SOHO中國(0410)主席潘石屹表示，地方屢衝中央底線，事件反映地方政府財政壓力越來越大，可能超越發展商。

### 樓市慘情 地方收入大減

內地暫時仍無類似香港差餉的房產稅廣泛徵收，地方政府在財政收入上甚為仰賴賣地收入，而佔比亦很大，在去年第三、四季物業銷售大幅插水，及貸款緊縮加上限購持續，使發展商陷入財困，買地更少。潘石屹指，從其所接觸到的地方政府財政報告所得之，部分地方政府財政壓力甚大，甚至較一些地產開發商為高。

事實上，大部分輿論均認為，中央政府短期內不會貿然放寬調控，以免得來不易的成效毀於一旦；而且，兩會、換屆在即，相信政府亦不會於此時調整政策。有分析員預期，今年內地樓市調控不會放鬆，相信全年一、二線城市樓價將會持續下滑，內房企業仍然要面臨困境。

以近日公布銷售數據的內房企業來看，1月銷售都可以「慘淡」來形容，同比、環比均出現大幅下滑，如去年銷售超標完成的龍頭股之一中國海外(0688)，1月銷售亦僅得39.4億元，環比下跌28.8%，亦低於去年2月農曆年假約7.3%。恒盛地產(0845)1月物業銷售4.2億元(人民幣，下同)，環比下跌24%，同比更跌64.5%；建業地產(0832)1月銷售亦同比下跌11%至11.6億元，銷售均價更跌19.1%至每平米9,508元。

### 中央對調控無放鬆跡象

央行近日宣佈再次調低存款準備金率，被視為釋出銀根鬆動的訊號，但潘石屹認為，中央短期內似乎沒有放鬆調控的跡象，雖然有部分城市如上海、天津等重新調整普通住房的定義，但從大方向看，並不代表調控政策將會調整。他預期，今年內地樓市會受到「更大影響」。至於中央再次調低存款準備金率，他認為對房地產商有一定程度的利好。

作為北京人大代表之一，潘石屹再次建議政府將房產稅徵收規範化，但同時免徵首套房的房產稅，並減收契稅、營業稅等，以加強市場二流流通量，但他指，目前政府似乎無意全面開徵。

## SOHO商廈銷售 下月起加價2%



潘石屹稱，公司今年收購目標會傾向於政府通過「招、拍、掛」出售的一手土地項目。資料圖片

香港文匯報訊(記者 趙建強) 北京寫字樓租金持續攀升，SOHO中國(0410)主席潘石屹表示看好該市商業地產項目銷售，計劃3月起加價2%銷售旗下項目，測試市場反應，未來亦不排除繼續加價。

潘石屹昨在電話會議中指出，去年北京寫字樓租金上升了50%，上海亦漲20%，故認為在租金上升的情況下，寫字樓價格亦應有上調空間，因此決定由3月1日起提價2%，這比決定租金上漲仍算是很低的幅度。他指，「我們從去年12月以來未提過價，這是不正常的，因為項目都有營運成本，幾個月不提價，就被認為是降價。」

他說，公司沒有訂訂加價目標，要看市場反應，若銷售情況理想，提價速度會快一點，但每次幅度不會很大。

### 逾200億元項目已獲售樓證

潘石屹又表示，SOHO中國過去收購了多個「爛尾盤」，但公司今年收購目標會傾向於政府通過「招、拍、掛」出售的一手土地項目。他透露，目前公司已拿到銷售許可證的項目價值逾200億元人民幣，相信不會重複去年上半年市場很好但公司手頭沒有盤源出售的情況。SOHO中國去年完成銷售額190億元，並訂今年銷售目標在230億元。

### 現金健康 暫無需發債融資

潘石屹又再次強調，公司目前現金健康，暫無需要發債融資，而且，在港融資所得資金，難以調回內地，用處不大。另外，對於與復星國際各持有50%股權的上海外灘地王項目，潘石屹稱無意購買剩餘股權，亦希望「培養合作能力」。

另外，近日內地爆出多個房地產開發商使用的安信地板，甲醛超標，對住戶構成健康問題。潘石屹昨表示，旗下所有項目均沒有採用，又指安信從來沒有進入過公司的招標程序。對於一些被質疑使用了有關地板的發展商，他認為應該勇於承擔，主動跟進問題。

潘石屹又以蒙牛為例，指蒙牛在出現問題後，將所有責任推給奶農，行為並不可取，「如果奶農有問題，那就應該自己養牛，要有承擔，不能推卸責任。」

## A股放量彈升 滬指重上2400

香港文匯報訊(記者 裘毅 上海報道) 上海或放寬第二套房購買資格的消息炒起了地產股，帶動滬深股市昨呈放量上攻走勢，上證綜指收市站上125天移動平均線上方，為去年5月以來的首次。滬綜指收報2,403點，觸及近三個月的高點，漲0.93%，成交1,090億元(人民幣，下同)；深證成指收報9,862點，漲1.72%，成交1,082億元。兩市成交量明顯放大，均超過千億元。

