海外項目進駐京房展 主打投資移民

內地樓控 海外置業升溫

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報道）素有「樓市風向標」之稱的北京春季房展昨天開幕。作為京版國五條細則落地後的首個房展會，前來的購房者普遍感受到，新政推高了北京一手房價格。與往屆相比，本屆房展會京外項目「扎堆」參展，海外項目更是超過內地項目，佔據大半壁江山。業內人士分析認為，北京的限購政策以及歐洲投資移民政策的放寬，帶旺了國人海外置業的熱情。

據北京房展組委會的統計數據顯示，此次參展的國內外項目500餘個，比2012秋季房展會增長60%，創歷史新高。北京項目近50個，佔項目總數約10%；內地項目200餘個，大多為沿海或旅遊地產項目；而來自加拿大、美國、英國、澳大利亞等國家的項目則逾300個，成為本屆展會的一大亮點。

扎堆淘金 逾300海外盤

記者在採訪中聽到不少前來看房者抱怨今年參展的北京項目過少。「一進展廳，到場都是拉着我介紹京外房源的人，甚至還有人向我推銷國外的房產。」一位前來展會的購房者顧先生向本報記者說。記者了解到，此次展會京外項目「扎堆」淘金現象頗為明顯。除了外地項目看好北京市場受嚴厲調控影響而擠出的購買力外，海外項目也以投資、移民等作為優勢賣力推廣。

一直做出入境服務的世通公司副總經理馬瀧向本報記者表示，最近有投資移民歐洲打算的人還真多了不少，這一部分是因為北京的限購政策，更多還是歐洲債務危機，使得更多歐盟國家放寬了投資移民政策，帶旺了國人海外置業的熱情。

而外地參展項目中，海口住建局就有三十多個當地項目亮相。由於北京近來備受霧霾天困擾，外地項目除了折扣優惠外，甚至還有開發商以「無霾」作為賣點。

開發商惜售 京樓不降價

參加本次展會的北京項目大多集中在北京的五環至六環，戶型以70至90平米的小兩房戶和小三房為主。此外，展會中首次出現了商業地產項目獨立參展。記者留意到，與往年相比，今年的北京項目不再以折扣吸引購房者，在各大展台前幾乎沒有在顯著位置看到降價標語；而從參展的多家開發商處了解到，很多樓盤尚未確定報價。

有業內人士分析，開發商不再以折扣吸引買家，與國五條新政落地後，不少二手房購買需求被擠壓至新房市場不無關係。國五條讓開發商的心態發生了變化，逐漸從過去的「以價換量」變成了「捂盤惜售」。「感覺今年新房的價格又漲了不少，之前看中通州的幾個樓盤都漲價了」，一位前來看房的邢女士抱怨到。她認為國五條在打擊二手房市場的同時，也應該對一手房的房價有所限制。

■歐盟國家主打投資移民，買房送全家綠卡。 新華社

■澳大利亞悉尼一別墅售55萬澳元，約為360萬元人民幣，吸引內地購房者諮詢。 新華社

■有美國移民公司主打企業高管。新華社

易憲容料人行不鬆銀根

■易憲容表示，外國評級機構只據表象了解中國。 張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 周紹基）早前評級機構惠譽調低中國長期本幣信用評級，社科院金融研究所研究員易憲容昨表示，外國評級機構未能反映中國實際情況，只據表象了解中國。他認為，內地目前首要任務是先把內房泡沫處理好，才能令未來數年中國經濟騰飛。另外，他指上月內地新增貸款金額符合預期，但現時內地總資產及信貸增速太快，尤其在融資上，故相信人行不會於此時放鬆貨幣政策。

易憲容昨日於香港金融發展及投資新機遇論壇上表示，內房泡沫間接刺激內地影子銀行的借貸，損害內地金融體制健康，為內地經濟帶來風險。他指，目前內地的內房政策仍維持過去數年的思維，預計三中全會後才可有所轉變，但現時法改委及人行等官員均與上屆政府相若，令政策實施或傾向保守，與新班子領導思維可能有異。

