

土地出讓提高首付款比例 網上競價設限 昆山成首個限購三線城市



繼南京、杭州等地出台限購政策之後，江蘇省昆山市成為首個出台限購政策的三四線城市。圖為昆山城市廣場。

香港文匯報訊 內地三線城市出樓市調控政策。繼南京、杭州等地之後，江蘇省昆山市成為首個出台限購政策的三四線城市。另外，山東省會濟南市雖然未有限購限貸，但早前提高了土地拍賣的門檻。

昆山政府官網中國昆山昨天發佈通知，調整非戶籍居民購房政策，非蘇州市戶籍居民家庭申請購買第二套住房時，應提供自購房之日起前兩年內在蘇州市累計繳納一年及以上個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明。

昆山8月房價百城第三高

昆山是蘇州市下轄市，但並未包括在蘇州此前出台的限購政策範圍內。根據中國指數研究院的百城新建住宅價格指數，8月昆山房價指數較7月環比漲5.4%，為百城第三高。

據市政府發佈的《昆山市加強房地產市場管理實施意見》，昆山還將提高土地出讓條件，提高住宅用地競買保證金和土地出讓金首付款比例，競買保證金由現行的20%提高到30%或以上，首付款由現行的50%提高到60%或以上。

引導土地出讓理性競價，土地競價溢

價率超過80%的，中止網上競價，轉為「一次報價出讓方式」進行競價。

昆山還將加大土地和住宅供應。根據近年來全市房地產市場狀況，今後三年全市住宅用地供應計劃每年確定為60公頃左右，對住宅用地供應計劃實行動態管理；項目取得預售許可證或現售證後，預售、現售房源應在10日內一次性全部對外公開銷售。

在公積金貸款政策方面，對第二次使用公積金貸款的，首付款比例從不低於住房總價的20%調整為不低於住房總價的30%，貸款利率從執行首套房貸款利率調整為按首套房貸款利率上浮10%執行。

三四線城現購房政策拐點

路透社引述易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進表示，蘇州限購以後，部分購房需求從蘇州市區轉移到了昆山市場，昆山目前出台政策也是情理之中，

並成為內地三四線城市第一個重啟限購的城市，反映了目前部分三四線城市購房政策的拐點也開始到來。

該智庫中心數據顯示，昆山今年新建商品住宅庫存去化周期在持續變小，從年初的10.8個月跌到了目前的5個月以下的水平。

蘇州市在8月成為首個重啟限購的二線城市，規定非本市戶籍購買二套房需累計繳納一年以上社保。

濟南：土地交付後須3年內竣工

濟南市政府8月出台文件，規定土地價款須180天內付清。受讓人不能按期繳款的，按照未繳納金額1%的比例徵收日滯納金，超過土地出讓合同約定繳款期限60日仍未繳清的，市國土資源部門有權解除土地出讓合同，定金不予退還。另外，開發商應在土地交付之日起1年內開工建設，自開工之日起3年內竣工。

滬10月8日起實施不動產登記

香港文匯報訊(記者 章蕪蘭 上海報導) 眼下內地樓市陷入瘋狂，外界普遍預期，新一輪的調控即將來襲。在此敏感期，上海市政府昨日傍晚突然宣佈，上海將於10月8日起全面實施不動產登記制度，令外界擔憂或是最新「辣招」。惟房地產專家在接受本報專訪時指，此舉旨在釐清歷史遺留問題，或可增加供應、平抑房價，但實際效果如何尚待觀察。

根據有關規定，10月8日，上海全面實施不動產統一登記後，房地產登記由不動產登記替代，房地產權證書和登記證明停止發放，頒發《不動產權證書》和《不動產登記證明》。

按照「不變不換」的原則，實施不動產統一登記前依法核發的各類不動產權屬證書、登記證明繼續有效，權利不變動，證書不更換。各區縣現有的房地產交易大廳調整為不動產交易登記大廳，房地產登記受理窗口調整為不動產登記受理窗口，受理不動產登記業務。

