

國家統計局：京滬穗深樓市漲幅連續9月回落 三四線城市成交井噴房價上揚

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報導）國家統計局昨日最新數據顯示，上月一二線城市房價繼續降溫，一線城市總體房價首次出現環比下降，京滬新房和二手房價全部轉降；三四線城市卻呈現成交井噴、房價全線上漲之勢，近20城市環比漲幅逾1%，河南洛陽、安徽蚌埠、廣西北海等領漲。業內預計，在去庫存政策帶動下，三四線城市房價將繼續上漲。

國家統計局發佈上月70個大中城市住宅銷售價格統計數據顯示，上月一二線城市房價繼續降溫。一線城市新建商品住宅和二手住宅價格同比平均漲幅均連續9個月回落；二線城市新建商品住宅價格同比平均漲幅連續7個月回落。

從環比看，上月一線城市新建商品住宅和二手住宅價格分別環比平均下降0.1%和0.2%。中原地產首席分析師張大偉指出，這是2014年樓市升溫以來的首次，意味著一線城市房價出現實質性鬆動。

三亞房價環比降0.8%

過去漲幅較快的熱點城市轉為降價主力。70個城市的新建商品住宅價格中，環比降幅最大的城市分別是海南三亞、北京、江蘇無錫，分別環比下降0.8%、0.4%、0.3%；二手房市場中，北京連續第二個月領跌，環比下降1.1%，天津下降0.9%，三亞下降0.7%。但從整體看，6月房價上漲的城市數量增加，新建商品住宅價格環比上漲的城市從5月份的56個增加到60個，三四線城市房價漲幅明顯擴大。

70個大中城市中，新房價格環比漲幅在1%以上的有20個城市，其中洛陽以2.4%的最高漲幅領漲全國，蚌埠、北海並列第二，漲幅為2.1%，湖北襄陽第三，漲幅為2%。從二手房價環比漲幅看，蚌埠以1.9%的最高漲幅領漲全國；廣西南寧第二，漲幅1.7%；陝西西安、浙江溫州、北海並列第三，漲幅1.6%。

京滬等成交量「腰斬」

張大偉指出，三四線城市成為最近3個月庫存去化主力。日前公佈樓市銷售數據顯示，上月內地商品房銷售面積接近2億平方米，為歷史第二高，同比上升21.4%，漲幅遠超過5月的10.3%，其中京滬等一線城市成交量「腰斬」，三四線則「賣得歡」。

張大偉預計，一二線城市的調控政策不會鬆動。同時，一二線城市已經基本完成了去庫存任務，後續房地產調控政策有可能會在經濟企穩的情況下，持續加碼。此外，從去庫存政策看，預計今年整體三四線城市樓市政策將繼續平穩寬鬆，下半年可能在庫存去化加速、政策沒有加碼的情況下，房價繼續上漲。



廣州上半年一手商品房成交面積錄得576.5萬平方米，同比減少14%。香港文匯報記者盧靜怡攝

上半年穗樓市成交量放緩

香港文匯報訊（記者 盧靜怡 廣州報導）內地上半年連續出多項「最嚴」樓市限購令，北上廣深等一線城市新房成交量應聲回落。戴德梁行昨日舉行2017年上半年廣州房地產市場總結發佈會。數據顯示，2017年上半年，廣州一手商品房成交面積錄得576.5萬平方米，同比減少14%，與去年底相比下跌逾四分之一。而銷售均價為1.65萬元（人民幣，下同）每平方米，同比小幅上浮3.8%，較2016年末則降低3.7%。下半年預計供不應求趨勢將延續，市場將繼續保持觀望情緒，成交量繼續維持低位將是大概率事件。



戴德梁行昨日舉行2017年上半年廣州房地產市場總結發佈會。香港文匯報記者盧靜怡攝

戴德梁行華中區研究部高級分析師繆舒怡表示，在上半年「最嚴」限購令下，廣州住宅市場供需急跌，價格升幅受到抑制。但供應缺口仍處於高位，市場繼續維持供不應求狀態。戴德梁行數據顯示，截至今年6月底，廣州全市可售庫存去化周期僅剩6.7個月，較去年同期小幅縮短0.9個月。而黃埔、增城兩大成交熱門板塊，去化周期都已不足4個月。

