

上海今出辣招壓樓泡

地產商連夜開盤 搭尾班車推豪宅

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)上海官方今日將出台重磅新政,平抑過熱樓市,令開發商與購房者壓力陡增。近期樓市出貨速度明顯加快,早前封盤惜售的地產商,近日急忙解封,有的甚至連夜開盤,但價錢未見鬆動。

傳聞上海調控樓市3辣招

辣招	現行情況
房貸利率折扣統一減少至9折	現時首套房已經普遍出現8.5折,個別低至8.2折、8.3折;二套房利率上浮基準10%,也有銀行在具體執行中突破
執行「認房不認貸」政策。不管首套房的貸款是否付清,只要名下已經有一套房,再買一套都算作第二套	現時上海地區執行「只認貸」政策
二套房政策中,嚴格區分普通和非普通住房。普通二套房的貸款首付最低5成,非普通二套房最低為7成	目前上海銀行業並沒有嚴格區分普通和非普通住房的差別

在一系列去庫存刺激政策的作用下,開春之後,內地樓市迅速升溫,尤其是北上廣深等一線城市樓市再度火爆,各地「日光盤」頻現,上海各交易中心甚至再現排隊搶房熱潮,出現「恐慌性」購房,但樓市短期爆發導致的市場風險也越來越大。

調控政策盛傳史上最嚴

近日有傳上海擬出台史上最嚴調控政策,具體包括房貸利率折扣統一減少至9折,執行「認房不認貸」政策。而在二套房政策中,對普通二套房的貸款首付最低5成,非普通二套房最低為7成。

上海市政府昨日下午發採訪通知,指於今日召開新聞發佈會,屆時上海市住房城鄉建設委、市工商局、市金融辦等負責人將與會,介紹上海促進房地產市場平穩健康發展的相關舉措。

市委要求嚴格執行新政

另外,上海市委昨日舉行的常委會上指出,上海房地產市場體系要堅定不移堅持「三個為主」,即以居住為主、以市民為主、以普通商品住房為主,把握市場新變化。市、區兩級政府要齊心協力,嚴格執行即將出台的《關於進一步完善本市住房市場體系和保障體系促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》,依法依規整頓房地產市場秩序,嚴格依法處置違法違規行為。

有鑒於此,開發商們聞風而動。上海市中

心新天地地板的豪宅標杆復興御昨日緊急召開新聞發佈會,推出8套豪闊平層大宅,從196平方米、250平方米至348平方米不等,面積最大者售價約5,000萬元(人民幣,下同),單價超過14萬元/平方米。記者查詢歷史數據發現,去年年中開盤時,復興御單價約在8萬至10萬元/平方米,不到一年價格就飆升了75%,上海樓市之火爆可見一斑。

開發商聞風而動速出貨

據悉,由於上海樓市價格飛漲,此前還有不少開發商「捂盤」惜售。但自坊間盛傳樓市新政威力巨大,上海新盤出貨明顯提速。一些開發商連夜推盤,中介工作人員則紛紛催促客戶簽訂合同。

上周供應量突猛增1.5倍

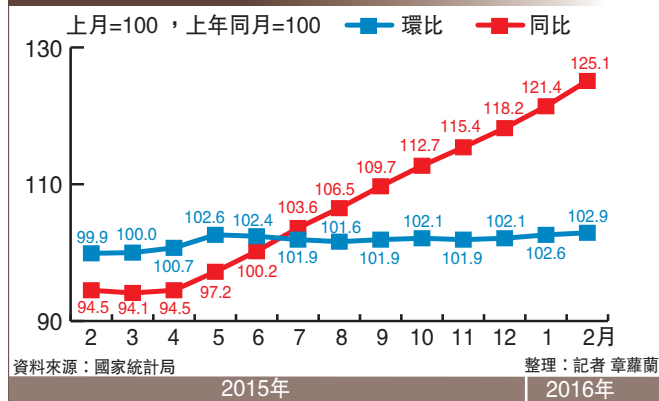
中原地產提供的數據顯示,上周上海樓市的供應量猛增,春節過後上海樓市的供應量始終處於低位,甚至有兩周供應量為0,開發商惜售態度明顯,在2月29日至3月6日期間,尚無新供應量,而在3月7日到3月13日供應量略有回升到74,254平方米,而在上周的3月14日至3月20日供應量突然增加到191,632平方米,是前一周的2.5倍。

