

# 「公寓」爆炒 滬128商住樓被停售

## 住建委：部分項目虛假宣傳 需清理核查

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報導）內地一線大城市的房地產調控升級！上海市住建委上週六晚間宣佈，該部門會同相關部門對上海商業辦公項目進行集中清理核查，在此期間暫停此類項目網上簽約。據內地媒體統計，當地總共有128個項目被暫停銷售。有業內人士分析稱，這主要是由於上海的限購限貸政策空前嚴厲，大量投資客轉而爆炒酒店式公寓，導致樓市監管愈加趨向嚴厲。

上週六晚間，上海官方住房交易信息網站「網上房地產」顯示，在「辦公」性質的一手房中，有逾百個項目「暫停銷售」，全部是公寓式辦公樓，亦即俗稱的「商住」。據內地「界面新聞」統計，此次共有128個項目被暫停銷售（不含金山區），其中嘉定、松江、青浦和浦東新區分別為30、17、16和15個。這些項目包括浦東的融創精彩天地、青浦萬達茂、徐匯的中環國際廣場和龍湖北城天街等。

### 部分擅自改建 存在安全隱患

對此，上海住建委在官網回應，近期關於上海商業辦公項目違規銷售、擅自改建的投訴大量增加。經有關部門調查發現，部分商業辦公項目存在較為嚴重的擅自改變房屋單元空間分割、私自接通燃氣管道等改變房屋使用性質情況，使得房屋結構、消防等存在安全隱患。同時，一些項目還在銷售中進行虛假宣傳，嚴重誤導購房人。「為保障購房人的合法權益，規範市場秩序，市住建委會同相關部門，對商業辦公項目進行集中清理核查，在此期間暫停此類項目的網上簽約」。

### 上海類住宅去年成交價升12%

據了解，按照內地商業用房的貸款政策，商住類產品首付最低為房價的50%，但貸款期限最長為10年，貸款利率則上浮10%。早前監管層連出重拳，限購層層加碼，故不限購、不限貸的酒店式公寓，自去年以來大受追捧。非但開發商爭相推盤，不少樓盤開盤即遭哄搶。上海中原地產市場研究部數據統計顯示，截至12月27日，上海類住宅2016年成交201萬平方米，同比增加76%；成交均價23,404元/平方米，同比漲幅12.4%。

### 規範市場秩序 保障買家權益

戴德梁行中國區投資及顧問服務部董事總經理葉建成分析，2016年上海住宅市場一直保持白熱化狀態，住宅物業在投資市場中佔有一席之地，然而隨着政策不斷從嚴，「資產荒」開始蔓延到商辦大宗交易市場，交易



■上海暫停商業辦公項目網上簽約，據內地媒體統計，當地總共有128個項目被暫停銷售。

## 2016年以來上海樓市調控層層加碼

頒佈「滬九條」，提高非上海戶籍居民家庭購房繳納個人所得稅或社會保險的年限，將自購房之日起計算的前3年內在滬累計繳納2年以上，調整為自購房之日起連續繳納滿5年及以上；並大幅提升了二套房首付比例，對擁有1套房的家庭，若再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，首付比例將不低於50%，若購買非普通自住房，首付比例升至不低於70%。

2016年  
3月25日

頒佈「滬六條」，加強供應端監管，建立由上海市規劃國土資源局、上海市金融辦和金融監管機構等部門組成的商品住房用地交易資金來源監管聯合工作小組，加強對商品住房用地交易資金來源監管。銀行貸款、信託資金、資本市場融資、資管計劃配資、保險資金等不得用於繳付土地競買保證金、定金及後續土地出讓價款。

2016年  
10月8日

正式開啟「認房又認貸」模式。居民家庭購買首套住房申請商業貸款的，首付比例不低於35%。在上海市已擁有1套房、或無住房但有住房貸款記錄的居民家庭申請商業貸款，購買普通自住房的，首付比例不低於50%；購買非普通自住房的，首付比例不低於70%。

2016年  
11月28日

調控或將蔓延至酒店式公寓。上海住建委確認，為保障購房人的合法權益，規範市場秩序，市住建委會同相關部門，對商業辦公項目進行集中清理核查，在此期間暫停此類項目的網上簽約。

