

# 一線城市房租連升 滬租半年漲15%



內地一線城市住宅，上半年租金漲幅兇猛。資料圖片

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊、李昌鴻、實習記者 周瀟熾 上海、深圳報導) 伴隨着內地樓價接連上升，房租也水漲船高，尤其是內地一線城市住宅，上半年租金漲幅兇猛。漢宇地產和多家中介機構的數據顯示，上半年上海住宅租金同比漲幅約10%至15%，而國家統計局公佈的最新數據顯示，上海CPI上半年同比上漲2.3%，房租漲幅超過CPI漲幅至少5倍之高。

## 滬房租漲幅超CPI 5倍

據統計局網站資料，上海住房租金自2010年以來一直保持持續上漲的趨勢，並已經連續42個月上漲。從實際成交情況看，目前上海普通住宅租金

漲幅都已超過10%，傳統高檔板塊更是普遍上漲15%。德佑地產研究總監陸駿麟認為，持續上漲的房價帶動租金上漲的主要原因，當過多的人轉向租房市場，就導致租賃房源不足，使得很多房東坐地起價。

## 深圳房租連升13個月

另一方面，據國家統計局深圳調查隊數據顯示，深圳房租自去年6月起就一直處於同比上漲趨勢，截至今年6月，已連漲13個月。

據悉，有的片區租金從2008年持續上漲至今，更有的片區從2006年開始就沒跌過。原特區外區域漲幅更加明顯。中聯地產布吉營業部區域經理武軍介

紹，布吉片區房租從2008年開始上漲，目前已到歷史最高位，同比漲幅三四成，環比上漲10%-20%。

深圳綜合開發研究院旅遊與地產研究中心主任宋丁表示，房價和房租是裙帶關係，房價連漲三四個月後，房租便會出現「補漲」。中聯地產二手房研究院總經理肖小平則認為，目前深圳整體住宅市場可供租賃量約400萬套，市場需求約900萬人，按照2人租一套房的比例，總體供需較為平衡，房租現有的漲幅尚在合理範圍，通脹成為房租上漲的最大推手。肖小平建議租房者改變觀念，儘可能避開熱點片區，選擇一些較為冷門的片區，這樣可以節省一些開支。

# 穗樓市或引新一輪調控

## 嚴中心城區 寬郊外低價樓

香港文匯報訊(記者 古寧、蔡競文) 中國證監會昨日否認了早前媒體有關房企融資或有條件放開的報道，證監管理層對內樓市政策未有鬆動；另一方面，有消息指，廣州市針對樓價升勢過快將出台新政，擬通過嚴控中心城區樓價、放寬郊區低價樓銷售限制來調控樓市。消息令市場擔心或引發內地樓市新一輪調控，A股掛牌的內房股應聲下跌，拖累滬深股市大跌1.5%和3.4%。

廣州樓價從去年第四季以來保持升勢，據國家統計局最新發佈的數據，6月70大中城市新建商品住宅價格同比上漲的69個城市中，穗以同比漲幅16.5%排第二，而廣州年初制定的放假上漲目標則為7.5%左右。

## 增城、從化擬取消限價措施

穗房管部門日前召集業內人士商討樓市調控形勢與對策。知情人士透露，會議有一個重要討論內容是，對房地產調控的重點進行調整。消息人士稱，下半年廣州中心城區的樓價上漲壓力仍然較大，政府方面有意出台新政，繼續控制中心城區樓價漲幅、進一步增加郊區低價房的成交量從而拉低全市均價。在具體政策上，很可能繼續對中心區域實行限簽、限售、限價，而非對非中心城區可能進行放寬銷售限制，甚至有可能取消這些區域的限購措施。另外，增城、從化等區域的限價措施也有可能取消。

相關人士還表示，會上提及了在廣州徵收房產稅的事情，且比較傾向於上海向新增住房徵稅的方式，但對是否徵收、計徵範圍等還需要與稅務部門商討決定。此外，相關討論還涉及到了保障房方面，廣州市房管部門可能會推出一種有別於限價房、經適房等類型的新型保障房，由政府親自主導開發建設，並

