■瑞銀認為，疲弱的房地產活動可能是未來中國經濟最大的下行風險。

瑞銀：內房是經濟下行最大風險

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）瑞銀中國首席經濟學家汪濤昨日預計，得益於出口復甦、投資審批和建設進度加速及信貸穩健增長，中國二季度經濟增速將有所回升，但疲弱的房地產活動可能是未來中國經濟最大的下行風險，放鬆房地產限購、貸款政策將是穩增長的最後一招。

汪濤表示，維持全年7.5%的GDP增速預測，預計二季度同比增速將提高至7.7%-7.8%，季調後環比折年增速接近8%。

鬆綁樓市穩增長最後一招

不過，「考慮到房地產銷售疲弱、市場前景惡化可能會迫使開發商進一步調整開工計劃，房地產建設活動仍將是年內增長面臨的主要風險。」汪濤在最新報告中指出，三四線城市房地產市場的高庫存和價格低迷可能會打擊投資性需求，而更嚴峻的資金環境可能會迫使許多開發商削減新項目。銷售和新開工下滑將進一步影響當前的建設和投資活動。

汪濤指出，鑒於房地產對於支撐內需的關鍵作用，房地產活動下滑無疑會給GDP增長帶來下行風險。此外，出口復甦的不確定性、影子銀行信貸違約和監管收緊可能造成的信貸波動，也都會給經濟增長帶來風險。

由此，汪濤表示，為保住「7.5%左右」的GDP增長目標的「下限」，政府可能有必要出台更多的政策支持，包括增加財政撥款、加速推進可以有助於「穩增長」的改革措施等。

汪濤還表示，作為穩增長措施的最後一招，中央政府可以通過放鬆限購、下調首付比例、放鬆相關信貸政策等方式來更直接地支持住房需求。

貨幣政策不可能全面放鬆

至於貨幣政策，汪濤認為，貨幣政策應不會、也不太可能在穩增長中發揮主要作用，預計央行將保持中性、適度寬鬆的政策基調，但全面放鬆的可能性不大。當前銀行間市場流動性仍然充裕，除非未來外匯大量流出、否則降准的必要性和有效性不大。

汪濤還指出，近幾周決策層加快了項目審批和財政撥款的速度，受此推動，基建投資增長明顯反彈，預計這些已經公佈的「穩增長」政策可以小幅提振GDP增長約0.2個百分點。

前海降企業入駐門檻

500萬註冊資本將取消 利吸港資中小企

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）因香港現代服務業經營者90%以上都是中小型企業，而前海此前要求500萬註冊資本的門檻目前已取消，此舉將會以吸引更多香港中小企業的入駐，在前海優惠產業目錄最近發佈後，業內人士預計前海將掀起中小企業進駐前海的熱潮。

對於「入駐前海的港資等外資企業佔比僅一成左右」，曾一度困擾前海。去年以來，港企進駐前海持續加速，去年前海新增168家港企，是前年的8倍。今年一季度，新設港資企業達到59家，同比增長58%。前海官方也表示，雖然入駐前海的港企數量不佔優勢，但港資企業體量和項目質量都很高，包括匯豐、渣打等知名大企業。其中，投資超1,000萬美元的港企有129家，佔港企總數一半以上。

給予資金稅收等多方面特殊支持

香港中華總商會會長、新華集團主席蔡冠深身兼香港中小企業委員會主席3月底在深圳出席前海諮詢委員會議接受本報記者採訪時直言，香港現代服務業經營者90%以上都是中小型企業，前海應積極引進一定比例的香港企業，尤其是優質的中小型現代服務業企業進駐。

■香港中華總商會會長、新華集團主席蔡冠深。

■前海此前要求500萬註冊資本的門檻目前已取消，此舉將會以吸引更多香港中小企業的入駐。 資料圖片

對於這些業界質疑，前海新聞發言人、前海管理局秘書處處長王錦俠最近表示，前海並不僅僅只注重吸引大企業，對港資中小企業進入內地拓展市場的需求也高度重視，他稱，前海管理局目前正在取消入區企業註冊資本金500萬元人民幣的限制，並推動在金融、人才執業等多個領域進一步取消或降低港資企業准入門檻的措施，在資金、稅收、用地等方面也將對港企港人給予特殊支持。「我們在積極爭取國家各部委給予香港創業企業在前海有更有力的政策支持。從今年各方面信息看，年底港資企業將有大幅度的增加。」