新國五條沒用 倡做港徵稅

他直言，新國五條根本沒有用，行政手段不能解決內房泡沫根本問題，或需仿傚香港的徵稅政策以遏抑樓價過度膨脹。

此外，內房泡沫同樣會為香港的金融體制帶來風險，因為隨着內房銷售量及價格上升，令房企選擇來港融資，他擔心一旦內地樓市泡沫爆破，難以償還在港集得的資金，增加本港金融市場風險。另外，日本央行的量寬或引發資金湧入香港，同時，人民幣升值也誘使資金重返內地，為兩地資金流帶來波動。對於內地新班子上任，他認為，新領導層均希望經濟理想，但估計中央不怕經濟放緩，只怕經濟增長過快。

無懼國五條 滬誕三冠地王

香港文匯報訊 新國五條出台無礙內地發展商的拿地熱情，上海賣地再現「新地王」。浦東新區唐鎮住宅用地日前經過336輪激烈競價，終以總價37.75億元(人民幣，下同)成交，溢價65%，成為今年以來上海總價、單價及溢價率均最高的「三冠王」。

據上海證券報報道，唐鎮新市鎮D-05-01住宅地塊吸引了融創九龍倉綜合體、保利地產、中海、建發、招商、旭輝、福建中峻、浦東發展集團在內的8家房企參與競買。而競價主要在浦發、福建中峻、旭輝、招商4家房企中展開，到最後階段成為融創九龍倉綜合體和浦東發展置業兩家的爭奪。

單價18199元 逼09年高位

由於競爭過於激烈，競拍主持三次上調競價幅度：開始時每次舉牌價為上調100萬元，之後調整為500萬元，及後更上調至1,000萬元，直到總價達到32.2億元時才回落到500萬元。經過336輪競價後，地塊被上海浦東發展置業以37.75億元奪得，折合樓板價18,199元，溢價65%，刷新近兩年來住宅地塊成交總價紀錄，非常接近2009年樓市高峰時，由綠城競得的唐鎮新市鎮另一地塊19,040元/平方米樓板價的紀錄。並在成交總價、單價和溢價率都創下今年住宅地新高。

一線市未降溫 京地溢價174%

在地方國五條細則落地後，一線及熱點城市的土地市場並未明顯降溫。4月9日，北京市土地整理儲備中心出讓的一地塊，以11.65億元由新能(北京)國際房地產開發有限公司競得，溢價率達174%，折合樓板價2.13萬元/平方米。這是北京房產新政後的首宗土地成交，吸引了包括龍湖地產(0916)、富力(2777)等10家房企參與競價。

4月2日，南京建鄴區及浦口區共4幅土地以43.18億元成交。其中的河西南部一地塊吸引了萬科、金地、恒大地產(3333)等參與爭奪，經37輪競價後以33.6億元成交，折合樓面價11,124元/平方米，溢價率37.8%。

中原地產龔敏認為，由於當前政策給市場預期，認為二手房市場受壓必然對一手市場有利，故房企積極拿地，且優質地塊受追捧亦是情理之中。

港3G續牌收逾30意見書

香港文匯報訊（記者 陳遠威）本港電訊業3G頻譜續牌議題爭拗不斷，昨為第二輪諮詢截止，通訊辦通訊事務副總監(電訊)夏勇權表示，早前已接獲30份意見書，部分為專業意見。而香港電訊（6823）及數碼通（0315）在昨晚已向傳媒發出意見書副本。

聘顧問研究 10月作決定

夏勇權表示，當局正聘請顧問公司研究3G續牌事項，該顧問將參考有關意見書，預料10月作決定，與原定計劃相符。市傳當局擬收回三分一頻譜進行重新拍賣，以讓中移動（0941）有機會獲得牌照，他強調該局暫未對牌照處理方案有既定立場，最終是否採用收回部分頻譜的混合模式亦未有定案。但表明本港未來3年不會再有新頻譜供應，因此若要引入新營辦商，有必要在現有營辦商中收回部分頻譜，再進行拍賣。