2017年  
1月7日

製表：記者 章蘿蘭

類型以服務式公寓、商業物業為主。他認為，位於上海核心或新興區域的寫字樓和服務式公寓等資產依然是未來的投資熱點，上海市住建委此舉意在保障購房人的合法權益，規範市場秩序。

早前報道曾指，上海已於去年12月22日開始，暫停公寓式辦公樓的規土管理各項審批事項的審批。此前，上海市規劃和國土資源

局召開研究加強「類住宅」管理有關工作部會議，明確表態對類住宅加強管控，並督促各區對類住宅的供應量、銷售量、存量等基本情況進行摸底、排查。據指，雖然上海酒店式公寓網簽全面停止，一些項目的認購並沒有停，而是採取雙方簽署有條件認購協議的方式，協議規定如果因為集中清理核查影響購房、購房者可以解除協議。

## 重慶四方面三招嚴管樓市

香港文匯報訊 除上海之外，另一直轄市重慶的樓市也持續火爆，據內地媒體報道，過去兩周該市的新建商品房成交均超過萬套，甚至有外地購房者「組團打飛的」去重慶買房。重慶市國土房管局近日發佈《關於加強主城區商品房項目預售方案管理的通知》，稱將通過四個方面、三大措施嚴控房價。

### 加強備案價格審查

重慶市國土房管局表示，按照市委市政府維護房地產平穩健康發展的要求，切實履行房地產市場監管職責，日前已下發了《關於加強主城區商品房項目預售方案管理的通知》，主要包括四個方面的內容：嚴格預售方案備案、加強備案價格審查、嚴格預售方案變更和嚴格預售方案執行。下一步要重點從以下三個方面抓好相關工作的落實。

一是嚴格執行預售價格申報、申報價格審查和價格變更備案規定。各區房地產市場監管機構將對申報備案價格進行嚴格審查，對申報價格明顯與市場不符，超過成本較多的，將要求企業說明定價理由，指導開發企業合理定價。

### 嚴格規範銷售行為

二是嚴格規範銷售行為。要求開發企業在銷售現場公示商品房預售許可證；載明土地權屬信息的房地產權證；預售商品房涉及的房地產抵押信息；預售資金監管銀行及監管賬號等。每套預售商品房應明碼實價，標明套內建築面積及價格、建築面積及價格。嚴禁以認購、預訂、掛號、發卡等方式收取或者變相收取定金、預訂款等費用。嚴禁以綁架搭售或者附加條件等限定方式，迫使購房人接受商品或者服務價格。嚴禁以捏造或發佈虛假信息哄抬房價等。

### 加大執法監管力度

三是進一步加大執法力度。各區房地產市場監管機構將加強日常巡查和暗訪，加大監管力度，確保開發企業嚴格執行預售方案，嚴厲查處銷售過程中的各類違法違規行為。對違規企業將進行約談並責令糾正。對拒不整改的企業，將按照《重慶市城鎮房地產交易管理條例》等法律法規，採取暫停項目網上簽約、暫停交易登記以及暫停資產轉移登記手續辦理、吊銷商品房預售許可證等措施。

## 國泰及國泰港龍推「尊尚逍遙通」優惠



香港文匯報訊 國泰(0293)與國泰港龍推出全新「尊尚逍遙通」，為香港出發旅客提供商務及

特選經濟客位自選航點組合機票優惠，至環球超過80個目的地，推廣期由即日起至本月26日，旅遊日期則由即日起至今年8月31日。最新一輪的「尊尚逍遙通」提供多種不同航點組合及票價優惠，旅客可自選兩程短途商務客艙來回航班，每程來回3,600港元起；若選購長途特選經濟客位兩程來回航班的機票組合，每程來回亦只由8,300港元起。

## 本季投資展望 港股看高一線

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君麟



美聯儲局於2016年12月中舉行的議息會議中，決定將聯邦基準利率上調25點子，由0.25厘至0.5厘，增至0.5厘至0.75厘，為當局自2015年12月以來首度加息。此外，聯儲局官員的利率預測表顯示，官員預期2017年預期的中位數為1.375厘，意味2017年預期將會加息3次，每次0.25厘。消息一出，刺激美國10年期國債息率衝上2.5厘以上，亞洲股市則普遍受到衝擊。其實在加息之前，市場已經先行調整。

