

內地樓市明年調控區別對待

住建部：注重分類指導 北上廣深從嚴

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報道）今年內地樓市愈調愈火爆，對於明年房地產市場，住房城鄉建設部部長姜偉新明確表示，要繼續抓好調控和監管工作，同時將更加注重分類指導。對於北京、上海、廣州、深圳等房價上漲過快的城市，要從嚴落實不同的住房信貸稅收和住房限購政策。至於房價開始下跌的城市，要注重消化存量和控制新開發總量。

住建部官方網站昨日發布，住建部部長姜偉新在日前召開的全國住房城鄉建設工作會議上指出，2013年全國房地產市場總體運行平穩，全國商品住房建設、銷售、庫存和交易量均大幅上升。部分熱點城市和區域中心城市房價上漲幅度很大，少數城市房地產市場萎縮，交易量下滑。

房地產市場分化明顯

國家統計局數據顯示，內地房地產市場分化明顯。11月份，70個大中城市住宅銷售價格，北上廣深等一線城市房價連續第三個月同比漲幅超過20%。其中，北京升21.1%，上海漲21.9%，廣州升20.9%，深圳升21.0%。熱點城市房價上漲壓力依然不小。與此同時，部分二三線城市卻存在去庫存壓力，房價上漲後續動力不足。

針對房地產市場出現新變化，姜偉新

強調要加強針對調控，更注重分類指導。同時，住建部明年要推進房地產領域改革工作，加強市場監管。明年要保持房地產調控政策持續穩定，執行既有調控措施，並注重分類指導。北京、上海、廣州、深圳等房價上漲過快的城市要從嚴落實不同的住房信貸稅收和住房限購政策。房價開始下跌的城市則要注重消化存量，以及控制新開發總量。

推進房地產領域改革

姜偉新介紹，今年有17個城市出台了穩控房價的政策措施。2014年要保持調控政策持續穩定，執行既有調控措施，同時推進房地產領域改革工作，加強市場監管。

力推二手房網上簽約

對於近年各地共有產權商品房的新探索，住建部認為，從一些城市的實踐來看，發展共有住房，充分發揮市場作用，能夠調



■穗明年擬探索逐步取消行政干預樓市措施。

動群眾積極依靠自己努力改善住房條件，有利加快解決群眾的住房困難。發展共有產權保障房亦符合公平和效率原則，可以避免陷入福利陷阱，有利保持或激發社會活力。姜偉新指，要鼓勵地方積極創新住房供應模式，探索發展共有產權住房。住建部將認真總結各地經驗，深入研究相關政策，會同有關部門適時提出指導意見。

在市場監管方面，2014年要指導地方加快完善交易資金監管制度，大力推行二手房網上簽約，規範房屋交易行為。針對社會關注的城鎮個人住房信息系統建設。姜偉新表示，明年還要繼續推進，進一步擴大聯網城市範圍，探索建立各省、城市與住房城鄉建設部聯動的信息系統建設工作及運行機制。

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）2013年廣州樓價漲幅在內地70城市中連續霸前。廣州市國土房管局局長李俊夫日前對明年的樓市政策表態，根據十八屆三中全會精神，明年將加大住宅用地和普通商品房供應，並將探索逐步取消限價、限購等行政干預措施，建立房地產調控長效機制。業界認為，取消限購、限價政策本是符合市場的行為，不過日前住建部已稱內地一線城市明年調控不放鬆，估計廣州市的相關探索2014年不會一步到位，需要一個長的過程。

業界料難一步到位

十八屆三中全會相關《決定》中提出，要讓市場在資源配置中起決定作用。在目前的樓市調整中，廣州已採取了「五限」措施，雖然有效果，但樓價漲勢依然。廣州市人大常委會城環資工委相關人士認為，在目前調控政策外，應更多從房地產保有、流通等環節嘗試新的調控政策。李俊夫稱，在房地產的調控中行政干預過多，與發揮市場決定作用的要求不完全適應。

對於廣州明年的調控思路，中原地產項目部總經理黃韜表示，取消限購明年估計不可能實現，因為住建部相關負責人已重申一線四大城市明年要繼續限購、實行不同的房貸政策。除非房產稅等相關新政和長效調控機制有及時補充，才有可能取消限購。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國退市，港按息有機會提早上調，二手業主看淡後市減價甚至蝕讓出貨。貝沙灣有業主持貨半年SSD連手續費動蝕600萬元。中原豪宅林少禮表示，貝沙灣第6期7座中層C室，實用面積1,126方呎，擁3房套房間隔。原業主於今年3月以2,550萬元購入上址，因新近睇淡後市，最終決定沽貨以2,350萬元易手，賬面已虧蝕200萬元。加上是次須按新稅制繳付15%額外印花稅，連同代理佣金及釐印費支出，預料總損失高達600萬元。

