

# 內地调控新政見效 瘋狂樓市迅速降溫

## 北上廣深樓市價量齊跌

香港文匯報訊(記者馬琳、孔雯瓊、帥誠)自9月30日開始,內地20多個城市相繼發佈樓市調控政策,半月有餘,內地樓市出現了哪些變化?記者梳理相關數據發現,內地樓市在新政後普遍降溫,「北上廣深」價量齊跌的跡象初步顯現。分析認為,此輪樓市調控見效迅速,內地樓市基本上已從早前的瘋狂轉趨平靜,購房者多持觀望的態度。如果年底銀行信貸再收緊,樓市將進一步調整。

北京市住房和城鄉建設委員會披露,10月1日至16日,全市商品住房(不含自住房)共簽約8,781套,成交量較9月回落29.3個百分點。從調研情況看,10月各樓樓處及門店的合同簽訂量、客源量、房源量、帶看量等全面回落,目前二手房業主漲價的衝動已明顯消失了,叫價變得理性。

### 深圳接連發生買家違約

上海方面,中國指數研究院數據顯示,10月第二周,上海新建商品住宅成交均價為每平方米44,606元(人民幣,下同),環比上漲3.8%;成交面積為23.52萬平方米,環比上漲24.38%。雖然較國慶期間有所上漲,但和新政頒佈前一周相比,無論成交量還是成交均價都出現不同程度回落。

廣州方面,儘管「十一」黃金周期間,樓市價穩量升,在一線城市中一枝獨秀,但進入10月第二周,統計顯示,廣州全市新網簽量4,205套,網簽均價每平方米19,133元,量價環比均出現降幅。

深圳方面,據中原地產數據,10月第二

周二手房成交量依然穩定在1,621套,成交面積約為13.1萬平方米,成交均價為每平方米47,580元。但二手房市場已瞬間變成買方市場,業主叫價下調幅度不斷加大,買家違約接連發生。

### 二線城也開始整體回調

一線城市樓市降溫,二線城市樓市也開始整體回調。中原地產數據顯示,上週二線城市合計簽約商品住宅數量3.36萬套,已經連續兩周低於4萬套。

中原地產市場研究部總監張大偉認為,本輪房地產調控的特點是見效速度快、執行力度強。經過一兩周的政策試水後,市場就出現快速降溫,可以說,內地樓市基本從過去的瘋狂中走出來。

「網簽數據有一定的滯後效應,實際成交還未完全反映當下樓市的真實情況。」張大偉指出,從市場價格看,北京、深圳、合肥、蘇州、南京等地都明顯出現二手房大幅降價到市場水平的現象。如果年底央行額定吃緊,信貸再收緊,價量齊跌的情況可能會進一步蔓延。



■內地樓市在新政後普遍降溫,「北上廣深」價量齊跌的跡象初步顯現。圖為上海房展會。資料圖片

## 高樓價未阻人才流入一線城市

## 中國投資者首八月海外房產投資1823億

香港文匯報訊 據中新社報道,全球領先的房地產服務機構戴德梁行最新發佈的《中國對外投資市場報告》顯示,今年以來,中國投資者在海外房地產市場累計投資達235億美元(約1,823億港元),再創歷史新高。

根據戴德梁行發佈的報告,2016年首八個月,中國海外地產投資大宗交易總額達235億美元,已接近2015年全年257億美元(約1,994億港元)的投資額。由於內地一線城市高品質可售資產的稀缺,以及核心或核心增長型資產收益率不斷被擠壓,越來越多內地投資者轉向海外尋求投資機會。

### 美國為首選目的地

據美國房地產資本分析公司(Real Capital Analytics)的數據,寫字樓憑藉較為穩定的現金流優勢成為中國投資者首選。截至8月,今年寫字樓市場的交易金額已佔中國海外投資額的51%,酒店投資佔33%。