定向降準刺激有限 滬指失守2100

■圖為海口某證券交易大廳內的股民關注大盤走勢。 中新社

香港文匯報訊（記者 裘毅 上海報道）滬深兩市昨窄幅震盪，周四晚間宣佈的定向降準消息一度刺激股指高開震盪，但缺乏成交配合，全天弱勢震盪為主，上證綜指圍繞2,100點牛皮，上下波幅僅15點，收盤上證綜指報2,098.89點，跌破半年線，跌幅0.30%，成交742.57億（人民幣，下同）；深成指報7,451.04點，跌幅0.23%，成交840.90億；創業板指報1367.59點，漲幅0.61%。

人行周四晚間宣佈，對符合要求的縣域農村商業銀行和合作銀行適當降低存款準備金率。兩市高開回應，但隨後銀行地產股反應平平，就連受利好刺激的御銀股份，也未能封住漲停，市場心態之疲軟表露無遺。周期股依然表現低迷，主板股指保持調整走勢。僅創業板指因題材股反彈小幅收漲。盤面上看，舟山新區板塊領漲，智能手機、柔性電子、藍寶石、在線教育、3D打印、次新股等跌幅居前；河北板塊領跌，水泥、二胎、保險、電力、鋼鐵、銀行、空氣治理、房地產等跌幅居前。

分析員：次季「放水」已成必然

中信證券首席債券分析師鄧海清認為，對符合要求縣域銀行和合作銀行適當降準這一措施是從2011年4月至今都在實行的措施，並非新出台的降準政策，不構成邊際改變，因而沒有實際的意義，但是考慮預期管理的方向就是政府調控的方向，二季度貨幣政策放鬆已經成為必然。分析師稱，由於本周五為期指交割日，按照歷史經驗來看，股指主力合約的換倉往往會引發盤面震盪，因此部分資金持謹慎心態觀望，昨成交繼續維持低量水平。關注是否有轉折。

深珠部分樓盤「墊首付」吸買家

■深圳許多開發商為了吸引購房者，紛紛推出墊首付的行為，以加大銷量。 李昌鴻 攝

香港文匯報訊（記者 李昌鴻、張廣珍）繼北上廣深等多個城市出現樓盤「墊首付」的情況，近日，在樓市持續低迷的情況下，深圳及珠海部分開發商採用多種方式降低首付。珠海有樓盤打出「首付3萬（人民幣，下同）或5萬就可買房」的廣告標語奪人眼球，以期搶佔市場，回籠資金。

在深圳，記者走訪了羅湖蓮塘、龍崗五聯、雙龍以及龍崗中心城四個片區十餘個樓盤銷售現場，發現部分開發商採用多種方式降低首付。業內人士認為，在市道不景氣的情況下，開發商在「降首付」上做文章，通過降低入市門檻以吸引買家。不過，參與其中的置業者，短期資金壓力非常大。記者首先來到龍崗五聯，承翰陶源的銷售代表稱，目前只有142平方米和188平方米兩種戶型可以享受「低首付」。

其中一半首付，開發商可以提供為期兩年的免息貸款，購房者只要每月支付給開發商約2,800元(人民幣，下同)的「月供」。同屬於一個片區的另一樓盤，開發商僅針對7套89平方米的戶型「墊首付」，購買該戶型的買家，開發商先行墊付兩成首付款，在一年半內，買家分兩次將這筆款還給開發商。

在位於雙龍地鐵站附近的中駿四季陽光，銷售代表向記者介紹說，目前樓盤正在搞「首付款12.8萬元」的活動，客戶購買首批推出的單位，只要支付12.8萬元，就可以簽預售合同，至於三成或者七成首付款的不足部分，在年底前付清，不需繳納利息。

