

# 銀監關注房地產貸款佔比過高

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)進入2018年,有跡象內地樓市繼續收緊。消息指,上海銀監局近日發文要求嚴格控制併購貸款投向,投向房地產開發土地併購或房地產開發土地項目公司股權併購的,應按照穿透原則管理,擬併購土地項目應當完成在建工程開發投資總額的25%以上。

綜合媒體消息,《商業銀行併購貸款風險管理指引》稱,轄內商業銀行併購貸款快速增長,其中投向房地產業務及土地項目併購的佔比較高,與指引有關審慎發展併購貸款、支持改善產業結構的政策導向不符。銀監要求銀行按照穿透原則評估併購貸款業務的合規性,嚴格遵守房地產開發大類貸款的監管要求,對「四證不全」房地產項目不得發放任何形式的貸款。同時,併購貸款不得投向未足額繳付土地出讓金項目,不得用於變相置換土地出讓金,防範關聯企

業借助虛假併購套取貸款資金,確保貸款資金不被挪用。嚴格遵守相關法律法規要求,擬併購土地項目應當完成在建工程開發投資總額的25%以上。

## 全國各地屢現土地流拍

實際上,房企融資環境進入2018年後沒有寬鬆跡象。多家內媒消息稱,自去年有國有銀行暫停房地產開發貸後,今年初全國範圍內又有部分銀行下發相關文件,要求暫停受理房地產行業新增授信業務,或暫停開發貸業務。彭博社周二稱,恒豐銀行被

監管部門進行窗口指導,要求暫停受理房地產行業新增授信業務。

由於房企資金緊張,2018年開年不久,全國各地相繼出現多宗土地流拍,北京市1月便經歷三宗土地流拍,涉及住宅、共有產權住房用地性質,總計起拍資金逾155億元(人民幣,下同)。除了北京,開年多個熱點城市均有土地流拍消息傳來,包括長沙、合肥、佛山和廊坊等地,且多是因為拍賣的土地無開發商報名而流標。業內分析稱,當前房企融資依然不容樂觀,引發資金緊張是流拍主因,料進入2月流拍會有延續。



■北京市1月經歷三宗土地流拍。圖為北京土地和建築地盤。 資料圖片

## 保監擬規範險企內保外貸行為

香港文匯報訊 中國保監會副主席陳文輝表示,當前保險業面臨轉型發展機遇期,要高度關注流動性和重點公司風險、資產負債錯配風險、地方債務風險,以及信用風險等突出風險。

保監會網站昨天發佈新聞稿援引陳文輝在一會議的發言稱,當前及今後一段時期,保險資金運用將強化境外投資監管,規範內保外貸行為;加強投資能力牌照管理,切實防範保險機構違法違規或變相向地方政府融資。

「決不允許出現所謂的『特殊』公司。」陳文輝稱,要堅定不移把服務保險主業作為保險資金運用的發展目標,保障是根本功能,投資是輔助功能,不能本末倒置。

## 培育審慎穩健投資文化

他並指出,要培育審慎穩健的投資文化。投資標的應當以固定收益類產品為主,股權等非固定收益類產品為輔;股權投資應當以財務投資為主、戰略投資為輔;即使進行戰略投資,亦應當以參股為主。

同時,堅持改革創新,但對於脫離實體經濟、逃避監管的假創新、偽創新,將予以堅決禁止。在保險資金運用監管方面,穩步推進保險資金運用改革創新,支持保險資金運用國債期貨等金融衍生品對沖和管理風險;研究保險資金參與長租公寓等領域;研究推進保險資產證券化業務發展;進一步提升保險資產管理產品備案和註冊效率,推進股權投資計劃註冊改革。

## 粵去年商品房銷售價量齊創新高

香港文匯報訊(記者 帥誠 廣州報道)2017廣東房地產市場分析報告近日出爐,廣東去年商品房銷售面積達1.6億平方米,銷售金額1.88萬億元(人民幣,下同),雙雙創下歷史新高,同比分別增長9.2%和15.9%;銷售均價每平米11,776元,同比增長6.1%。在「分類調控、因城施策」的調控政策下,珠三角地區的商品住宅市場總體不如粵東西北活躍,但仍是廣東市場的核心地區。

保持平穩運行。在「分類調控、因城施策」的調控政策之下,商品住宅市場繼續分化。銷售面積方面,佛山、惠州和廣州三市位居廣東前三位,但同比增速較高的則是非珠三角城市;同比降幅最大的為深圳及臨深的珠海、東莞和中山。商品房總銷售面積上,佛山、廣州和惠州分列廣東前三,合計佔廣東全省銷售面積38.8%。分地區看,珠三角地區住宅待售面積大幅下降,呈現供不應求的局面,普遍進入補庫存階段;粵東西北城市去庫存成效開始顯現,商品房待售面積整體呈現回落趨勢。