問及會否擔心有電訊商為反對回收方案而提出司法覆核，夏勇權稱任何舉動均是營辦商的決定，指該局在作出決定後，若認為有需要收回頻譜重拍，預料將於明年10月進行，讓營辦商有時間鋪設網絡。

此外，新免費電視牌照問題亦備受社會關注，通訊事務管理局主席何沛謙表示，該局前身的廣管局有向行政會議提交意見。現有兩間免費電視營辦商的牌照將於2015年到期，須在11月提出續牌申請，該局將展開公眾諮詢，料明年下半年作出有關決定，及後再向行會提交意見。他稱諮詢期間會考慮投訴、違規情況、公眾意見及財政狀況等因素後才作決定。

李澤楷配售香港電訊

香港文匯報訊 (記者 陳遠威) 香港電訊（6823）遭股東配售套現近13億元，當中包括李澤楷(見圖)。據銷售文件顯示，香港電訊3名股東合共配售其約1.634億股股份合訂單位，相當於已發行股本2.5%。每股作價7.66元至7.82元，較昨收市價7.9元有1.01%至3.04%折讓。預料套現1.65億美元（約12.81億港元）。

文件指賣家包括Eisner Investments Ltd、Pacific Century Diversified Ltd，以及李澤楷旗下盈科拓展。Pacific Century Diversified及盈拓設有兩個月禁售期。配售代理為渣打銀行。據悉，截至去年7月16日，李澤楷個人持股量為3.4493億股股份合訂單位，持股量5.38%。

濰柴贊助法拉利車隊

香港文匯報訊 濰柴動力(2338)宣布將成為法拉利F1車隊為期4年的全球贊助商，加速其國際化步伐。濰柴董事長兼總經理譚旭光指，未來不僅與法拉利在品牌推廣上戰略合作，日後不排除在科研和營銷等方面展開合作。

RQFII額度傳按月審批

香港文匯報訊（記者 涂若奔）據路透社引述消息人士透露，人民銀行將於近日出台新的RQFII（人民幣合格境外機構投資者）賬戶管理法規，今後RQFII額度將按月度審批，且每家機構至多報三隻產品。屆時國家外管局會優先考慮機構RQFII的新申請額度，其次才是追加額度申請。而批覆則將受國際收支情況影響，由監管層根據當月收支情況來進行調整。

報道指，近日外管局在北京召開相關會議，強調機構申請RQFII時應結合管理能力「量力而行，原則上監管層會按機構遞交材料順序批覆，但具體批覆額度多少，則按不同產品類型進行把握。外管局並要求，基金公司可將未來一年的RQFII產品計劃列表（即產品規格和額度）在一周內上報，日後可於每月底申請下一個月的額度，而現行做法是產品額度使用達80%即可申請加額」。

申請需考慮市場承受力

監管層還在會議上強調，基金公司申請RQFII額度時要考慮市場承受力，「不要靠降低手續費來競爭，要積累績效和口碑」。對於之前額度未用滿的RQFII機構，報道引述消息人士指出，目前監管層允許申請新產品。雖然對於公募RQFII產品沒有募集期要求，但長期未能達到額度要求者，一年之後可能考慮調減額度。至於批覆，有資產管理公司人士透露，外管局會會按真實需要每月批3至4隻產品，「小步慢跑，每家機構RQFII批覆額度不會太多」，並嚴禁機構將RQFII額度轉給第三方。

料外管局控制RQFII節奏

中國銀行國際金融研究所李建軍認為，內地監管層希望境外投資不間斷的、長時間地有序進來，而不是全線賭人民幣資產收益，因此需要穩妥和控制節奏。他指，外管局此舉主要是為了控制RQFII的節奏，因為「盤子大了，監管亦會有難度，要是資金一下子都湧進來，人民幣是單邊市，匯率升值直接吸引國外資金炒作資產價格」。