可對市場房價產生直接影響。儘管已採取了限購、限價等政策，穗樓市去年以來一直保持快速上漲。部分高價盤成交後未能及時網簽，導致官方數據與實際樓價出現差距，現時房管部門仍未公佈6月份廣州十區樓市的成交情況，而在往常都是在月初公佈。有業界人士稱，十區實際樓價每平米可能已經接近2萬元(人民幣，下同)，遠超過目前公佈的約1.5萬/平方米的水平。

## 中證監：不放鬆房企融資

另外，日前新華網報道稱，近期各種跡象表明房企融資有望有條件地放開，涉及房地產上市公司的重組可能最先開關，一度引發市場對監管層政策鬆動的揣測，地產股近日還因此出現上升。不過，中國證監會發言人昨日在例行記者會上表示，「房地產上市公司融資的口徑，證監會沒有變化，IPO的口徑也沒有變化。」

在6月28日的記者會上，證監會發言人談及房地產上市公司融資政策時表示，根據國務院相關規定，對存在閑置土地、炒地以及捂盤惜售、哄抬房價等違法違規行為的房企，將暫停上市、再融資和重大資產重組。對於內房企是否存在違反國務院有關規定的情形，證監會將在進行相關審核時將依據國土資源部的意見來認定。



儘管穗樓市已採取了限購、限價等調控政策，但上半年樓價依然保持快速上漲。

# 地產銀行股跌 滬指破2000點

香港文匯報訊(記者 袁毅 上海報導) 早前公佈的數據指，6月內地各大中城市房價漲幅較高，引發市場對樓市調控的憂慮。滬深兩市昨早盤橫盤震盪，午後地產、水泥權重股跳水打壓，股指破位下跌，以三連跌結束本周交易。上證綜指收1,992點，下跌30點或1.52%，成交874億元(人民幣，下同)；深成指收7,663.99點，下跌240點或3.04%，成交1,219億元。本周滬指跌2.30%，深指跌4.35%。創業板指收1,116點，跌1.06%。

## 地產帶頭插水 權重股普跌

早盤滬深兩市延續了近日震盪下行的走勢，依靠中石油護盤，滬市小幅收漲。午後地產股大幅跳水，招保萬金皆大跌近5%，引發其他權重股跳水，創業

板指也轉升為跌。盤面上看，地產股領跌大盤，美都控股跌超6%，中航地產跌超5%，保利地產、金地集團、招商地產、榮盛發展跌超4%，蘇寧環球、中房股份、萬科A跌超3%。水泥、白酒、稀土永磁、農林牧漁、有色金屬等跌幅超2%；銀行板塊午後走低，板塊跌超1%，民生銀行跌超3%，平安銀行、興業銀行跌超2%，招商銀行、浦發銀行、寧波銀行跌超1%。

## 電子概念股逆市大漲

受在美上市中國概念電子商務股全線大漲提振，A股電子商務概念股炒炒領漲，蘇寧雲商盤中放量巨量漲停，帶動用友軟件、同花順、生意寶、三五互聯、華聯綜超等逆市大漲。

# 內地研家電新補貼政策



新一輪政策將對部分家電企業高能效產品進行補貼。資料圖片

香港文匯報訊(記者 卓建安) 在家電下鄉、以舊換新、節能補貼等政策退出之後，目前家電行業正處於低谷。消息透露，發改委等部門正跟家電企業商討新一輪補貼政策，主要針對部分企業的高能效產品進行補貼，預計有實力的龍頭家電企業會受益較多。受該消息刺激，在港上市的家電股股價普遍走高。

## 前輪補貼結 節能家電滯銷

目前家電行業正處於低谷，奧維諮詢數據顯示，進入6月份後，節能家電銷售進入疲軟期，節能產品比例僅為54.8%，環比下滑近20.6個百分點。節能洗衣機產品比重環比下滑15.9%，節能定速空調比重環比下滑10.6%，節能變頻空調比重環比下滑18.3%。

