

近期內地鬆綁限購城市

- 浙江金華：市政府正式發文取消限購
 - 山西太原：市政府發佈取消限購的政策新規
 - 浙江紹興：調整限購政策停止對非當地戶籍居民購房限制
 - 安徽合肥：市政府正式發文取消限購
 - 浙江杭州：只限購主城区 140 平方米以下單位
 - 湖北武漢：140 平方米以上單位無限制
 - 內蒙古呼和浩特：市政府正式發文放開限購
 - 安徽銅陵：官方披露「樓市促進意見」
 - 江蘇無錫：將落戶門檻由 70 平方米降至 60 平方米
- 製表：記者 蘇洪鏘、實習記者 倪夢環

中指院：取消限購城市趨增

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、實習記者 倪夢環）面對下滑的樓市，明文鬆綁限購的內地城市越來越多，最新成員包括浙江金華及江蘇無錫。中國指數研究院預言，未來限購調整城市數量將進一步增加。但亦有業界認為鬆綁對成交刺激並不顯著，發展商需以價換量，降低風險。

短期刺激市場方式

中指院發表最新報告稱，「在庫存壓力大、市場下行的局勢下，中央默許地方根據實際採取有效措施去庫存，作為短期刺激市場最明顯的取消限購方式首當其衝。」該院預計未來會有更多庫存量大、去化的城市加入取消限購行列。

住建部部長陳政高早前在全國性座談會上表示，各地可根據當地實際出臺平穩房地產的相關政策，其中庫存量較大的地方要千方百計消化商品房待售面積，加強房地產結構調整，完善房地產項目周邊配套設施，加快行政審批速度等。中指院認為，這意味著從中央層面上已經放開限購等短期行政手段的限制，允許各地按照實際情況調整政策。

業界料刺激成交效用微

事實上，杭州、石家莊、蘇州、濟南等近期密集放寬限購政策，但是北京、上海、廣州、深圳四大一線城市仍未對限購作出關鍵性調整，當地官方機構亦出面強調政策不變。不過，有業界聲音對鬆綁以為然。易居中國旗下克而瑞信息集團(CRIC)7月月報稱，放寬限購城市市場去化速度並未出現明顯好轉，成交量與限購政策尚未放鬆的5、6月份相比，都基本處於持平位置，僅個別明文調整限購城市成交量回升，而這些城市成交量幾乎都是短期衝高後又快速回落。

中原地產最新報告也指出，全國40個監察城市中，7月新建住宅合計成交1,690萬平方米，雖然環比上升7%，但同比仍降13%。對比今年以來月度成交水平，7月成交量僅好於今年2月及6月，而較去年月度成交均值更是大降近兩成，「可見限購取消對市場影響較為有限。」該行認為，目前政策環境趨好，但信貸環境未見好轉，以價換量消化庫存仍是市場主策略。

棚改支撐經濟增長

另邊廂，面對施工面積和銷售面積同比雙雙下滑、以及房產投資增速放緩，中指院指棚戶區（泛指嚴重損壞房、危險房的舊房屋）改革將支持新一輪經濟增長，緩解內房調整的壓力。能夠改善居住條件的同時，為社會經濟發展提供更多動力。

2014年政府工作報告確定全年棚改任務為470萬戶，在2013年實際開工323萬套的基礎上大幅提升。住建部副部長齊驥3月份曾表示，2013-2017年底計劃完成棚改1,500萬套，到2020年再完成1,000萬套。

瞄準滬高端樓市

萬科超豪宅 每平米10萬起

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）隨着樓市政策鬆綁，龍頭房企亦重燃佈局高端住宅熱情，加緊下半年入市計劃。其中，萬科（2202）成立30年來的最高端項目，於8月正式落址上海陸家嘴核心區域。

記者獲悉，萬科在上海的首個內環高端住宅項目翡翠濱江有望在月內獲得預售證，預計旗艦樓Trinity的最低單價每平方米10萬元（人民幣，下同）起，周邊其他樓盤售價至少從8萬元起。據萬科銷售人員稱，該項目是萬科在上海首次站在區域規劃的高度進行整體包裝與考量的高端產品系列，也是目前上海內環內整個陸家嘴濱江沿線最大的城市綜合體項目，可稱之為萬科30年最高端項目。由於7年前拿地的樓板價高達6.3萬元，所以此次售價定位也是領跑萬科在全國其他城市的住宅價。

