

內房明年或全面探價

社科院：不確定性風險續升

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報導）中國社科院昨天發佈的《房地產藍皮書》指出，受一系列不確定和趨勢性因素影響，今年內地樓市的不確定性風險將不斷提升。從較長時期看，若宏觀經濟增長繼續下滑，樓價有可能在明年下半年再現全面下滑趨勢。

藍皮書稱，2008年國際金融危機以來，內地GDP增速一直處於下滑區間，2016年宏觀經濟持續下滑將是大概率事件，從而導致樓市價格預期進一步降低，對樓市形成向下壓力。受一系列不確定和趨勢性因素影響，今年世界經濟增長形勢依然不容樂觀。樓市作為廣義資本市場一部分，其不確定性風險必將不斷提升。

局部市場價泡沫明顯

報告指出，各城市房地產市場分化嚴重，個別城市房價上漲幅度遠超其他城市，導致局部市場價格泡沫明顯、風險概率增大，不利於房地產市場穩健發展。

例如深圳市，樓價上漲雖然可以找到一些基本面支撐，如自住需求、產業支撐、居民收入高等。不過深究其上漲過程可以

發現，樓價上漲過快離不開政策刺激和寬鬆的住房金融支持。

今年樓價整體料上漲

至於樓價走勢，藍皮書預計，在積極財政政策和偏寬鬆貨幣政策推動下，2016年內地樓市價格整體將呈上漲趨勢，區域漲幅進一步分化：一線和部分二線城市樓價仍將持續上漲，但漲幅將有所減緩；二線城市樓價將全面上漲，漲幅區域分化明顯；至於三四線城市，在寬鬆政策推動下庫存將有所減少，房地產價格跌幅逐漸收窄回穩。不過，政策刺激效應減弱後，房地產銷售有再次回落風險；三四線城市的房地產去庫存難以取得突破性進展。從較長時期看，如果宏觀經濟增長繼續下滑，樓價有可能在2017年下半年再次出現全面下滑趨勢。

藍皮書認為，維持市場穩定將是2016年

樓市政策基調：對於一線城市和部分需求熱點二線城市，重點是增加土地供應，同時繼續實行限購政策，甚至推出相關政策，以防止投資需求過快增長致房價漲幅過高；多數二線和三四線城市以刺激需求、去庫存為主，購房落戶、稅費減免、財政補貼政策，以及教育、醫療等配套措施有望在各地全面鋪開。

特別是三四線城市在巨大的去庫存壓力下，首付比例有可能進一步降低至15%，二套房貸款的首付比例也將相應下調。從房地產政策層面看，藍皮書預計，短期通過貨幣或財政政策刺激房地產需求，長期將實行供給側改革。一方面，圍繞房地產去庫存，繼續執行寬鬆的財政和貨幣政策刺激市場需求，維持市場活躍；另一方面，圍繞房地產供給側改革，實施分類調控，以適度緩和區域分化、冷熱不均現象。



社科院指，深圳市樓價上漲過快，原因離不開政策刺激和寬鬆的住房金融支持。資料圖片

港企紛撤出二三線城市

套現離場

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）內地二三線城市房地產要去庫存，不少港資發展商已化身「春江鴨」率先從這些地區抽身。其中「純官」鄭家純旗下新世界系已於去年底，拋售多個項目套現339億元（人民幣，下同）；同年中華置業（0127）出售成都3個項目套現65億元。去年新世界系大手拋售旗下位於內地二三線城市樓盤，短短一個月拋售9個盤套現339億元，掀起市場關注。去年12月初，新世界中國（0917）宣佈以約20%至354%溢價，把旗下武漢、海口、惠陽3個項目出售，涉及交易金額達135億元。同月月底，新世界發展（0017）和新世界中國共同出售位於成都、貴陽兩個項目；周大福亦出售位於北京、上海、青島3個項目。上述5個項目總建築面積逾9,160萬方呎，總金額達204億元。規模較細的發展商亦撤出二三線城市，華人置業於去年7月以65億元代價向恒大（3333）出售位於成都3個內地物業項目，包括「華置·西錦城」、「華置·都匯華庭」及「華置廣場」，涉及樓面合共逾65萬平米。去年10月，華置聯同尖沙咀置業（0247）、信置（0083）及中渝置地（1224）持有的重慶項目，涉及100%股權，以70億元轉售予恒大。