潘鐵珊料港業界影響微

海通國際證券集團中國業務部主管潘鐵珊接受本報訪問時表示，內地監管層此舉是希望加強市場的規範操作，是RQFII發展過程中「自然的進程」，相信對本港業界的影響不大，對A股的衝擊也不大。他稱，自4月1日起港澳台人士已經可以買A股，目前A股實際上已處於半開放狀態，市場是否需要RQFII大量增加，仍有待觀察。

對於監管層擬嚴禁機構將RQFII額度轉給第三方，有不願具名的本港財經界人士指出，此前的確有數間較大的國際投行，將QFII（合格境外機構投資者）額度申請到手後，轉讓予第三方操作，但似乎未有聽聞在RQFII層面發生過類似事件，故認為本港機構不會因此受到影響。

天翔移民顧问有限公司
(移民英语系统国家专家)
负责人：刘天均先生
(原加拿大及香港律师)，出身加拿大英属哥伦比亚大学(UBC)法学院，1987年起专攻移民法，具超过20年为客户办理移民的经验；Nigel Thomson先生，1973年加入加拿大移民部，官至移民主任，现任全加拿大移民顾问协会主席。
沙省雇主担保移民 (SINP)
为现时全加拿大要求最低，不需英语，速度极快移民途径
1 免费审核申请人条件及配对工作
2 三天获知审核结果及沙省相应职位
3 无严格英语要求
4 无需面试，四个月获官方档案号码
5 一步到位，两年内全家移居加拿大
申请条件：
A 18-55周岁
B 高中(中专)以上学历
C 两年或以上相关行业经验
(蓝领技术人员：如厨师、烧焊工等)
(白领职员：任何行业，包括一般文职工作人员)
D 具语言能力(英/法语)，可获加分
E 有资产证明(加币1-4万)，可获加分
(无需解释资产来源)
香港投资移民 (CIES)
A 投资港币1,000万元
B 全家定居香港，享受居民福利
C 无居住要求，移民不移居
D 无生育限制
E 7年后，可申请香港特区护照
本公司为客户十天办妥第三国居留权，申请手续一条龙服务。
圣基茨 (St. Kitts and Nevis)
申请护照 (购买酒店股份)
A 国家特许酒店项目 (Park Hyatt)
B 约4-6个月获公民身份及护照
C 过百国家免签证(包括欧盟国家，加拿大及香港)
D 投资约美金50万元，获国际性酒店股份，每年收取股息。5年后，卖出所持股份于下位申购护照人士，收回最少美金40万元
地址：香港铜锣湾广场二期2001室
电话：(852) 3583 2841 / (86) 147 1563 5034
电邮：enquiry@tcimmigration-hk.com
网址：www.tcimmigration-hk.com
北京联络：刘天梅小姐
地址：北京市朝阳区光华路12号数码01大厦2302室
电话：(86) 136 8111 6689
电邮：tienmay@immigration-hk.com

名震中外 相命最準
擅批命運掌相風水姓名招牌能反敗為勝
名師 鍾應堂 掌相 命家 精批命運 風水姓名
儒家秘學、擅論終身事業、婚姻、財祿、兒女、壽年、禍福、判斷獨到、指點前程、接批中外命書、料事如神。
寓九龍彌敦道227號④字近新樂酒店佐敦站C出口
預約電話：27305518 中午1時至7時會客
國內聯絡電話：(86)13600072711 鍾偉光先生

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278
日租400元起 月租7000餘元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

監察傳媒 你我有責
香港報業評議會 HONG KONG PRESS COUNCIL
www.presscouncil.org.hk
enquiry@presscouncil.org.hk
電話：2570 4677
傳真：2570 4977