區內豪宅貨源渴市

萬科其他內部人士透露，集團

選擇在這個時候推出最重磅項目，是因為判斷出上海高端住宅市場出現機會窗口，為搶佔更多市場份額才高調入市。而從歷年陸家嘴高端樓盤市場情況來看，該地區仍面臨豪宅「餘糧吃盡」的困局，需要新的高端房源入市補充。

有不具名房企高層指出，其實上海豪宅市場一直相對穩定，今年許多龍頭地產商也齊齊瞄準滬高端市場。國家統計局數據表明，今年上半年雖然內地樓市下滑，但上海地區高端項目仍熱銷，其中豪宅別墅交易均價同比上漲18.6%，單價在10萬以上豪宅成交85套，同比增長139.8%。特別是濱江豪宅一直頗受追捧，之前已有湯臣一品、中

糧海景等老牌豪宅項目，今年下半年又有新鴻基濱江凱旋門、綠城黃浦灣、綠城盛世濱江等加推入市。

上海中原分析師雷小蘭稱，高端住宅成交佔比有不斷上升的趨勢。目前內地樓市沉浸在限購政策鬆綁的輿論之中，對高端客戶帶來一定心理刺激，加之預售審批制度的鬆動帶來的價格波動，或將引發高端項目的集中成交。

首7月銷售金額增17%

另外，萬科公布，7月份實現銷售金額133.2億元，涉及銷售面積136.7萬平方米；首7月累計實現銷售面積958萬平方米，銷售金額1142.3億元，分別同比增長14.8%和17%。



圖為萬科最高端豪宅上海翡翠濱江。孔雯瓊攝

龍湖保賣樓目標 或減價



左起：韋華寧、吳亞軍、邵明曉、趙軼。張偉民攝

香港文匯報訊（實習記者 倪夢環）龍湖地產（0960）昨公布截至6月底中期業績，錄得盈利40.06億元（人民幣，下同），按年增長4.2%；每股基本盈

利73.6分，不派中期息。不過，公司核心溢利則按年下跌22.1%，為21.36億元。公司稱將維持全年570億元的銷售目標不變，短期無漲價空間，會保持靈活價格策略，不排除有降價可能。該股股價昨日曾逆市跌逾1%，全日收報10.92港元，下跌0.73%。

盈利增4.2% 核心溢利跌22%

龍湖地產期內總營業額達159.45億元，同比4.7%；毛利為49.33億元，增長1.4%；毛利率30.9%，較去年同期跌1個百分點；核心淨利率13%，按年跌5個百分點。上半年負債率攀升至66.2%，按年上漲

2個百分點。董事長吳亞軍表示，現在房地產黃金時代早已過去，適時在「轉彎處鬆油門」非常重要，而集團2013年開始就減少購地，調整開工，相信年末負債比率會有所改善；又指，現時地價並不算合適，下半年買地政策會維持穩健。首席執行官邵明曉則表示，集團會堅持投資商業地產，下半年將有11個新項目推出，加上限購令放鬆，相信暫時不會再有不利政策出台，即使上半年只完成203億元銷售，但全年570億元的銷售總目標維持不變。

維持全年銷售目標570億

邵明曉補充，未來集團商業地產項目會主攻一線城市，他認為，商業地產的門檻普遍較高，能夠堅持的開發商並不多，再加上集團已做好充足準備，相信可保持穩健發展。集團目前出租率一直保持95%以上的高水平。

財務總監趙軼則稱，上半年因商業地產收入佔比高，拉升毛利率至30%，預計全年毛利率仍維持在20%至30%之間。至於去化率，趙軼表示上半年集團去化率達到40%，若全年保持58%的去化率，則可實現銷售目標。

