

16個城市鬆綁限購令



■中央針對內地樓價偏低提出「分類調控」政策方向。資料圖片

香港文匯報訊（記者 謝孟謙）今年3月初，中央針對內地樓價偏低提出「分類調控」政策方向，容許不同城市有不同房地產政策。雖然至今中央未正式「撤令」，不過地方政府似乎已先行「鬆綁」。據《中國新聞網》初步統計，年初至今，在中央「分類調控」旗號下，已有安徽、杭州、無錫、天津、瀋陽、廣州等至少16個城市，或放鬆限購與落戶條件，或調整公積金貸款方式以刺激樓市交投。

另外，內蒙古呼和浩特市成為首個明文規定取消限購的城市，官方通

知，正式取消樓市限購令，今後居民購買商品住房（包括二套住房）在辦理簽約、網簽、納稅、貸款與權屬登記時，無需再提供「住房套數查詢證明」。此外，當地產權登記部門在辦理相關業務時，不再查詢買家的「房屋套數」，並允許外來人口在市區購買成套商品住房（包括二套住房）。當地政府同時規定，住房公積金可支持普通住房消費，並調整購買普通商品住房公積金貸款首付比例為30%，住房公積金貸款最高額度為50萬元人民幣，最長時限30年。但昨日下午，該通知卻突然從網站撤下。

光明聯合體3.6億奪浦東地

香港文匯報訊（記者 沈夢珊、孔雯瓊 上海報道）光明食品集團上海東海公司聯合上海海港新城房地產有限公司，昨日以3.57億元（人民幣，下同）底價競得浦東新區南匯新城市城區WSW-A1-12-1、WSW-A1-19-1、WSW-A1-20-1地塊，樓板價為8,100元/平方米。值得注意的是，去年底該區域推出的多宗地一度刷新上海溢價紀錄。在2013年12月，位於該地塊附近的臨港新城市城區一商住地塊，被上海錦繡投資管理有限公司溢價379%拿下，樓板價達到14,579元/平方米。而其去年12月臨港新城推出的5幢住宅屬性地塊平均溢價率達到416%，平均樓板價達到15,653元/平方米。

滬銀行停發樓價百萬內房貸

另外，儘管央行發聲力挺剛需，要求銀行合理配置資源滿足居民首套房貸需求，但市場實際情況看實讓購房者失望，最近有中介地產信貸部相關人士透露，上海部分銀行已經對總額在100萬元以內的房源停止發放貸款，涉及銀行有國有銀行，如工商銀行；也有商業銀行，如招商銀行上海分行，而交通銀行規定首套房商貸總額不得低於80萬元。上海中原地產研究諮詢部盧文曦認為，100萬以下的房源「非老即小」，銀行對百萬元以下房源停貸也是看出樓市潛在風險，不願在資金緊張的情況下換取一些老房齡或小面積的抵押房產。

穗再現一二手房價倒掛

亞運城二手價貴新樓4000元 恐跌市先兆

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）隨着一手房降價促銷增多，廣州部分區域的一二手房價再現倒掛，這其中就包括了廣州亞運城。據了解，亞運城二手房售價較新房普遍高出3,000到4,000元（人民幣，下同），一些房源甚至高出6,000多元。有專家表示，這種現象或為市場回調的前兆。隨着更多新盤低價推出，當二手房在新房壓力下降價時，反過來又會再次刺激新房價下行。

據了解，亞運城在2010年開售時，被不少人士看好，認為其升值空間大，甚至三年就可能翻番。然而三年過去，亞運城沒能讓眾多買家實現價格翻番，反倒是一些炒樓客要出貨時，因為開發商降價銷售推貨，有的業主甚至大喊虧數十萬。

跌破買入價 業主捂盤不賣

市民陳先生有些糾結，他指，當時所購單位價格每平米1.3萬元，與亞運城最新推出的最低特價房源相差4,000餘元。如果要賣掉手裡的房子，價格必須也要達到甚至低於這個價格。如果放着不賣，又擔心以後會降得更低。

有人士甚至笑言，這也就不難理解，為何亞運城推降價單位時，部分老業主封閉小區大門，不讓買家進入。

業界人士指，在新盤大幅降價促銷的吸引下，會令到不少二手買家先後流入一手市場。記者也了解到，目前穗二手房市場類似個案也不少，包括白雲、東圃在內的區域市場，都存在一、二手房價倒掛現象。不過價格倒掛最明顯的還是亞運城，亞運城山海灣此前推出的最低特價房為9,800元/平米，但其周邊有二手房源單價高達16,000元。

在一、二手房價格倒掛之下，二手房成交也出現萎縮。廣州已有中介被迫拓展業務品種，部分中介開始比以往更倚重租賃業務，還有不少中介把工作重點轉移至開賣一手房，順便兼顧二手代理。值得注意的是，廣州中原地產等覆蓋了項目前期策劃、商品房代理和二手房中介的全業務型公司，在2012年至2013年二手房市場較好的情況下，雖然也有這類業務，但



