

內地七成半城市樓價復升

十連跌終止 測算指同比漲0.8%

香港文匯報訊(記者 涂若奔) 國家統計局昨日於網站上公布, 1月內地70個大中城市新建商品住宅環比上漲的城市個數為53個, 佔比為75.7%。雖然統計局未有公布整體房價表現, 但路透社根據數據測算, 該70個城市新建住宅銷售價格同比上漲0.8%, 為連續10個月下跌後首度由跌轉升。分析指出, 由於內地市場供應較為充足, 相信未來房價走勢將會趨穩。

統計局披露, 1月份有3/4左右的城市新建商品和二手住宅環比價格均有所上漲, 1/4左右的城市新建商品和二手住宅環比價格持平或有所下降。部分熱點城市和中心城市交易量持續放大, 房價上漲較多。其中北京、上海、廣州和深圳等一線城市環比漲幅有所擴大, 環比漲幅分別為2.1%、1.3%、2.0%和2.2%, 比去年12月分別擴大1.1、0.6、0.8和1.1個百分點。在二、三線城市中, 桂林市新建商品住宅環比銷售價格連續三個月下降, 海口、南寧和無錫等城市則連續兩個月下降。

一線城市漲幅明顯擴大

二手住宅方面, 1月份環比上漲的城市個數為51個, 佔比為72.9%。北京、上海、廣州和深圳這四大一線城市銷售價格環比漲幅分別為1.0%、0.8%、0.4%和0.5%, 其中, 北京環比漲幅與上月持平, 上海漲幅比上月擴大0.4個百分點, 廣州和深圳的漲幅都比上月縮小了0.1個百分點。

國家統計局城市司高級統計師劉建偉指出, 影響1月份房價上漲的原因主要有兩個方面, 一是大部分開發商前期採用以價換量銷售策略取得了效果, 現階段優惠促銷力度削弱甚至取消。二是各種房價信息頻頻見諸於各類媒體, 一些專家、學者對房價的走勢說法不一, 潛在購房者預期不明, 擔心房價進一步上漲, 導致首次置業的剛性需求和改善性置業的升級需求的購房人群入市意願較強, 拉動了性價比較高的住宅價格上漲。

做好調控不會全面反彈

國務院常務會議研究部署繼續做好房地產市場調控工作, 確定了完善穩定房價工作責任制、堅決抑制投機投資性購房、增加普通商品住房及用地供應、加快保障性安居工程規劃建設、加強市場監管等政策, 要求進一步完善住房供應體系, 健全房地產市場運行和監管



北京、上海、廣州和深圳等一線城市樓價環比漲幅有所擴大。圖為深圳市羅湖區。

機制, 加快形成引導房地產市場健康發展的長效機制。隨着這些政策措施的迅速推進和有效實施, 影響去年四季度以來房價上漲的壓力將會減弱, 現時房價尚不具備全面大幅反彈的基礎。

供求平衡樓價穩定基礎

統計局又公布, 2013年城鎮保障性安居工程將基本建成近500萬套、新開工600多萬套, 城市和國有工礦(含煤

礦)、國有林區、墾區棚戶區改造以及非成片棚戶區危舊房改造選將新增大量的新建住宅。截至2012年底, 全國住宅待售面積為2.36億平方米, 同比增長30.6%。

劉建偉指, 若按照2012年全年銷售9.85億平方米, 月均銷售0.8億平方米的規模估算, 庫存的2.36億平方米待售面積可銷售近3個月。因此, 住宅市場供求總體是平衡的, 房價走勢趨於穩定是有基礎的。



有不少專家認為, 深圳作為一線城市很可能納入全國房產稅試點擴大的城市。

香港文匯報記者李昌鴻攝

深圳若徵房稅影響港人置業

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導) 深圳市21日發佈《深圳市規劃國土委關於近期房地產市場調控工作的說明》, 表示將按照國務院決策部署, 繼續貫徹執行國家房地產調控政策, 其原則是「保持房價基本穩定」, 並盡快制定本年度商品住房價格控制目標。