目前外界流傳的新政版本眾多,其中多涉及對首套房的認定從嚴,非普通二套房首付比升至70%,對非上海戶籍人士提高限購門檻,要求銀行不得進行利率競爭,嚴格執行既有利率優惠規定等。

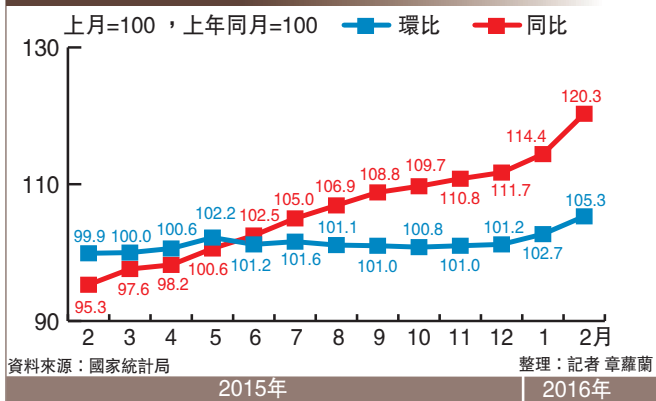


上海官方今日將出台重磅新政,平抑過熱樓市,令開發商與購房者壓力陡增。圖為上海寶山區房地產交易中心日前出現的購樓人潮。

上海新房價格指數走勢



上海二手房價格指數走勢



傳深圳也將推樓市新政

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)一份深圳經濟特區金融學會下發《關於加強個人住房貸款風險控制措施的決議》的通知圖片昨在網絡流傳。該文件指出,為抑制房價過快上漲,深圳將適當控制住房信貸規模,嚴格控制「首付貸」,禁止消費貸款及信用卡貸款用於支付購房首付款。而銀行應不予受理「假離婚」客戶的住房貸款申請,

嚴格落實借款人償還住房貸款的月支出不高於其月收入50%的要求。文件還就發放住房貸款的條件作出規定,對總價高於2,000萬元人民幣的高端樓盤、房價增幅較大的郊區樓盤、收入來源不穩定客戶及投資購房等情況,住房貸款應從嚴確定首付比例和利率;對住房貸款申請日前兩年內有兩次住房貸款記錄的應拒絕受理。對於個人再交易住房貸款首

付款資金的監管,要求在銀行監管比例不得低於房產總價的22%。

新房市場上週量價雙跌

另據騰訊房產的數據監測顯示,上周深圳新房市場量價雙跌,成交住宅901套,環比下滑15.81%;成交均價每平方米48,999元人民幣,環比跌3.69%。而17個片區中10區二手房價格下跌。

A股挫逾1% 滬指失守三千

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)A股昨日陷入調整,滬指全日持續弱勢震盪,最終收跌1.63%,報2,960點,重演3,000點「一日遊」,深成指和創業板指也跌逾1%。

憂美下月加息 人幣走貶

美聯儲官員發表講話支持4月加息,昨日人民幣對美元匯率中間價報6.5150,較前一日貶值214點。國務院總理李克強昨日在博鰲論壇上重申,人民幣匯率將在合理均衡的水平上保持穩定,又宣佈今年將擇機啟動「深港通」。

不過,昨日滬綜指、深成指和創業板指開盤分別跌0.77%、0.92%、1.1%。之後滬指續跌,未足10分鐘已急跌近2%。所幸汽車、國防軍工等板塊帶領指數探底回升,但上衝乏力,維持低位震盪。午後,弱勢格局依舊,兩次嘗試拉升,均以失敗告終,尾盤

還迎來一波插水,滬指全日均在3,000點以下徘徊。

截至收市,滬指報2,960點,跌48點或1.63%;深成指報10,283點,跌158點或1.52%;創業板指報2,219點,跌39點或1.74%。兩市成交超7,378億元(人民幣,下同),較上日放量近700億元。

尾盤插水 獲利資金湧現

據好股道資金流顯示,昨日兩市尾盤插水時,資金流出達142億元,直接造成眾多個股尾盤殺跌。廣州萬隆認為,雖然政策面上暖風頻頻,但連續大漲後獲利盤巨大,這些獲利資金一見形勢不妙便會集中湧出,且當前不利因素也在疊加,如35家券商開始恢復融券交易,同時近期大盤反彈量未能放大,說明追漲意願不強,難免受到空頭反撲。