■廣東去年商品房銷售面積達1.6億平方米,同比增9.2%。圖為廣州一個樓盤展銷處。 資料圖片

對於新一年廣東房地產供需及價格趨勢,報告中指出,隨着粵港澳大灣區上升為國家戰略,粵港澳大灣區正式迎來時代新機遇,各類房地產市場需求依然旺盛。鑑於建立房地產市場長效機制需要一定的時間,廣東尤其是粵港澳大灣區城市群的房價仍然面臨較大的上漲壓力。

## 祝九勝任萬科總裁兼CEO

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)萬科昨晚發佈公告稱,董事會主席郁亮不再兼任總裁和首席執行官,萬科董事會聘任祝九勝為公司總裁兼首席執行官(CEO)。

萬科董事會主席郁亮在談到不再兼任總裁的原因時表示,去年6月30日,萬科董事會換屆,由於時間緊迫,董事會決定由他先兼任集團總裁和首席執行官。作為董事會主席,他需要在公司發展方向、城市配套服務商戰略佈局,以及事業合夥人機制建設等方面投入更多精力。由專人擔任公司總裁,不僅有利於集團發展戰略執行和日常經營管理細化,長期來說對於完善公司治理也有好處。

郁亮又稱,祝九勝自加入萬科以來,表現出精湛的業務技能和卓越的管理才能。他對商業原理有深刻理解,加上強烈的奮鬥精神和直言不諱的犀利風格,在萬科團隊尤其年輕人當中,贏得了普遍欽佩和廣泛認同,相信由他接任總裁是非常理想的人選。

## 擬發180億可轉債 恒大跌7%

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)中國恒大(3333)昨公佈,擬發行於2023年到期的180億港元可換股債券,年息為4.25厘。按初步轉換價每股38.99港元,假設該等債券獲悉數轉換,將可換為4.62億股轉換股份,相當於公司經發行該等轉換股份擴大後已發行股本約3.39%。初步轉換價較昨日收市價25.85港元溢價50.8%。債券發行將籌集所得款項淨額約177.57億港元,用於為公司現有債務再融資及用作一般公司用途。

不過,有傳媒報道,恒大原本擬發行集資最多230億元的永久可換股債券,每股換股價41.775港元至44.56港元,年息3厘至4厘。恒大昨最低見24.5港元,收報25.85港元,跌7.18%。



# 忠誠

拍賣 - 超然佳績  
測量 - 專業保證  
代理 - 信心之選



鄭永銘 吳國強 關榮平 Mark Staples 盧漢昌 林澤榮 鄧世傑 周耀華 梁善儀

忠誠拍賣行: 中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室 | 忠誠測量行: 中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓 | 上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

2581 9366 www.chungsen.com.hk

**承業主命及法院令公開拍賣**  
茲定於2018年2月7日(星期三)  
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	屯門泥圍165-166號全幢 (Lot No.2817 DD130) (全全5.7層高) 恆昌小學 地下連花園: 12/8/17至11/8/18 \$7500 一樓: 1/4/17至31/3/18 \$7300 二樓連天台: 8/9/17至7/9/18 \$8000	全幢連天台 建築2000 花園(不入契)	480	9374 4386 任洽
2	元朗裕景坊28號祥發大廈17字樓E單位。(法院令,不現供樓,一星期售)	實用398 建築496	366	9138 6079 劉洽
3	元朗期日路9號GRAND YOHO第1期第10座32字樓A單位。(租期至4-9-2019 租金\$15800)	實用537	880	6922 4519 馬洽
4	元朗期日路9號GRAND YOHO第1期第10座32字樓B單位。(租期至30-9-2019 租金\$22500)	實用780	1250	6922 4519 馬洽
5	荃灣大陂坊7號及海灣街124及132號榮發樓5字樓3號單位連天台(即新界荃灣大陂坊7號榮發樓6樓A單位連天台)。 勝樓日期: 3/2(3-4) 5/2(5-6)	實用433 天台215	350	9092 0099 吳洽
6	荃灣大陂坊7號及海灣街124及132號榮發樓5字樓5號單位連天台(即新界荃灣海灣街124號榮發樓6樓A單位連天台)。 勝樓日期: 3/2(3-4) 5/2(5-6)	實用436 天台205	350	9092 0099 吳洽
7	觀瀾廣源街36-48號皇星樓地下C單位連天台。	實用496 平台574 建築994	580	9092 0099 吳洽
8	荃灣青山公路葵涌段313號天際中心26字樓06號單位。 勝樓日期: 5/2(3-4)	建築994	435	9138 6079 劉洽