### 大市普漲 地產股標青

上證綜指昨日早盤低開，之後窄幅震盪，臨近午盤多頭突然發力，地產、券商股快速拉升，午後市場站點上攻態勢不改，滬指一舉衝上2,400點整數關口。有消息指上海持長期居住證滿三年的外地戶籍居民可買第二套房，市場對樓市調控政策放鬆的預期因此再度升溫，地產板塊開盤表現強勢，中華企業漲停，首開股份、濱江集團、北京城建、世聯地產等均大幅上漲，保利地產漲2.7%，萬科漲3.4%，二者均收於去年8月26日以來的最高點。地產板



傳上海放寬外地戶籍購買二套房限制，炒起了地產股，帶動滬深股市昨呈放量上攻走勢。塊全日收漲2.81%。

盤面上，市場現普漲格局，漲停個股達27隻，不足百隻個股下跌，無跌停個股。券商、家電、地產板塊漲幅居前，僅銀行板塊微跌0.18%。券商板塊盤中拉升，收漲3.45%，列漲幅榜首位，東吳證券漲2.9%，個股漲幅均超2%。家用電器板塊漲超2.91%。

香港文匯報記者 莊亞權

## 屬糾偏行為 非政策鬆動

對於上海二套房對符合一定條件的外地戶籍居民開放，中國房地產信息集團資深分析師薛建雄表示，這只是對此前嚴厲調控政策下錯殺行為的糾偏，市場不應該將此解讀為政策放鬆。

薛建雄表示，在嚴厲的樓市調控政策下，各地都有一些錯殺行為，如內地樓市近幾年大幅上漲，但北京、上海、廣州、深圳等地的普通住宅認定標準卻一直沒有變化，當年定下的標準已經不符合當前市場實情，為此各地正陸續展開調整，上海也將於今年3月1日起開始執行新普通住房標準。薛建雄表示，這樣的調整屬於糾偏行為，不能解讀為政策性放鬆。

薛建雄指，此前陸續有地方新政被叫停，市場不應該將其與上海的二套房政策混為一談。他表示，被叫停的佛山新政屬於政策性放鬆，同樣被叫停的蕪湖新政則屬於刺激樓市發展，他們與上海這種為改善非戶籍人員住房條件的人性化做法有很大區別。

### 政策性調整或下半年出現

他預言，今年上半年，隨着內地樓市調控的深入，各地對此前錯殺行為的糾偏行動將會陸續展開。「政策性的調整有望在下半年出現。」薛建雄續表示，今年下半年，房價下降超過3成的地區，將率先出現真正的政策性調整，如下調首付比例，降低貸款利率，上調公積金貸款上限等。

## 上海澄清放鬆限購屬「舊政」

香港文匯報訊(記者 莊亞權 上海報道) 素有內地房地產市場風向標之稱的上海樓市，市傳將現放鬆限購，持有長期居住證滿3年的外地戶籍居民，可以在上海購買第二套房。消息刺激滬港兩地股市房地產板塊齊齊飆升。不過，上海市房管局否認樓市限購放鬆，並澄清相關政策只是「舊政」。

### 滿3年外地戶籍可買第二套

對此，上海市房管局出面澄清，滿足一定條件的外地戶籍居民可以在上海購買第二套房，這個政策並非剛剛出台的，而是在去年初實施限購政策開始便已同步執行。上海樓市的限購政策沒有調整變化，今後還將繼續嚴格實行。不過業內人士指，這次上海方面解釋限購令中「上海戶籍居民」也包括連續持有上海長期居住證3年的外地戶籍居民，有些出乎意料。由於此前政策中沒有相關表述，所以尚未聽說有相關的成交案例。

### 專家指居住由7年縮至3年

中國房地產信息集團資深分析師薛建雄在接受本報採訪時亦表示，根據上海2009年發佈的政策規定，持上海市居住證累計滿7年，持證期間按規定參加上海城鎮職工社會保險，正常繳費累計滿7年的外地戶籍人員可以申請辦理加入上海戶籍。而按照限購令，只有符合一定條件的上海戶籍居民才可以購買二套房。從這個角度看，原來外地戶籍人員在上海購買第二套房至少需要7年，而現在3年便可以購買，確實有所放寬。

薛建雄透露，持上海居住證滿3年的外地戶籍人員，雖然可以享受上海本地戶籍居民待遇購買第二套房，但購買的房產需全額繳納房產稅，暫不享受本地居民新購住房後，一、二套房合併計算人均面積不超過60平方米可免徵房產稅的優惠政策。