奉賢區6月已實施登記制度

據上海市政府透露，今年6月，奉賢區在上海率先實施了不動產統一登記制度。截至9月27日，奉賢區共頒發7,380本不動產權證書和11,166本不動產登記證明。

上海並非內地首個鋪開不動產登記制度的城市。事實上，不動產統一登記自2015年起，即開始在多個省市有條不紊地展開，更被普遍視為全面開徵房產稅的前奏。

不過，上海2011年起就已經成為首批房產稅試點城市，昨日新政消息甫出，便有



上海市政府昨日宣佈，10月8日起全面實施不動產登記制度，外界憂慮或許是最新的「辣招」。圖為上海虹口住宅區。

專家：登記或助徵收房產稅

網易引述同策諮詢研究部研究總監張宏偉認為，對不動產登記能反映不同城市以及城市間不同區域交易的頻率、資金來源以及客戶構成、空置率等，信息更加詳實，為未來的政策調控提供大數據參考，使未來調控政策更有針對性。發現異常波動時，可以通過平台數據的檢測界定模型標準，提前採取預案措施。例如未來如果要通過房產稅的徵收調節市場供應關係，多套房持有者可能會成為房產稅的徵收對象，執行層面更加精準。

此間資深地產專家、優海城總裁薛建雄則對本報指出，由於一些歷史遺留問題，

不少房產、土地的產權都有爭議，上海尤為突出，若釐清了此類房產、土地的所有權，當然亦可利於後期徵收房產稅，但這不僅僅是唯一目的，「若上述房產、土地，在解決了爭議後入市，或可通過增加供應，平抑房價。」同時他亦擔憂，出發點是好，但效果未必立竿見影，因為房屋確權過程可能很緩慢。上海中原地產分析師盧文曦也認為，房地產稅和不動產登記不是必然關係。

至於房價漲跌，坊間對全面開徵房產稅呼聲很高，薛建雄認為，上海房產稅已開徵六年，房價依然在上漲，故房產稅的作用有待商榷。他又猜測，監管層或通過控制槓桿等方法平抑樓價，目前不太可能在全國鋪開房產稅。

長假前交投減 A股微跌



A股昨天交投冷清，兩市成交萎縮至3,053億元人民幣，其中滬指下挫0.34%，報2,987點。中新社

香港文匯報訊(記者 章蕪蘭 上海報導) 由於「十一」長假將至，多數投資者持觀望態度，A股交投極為冷清，昨日兩市成交大幅萎縮至3,053億元(人民幣，下同)。大市自然上行無力，最終三大股指全部收跌，其中滬指下挫0.34%，報2,987點。

滬市成交1164億創4個月新低

昨日滬市兩市微幅高開，滬指跨越3,000點整數關口，報3,000點。惟開盤後，由於前期熱炒的次新股、PPP概念均現回調，大市一頭向下，即刻翻綠，此後全日都在3,000點下方維持弱勢震盪。截至收市，滬綜指報2,987點，跌10點，或0.34%；深成指報10,467點，跌9點，或0.09%；創業板指報2,139點，跌1點，或

0.05%。兩市僅成交3,053億元，較上一交易日縮量451億元，滬市成交更是創下近4個月新低，錄得1,164.37億元，深市亦僅成交了1,888.43億元。

盤面上，多元金融、鈦電池、電信運營、金屬製品、民航機場、珠寶首飾等漲幅居前。港交所行政總裁李小加表示深港通在未來一至兩日內將會公佈細節，深港通概念午後走強。園林工程、3D玻璃、海綿城市、貴金屬、水利建設等板塊則領跌兩市。

銀河證券認為，A股是國慶節前最後一個交易周，市場投資情緒走低，存量博弈格局不改，目前需關注市場變量，謹慎慢行。安信證券分析師王楠亦提到，市場目前並未真正見底，情緒明顯偏弱，並建議投資者不宜抄底，需控制好倉位在五成以下。

中海恒大萬科蟬聯房企品牌三甲

香港文匯報訊 日前在廈門舉行的「2016中國房地產企業品牌價值測評成果發佈會暨房地產品牌價值高峰论坛」，發佈了《2016中國房地產企業品牌價值測評研究報告》及2016中國房地產開發企業品牌價值50強榜單。中海地產、恒大和萬科分別以519.06億元(人民幣，下同)、392.62億元和382.53億元品牌價值，蟬聯前三強。