或成房產稅試點城市

對此, 中原地產華南區董事總經理李耀智表示, 作為一線城市的深圳, 今年很可能成為房產稅試點擴大的城市。戴德梁行華南及華西區研究部主管張曉端表示, 如果深圳成為房產稅試點城市, 其帶來的影響要看實施的政策力度。

深圳作為全國房地產市場的重要城市, 又是許多港人前來置業的目的地, 目前新房均價逾兩萬元, 許多購房者是望房興歎。張曉端表示, 作為一線城市, 深圳此前在全國率先出台了二手房按評估價徵稅的措施, 其成熟的房產信息系統平台為擴大房產稅試點提供了可能。

影響視乎調控內容

深圳如果試點房產稅, 其帶來的影響要看房產稅試點的具體內容, 目前重慶和上海試點只是對購房者購買新的高檔樓房或別墅徵稅, 效果並不大, 今後可以擴大試點內容。未來深圳如果也只是對新購入的別墅和高檔房徵房產稅, 不對存量房徵稅的話, 其帶來的影響也不大。

李耀智認為, 試行房產稅會影響長期供求關係, 繼而對樓市帶來下行壓力。目前, 許多港人北上和跨境家庭在深圳購房, 他們只能購買一套住房, 而投資的話則找親戚朋友名義購房, 本來就有風險, 如果試點房產稅, 成本上升, 這無疑將打擊港人購房意慾。

南非Discovery 增持平安健康險

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導) 平安近日宣佈與南非最大的私人保險控股公司Discovery簽署股份增持的相關協議。根據協議, Discovery集團擬增加對中國平安旗下子公司平安健康保險股份有限公司的持股, 持股比例將從現在的20%增加至24.99%。上述協議還需要獲得中國保監會和南非儲備銀行(SARB)批准。

平安健康保險在2010年8月引進戰略投資者Discovery集團, 後者持有平安健康險20%的股份。雙方公司相信, 將Discovery在健康保險市場中所積累的知識產權(IP)和國際領域的經驗, 通過產品創新和促進客戶參與的健康管理計劃帶給平安健康險, 並且發揮中國平安的規模、品牌和渠道銷售能力, 合作勢必獲得成功。事實證明, 在過去兩年裡, 平安健康險逐步建立了一套核心的健康保險架構, 並設立了一套有價值的客戶數據庫。憑借領先的產品設計和一流的服務, 平安健康險吸引了一大批的團體和個人客戶。

百盛純利跌逾兩成

香港文匯報訊(記者 劉璇) 百盛集團(3368)公布截至去年12月底止之年度業績, 收益按年增長4.2%至45.47億元(人民幣, 下同), 經營利潤按年減少25.6%至11.2億元, 純利則按年下跌24.2%至8.5億元。每股盈利0.303元, 派末期息0.07元, 2011年同期派0.11元。

期內, 集團錄得銷售所得款項總額按年增長4.8%至172.11億元, 惟由於可支配消費情緒普遍不振, 商店銷售僅微增0.4%。由於具較高商品利率的旗艦店銷售佔比下降, 商品銷售毛利率輕微下降0.4%至18.1%。

成渝高速奪川3地皮

香港文匯報訊(記者 劉璇) 四川成渝高速公路(0107)於2月7日投得四川3幅地皮, 該公司指, 今日與仁壽縣國土局就收購地塊的土地使用權, 訂立3份獨立的土地使用權出讓合同, 總代價為9.2億元人民幣。3宗地塊位於四川省眉山市仁壽縣城北新城, 面積為24.5萬平方米, 土地用途為住宅及商業。

雅居樂中標佛山住宅地

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 雅居樂(3383)昨宣佈, 以總代價5.76億元(人民幣, 下同), 取得佛山新城一幅住宅地塊的土地使用權。地塊佔地面積約5萬平方米, 預計總建築面積約13.1萬平方米, 樓面地價每平方米4,398元。