繆舒怡表示，雖然目前廣州庫存已處於低位，但市場未有去化壓力。目前廣州住宅市場調控力度較

大，2017年下半年政策加碼空間不大，但同樣暫未見鬆綁趨勢，市場或將維持目前的調控水平。

至於樓價方面，繆舒怡認為，如果下半年成交量持續收縮，部分開發商或將受到資金回籠的壓力而在價格方面出現鬆動，局部區域價格或有小幅下調空間。「短期來看，廣州住宅市場儘管出現降溫，但供不應求趨勢仍將持續。」

土地成交量價齊升

此外，廣州在今年上半年加大了土地供應規模，土地成交量價齊升。上半年，廣州成功拍出84宗土地，進賬522.1億元，成交金額攀升160%；土地成交面積同比上漲72.4%，佔到去年全年土地成交面積的八成。繆舒怡預測，下半年土拍市場仍將熱度不減，住宅用地供應將適度加大。

針對「地王」頻出的現象，廣州連續出金融監管、競地價、配建、自持及搖號等措施在內的土拍新規，抑制地價上漲收效明顯。上半年，廣州溢價率最高的5宗地塊，平均溢價率為45%左右，而去年廣州溢價率最高的5宗地塊，平均溢價率接近200%。

發改委：續關注地產業等非理性對外投資

香港文匯報訊 據中通社報導，國家發改委昨日就宏觀經濟運行情況舉行新聞發佈會。澎湃新聞昨日報導稱，國家發改委政研室主任、新聞發言人嚴鵬程表示，有關部門將繼續關注房地產、酒店、影城、娛樂業、體育俱樂部等領域非理性對外投資傾向，防範對外投資風險，建議有關企業審慎決策。

倡企業投資「帶路」項目

嚴鵬程表示，中國官方支持國內有能

力、有條件的企業，開展真實合規的對外投資活動；支持以企業為主體、以市場為導向、按商業原則和國際慣例的對外投資項目。尤其支持企業投資和經營「一帶一路」建設及國際產能合作項目。

此前，7月13日，商務部發言人高峰在介紹2017年上半年中國對外投資合作情況的例行發佈會上表示，2016年底以來，商務部會同國務院有關部門，在推動對外投資便利化的同時，加強了對外

投資的真實性、合規性審查，非理性的對外投資得到有效遏制，對外投資結構進一步優化，涉及房地產、酒店、影城、娛樂業、體育俱樂部等領域的對外投資大幅下降。

與此同時，《21世紀經濟報導》消息稱，今年3月20日，央行副行長、國家外匯管理局局長潘功勝在「中國發展高層論壇2017」上指出，部分企業海外投資存在「非理性和異常投資行為」，並直指一些企業在高負債率

下於海外收購足球俱樂部有資產轉移之嫌。

中新網指，今年上半年中國房地產業對外投資同比下降82.1%，僅佔同期對外投資總額的2%；文化、體育和娛樂業對外投資同比下降82.5%，佔同期對外投資總額1%。

據悉，中企海外投資目前主要流向租賃和商務服務業、製造業、批發和零售業以及信息傳輸、軟件和信息技術服務業。

中企海外「買買買」 「帶路」沿線好去處



微觀點

近日有消息稱，萬達涉及院線、影業和豪華遊艇領域的6個海外併購項目，因屬中國對外投資嚴控領域而遭到監管部門處罰；在此之前，銀監會發文要求各家銀行排查包括萬達、海航、復星等海外投資「兇猛」的大型民企，令外界猜測，儘管人民幣貶值壓力減輕，但對外投資的政策反而有所收緊。此次，國家發改委重申「繼續關注房地產、酒店、體育俱樂部等非理性對外投資傾向」，也印證了這一政策趨向。

去年下半年開始，在人民幣貶值及走資壓力增大背景下，中國政府針對企業對外投資真實性施行嚴格監管。而今，宏觀形

勢與一年前已大不同，人民幣匯率穩中有升，外匯儲備連續五個月上升，整體經濟改善程度超出市場預期，但無跡象顯示嚴控政策將放鬆。

不過，中企「買買買」的熱情和真實需求是擋不住的，近日中遠海控收購東方海外、萬科等收購普洛斯等多起大手筆併購，都顯示中企海外投資正在回暖。官方數據也顯示，上月中國對外直接投資達到去年12月以來的最高值，環比增長65.5%。