招置下半年推9新盤

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）招商局置地（0978）昨天透露，下半年計劃新推9個新盤，涉及貨值約130億元（人民幣，下同），相信仍能達成全年100億元的銷售目標。公司又稱，今年內地樓市政策面有所好轉，預計多個城市會逐步退出限購、限貸政策，相信下半年樓市將趨於穩定、不會下跌。

招商局置地執行董事兼財務總監余志良表示，下半年共有15個項目、貨值約160億元的可售資源，當中9個項目為新盤，以及上半年約30億元的餘貨，料下半年市況好轉時，推出新項目將更為有利。公司上半年合約銷售額27億元，余氏指仍維持全年100億元的銷售目標，會在第三季時進行檢視。



招商局置地劉卓根（左）、余志良。蘇洪鏘攝

考察合肥擬攻二線城市

該公司今年用作買地的預算約為70億元，目前已使用40億至50億元，下半年仍有20億元預算，對發展新進入城市會持審慎態度。余志良說，公司目前有45億元現金，年底可增至65億至70億元；至於負債比率，截至6月底為35%，處於行業較平均水平，預期負債比率可以保持在現時水平。相信隨着下半年推售項目回本期較短，下半年約有70億元的資金回籠。

執行董事兼副總經理劉卓根指，公司目

前在佛山、廣州、重慶及南京4個市場有地產項目，未來亦有意拓展二線城市，最近亦有考察合肥等。不過預計目標不能太大，規模不會超過100萬平方米。

公司日前宣布與平安不動產合作，余氏指平安為內地舉足輕重的金融公司，是次合作有利日後從平安獲得財務支持。由於公司在地產經驗佔優，在合作中將會作為項目主導方。

另一方面，公司亦與香港置地及九倉（0004）等合作夥伴逐步發展輕資產營運模式，並會較為審慎地尋找合作夥伴，以及將持股份比例保持在50%以上，以維持公司盈利。

停牌28月 澳優復牌升47%

香港文匯報訊 遭受帳目及銷售數字質疑的澳優乳業（1717），經過長達28個月停牌後，已達成所有聯交所提出的復牌條件並於昨日復牌，股價一度上升64.38%至2.4港元，收市報2.15港元，升47.26%，成交9,350萬港元。董事長顏衛彬表示，過去兩年對於集團來說是複雜及具挑戰性的。在董事會優先處理導致停牌事宜的同時，公司亦採取了戰略措施應對中國政府推出的新政策，並建立集團的上下游生產及採購能力，以抓緊中國及其他海外市場不斷增長帶來的契機。

澳優指，集團2013年交出突出的財務報告，收益及淨利潤分別顯著增長24.9%及81.5%。與此同時，澳優於中國內地的廠房為內地第一批成功取得生產許可證換證的廠房；於新政策下，荷蘭子公司的三間生產廠房亦為首批成功獲發海外產品進口許可證的製造商（世界各地共41間）之一。此外，集團所有的自家品牌（包括能力多Allnutria、歐選、Hyprocal1897、佳貝艾特Kabrita、美納多、美優高、奶福、歐選、牛奶奶客等一系列品牌）均被列入首批根據新政策下獲批准進口嬰幼兒配方奶粉名單中。

比亞迪廣汽合資新能源車企

香港文匯報訊 比亞迪(1211)稱，董事會同意與廣州汽車(2238)設立新能源汽車合資企業，計劃設立的「廣州廣汽比亞迪新能源客車有限公司」，註冊資本為3億元人民幣，比亞迪和廣汽分別按51%和49%持股比例分期注資。

首期出資額1.2億元，雙方以現金出資，用於啟動項目前期建設等相關工作。

第二期出資由比亞迪注入現金，

廣汽將以其所持廣州汽車集團客車有限公司股權及現金方式注資，最終註冊資本總額以實際出資額為準。

據廣汽之前的稱，將在廣東從化明珠工業園建設新能源汽車總部、出口基地和研發中心項目，並大力發展新能源汽車及相關技術，開發及生產純電動客車、混合動力客車、傳統商務車及關鍵零部件產品。

瀚華2.7億收購長江保理

香港文匯報訊 瀚華金控(3903)宣布，以總代價約2.7億元（人民幣，下同）從渝商集團及其子公司長江金控收購重慶長江金融保理之90%股本權益，並以總代價約1.91億元進一步收購其子公司重慶小額貸款之30%股本權益。