北角嘉文樓減82萬沽

北角嘉文樓有業主劈價82萬元沽出單位，該單位為高層A室，實用面積761方呎，屬3房2廁間隔。原業主9月初開價920萬元，及後見港島區二手交投緩慢，為加快沽貨，遂同意減價82萬元至838萬元沽出單位，減幅8.9%，實用呎價11,012元，比市價低約5%。中原地產林龍南表示，原業主於1984年1月以73萬元入市物業，是次轉手賬面獲利765萬元。

利嘉閣地產陳少威透露，北角富澤花園富威閣中層F室，實用面積652方呎，3房套房間隔。賣方原開價780萬元放售，幾番商議後最終減價30萬元至750萬元成交，減幅3.8%，實用呎價約11,503元。賣方在1986年10月斥資65.5萬元向發展商一手購入上址。

中原地產陳偉康表示，粉嶺碧湖花園第5座低層E室，實用面積400方呎，2房間隔，以282萬元易手，實用呎價7,050元，較市價略低約3%。原業主於2002年以93萬元購入上址，是次轉手賬面獲利189萬元。

聖誕日新盤僅沽4伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）聖誕假期氣氛濃厚，一手盤昨日只售出4伙，灣仔靚滙沽3伙，北角維峯沽1伙。信和置業營業部聯席董事田兆源表示，昨日為聖誕假期首日，灣仔靚滙參觀示範單位氣氛熱鬧，昨日沽出3伙，包括第1座低層B室，面積591方呎，折實售價約1,246.9萬元，呎價21,099元；第3座高層H室，面積445方呎，折實售價約979萬元，呎價約2.2萬元；第3座高層C室，面積440方呎，折實售價約993萬元，呎價22,579元。他又稱，同系九龍塘逸瓏參觀亦踴躍，本周六銷售的最後8伙特色戶銷售安排發出後，已經有逾100組客人參觀現樓的特色單位。恒基地產於北角維峯售出1伙，買家為靚滙向隅客，以602.316萬元16樓D室。

中集集團配股籌38.56億

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）中集集團（2039）日前公布，同意按股份當日收市價14.32元折讓約5.87%，向中遠集裝箱、Broad Ride及Promotor Holdings配發共2.86億股新H股。每股認購價13.48元，集資38.6億元，發行股份佔擴大後H股16.67%。配股所得款項將用作公司營運資金及提供穩定財務支持。配股完成後，3名股東的持股量將分別增至8.1%、7.3%及4.85%，大股東招商局集團的股權將被攤薄至23.06%。

拆息續回 滬指三連升



■滬深A股繼續第三日小幅上升。

中新社

香港文匯報訊 昨天聖誕日，滬深A股繼續第三日小幅上升。上證綜指、滬深300指數分別重返2,100點和2,300點整數位。滬綜指收報2,106點，漲13點或0.64%，成交580億元（人民幣，下同），較上日減少；深證成指收報8,096點，漲68點或0.86%，成交884億元。滬深300指數收報2,305點，漲0.74%，創業板指數漲幅更超過2%。兩市上漲品種接近2,000隻，不計算ST個股和未股改股，兩市超過40隻個股漲停。

創業板領軍反彈

分析師指出，在流動性憂慮有所消退後，小盤成長股重獲熱捧，創業板成為反彈的領軍者；銀行股走勢仍顯低迷拖累大盤，成交量萎縮亦顯示市場信心仍有待提高。西南證券首席策略分析師張剛表示，錢荒

的擔憂暫時消除，市場的套現意願亦有降低。信達證券策略分析師艾宜認為，近期資金面整體仍偏緊，且多數投資者認為年底產生大行情的機會很低，所以仍傾向於做一些題材和小市值股票，所以創業板容易成為反彈的領軍者。

隨着央行注入流動性，市場利率繼續回落，7天回購加權平均利率進一步回落至4.5厘，較上日跌超過2厘。上海銀行同業拆息（SHIBOR）同隔夜拆息較上日回落9點子，報4.05厘；7日拆息由上日的6.197厘，回落至5.616厘。

中行首席經濟學家曹遠征表示，目前內地流動性沒有問題，只有流動性成本變高。中行副行長王永利表示，人民銀行推動利率市場化，只要沒有出現系統風險，人民銀行不用着急救市，但需要有底線，不能引起整個行業的波動。

住宅摸貨僅16宗創18年新低

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）打擊住宅物業市場短線炒賣的額外印花稅（SSD）已實施超過3年，其間更推出加強版，令本來已相當之少的摸貨個案進一步減至絕跡邊緣。

業界預期，今年住宅摸貨註冊宗數只有16宗，按年大跌約69%，創18年新低。

SSD成功打擊短炒

美聯物業資料研究部高級經理張蓓蓓表示，SSD於2010年11月推出後，住宅摸貨註冊量由2010年的2,279宗大幅回落，2011年跌至533宗，去年更只有51宗。