當然，中企海外併購回暖只是局部領域和地區。從目前政策趨向看，要想獲得政策和融資支持，中企最好是去「一帶一路」沿線，在那些能迎合中國產業和消費升級的領域找項目。香港文匯報記者 海巖

金融要加快回歸本源

中國人民大學重慶金融研究院研究員 卞永祖



在近日召開的全國金融工作會議上，習近平總書記就如何做好金融工作提出了四條重要原則，其中第一條就是金融要「回歸本源，服從服務於經濟社會發展」。

十八大以來，我國金融改革發展取得新的重大成就，但「脫實向虛」的現象仍不容忽視。部分地區發展過度依賴房地產，部分互聯網金融業務披着金融創新外衣從事非法經營活動，一些金融亂象出現，給金融系統的穩定埋下了隱患。這些問題的存在，不僅阻礙了金融系統

為實體行業服務的職能發揮，也加劇了金融系統內資金空轉的現象，導致市場上價格信號扭曲。金融回歸本源刻不容緩。

金融回歸本源的實質，就是要更好地服務實體經濟，服從服務於經濟社會發展。金融行業要將服務實體經濟的成效作為衡量經營業績的重要指標，切實提高服務實體經濟的積極性、主動性和創造性。

在當前形勢下，金融服務好實體經濟，防止發生系統性金融風險，一個重要方面是把國有企業降槓桿作為重中之重，抓好處置「殭屍企業」工作。應避免過剩產能佔用太多信貸資金，同時加大對以新技術、新產業、新業態、新模式為主要內容的新經濟的支持。

金融要回歸本源，自然離不開金融監管發力。信息技術的發展，使得金融風險具有涵蓋範圍廣、關聯性強、傳導擴散錯綜複雜等特點，這對監管人員素質、規則制定尤其是監管協調等帶來巨大挑戰。只有加強監管，才能避免重大風險特別是系統性風險的發生。

國務院金融穩定發展委員會的成立，不僅可以補上監管短板，而且有利於提高監管工作的專業性針對性，防止監管資源的空耗和浪費，從而使金融風險信息的傳導和監管干預流程更加順暢。我們應以此為契機，全面加強和完善金融監管，確保我國金融發展牢牢建立在服務實體經濟發展基礎之上，避免虛假繁榮。

國務院金穩會辦公室設在央行

央行稱，將履行好金穩會辦公室職責，加強金融監管協調。

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報導）全國金融工作會議剛結束，內地金融部門本週一紛紛開會傳達和貫徹會議精神，國務院金融穩定發展委員會（金穩會）將如何運作備受矚目。央行的消息顯示，國務院金穩會辦公室將設在央行，主要職能是「統籌金融改革發展和監管，統籌協調貨幣政策和財政政策、產業政策等，增強監管協調的權威性和有效性」。

17日上午，央行行長周小川主持召開黨委擴大會議，學習貫徹全國金融工作會議精神。央行稱，今後一段時間，央行將進一步深化金融體制改革，擴大金融對外開放，並將履行好金穩會辦公室職責，加強金融監管協調。

將加強監管協作

央行金融穩定局局長陸磊表示，設立金穩會，是為了加強監管協調，補齊監管短板，有效防控系統性金融風險，促進金融體系健康發展，提高金融服務實體經濟的水平。陸磊透露，金穩會的主要職能包括：堅持協同防範，統籌協調，健全風險監測預警和早期干預機制，補齊監管短板，健全監管制度，改進監管方法，進行監管問責，深化金融業改革開放，穩妥解決體制性、機制性問題。

陸磊還表示，央行將按照中央的要求，強化宏觀審慎管理和系統性風險防範職責，以「一盤棋」的思維和手段來維護國家金融穩定，堅定執行穩健的貨幣政策，補齊監管短板，加強系統重要性金融機構和金融控股公司等規制的建設，統一同類金融業務的監管規則，健全風險監測預警和早期干預機制等。

中國銀監會表示，堅決服從金穩會的領導，主動配合央行履行宏觀審慎管理職責，加強與其他金融監管部門、國家部委和地方政府的監管協作。中國保監會強調，將強化保險監管的專業性統一性穿透性。國家外匯局則表示，構建跨境資本流動的宏觀審慎管理和微觀市場監管體系，加強事中事後監管，防範化解跨境資本流動風險，維護國家經濟與金融安全。