物業(1)、(3)及(4)以連約出售,其餘物業以交吉出售。  
(除拍賣前收回及售出外)  
\*以上所有資料只供參考,並不擔保其正確無誤\* 牌照號碼: C-012527

**放盤咁耐,未有消息?拍賣幫到你!**

專人處理/歷史悠久/信心首選  
獨立龐大及策略性宣傳  
能吸引大量區外及各地投資客戶  
(網頁、報章、海報、傳單、電郵及傳真)

一星期六日(全行最多廣告)  
(一)星島(二)明報(三)大公報(四)文匯報(五)經濟(六)騰樓皇

**查詢或委託: 2581 9366**

**公開拍賣**

荃灣 **榮發樓**

5字樓3號單位連天台  
(即大陂坊7號榮發樓6樓A單位連天台)

實用433呎 天台215呎  
開350萬

睇樓: 3/2(六)下午3-4時  
9092 0099 吳洽

**公開拍賣**

荃灣 **榮發樓**

5字樓5號單位連天台  
(即海灣街124號榮發樓6樓A單位連天台)

實用436呎 天台205呎  
開350萬

睇樓: 3/2(六)下午3-4時  
9092 0099 吳洽

**公開拍賣**

觀塘 **農星樓**

地下C單位連平台

實用496呎 平台574呎  
開580萬

9092 0099 吳洽

**公開拍賣**

屯門 **泥圍**

泥圍165-166號全幢  
Lot No.2817 DD130  
每幢連天台建築2000呎  
花園(不入契)

開480萬

9374 4386 任洽

**忠誠測量行**  
為客戶提供優質服務

**物業估價**

- 按揭估價
- 移民估價
- 物業買賣估價
- 清盤及接管
- 會計及核數
- 購買火險
- 市區重建局項目物業作市場價值上訴
- 中國及澳門物業估價

**租金估價**

- 議定新租
- 續租

**法定估價**

- 政府收地賠償/索償
- 印花稅上訴
- 差餉反對及其他稅務事宜

**訴訟估價**

- 申請樓令
- 家事法庭
- 專家報告
- 強制拍賣估價(香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》)
- 專家證人(法院及土地審裁署)

**土地事務**

- 申請短期租約
- 地契修訂
- 換地申請

**發展顧問**

- 可行性研究
- 城市規劃申請
- 更改分區規劃大綱圖

**建築顧問**

- 強制驗樓
- 漏水勘察
- 舊建物評估及修正建議
- 就《建築物條例》提供意見
- 專家證人

查詢電話: 2541 2282  
info@cssurveyors.com

**移民估價**

- 評估物業現時市值或過往三年市值,作申請移民用途
- 評估物業現時市值或過往三年市值,作報稅或評估資產增值稅用途
- 估價報告由香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師簽署
- 提供香港、澳門及中國大陸物業估價

查詢: 2541 2282 / info@cssurveyors.com

**租務管理服務**

- 擁有物業眾多,收租、交管理費、續約、應付租客投訴,樣樣煩瑣,業主無暇兼顧?
- 身在海外,難以安排收租及處理租客查詢?
- 市況瞬息萬變,無法決定租金水平?
- 不懂如何甄選租客,怕遇上租霸或欠租問題?
- 出租單位需要維修及翻新,不知如何選擇承辦商、決定裝修項目及安排時間監工?

忠誠測量行租務管理服務可以為你解決以上一切難題

**租務管理**

- 繳交水、電費、管理費及其他開支及代申報物業稅
- 處理欠租問題
- 收取租金及預備帳目紀錄
- 專人處理有關租務之所有煩瑣工作及租客投訴
- 每月均會收到有關物業收入及支出的所有帳目

**代理及處理租約**

- 甄選租客及建議租金
- 續租及租金檢討
- 專人跟進物業銷售事宜

**物業保養及維修**

- 就物業狀況提供維修建議
- 取得及比較維修報價及聘請工程承辦商跟進工程
- 專人跟進工程,確保工程質素
- 跟進大廈公共地方修葺款項及政府部門發出之維修令
- 定期視察物業,提交物業報告,報告物業現狀
- 安排工程減少因天雨或颱風對物業造成損毀

查詢: 2853 7126 (陳小姐)

Wechat ID: cssurveyors | CS Group

透過 wechat 查詢本公司服務及接收最新資訊

更多拍賣推介及影片

注意事項 所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險,任何買家於拍賣落槌後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據,在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者,競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投,賣方並不保證該物業並無違例之建築,加建或改建。亦不保證物業之興建符合建築條例,買家不得對物業之違例建築,加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。