今年首八個月,由於美國經濟復甦以及美元走勢強勁,美國成為中國房地產投資者首選目的地,投資額佔海外投資總額的57%。香港、澳洲、英國、加拿大也是今年投資熱門地。這五個市場已經佔到今年海外房地產投資的97%,相較去年,今年投資選擇更集中在發達國家門戶城市,體現了中國投資者較為保守的投資傾向。

戴德梁行預測,2016年全年,中國對外大宗交易將比去年同期增長37%,投資額有望創新高至350億美元(約2,715億港元)。今年海外資本投資明顯集中在成熟的房地產市場和門戶城市,預計近期美國、澳洲以及英國等發達國家仍將是中國海外投資的熱門目的地。



■上海高樓價未阻人才流入。圖為上海人才招聘會。資料圖片

香港文匯報訊(記者張豪 上海報道)國慶長假前,一些大城市樓價大升,很多人不禁為自己能不能實現安居樂業而擔憂。正值金九銀十的跳槽旺季,獵聘發佈了《2016年三季度人才報告》。報告顯示,今年三季度就業形勢良好,雖然大城市樓價居高不下,但並未阻止人才向多數一線城市和部分二線城市流入,上海、北京、杭州成為人才淨流入率最高的三個城市。

從朋友圈時常刷屏的「逃離北上廣」來看,一線城市人才逃離率似乎理應很高。然而,此次報告顯示,在今年三季度,除廣州外,一線城市仍處於人才淨流入(註:本文人才流入指從一個城市流入另一個城市)狀態。

### 廣州吸納人才現落後態勢

上海人才淨流入率最高,達6.38%;其次是北京、杭州、深圳,人才淨流入率分別為4.97%、1.63%、1.07%。這四個城市的樓價居全國前列,但人才淨流入率依然領先,可見人才並未因高樓價而放棄在大城市更好的工作機會和發展前景。

在老牌一線城市中,只有廣州人才淨流入率出現負數,為-0.26%,落後於杭州、成都、南京、重慶、長沙等五個二線城市。由此看來,在人才吸納方面,廣州已經出現落後的態勢。

## 中企首三季海外併購逾1.2萬億

香港文匯報訊 據中新社報道,普華永道昨日發佈報告稱,2016年首三季中國內地企業海外併購交易創下新紀錄,而民營企業首度在海外併購交易的數量和金額方面超過國有企業。

### 民企交易數量金額首超國企

根據已經公佈的數據,2016年首三季,中國內地企業海外併購交易達到創紀錄的671宗,幾乎是去年全年交易數量的兩倍,交易總金額逾1,600億美元(約12,412億港元),其中單筆金額超過10億美元(約78億港元)的大額交易超過30宗。

首三季,中國內地民營企業海外併購交易數量

高達449宗,遠超國有企業,在30餘宗超過10億美元的大規模海外併購交易中,民營企業佔六成。就交易金額看,民營企業也首次趕超了國有企業,佔2016年首三季中企海外併購總交易金額的一半。

今年年初出現了高達400餘億美元(約3,103億港元)的中國內地企業單筆海外併購最高交易金額。報告指出,即使排除這項交易記錄,2016年首三季中國內地企業海外併購交易總額仍超過2014年和2015年的兩年合計。

### 半數攻高科技及娛樂行業

據普華永道中國企業併購服務合夥人唐迅分析,

基於現階段的國際經濟環境和國內競爭態勢,中國企業主動選擇海外併購,以期實現行業多元化、產業全球化、技術高級化的佈局,今年首三季中國內地企業海外併購的顯著增長主要得益於資本市場暢通的融資通道和快速增長的財務投資者。

報告稱,2016年首三季中國內地企業十大海外併購交易中有9宗交易的目標公司位於歐洲和北美,1宗交易的目標公司在澳洲,其中高科技及娛樂行業併購佔了半數。

唐迅表示,中國內地的一些民營企業已在海外併購市場頻繁出手,積累了一定的經驗,真正的中國跨國企業將在他們中間出現。

## 內地第三季進出口增1.1%



■今年第三季度中國外貿出現回穩向好跡象,中國進出口總值增長1.1%。圖為廈門港碼頭。資料圖片

香港文匯報訊 據中新社報道,中國海關總署副署長孫毅彪昨日在國務院新聞辦公室舉行的新聞發佈會上表示,今年第三季度中國外貿出現回穩向好跡象,中國進出口總值增長1.1%。