■新房供應量大區域容易出現一二手房價倒掛。圖為亞運城。資料圖片

重視程度都不高，而在目前市場蕭條的情況下，一二手聯動賣房提供了新的業務增長點。

供應量大項目多區域最受壓

有二手房業界專家表示，一二手房價倒掛現象曾在2008年底出現過，這種現象一般發生在房價下降的初期。由於部分開發商遭遇資金鏈問題，為

回籠資金新房會率先降價。而二手房小業主降價意願不強，跟進得慢一些，這就會出現明顯的倒掛。在政策寬鬆的可能性不大的情況下，需要回籠資金的開發商可能會更多加入。另外，一般倒掛會分區域出現，一些新房供應量大、項目多的區域，競爭較為激烈，價格下行的壓力自然就大。



■3新股上市，A股全日震盪收跌。中新社

香港文匯報訊（記者 袁毅 上海報道）由於周四將有三隻新股上市，炒新資金繼續流出加劇市場拋壓，滬深兩市昨弱勢震盪，上證綜指回踩2,020點一線，深成指繼續在7,200點一線盤整。創業板盤中跌近1%，失守10日均線。收盤上證綜指報2,025點，跌幅0.41%，成交559億元（人民幣，下同）；深成指報7,217點，跌幅0.32%，成交858億元；創業板指報1,358點，跌幅0.78%。

計算機稀土永磁領跌

昨兩市雙雙低開，盤初曾出現快速下探，但煤炭石油板塊拉升護盤，股指隨後走平，全天窄幅波動，個股活躍度下降，量能與周二相比有所萎縮，表明市場信心不足，仍處在反覆試探的築底階段，可能有較長時間維持區間震盪格局。周四雪浪環境、飛天誠信與龍大肉食三隻新股將分別在創業板與中小板上市，由於其低中籤率及發行市盈率，市場普遍預計將被爆炒，昨兩市再次回落，或與部分資金賣出股票準備炒新有關。不過，有分析人士認為，如同打新一樣，能參與炒新的機率也不高，雖然取消了二次臨停的規定，但44%的漲幅限制如同設定了漲停板，普通人同樣很難買到，在這種情況下，資金會再次回流。盤面上看，計算機領跌，稀土永磁，有色金屬、養老產業、智慧城市、在線教育、充電樁、鋰電池等跌幅居前；周四3隻新股上市前夕，半新股概念全線走強，漲超2.5%領漲兩市，鵬翎股份漲停。煤炭石油上漲護盤指數，權重大盤股中石化漲超2%。

境外上市全流通問題有望解決

香港文匯報訊 據《第一財經日報》，對有境外上市打算的中國企業而言，最頭疼的莫過於「全流通」問題。對很多企業而言選擇「VIE結構」曲線上市，實屬無奈之舉。近日阿里巴巴因選擇VIE結構赴美上市遭受美國監管機構質疑之時，中國證監會悄然釋放出解決「全流通」問題的積極信號。

「全流通」問題，是指企業在境外發行上市之前已經發行的股份，不能在境外上市流通，所以直接到境外上市的企業就會面臨有一部分境外上市股份，又有一部分境內上市股份的問題。

中證監鼓勵境外直接上市

從知情人士處獲悉，儘管中國證監會現在還沒有對「全流通」問題形成實質性的解決措施，但是已經形成了相應的解決方案。目前證監會正在進一步研究論證，並「渴望能夠在較短的時間內予以解決」。

長期以來，通過「VIE架構」間接到境外上市，都是中國企業走出去的首選。從山東省企業到境外上市的情況來看，總共92家境外上市企業中，間接上市80家，直接上市只有12家。

所謂直接上市，是指在境內依照公司法的規定，設立股份公司，作為上市主體，到境外交易所去發行、上市、融資；所謂間接上市，則是指中國企業在境外設立了控股公司，以該控股公司的名義到境外交易所去發行、上市、融資。

從監管層面而言，中國證監會能夠監管到的只有直接上市的公司。近年來，採用間接上市的中資股公司不時傳出會計醜聞，頻頻受到做空機構質疑。該報從證監會獲悉，在企業境外上市方式的選擇上，證監會尊重企業自主選擇上市方式和上市地，但是從監管導向上，更鼓勵企業直接到境外上市。

杭州中都集團楊定國被拘

香港文匯報訊（記者 謝孟謙、高施倩）據《證券時報網》報道，昨日浙江余杭區政府證實，杭州中都集團董事長楊定國失蹤一星期後，已被當地公安局門拘捕。回顧事件經過，根據中都集團閉路電視，楊定國於6月14日，在其兄楊定勇與其妹楊定珍的協助下，由中都集團董事長辦公室搬走8箱物品；於16日，楊定國與外界失去聯絡；到18日，位於杭州慶春路的中都百貨突然停業，而多間位於杭州城區、臨平、安吉等地的分店及後紛紛暫停營業。