首付3或5萬可買房

珠海市方面，珠海西區近日多個中小樓盤打出「首付三萬元就能在斗門買房」、「首付一成」的標語，引起廣泛關注。如位於斗門區的「旭日印象」樓盤，目前正推出「低首付」購房活動：該樓盤均價6,600元/平方米，多位小戶型，按80平方米算，一套房子首付要16萬-17萬元，商家稱購房者只需先支付3萬就可買房，餘款分2年無息還清。位於珠海金灣區「佳興大廈的」開發商也推出了「墊首付」活動，開發商稱，一套小戶型的首付實際需要10餘萬，購房只要首付3萬，剩餘首付款分3個月還清就可買房。

珠海業內人士表示，墊首付是特殊時期的產物，由於樓市低迷和銀行貸款難雙重壓力下，開發商自己墊首付，是為了促進樓盤銷售，回籠資金。其間對於消費者而言，有一定的好處，因為很多購房者手上沒有足夠的錢，通過開發商墊首付，消費者能有一段時間的緩衝期。

樓市低迷房價堅挺

2014年以來，受銀行錢緊、房貸緊縮以及個別城市降價潮蔓延的影響，珠海一季度樓市整體成交低迷，網簽同比跌幅超兩成。但珠海市房價依然堅挺，更有走高趨勢，據網易珠海房產頻道統計數據顯示，2014年3月份珠海各片區房價穩中有升，其中新香洲、吉大等主城區尤為明顯，最高上漲3,000元/㎡左右。據全國百城房價指數顯示，3月份，珠海住宅均價12,699元/㎡，環比上漲0.66%。

「滬台通」正醞釀 服貿未過成障礙

香港文匯報訊 台灣證券交易所與上海證券交易所日內將簽署諒解備忘錄，加強雙方資本市場合作，相關合作被視為台版「滬港通」，即「滬台通」。對此，台灣「金管會」主委曾銘宗昨日表示，「還沒有到滬台通的階段」。曾銘宗強調，證券業期待兩岸服貿協議，就像「蘇武牧羊」一樣，呼籲服貿盡速過關。

據中央社消息，曾銘宗昨在台灣立院就「海峽兩岸服務貿易協議若未能簽訂對金融產業與電子商務產業的影響」議題報告並備詢。他強調，服貿通過之後，對金融業有相當的發展空間，呼籲立院盡速讓服貿通過，對銀行金融、證券保險，包括電子商務產業都有很好發展；包括電子商務可以到福建設持股逾50%的公司，對未來電子商務的發展幫助很大。

據內地21世紀經濟報道昨報道稱，上交所正與台交所磋商「滬台通」，雙方將簽署諒解備忘錄，加強雙方在資本市場的合作。報道又指，相關消息未得到證實，但從消息人士處了解，此事並非空穴來風。

滬台交易所傳將簽備忘錄

事實上，在本月10日，即中國證監會與香港證監會發佈聯合宣佈「滬港通」消息時，當日下午，台交所董事長李述德在博鰲亞洲論壇公開表示，滬台交易所目前進行的合作探討，包括股市互通、互編指數、企業到對方交易所掛牌上市等一系列內容，惟由於兩岸服貿協定未通過，是雙方深入合作的障礙。

有關上交所與台交所的合作，雙方多年前已有溝通。去年8月，李述德在上海表示，台交所正在研究、推動大陸企業在台灣發行股票（T股）事宜，且台交所有意將「寶島債」的發行主體擴展到大陸企業。

據悉，目前台灣人民幣存款約2,000億元，寶島債約150億元人民幣。台灣市場十分期待人民幣回流機制。

據悉，兩岸服貿協議中，大陸部分主要是對台灣投資額度、市場准入、參股限額等的一系列開放政策，與台交所最相關的是允許台灣金融業者以RQFII方式投資大陸資本市場。

滬靜安區狠招抑學區房熱炒

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）一套建築年代久遠的老舊小區房，單價竟然堪比豪宅，動輒就上10萬元（人民幣，下同），這就是目前上海學區房的行情。面對樓市這樣的亂象，地方政府顯然按耐不住了，上海靜安區目前為了抑制學區房炒作，出了條狠招，規定每戶地址五年內只享有一次同校對口的入學機會。這樣一來，就止住了同一套房子經過多次轉手倒賣，價格一路飆升的現象。