落實「新國五條」 穗擬訂新房控目標



專家料在新的樓市調控政策背景下, 短期內穗樓價不會出現大幅波動。

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報導) 針對國務院常務會議日前對2013年房地產調控提出五條政策, 廣州市國土房管局相關負責人透露, 廣州將結合「新國五條」及時制定並公佈2013年度新建商品住房價格控制目標, 加快出台落實貫徹意見。廣東省房地產行業協會秘書長王韶22日表示, 「國五條」是2010年以來國家宏觀調控措施的重申, 是情理之中, 社會各界不應過分解讀, 市場也要理性對待。

去年下半年樓價再升溫

廣州市國土房管局相關人士介紹, 自2010年10月廣州市執行「限購、限貸」等調控政策以來, 廣州市房地產市場調控成效明顯, 房價總體較為平穩。不過去年下半年以

來, 廣州房地產市場出現了新變化, 廣州房價出現了較快上漲的態勢。針對廣州房地產市場出現的新情況, 廣州將結合「新國五條」的要求, 制定並公佈2013年度新建商品住房價格控制目標, 加快出台落實「新國五條」的貫徹意見。

雖然近期廣州房價出現了上漲, 但是目前廣州市的市場庫存量及住宅施工量仍處於高位, 截至2012年12月底, 可售商品住宅面積達到716.66萬平方米, 住宅施工面積達到4917.57萬平方米, 市場整體供大於求的格局短期內不會改變。

專家: 應推更多限戶型土地

富輝輝首席分析師黎文江預計, 廣州將採取緊縮房價漲幅控制目標, 對高價盤繼續限售、限簽以及提高中

小型戶供應的辦法來落實「新國五條」, 但這些措施主要是為了控制房價快速上漲, 並不會使房價出現回落, 因此短期內廣州房價不會出現大幅波動。他認為, 往年廣州的GDP在10%左右, 而每年的房價控制指標與GDP漲幅接近, 今年預計房價要低於這個指標。

黎文江表示, 豪宅在一定程度上結構性拉高了樓價, 為了控制房價的上升幅度, 穗政府去年已經執行的對高價盤限售、限簽的措施預計會繼續執行, 或者採取將豪宅與普通住宅樓價分開計算的方式來控制房價指標。他又指, 目前穗樓市供應平均套均面積已經達到了135平方米, 中小戶型房源供應嚴重不足, 政府應提高中小戶型的供應量, 推出更多的限戶型土地供應市場。

一拍再拍 成都「地王」價太高

香港文匯報訊(記者 李兵 成都報導) 日前, 從成都市有關方面傳出消息, 2012年8月23日以樓面地價7,600元(人民幣, 下同)/平方米, 創下成都土地市場單價「地王」的紅牌樓北街2號地塊被棄, 將於3月15日重新拍賣。

據悉, 這起罕見「退地」的主角面積為9.356畝, 位於成都市武侯區紅牌樓北街2號, 用地性質為二類住宅用地, 可建樓面為17,464平方米(可兼容商業20%)。去年, 該地塊走上了成都市國土資源局拍賣席, 當時樓面起拍價為3,214元/平方米, 經過20多輪「激戰」, 該地塊以7,600元/平方米樓面地價總價1.3273億元, 被成都世紀華榮房地產(集團)公司一舉拿下。但日前成都市國土局再次發出拍賣公告, 重新拍賣該地塊, 標誌着該地塊原買家棄地。

棄地違約1500萬不保

成都世紀華榮房地產(集團)公司為何棄地? 有關業內人士分析, 7,600元/平方米的樓面地價, 再加2,200多元/平方米的建安成本, 加500元/平方米各種稅費, 以及1,000元/平方米的營銷成本和項目管理費用後, 其建成樓盤成本價已超過11,000元/平方米。而目前, 該區域小樓盤二手房僅值10,000元/平方米左右, 無利可圖或是企業退地的根本原因。

成都世紀華榮房地產(集團)公司退地, 將為此付出何種代價? 據有關人士介紹, 按相關規定, 拍賣前成都世紀華榮房地產(集團)公司繳納的1,500萬元保證金將打水漂。