據《中國證券報》昨日報道，發改委等部門正跟家電企業商討新一輪補貼政策，

相關細則和實施辦法仍在商討之中，推出時間將在今年第四季度初。政策的總體框架是鼓勵企業生產最高等級能效產品。與之前的節能補貼政策相比，此次新政將不再是普惠政策，有實力的龍頭企業更加受益。

## 新政針對高效 龍頭企業受惠

據悉，此次政策扶持計劃將對部分企業高能效產品進行補貼，主要參照三個方面，一是企業大部分產品已經達到高等能效標準要求；二是產品自身有實質節能技術；三是產品在市場上有一定推廣量，佔據一定市場份額。達到標準的企業可以自行申報產品，並領取補貼。

據了解，與前期的節能補貼政策相比，此次補貼計劃不再直接面對消費者，也不再實行普惠制度，補貼的產品品類將在5個以下，產品數量最多在40個左右，補貼

金額與節能補貼政策的265億元人民幣相比也將大幅降低。

## 促進行業競爭 獎勵實力企業

中怡康品牌總監左延鵬表示，之前家電補貼政策存在的一大問題是扶持了一些技術並不領先的中小企業，使家電行業沒有得到完全市場化的發展。預料新的補貼政策，受益的僅僅是在技術上處於金字塔尖的企業，不僅能促進行業健康有序發展，也能更好地獎勵更有競爭力的企業，這將對龍頭上市公司利好。

受上述消息刺激，在港上市家電股的股價普遍走高。其中創維數碼(0751)、TCL多媒體(1070)股價表現標青，收市分別升6.55%至3.74元和6.09%至4.18元；海爾電器(1169)收市亦升1.37%至13.34元，但海信科龍(0921)收市則跌3.03%至4.8元。

## 財訊速遞

### 內地汽柴油今起加價

香港文匯報訊 內地將於今日起上調內地成品油價。據國家發改委昨日發布通知，將於周六起上調內地成品油價，汽、柴油價格每噸分別提高325元(人民幣，下同)和310元，調整後的汽、柴油供應價格分別為每噸8,470和7,645元，加幅分別為3.99%和4.22%。其他成品油價格相應調整。

### 每噸分別上調325和310元

發改委稱，加價幅度是根據現行成品油價格形成機制和7月19日前10個工作日國際市場原油平均價格變化情況計算確定，測算到零售價格90號汽油和0號柴油(全國平均)每升分別提高0.24元和0.26元。

早前，發改委於7月6日零時起，將汽、柴油價格每噸分別降低80元和75元，測算到零售價格90號汽油和0號柴油(內地平均)每升均降低0.06元。

據3月27日起實施的新成品油定價機制，成品油價格每10個工作日調整一次，但當汽、柴油的升降幅度低於每噸50元，折合成每升調價金額不足0.05元時，零售價格暫不作調整，納入下次調價時累加或沖抵。

### 推動科技創新 深大鵬新區簽協議

香港文匯報訊(記者 羅珍、特約通訊員 劉志華、謝星宏 深圳報導) 大鵬新區與深圳市科技創新委19日簽署了《關於推動大鵬新區科技創新能力跨越式發展的合作協議》，深圳市科技創新委員會與大鵬新區以「推動大鵬新區科技創新能力，實現跨越式發展」為主題，建立長期的合作夥伴關係。

雙方將在全市科技創新發展戰略規劃、產業佈局、科技創新能力提升及智慧城區建設等諸多方面緊密合作。其中有兩大亮點：一是深圳市科技創新委將大鵬新區科技創新發展納入全市科技創新發展戰略，依托國家超算深圳中心，開展大鵬新區智慧城區試點建設，探索深圳社會管理信息化創新模式，打造信息化應用示範工程。二是更好地集聚創新要素和產業資源，加快推動光電戰略性新興產業基地建設，努力將燭光戰略性新興產業基地打造成為東部高新區，成為未來深圳新的經濟增長極和科技創新源頭。