打擊同一套房多次轉手倒賣

據悉，每逢4月入學報名時間一到，學區房的概念都要被炒作一次。靜安地區目前小戶型掛牌單價集中在6萬元上下，但一套對口某重點小學的學區房價格卻開到11萬多，高出均價近一半，即使這樣，也需要「搶購」，出手晚了就沒有房子。還有一些老舊的單間房，僅僅是出讓使用權，單價就開到13萬，在趨之若鶩的購買者裡，有人坦言：「房子買來不會自住，就是為了孩子上學，等以後再轉手賣掉也不虧。」

為了遏制學區房炒作惡風，靜安區政府日前出台「最嚴入學新政」，發文指出，從今年起本區每戶地址五年內只享有一次同校對口入學機會。靜安區教育局相關人士表示，出台此項規定的目的正是為了遏制學區房倒賣問題。按照規定，靜安區公辦學校依照就近入學的原則，實行地塊（居委）對口的方法，劃定公辦小學的對口入學範圍。

對於這樣的狠招是否會起效，部分業內人士表示不看好。據德佑地產靜安區16家門店統計數據，業主買下學區房後一般都是等孩子畢業再進行二次轉賣，中途出手情況不多，德佑位於靜安區內的晶華店門店經理認為該政策對於學區房市場的影響不會特別嚴重。

內地奢侈品經銷商佈局滬自貿區

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）雖然免稅店在上海自貿區內進展依然緩慢，但內地不少從事奢侈品的經銷商卻正在積極佈局，近日，主營奢侈品及快時尚商品的分銷及自營商中發商業管理集團宣佈，將在自貿區建立一個1.6萬平方米的保稅倉庫。有業內人士指出，自貿區內商品不需入境即可銷售的模式將給奢侈品價格體繫帶來巨大衝擊。

據了解，中發商業管理集團年內會在上海開設一個高端時尚分銷中心，與之配套的是奧特萊斯自營業態Outletmart，而自貿區內的倉庫很有可能成為其提貨點。中發商業管理集團CEO丁浩洲表示，以前奢侈品對進入內地市場都會持猶豫態度，主要是入境關稅和物流成本較高，但現在自貿區的新政策中，允許按照實際合同價來徵稅，如果倉庫內奢侈品如果是為奧特萊斯供貨的話，那就會按照奧特萊斯價格來徵稅，這樣一來，奧特萊斯商品的進口成本就下降了許多。

貨品不需要入境就可銷售

丁浩洲還指出，同時利用自貿區的優惠政策，還可以建立起奢侈品的客戶分撥中心。進到自貿區的貨品不需要入境，在保稅倉庫內完成向奢侈品經營商提供諸如二次包裝、圖片拍攝和加貼條碼等增值服務，然後提供其他國家的採購商一站式採購。

有業內人士透露，目前來說，奢侈品本身倒是對自貿區反映平平，但很多奢侈品經銷商、代理商等積極佈局，紛紛在自貿區內註冊。究其原因就是，現在奢侈品不用入境就可以銷售，這是一個巨大的突破，這也使得供應鏈上的各層級渠道商有利可圖。

該人士還指出，雖然目前自貿區內並沒有免稅店，個人也無法買到免稅奢侈品，但自貿區已經給奢侈品的價格體帶來衝擊，從長遠來看，奢侈品銷售成本會下降，一旦開放個人購買，區內商品將比區外便宜30%左右。

招商地產擬掛牌轉讓五資產

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）招商地產日前發佈公告稱，公司擬將旗下位於深圳的蛇口科技大廈、招商科技大廈二期、花園城數碼大廈、蛇口花園城商業中心、新時代廣場五項資產及出資300萬現金，分別設立五家子公司。招商地產將聘請專業評估機構對上述五項資產及其成立的五家子公司100%股權進行價值評估，待五家子公司成立後，全部股權將在產權交易所進行公開掛牌並轉讓。