眾彩拓業務至山東

香港文匯報訊 眾彩科技(8156)昨宣佈，集團與山東省體育彩票管理中心簽訂合作協議，以拓展業務覆蓋範圍。根據合作協議，山東省體育彩票管理中心授權眾彩開展山東省自助彩票解決方案，並將總銷售額的一定比例支付予眾彩。

山東省為內地體育彩票行業最發達省份之一，於去年體育彩票總銷量錄得122.4億元人民幣，在全國排名第二，年增長達15.5%。

上月新增99家P2P網貸平台

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）據網貸之家昨日發佈的7月內地網貸市場統計數據顯示，內地網貸平台數量在7月份顯著上升，今年7月份新上線99家P2P網貸平台。

受惠推股份制 光大系升

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）光大集團昨獲國務院批准重組改制為股份制公司，改組完成後將成為金融控股公司。受利好消息刺激，光大系昨全線造好，光控(0165)急升逾14.7%報13.54港元，光大銀行(6818)及光大國際(0257)亦分別升3及2.5%。

中金表示，重組計劃可助光大控股透過優化資本重構，轉型為全面的資產管理公司，並會加快剝離其於光大銀行及光大證券的持股，故重申光控「買入」評級，目標價14.5港元。目前市場正等待中信集團整體上市，也會同時期待光大有相近的動力，重組計劃有利上市進程的訊號。

溫州鬆限購 成交增一成

香港文匯報訊（記者 白林森 溫州報道）房價連降32個月的溫州，放開限購後政策效果開始初顯。溫州市住建委4日透露，溫州7月銷售商品房2,858套，同比上升9.67%，建築面積33.95萬平方米，同比上升7.79%，其中銷售商品住宅2,655套，同比上升16.50%，環比上升10.07%。

地方財訊

穗商場不加停車費吸客

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）廣州市優化調整停車場差別化收費方案8月1日起實施。按新標準，住宅室內最高由2.5元（人民幣，下同）提高至4元/小時，上漲60%。商業、味表最高由10元/小時提高到16元/小時，上漲60%，露天配套由3元/小時漲到5元/小時，上漲67%。記者了解到，除寫字樓積極跟進外，各大購物商場和百貨，大多數停車費暫不漲價，甚至有新興購物中心還推出停車優惠以吸引消費者。

鄭州下月辦航空嘉年華

香港文匯報訊（實習記者 靳中興 鄭州報道）2014鄭州華彬航空嘉年華將於9月9至11日在鄭州上街機場舉行。屆時，來自美國、加拿大、瑞士、意大利、奧地利等國的多家飛機製造商將展出100餘架航空器，以及來自國外的10架特技表演飛機也將帶來一場精彩紛呈的視覺盛宴。

安徽新能源業獲資金支持

香港文匯報訊（記者 張玲傑、實習記者 吳海燕 合肥報道）國家發改委日前下達了戰略性新興產業（能源）2014年第二批中央預算內投資計劃，安徽省3個項目獲得總投資5.9億元人民幣（下同）支持。

山東7月沿海貨運減5.4%

香港文匯報訊（記者 王宇軒 山東報道）7月份波羅的海乾散貨綜合運價指數(BDI)跌至723點，創18個月新低，航運市場持續低迷。記者從山東海事局了解到，今年7月份，山東沿海貨物進出港總量達6,784萬噸，同比減少5.4%、環比減少14.2%。

蘭州辦4G發展論壇

香港文匯報訊（記者 朱世強、實習記者 劉文瑾 蘭州報道）以探索4G時代下媒體新機遇、引導媒體適應高新技術發展趨勢為宗旨的「4G時代廣電媒體發展論壇」4日在甘肅蘭州市舉行。來自內地廣電媒體、移動通信行業的主管、知名專家以及廣電媒體和新媒體業界的多位領軍人物，圍繞4G給生活帶來的影響和變化、廣電媒體在新傳播時代的變革與變局、廣電媒體融合發展的實踐與創新等議題展開探討。