楊定國「失蹤」事件惹來外界猜測中都集團有倒閉之虞，而管理層或者拖欠龐大債項，更加可能拖累於港上市的服裝製造商華鼎（3398）。據悉，華鼎有1.6億元人民幣委託貸款與中都集團有關，而前日兩家銀行確認，借方未按時結算兩筆委託貸款的利息，中都集團隨時有借無還，貸款過速水。

創維今年彩電目標賣1200萬台



■執行董事陳蕙姬（左）及行政總裁兼執行董事楊冬文。陳楚倩攝

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）創維數碼（0751）副總裁兼董事劉棠枝於業績會上表示，集團今年的彩電銷售目標為1,200萬台，按年增加5.7%，其中

內地市場佔900萬台，海外市場佔300萬台。去年彩電市場受節能家電補貼政策的結束而影響銷量，相信今年影響逐漸減少，料今年銷售數量可穩步回升。年內營業額按年增長4.4%至394.8億元，毛利按年增長3%至76.29億元，毛利率輕微下降0.3個百分點至19.3%。

看好雲電視 目標調高1.83倍

去年集團平均售價按年下跌2.02%至3,051元，他指，平均售價因應市場環境而轉變，今年的4K雲電視平均售價較高，有利拉高平均售價。故對今財年整體銷售感到樂觀。他認為4K雲電視市場業務大有可為，其4K雲電視銷售目標定為180萬台，約1.83倍增長。行政總裁兼執行董事楊冬文表示，集團將嚴格管控行政及推銷費用率，去年相關支出增加1個百分點至16.7%，今年計劃控制在16%以內。

美國街頭派錢 陳光標食檸檬

內地廢物回收商陳光標又有新搞作，昨日在美國紐約街頭，陳光標派錢予流浪漢與街頭藝人，手手一百蚊美元大鈔。不過網上傳來圖片，不少人拒絕陳光標手上大鈔，教陳光標頓時佇立街頭無人理。

慈善一向高調

陳光標一向高調慈善，適逢近年大陸、台灣以及日本多有天災，陳光標都會遠赴災區賑災，曾被大陸媒體稱為「中國首善」。較出名的一次，乃於2008年為四川汶川大地震捐錢救災，被當時溫家寶總理

稱為「有良知、有感情、心繫災區的企業家」。

陳首善本來計劃昨日中午，於紐約中央公園宴請1,000個流浪漢，每人派300美元，更對活動參與人數滿有信心，早前於微博留言：「美國的窮人真不少，每天都有約20,000人報名，這樣到25日那天要過萬人。」

不過聞說因為人太多難維持秩序，千人宴只招待了300人。

其實陳光標刻意揀選富豪聚居的曼哈頓區搞活動，似乎立心挑戰當地權貴慈善。不過



■陳光標紐約街頭派錢遭拒。鳳凰網圖片

■記者謝孟謙



標普：入不敷支 內地地鐵將加價

香港文匯報訊（記者 涂若奔）內地計劃在2020年前建成6,000公里的城市軌道線路，市場估計需要的資金數以萬億元（人民幣，下同）計。評級機構標普認為，鑒於城市軌道項目的巨大規模，加上地方政府已處於高負債水平，恐難以承受如此巨大的財政負擔，未來將通過提高票價、鼓勵公私合營、以及發債等方式融資。

兩元票價時代即將結束

標普分析師呂嵐昨日於電話會議上表示，由於財政負擔過重，不少地鐵系統入不敷出。以北京地鐵為例，年收入為77億元，甚至不足以收回營運成本，更不用說提供資金用於新投資。假如沒有政府支持，北京地鐵早已破產，目前這種靠政府輸血的模式不可能長期持續，故她預料北京地鐵很快會「忍痛加價」，「兩元票價的時代即將結束」。

公私合營擴大海外融資

呂嵐並指，內地地鐵要開拓多元化的資金來源，除了傳統的政府和銀行資金之後，應該擴大債券融資規模，同時吸引社會資本，發展公私合營，亦可考慮擴大海外債券融資，由於目前美元的利率低於人民幣的利率水平，海外融資可降低融資成本。她稱，在目前內地信貸緊縮的形勢下，相信未來會有更多地鐵公司選擇以多種不同的方式融資。

事實上，負責北京地鐵運營的北京市基礎設施投資有限公司，今年在海外發行了3億美元優先無抵押票據，成為內地首家在海外債券市場融資的地鐵公司。呂嵐表示，由於該公司由北京市政府所有，因此對於此類地鐵公司的評級，主要由地方政府的信用狀況來決定。標普給予「A+」的信用評級，因為如果該公司的財務狀況出現問題，「幾乎可以肯定」北京市政府將提供必要的支持。