去年10月SSD再推出加強版，令早已萎縮的住宅摸貨更見冰封，今年更甚，迄今僅16宗，比起去年全年51宗大跌69%，預期全年

將創自1996年有紀錄以來18年新低。若將今年僅16宗住宅摸貨個案佔同期整體二手住宅註冊量41,226宗作比較，比率只有0.04%左右，意味着每10,000宗二手住宅個案中，只有約4宗為摸貨成交。

自SSD措施推出後，住宅摸貨登記大減，2011年11月更跌至單月「單位數」，過去16個月連單月5宗水平亦未能達到。今年9月及10月更持續兩個月發生零個案。

SSD打擊短線炒賣的威力無庸置疑，但同時減低業主放盤意慾，以及增添準買家入市疑慮。再加上BSD及DSD的推出，今年整體二手住宅市場交投表現差勁。據資料顯示，今年迄今二手住宅註冊宗數共錄41,226宗，同樣創自1996年紀錄以來18年新低。

李嘉誠進軍韓地產

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實集團（0001）旗下於新加坡上市的ARA Asset Management宣布，透過收購麥格理集團在韓國的地產信託業務，進軍韓國地產領域。

總部位於新加坡的ARA Asset Management發布新聞稿表示，將收購麥格理韓國地產公司（Macquarie Real Estate Korea），目前麥格理管理兩家私有房地產信託管理（Korean Real Estate Investment Trusts），其管理資產達5,884億韓圓（約42億港幣）物業。另外，ARA Asset Management將收購麥格理旗下一家房地產投資信託基金

10.02%的股份，但未有透露交易金額。

拓亞太區房地產投資

ARA Asset Management首席執行官林惠璋在聲明中表示，收購的目的是「充分利用ARA Asset的房地產信託平台來拓展亞太區房地產領域的投資機會，尤其是韓國為目前亞洲第四大經濟體系。」

報告指出，ARA Asset Management引入美國最大的退休基金加利福尼亞州公務員退休基金作股東後，計劃於未來5年把其管理的資產倍升，主要集中於零售及寫字樓物業。

中聯重科收購德國M-TEC

香港文匯報訊（記者 譚錦屏 北京報道）中聯重科昨日在北京舉行發布會，宣布收購全球乾混砂漿設備第一品牌德國M-TEC公司。該收購已於12月20日在德國正式簽約，但具體收購價格並未現場透露。

分析人士指，M-TEC是全球乾混砂漿設備第一品牌，併購後將有效提升中聯重科在該領域的品牌知名度，銷售渠道互補更能幫助中聯重科將乾混砂漿設備業務拓展至全球領域。通過高位嫁接M-TEC技術，中聯重科將一舉成為乾混砂漿設備的第一品牌。

建築質量升級減污染

M-TEC公司全球CEO馬克·馬丁在發布會上表示，M-TEC成立於1978年，是全球領先的乾混砂漿設備供應商，產品覆蓋乾混砂漿生產全過程，其產品銷往全球55個國家和地區。M-TEC公司產品類別涵蓋乾混砂漿生產的全過程，是全球唯一同時具備研發生產乾混砂漿站類設備，以及乾混砂漿施工設備的公司。

中聯重科副總裁、混凝土機械公司總經理陳曉非表示，選擇進駐乾混砂漿設備領域，是基於對行業升級轉型方向和未來市場前景的預估和判斷。

陳曉非介紹，乾混砂漿是在歐美廣泛運用於建設工程的一種新型建築材料，在發達國家市場份額達到70%以上。此外，推廣乾混砂漿及設備意味著建築施工質量全面升級，將消除目前內地建築施工過程中砂漿現場拌製方式帶來的嚴重污染。

乾混砂漿市場料東移

據專家估計，全球乾混砂漿市場的中心將逐步向亞洲轉移，預計到2017年，亞洲乾混砂漿年需求量將佔全球需求的74%。中國乾混砂漿市場將步入一個快速發展通道，預計2017年，乾混砂漿需求量將達到1.9億噸。未來5年，中國對乾混砂漿設備的需求將快速增長，年增長率超過70%。

「併購大師」企業壯大

此次收購是中聯重科在成功收購意大



■中聯重科及M-TEC公司負責人。

譚錦屏 攝

利CIFA的5年後，在國際市場上又一次大動作。通過不斷的併購整合，中聯重科企業發展壯大，成為名副其實的「併購大師」。

中聯重科副總裁何文進介紹，從2001年開始，中聯重科相繼併購英國保路捷公司、浦沅工程機械廠、中標實業、陝西新黃工和意大利CIFA公司。其中，CIFA併購案一時間為全球矚

目，成就了中聯重科全球最大混凝土機械製造商的地位，後來更寫入哈佛商學院教材。2011年，中聯重科又買斷了德國平頭塔鼻祖、被譽為「世界塔機設計標準」的JOST全套技術，把塔機技術與國際標準無縫接軌，迅速完成從中國領先到國際領先的跨越。此次併購M-TEC公司，彰顯中聯重科志在乾混砂漿設備全球第一品牌的雄心。