萬達售樓目標大劈四成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)面對外國經濟波動,中國首富王健林旗下的萬達集團(3699)亦要下調銷售目標。集團今年物業銷售額目標為1,000億元(人民幣,下同),較去年的1,641億元銷售額低出近四成。萬達商業執行董事齊界昨天稱,調低目標是因應環球經濟乏力,並基於國家宏觀形勢及政策而調整。

今年將增逾50個購物中心

集團今年計劃新開張購物中心多於50間,而未來至2019年每年的新增購物中心量維持在相若水平,今年的投資額約450億元維持不變。而齊界補充,集團看好一二線城市的前景,因此未來會集中

在一二線城市增加土儲及銷售,至於三四線城市則重點發展輕資產業務。萬達商業執行董事兼副總裁王志彬指,今年新增50多個購物中心後,位處一二線城市的项目佔比將減至三分之一,三四線城市則佔三分之二。

與萬科未來仍有合作機會

萬達與萬科(2202)的合作暫時擱置,萬達商業董事劉朝暉指,萬科A股仍處於停牌,而雙方都是國內領先企業,未來仍有合作機會。集團展望,今年投資物業租金收入增長逾25%,綜合毛利率水平大於35%,核心淨利潤保持平穩增長。萬達商業日前公佈去年業績,期內總收入1,242.03億元,按年增長15.1%;純



齊界稱,調低目標是因應環球經濟乏力,並基於國家宏觀形勢及政策而調整。張偉民攝

利錄299.71億元,按年升20.7%,核心溢利170.16億元,增長14.8%。每股盈利6.62元,派末期息1.05元。

港交所：推深港通需3個月準備



恒指昨一度跌347點,收挫269點,成交額632億元。



香港文匯報訊(記者 周紹基)復活節長假期前,美國聯儲局有官員透露4月可能加息,加上國際油價回調,多方影響下令港股昨低開逾164點,其後更隨A股低走,恒指一度跌逾340點,低見20,268點。尾市跌幅收窄下,恒指全日收報20,345點,跌269點或1.3%,跌穿10天線(20,466點),成交額632億元。總理李克強指年內會推「深港通」,也無助港股止跌,主要因即使正式公佈後,「深港通」還需約3至4個月去做準備工作。

港交所(0388)昨日回應指,歡迎李克強在博鰲論壇上,表示今年會擇機推出「深港通」,主席周松崗表示,該所一直與內地緊密聯繫,在「深港通」籌備工作的技術層面上,已經準備就緒,但

估計兩地監管機構批准並正式公佈後,兩方市場還約需3至4個月時間準備。換言之,由現時起計,「深港通」最快都要到6月底才能推出。由於「深港通」推出日子仍未明確,港交所隨大市向下,跌1.2%報182.2元。

息魔近 港股結束五周升勢

國指收報8,701點,跌1.9%。全周計,恒指累跌326點或1.6%,未能連升第5周,國指則跌181點或2%。英皇證券研究部聯席董事陳錦興表示,聯儲局官員向市場「放風」加息,成為了大市向下的藉口,但他認為,聯儲局官員對「放風」顯示該局對加息態度仍審慎,他料美國不會貿然於4月加息。

他續指,若復活節長假期間,市場無特別消息,相信加息的心理因素會逐漸淡化,相對而言,他估計6月份加息機會更大,加上英國脫歐公投也差不多在年中舉行,對大市會更具影響力。

內險股捱沽 石油濠賭股挫

紐約期油價格周三晚下跌4%,石油股普遍向下,中石油(0857)跌4.3%,是跌幅最大藍籌,中石化(0386)及中海油(0883)分別跌2.6%及2.3%。國壽(2628)去年盈利升7.7%,略低於市場預期,該股下挫4%,受國壽拖累,平保(2318)亦跌2.6%。早前回勇的濠賭股也全面下挫,跌幅介乎1%至3%。早前被炒高的海蝶(0914)

去年盈利挫31%,昨日股價即跌近5%。中央或調控內房,部分內房股急挫,中渝置地(1224)跌近一成,融創(1918)跌逾4%。

賣盤幻滅 大新仔賣齊插水

個別股份方面,瑞聲(2018)全年賺31億人民幣,增長34%,股價被多間大行唱好,瑞聲升逾4%。大新銀行(2356)全年也多賺22%,但股價卻下插逾7%,主要因公司高層表明無意出售銀行,賣資產的憧憬幻滅,也使多賺13%的大新金融(0440),股價跌逾6%。至於經常被炒作賣盤的時富金融(0510),股價昨日又再炒高22%,顯示消息對股價的重要性。