藍皮書對今年內房走勢預測

整理：記者 王珏



滬綜指昨收報2,997點，微升6點。資料圖片

觀望情緒升溫 滬A反抽0.22%

香港文匯報訊（記者 章蕪蘭 上海報導）A股3,000點攻堅戰昨天繼續，滬綜指盤中最高衝至2,999點，但未能更進一步，最終收於2,997點，升0.22%，兩市成交量僅逾4,000億元（人民幣，下同）。

「央行維穩 資金面穩」

近期人民幣匯率波動明顯加劇。繼5月3日人民幣兌美元匯率中間價飆升至今年以來最高點之後，4日忽然大幅貶值，創下去年8月匯改以來最大單日跌幅。昨日貶值行情延續，人民幣兌美元中間價較上

日續挫185個基點。昨日央行在公開市場進行了1,300億元7天期逆回購操作，當日到期逆回購量為1,100億元，故資金淨投放200億元。此前連續6個交易日，公開市場均見單日的資金淨回籠。申萬宏源債券部指，目前央行維穩意圖明顯，整體來看，銀行間市場的資金缺口料較4月明顯縮小，資金面將相對穩定。

近兩日A股的觀望情緒有所升溫。昨天早盤滬深兩市雙雙微幅低開，之後曾再度翻綠，低見2,977點。午後滬綜指緩步向

上，但始終未能突破3,000點關口。截至收市，滬綜指報2,997點，漲6點或0.22%；深成指報10,474點，漲51點或0.49%；創業板指報2,224點，漲13點或0.59%。兩市共成交4,742億元，較周三縮量超600億。文化傳媒、園林工程、民航機場等股類漲幅居前，一些權重股相對低迷，鋼鐵、石油、汽車、工程建設等均收跌。巨豐投顧郭一鳴認為，短期股指反彈，只能稱之為反抽，在增量資金繼續觀望的當下，反抽隨時有結束可能，此前3,000點就是一道坎，當下也不例外。

京津冀嚴控新增建設用地

香港文匯報訊 由國土資源部、國家發展改革委聯合印發的《京津冀協同發展土地利用總體規劃（2015-2020年）》，劃定減量優化區、存量挖潛區、增量控制區和適度發展區，明確各區土地利用原則和利用導向。當局將按照突出重點、有序投放、改善結構的原則，嚴格控制新增的建設用地。

按照規劃，減量優化區需要通過建設用地「減量瘦身」倒逼城市功能提升，原則上不安排新增建設用地，鼓勵將存量建設用地轉化為生態用地。

存量挖潛區不宜再進行高強度大規模建設，區域建設用地總量基本保持穩定，以存量建設用地結構和佈局調整為主；增量控制區不宜進行大規模開發建設，重點保障基礎設施和公共服務用地，控制區域新增建設用地。適度發展區是承接北京非首都核心功能和京津產業轉移的主要區域，應引導人口產業合理集聚，適度增加區域新增建設用地規模。

保護「一帶十三區」基本農田

規劃強調嚴格永久基本農田保護和大力推進農用地綜合整治。將北京順義東部等13片集中分佈的優質耕地優先劃入永久基本農田實施嚴格保護，推進構建「一帶十三區」區域永久基本農田保護格局。

規劃提出，全力支持重點領域率先突破。從軌道交通、公路網、機場、交通綜合樞紐、港口體系等幾方面，切實保障交通一體化發展用地需求；通過開展重要生態功能區退耕還濕、推進重點區域退耕還林還草、引導農業結構調整、推進生態環境整治、強化森林資源保護和發展等措施，因地制宜開展生態建設。

通過實施差別化用地計劃和土地供應管理，嚴格執行項目准入負面清單等舉措，支持產業升級轉型。同時大力推進節約用地，推進城鎮低效用地再開發、盤活農村建設用地、推進工廠廢棄地復墾利用，加大存量建設用地挖潛力度。