據悉, 該宗地塊將於3月15日進行重新拍賣, 保證金

由1,500萬元上調為2,000萬元, 起拍價也由原來的3,214元/平方米, 上調至4,500元/平方米。業內人士認為, 這起退地現象僅屬個案。



成都「地王」紅牌樓北街2號地塊。網上圖片

「虧損門」頻現 理財產品監管加碼

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導) 去年內地銀行理財產品瘋狂擴張令風險陡增, 多家銀行爆發出「巨虧」事件, 今年監管層對理財產品的監管明顯加碼。本週上海銀監局打出組合拳, 繼向社會集中公佈銀行違規經營行為實名舉報專線外, 今次又要建立理財產品登記平台, 旨在以更加系統、精細的方式加強對銀行理財產品運行情況的監測。另有消息顯示, 中國銀監會對銀行理財「資金池」業務的風險排查也已展開。

理財已經成為內地最大的金融消費訴求, 相應的理財產品在過去兩年出現了爆發增長的態勢。2012年內地銀行針對個人發行的銀行理財產品數量達28,239款, 同比增加25.84%, 發行規模達24.71萬億元, 同比增長45.44%。

滬銀監局擬統一登記平台

不過, 盛景之下, 隱藏的問題也開始集中爆發。部分理財產品甚至到期無法兌付, 引發投資者強烈不滿。在此情況下, 對銀行理財產品的監管, 開始層層加碼。在內地最大的理財中心上海, 知情人透露, 上海銀監局擬推出一個面向行業內部的商業銀行理財產品統一登記平台系統, 通過向各家銀行開放端口, 對轄區內銀行理財產品的發行信息和到期兌付情況進行統一的信息登記。

據稱, 平台系統的搭建有利於監管部門更清晰、全面地掌握市場上各金融機構在理財產品種類、規模以及到期詳細本息兌付情況, 對防範金融市場風險能起到一定的積極作用。通過登記平台, 監管部門可以對每個理財產品從申請、銷售, 到銷售完成以後的兌付情況進行全面監測, 並對各家銀行同質、同類的理財產品進行分析比較。

另有消息顯示, 繼銀行代銷理財產品整改開始後, 中國銀監會對銀行理財「資金池」業務的風險排查也已展

開。目前, 監管層已要求部分銀行限期對「資金池」業務進行自查, 最終結果將上報銀監會。

銀監排查「資金池」業務風險

此外, 對於銀行理財產品的信息披露板, 監管層也在醞釀可行的透明化方式。據悉, 一直以來, 監管層對銀行理財產品都要求了加強信披, 但是鮮有成效。如今, 接連的「虧損門」讓銀監會再次將這項工作提上議程。

最新數據顯示, 今年1月內地各商業銀行共發行理財產品2667款, 發行量已較去年12月下降8.6%。不過, 銀行理財市場繼續擴張的勢頭並沒改變, 同比仍有70%的增幅。業內人士表示, 1月理財產品發行環比下降近一成, 主要是由於去年12月適逢銀行內部考核年底節點, 銀行理財產品發行量出現上升, 到了今年1月, 隨着年末效應消退, 銀行理財產品發行量出現適當回調。

除了季節性因素外, 近期銀監會嚴查銀行理財「資金池」, 也在一定程度上降低銀行理財產品的發行速度。

FCMC 1876/2012
香港特別行政區
區域法院
婚姻訴訟
案件編號: 2012年第1876宗
由 黃慧慈 呈請人
李惠 答辯人
通告
茲有離婚呈請書經呈遞法院, 呈請人提出與答辯人李惠離婚, 答辯人住址不詳, 現可向香港灣仔禧街十二號灣仔政府大樓閣樓二樓法庭登記處領取該離婚呈請書副本。如於一個月內答辯人仍未與該處聯絡, 則法庭可在其缺席下審訊本案。
本通告將於香港及中國大陸內地刊行之中文報章及英文報章刊登一次。