前列分佈穩定 復地首進20強

從近兩年中國房地產品牌價值20強榜單來看，2015-2016年連續兩次入選20強的企業共有19家，換榜率為5%。其中，新晉的20強企業為復地集團。與上年相比，上榜企業總體排名分佈較為穩定。受益於行業寬鬆的貨幣政策和貫穿全年的去庫存基調，2015年房地產市場快速發展，行業銷售金額和面積均創下新高。與此同時，行業內分化現象日漸凸顯，城市與企業間均呈現了不同的發展



中海地產、恒大及萬科分別蟬聯內地房企品牌價值前三強。資料圖片

態勢。在此背景下，品牌企業搶佔樓市回暖先機，充分利用市場形勢，在產品、營銷、運營等方面積極推進，實現了品牌價值的大幅增長。

2016年測評數據顯示，品牌10強企業的超額收益均值達到60億元以上，實現了超額收益的大幅增長。11-20強企業的均值在20億元左右；21-50強企業均值約為10億元。

滬9月新房成交量跌價升

香港文匯報訊(記者 孔愛瓊 上海報導) 「金九」收尾在即，不過今年9月上海成交量持續在低位徘徊，9月至今成交面積沒有超過百萬平方米，僅約80萬平方米，環比8月大跌129.8%，同比去年同期也下跌了59.1%。雖然樓市過火現象得到了限制，但9月房價較上月依然上漲，據搜房數據統計顯示，9月1日至27日上海新房成交均價達每平方米

44,108元人民幣(下同)，相較8月漲3.7%，同比去年9月升幅更有43.2%。

豪宅銷量理想推高房價

從量降價升這一現象來看，目前全國範圍都較為普遍，8月全國70個城市房價都出現單月環比上漲創新高現象。上海中原地產市場分析師盧文曦認為，成交量的大幅回落和市場緊張心態有所緩和和有關。而房價的繼續上行，業內認為這還是取決於成交房屋屬性來看，目前很多高端住宅甚至豪宅都銷量很好，並總體拉高整個上海新房均價。

在接下來「銀十」裡，記者從多家地產網站上發現，預計10月開盤的新房數量要比9月供應充足，且多集中在郊區一帶，從已經公佈售價的盤來看，多集中在4萬至5萬元之間。

恒大27億售礦泉水非主營業務

香港文匯報訊(記者 周曉菁) 中國恒大(3333)昨日發佈公告，指分別與不同的獨立第三方簽訂協議，出售集團旗下糧油、乳製品及礦泉水的非主營業務，總代價約為27億元(人民幣，下同)，此舉是為了「更加專注於房地產及其他相關業務」。

據公告披露，恒大將分別以18億元出售礦泉水業務，6億元出售糧油業務，3億元出售乳製品業務，並表示第三方在維護恒大品牌、不擴大使用範圍、不得轉授權他人使用及造成負面影響之前提下，於交割

日後的5年內仍可繼續使用原來產品的商標，及在公司名稱中使用「恒大」字樣。此外，三項業務未經審核的淨負債總共約為33億元，預期出售後會帶來未經審核收益約57億元。

集團成首家資產近萬億房企

今年上半年的業績報告顯示，恒大資產已達9,999.7億元，成為內地首家資產近萬億的房企，期內恒大營業額為875億元，同比增加12.6%，集團在8月末的業績會上更宣佈，將全年的銷售目標提升3,000億

元。不過，恒大旗下的一些非核心業務一直表現不佳，尤其是在2013年引入的上述三項業務，據人民網統計，「從2013年到2015年5月份，連續3個財務年度，恒大礦泉分別虧損了5.5億元、28.4億元和5.6億元，兩年時間裡累計虧損了39.5億元」。

昨日公告出爐後，恒大早盤初段一度上漲3.4%，至三周高位5.55港元，之後便一路回落，午後跌至全日最低點5.38港元，全日收報5.39港元，升0.02港元或0.4%。