上述合作協議的簽訂，將為大鵬新區着力打造生態生物島、生命健康島、國際旅遊島，建設世界級濱海生態旅遊度假區打下更加堅實的科技基礎和物質保障。

### 馬鋼擬售非主營業務減債

香港文匯報訊 馬鞍山鋼鐵(0323)昨公布，董事會達成決議，可能向母公司馬鋼集團出售若干鋼鐵主營業務不相關的資產，以改善盈利水平。馬鋼表示，此舉有助公司更專注發展鋼鐵主營業務，並可優化資產配置，提升資產運作效率，同時改善資產負債結構，削減財務成本，進一步提高盈利水平。

馬鋼董事會強調，上述決議只是公司與馬鋼集團的初步意向，雙方還未就出售訂立文件，擬進行的交易將於資產審計與評估以及其他事項完成之後，董事會會確定最終的資產出售價格，並將再次開會考慮出售的事項。截至昨日，馬鋼集團持有上市公司發行股本約50.47%。馬鋼今年第一季度業績錄得股東虧損約3.85億元人民幣，每股基本虧損0.0501元；去年全年業績則轉盈為虧，淨虧損38.63億元。

### 滬新增零售面積過度

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報導) 仲量聯行近日稱，上海今年新增購物中心總共將達到13家，未來3年上海新增零售面積將達300萬平方米。但急劇增加的商場卻不能改變上海零售總額增速放緩的事實，目前整個上海的零售增長只有10%左右，滬商業已經呈現「供大於求」的隱憂局面。

從公開資料顯示，最近一個月內上海全市已連續開出3家大型購物中心，而下半年靜安嘉里中心、連卡佛、IAPM等新店也將陸續開業。但眾多的商場，面臨的卻是相同的品牌，類似的款式，大同小異的佈局，商業同質化現象嚴重。

# 6月貸款增速較3月回落

香港文匯報訊 6月份，內地金融機構遭遇出現流動性緊缺，錢荒令到一直快速增長的信貸「急踩剎車」，導致6月末各類貸款增速大部分較3月末出現回落，惟服務業中長期貸款、個人購房貸款增速未有回落。

據中國人民銀行網站新聞稿稱，初步統計6月末金融機構人民幣各項貸款餘額68.08萬億元(人民幣，下同)，同比增長14.2%；上半年增加5.08萬億元，同比多增2,218億元。從整體企業情況看，企業短期貸款及票據融資增速放緩。6月末，全部金融機構本外

幣企業及其他部門貸款餘額53.18萬億元，同比增長12.3%，增速比上季度末低1.9個百分點；上半年增加3.39萬億元，同比少增5,284億元。

## 服務業中長期及個人房貸未回落

從期限看，6月末企業及其他部門中長期貸款增速比上季度末低0.1個百分點；短期貸款及票據融資增速比上季度末低4.4個百分點。從用途看，固定資產貸款增速比上季度末低0.9個百分點；經營性貸款增速比上季度末低0.4個百分點。

不過，服務業中長期貸款餘額16.92萬億元，同比增長9.1%，增速比上季度末高0.2個百分點。地產和房產開發貸款增速回落，但個人購房貸款仍保持快速增長。主要金融機構及小型農村金融機構，外資銀行人民幣房地產貸款餘額13.56萬億元，同比增長18.1%，比上季度末高1.7個百分點。地產開發貸款增速比上季度末低4.2個百分點；房產開發貸款增速比上季度末低1.3個百分點。而個人購房貸款餘額9.07萬億元，同比增長21.1%，增速比上季度末高3.7個百分點。

## 寻陈刘有先生

见字后请即致电广州电话：(020) 81941107或香港电话：(852) 28357552与香港国际社会服务社社工盘小姐联络，以商讨一名在香港出生的小孩的抚养及福利事宜。