深圳擬設P2P黑名單制度

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）據深圳市金融辦給市人大代表的建議答覆顯示，深圳市將探索建立P2P網貸平台黑名單制度。進入黑名單的平台，法人代表及主要股東終身不得進入金融以及互聯網金融行業。

2013年以來深圳發生問題P2P平台達207家，問題平台率28%。2015年一年中，深圳新發生停止經營、提現困難、失聯跑路等問題平台151家，佔全國13.06%，居全國第二。公安機關依法查處了61家涉嫌非法集資的P2P平台，佔非法集資案件總數的36.1%，涉及金額47.4億元人民幣，涉及投資人8.4萬多人。自

2016年1月1日起，深圳市不再新增P2P平台數量，待現有平台按照銀監會監管要求全部整改規程完畢後，再視實際環境適當控制節奏。

深圳市金融辦表示，當前深圳市正探索建立P2P網貸平台分級分類管理和黑名單制度，將組織對網絡借貸信息中介機構進行分類評級，設置A（優良）、B（良好）、C（關注）、D（不良）四個等級，評級結果作為衡量網絡借貸信息中介機構的風險程度，實施日常監管的重要依據。特別是進入黑名單的平台，其法人代表及主要股東將終身不得進入金融及互聯網金融行業。

蘇州灣推智慧旅遊卡券平台

香港文匯報訊（記者 凱雷、朱燁）面對互聯網電商來勢洶洶，傳統的服務業如何應對？近日，吳江太湖新城與蘇州鳳凰匯公司推出了「蘇州灣智慧旅遊異業聯盟卡券平台」，讓傳統服務業「觸電」，以「互聯網+」模式推動吳江太湖新城的智慧城市建设。

「蘇州灣智慧旅遊異業聯盟卡券平台」集合蘇州灣景點、酒店、餐廳等各類旅遊設施，並利用手機應用程式（App）、微信卡券等實施無卡化、無硬體的優惠券發放，以此助推廣體商業的智慧轉型。目前，東太湖大酒店、王焰溫泉等高級旅遊商家已入駐蘇州灣智慧旅遊平台，吳江新城管理部門也將利用此平台對包括餐飲、住宿、溫泉、商場等整個景區的旅遊大數據採集，採取客流疏導、精準服務等功能。

吳江太湖新城總面積約200平方公里，自2010年正式啟動建設以來，已步入產城融合、城旅一體、人口導入與產業導入的快速發展期，服務業佔比70%。吳江濱投



蘇州灣智慧卡券平台啟動儀式在吳江太湖新城舉辦。朱燁攝

集團董事長張中軍表示，吳江太湖新城將全力推動體驗式商業消費，通過智慧旅遊卡券平台實現蘇州灣商業消費、文化娛

樂、住宿行走等一站式服務，下一步還將推出太湖綠洲、特色小鎮、沙灘遊艇、餐飲一條街等文商旅項目。

穗本月49億起拍11地

香港文匯報訊（記者 古寧 報導）儘管廣州4月一手樓、二手樓成交均表現搶眼，但是土地市場則顯得冷清。統計顯示，上月廣州通過招拍掛方式掛牌出讓的地塊僅3宗，皆為工業用地和其他用地，住宅及商業用地零成交。此外，還有一宗通過招拍掛方式掛牌轉讓的工業用地成交。

業界人士預期，隨著樓市銷售轉暖，土地市場必然升溫。在《2016年廣州市經營性用地供地計劃》藍皮書中，計劃推出的84宗地，包括居住用地27宗，商業地57宗。監控數據顯示，4月掛牌地塊已有11宗，總起始金額為49億元人民幣，總出讓面積為645,107平方米。其中6宗為掛牌出讓，5宗為掛牌轉讓，均將在5月拍賣。

合富輝煌首席分析師黎文江表示，今年廣州計劃供應居住用地集中在幾個老城區及番禺，以舊廠舊城改造用地為主，可以



業界料穗本月土地市場將轉暖。資料圖片

緩解中心城區住宅供應的不足。不過隨着中心區土地的稀缺程度加劇，今年廣州拍出地王的機會極大。