根據海關統計數據,今年第三季度中國外貿出現回穩向好的跡象,第三季度中國進出口、出口和進口分別增長1.1%、0.4%和2.1%。

### 惠民生政策顯效提振內需

分析原因,孫毅彪說,一是中共中央、國務院出的一系列穩增長、調結構、惠民生的政策成效逐步顯現,國內需求增加,首三季中國實際進口貨物數量同比增加3.2%,去年全年則減少1.8%;二是進口商品價格跌幅收窄提高了進口總值,首三季中國月度進口價格下跌5.3%,較去年全年收窄6.3個百分點;三是外需轉暖

帶動了出口增長,8月份美國諮商會公佈的消費者信心指數為101.1,是去年9月以來的最優表現。

孫毅彪說,當前,中國經濟運行總體平穩、穩中有進、穩中提質、預期向好。與此同時,中國外貿特別是加工貿易正面臨挑戰和新的不確定因素。

據海關統計,今年1月至9月,中國進出口總值17.53萬億元人民幣,同比下降1.9%。其中加工貿易進出口5.16萬億元,同比下降7%。

孫毅彪說,加工貿易是中國開放型經濟的重要組成部分,中共中央、國務院高度重視加工貿易和海關特殊監管區域的發展。海關總署將以推進簡政放權、放管結合、優化服務為抓手,推動各項政策實施和創新制度落地見效,同時促進加工貿易轉型升級,推動海關特殊監管區域整合優化,支持自貿試驗區改革創新。

## 京「全球反恐論壇」研反網絡恐怖主義

香港文匯報訊 據中新社報道,中國外交部發言人華春瑩昨日在例行記者會上透露,中國外交部今日在北京主辦「全球反恐論壇」框架下第二次打擊網絡恐怖主義研討會,邀請「全球反恐論壇」成員及相關國家和國際組織的官員、專家學者、互聯網企業代表與會。

華春瑩表示,當前國際反恐形勢複雜嚴峻。打擊網絡恐怖主義已成為現階段反恐國際合作的當務之急。她說,「中國是國際反恐事業的積極參與者,我們希望通過此次研討會,進一步凝聚共識,推進打擊網絡恐怖主義國際合作,為維護互聯網空間及現實世界的安全穩定貢獻力量。」

「全球反恐論壇」成立於2011年,包括中國、美國、英國、土耳其、歐盟等成員。論壇旨在為各國從事反恐工作的人員提供交流經驗、信息和最佳實踐的平台,動員和協調相關資源,促進現有國際反恐合作,提高有關國家應對恐怖主義挑戰的能力,推動《聯合國全球反恐戰略》的實施。

2014年中國在「全球反恐論壇」框架下成功舉辦了首次打擊網絡恐怖主義研討會。

## 華促斯消除總統見達賴不良影響

香港文匯報訊 據新華社報道,中國外交部發言人華春瑩昨日在例行記者會上表示,中方希望斯洛伐克方面切實恪守承諾,採取有效措施,消除斯總統會見第十四世達賴產生的不良影響。

據報道,10月19日,斯洛伐克外長萊克會見中國駐斯大使林琳後強調,斯洛伐克總統基斯卡不久前會見第十四世達賴已對雙邊關係造成損害。

華春瑩就此表示,10月16日,斯洛伐克總統基斯卡同第十四世達賴喇嘛會見,嚴重破壞了雙邊關係健康發展的政治基礎。

「中方注意到,萊克外長已向中方強調斯洛伐克政府堅持一個中國政策,視西藏為中國不可分割的一部分。」華春瑩說,中方希望斯方切實恪守承諾,尊重中方核心利益和重大關切,採取有效措施消除不良影響,確保中斯關係儘早回到健康穩定發展的軌道。