### 美股續受惠美元強 看淡歐股

在美元轉強、美國國債息率上升的環境下，亞洲匯市、資金流均有壓力，資金有回流美國之勢。特朗普當選美國總統引發全球資金重新配置，整體通脹預期升溫，美聯儲或因為共和黨財政刺激計劃而加快加息步伐。美匯若藉着新政府政策再度走強，將吸引資金流入美股及美國高收益債券等風險資產。

另一方面，2017年為歐洲大選年，政經不明朗因素眾多，故我們較看淡歐洲股市。此外特朗普的貿易政策，始終令人擔心會影響到亞洲及跨國企業的盈利，為亞洲及新興市場增添不明朗因素，惟各新興市場經一輪調整後我們認為本季度值得重新部署配置，目前較看好金磚四國及東盟。

### 內地數據改善 恒指上望23500

港股方面，實行聯繫匯率的香港一向對美息走勢敏感，短期內或者出現波動，但由於港股估值不貴，加上內地近月出台的經濟數據不俗，相信會為大市帶來一些支持。港股雖未有大的催化劑，但大跌的機會也相對地微，2016年11月8日美國大選時，港股於22,000有強力支持，原因是市盈率已經處於頗低水平。

## 人幣回穩

### 本周投資市場注意事項

- 中國外儲連跌6個月，今周人民幣表現續左右港股走勢
- 特朗普週三舉行就職美國總統前記者會，關注其對華政策及美元言論
- 周二公佈內地12月消費者和生產者物價指數
- 周五公佈美國1月密歇根大學消費者信心指數初值

製表：記者 歐陽偉昉

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）上週香港人民幣拆息被挾高逾100厘令離岸匯價急升，刺激港股繼續向好。分析員相信，人民幣匯率會在農曆新年前保持強勢支持港股，加上美股三大指數上周五齊破歷史新高，道指直逼二萬點收市，亦令不少投資者對短期前景持樂觀看法，故料港股有力再衝上23,000點，但要突破阻力再上升則有不少難度。

### 美股創新高 利好投資氣氛

上周五美國公佈的就業數據理想，刺激三大指數再創新高，道指收升0.32%報19,964點，標普500指數升0.35%報2,277點，納指升0.6%報5,521點。但港股ADR比例指數跌7.91點，報22,495點，在美上市的恒指成份個別發展，友邦(1299)折合報45.12港元，貢獻指數升11.57點，騰訊(0700)折合報195.44

## 港股短期可衝二萬三

### 恒指上週升2.3%



■ 港股連升兩週。 中新社

港元，貢獻指數升5.51點。內銀和油股ADR均較港股收低，建行(0939)、工行(1398)和中行(3988)合共拖累指數跌15.43點，中石油(0857)、中海油(0883)和中石化(0386)合共拖累指數跌4.89點。

第一上海首席策略師葉尚志昨接受本報訪問時指出，港股現正處於反彈勢頭，有利好消息比如美股破頂，可進一步帶動港股延續反彈，料下周恒指朝23,000點進發，若成交進一步增加，港股會更有動力，但暫時對突破23,000點阻力位有保留。

### 人幣長線走貶 後市存隱憂

內地周二將會公佈CPI和PPI數據，受到不少關注。但葉尚志認為，這對港股影響不大，因為現時通脹沒有升溫，影響內地貨幣政策的因素，仍以人民幣貶值的速度為主。葉尚志表示，上週人民幣匯率曾經強勁回

升，對港股有明顯影響，如若匯率跌勢回穩，將令港股暫時處於「安全期」，不過目前看人民幣長遠貶值趨勢並未扭轉，因此港股仍然有隱憂。

### 春節假期前 小心獲利回吐

金利豐證券研究部執行董事黃德凡亦認為，人民幣反彈對港股後市，以至中資、H股、A股均帶來支持，上周已帶動內銀、內地航空股上升，相信人民幣在農曆新年前仍會處於強勢，支持港股不會太弱，加上港股技術性轉強，恒指企穩50天平均線之上，恒指農曆年前可看高一線上望23,000點。不過他同時提醒，特朗普在1月20日正式上任後，美股很有可能在高位獲利回吐，加上內地春節假期休市，港股缺乏支持因素，屆時投資者獲利離場，恒指可能在23,000點阻力位回調。