

逾40城樓控加碼 創兩年新高

住建部發文整頓房地產市場 專家料下半年力度加大

香港文匯報訊(記者海巖北京報道)在宏觀政策向寬鬆轉圜之際,內地樓市調控已悄然加碼。7月,在住房和城鄉建設部(簡稱「住建部」)發佈30城市巡查整頓房地產市場通知後,內地各地密集開啟了一輪房地產市場嚴打整頓,據不完全統計,逾40個城市出台樓市調控新政,調控措施出台之頻密,刷新近兩年樓市調控紀錄。業內專家預計,下半年樓市調控力度會更大。

近期,上海、西安、長沙、杭州等多城市發佈限制企業購房的措施,疊加7月初出現的部分城市限制個人抵押,房地產調控開啟加碼補漏階段。

從「五限」再增「新四限」

中原地產首席分析師張大偉指出,房地產調控從過去「五限」(限購、限貸、限價、限售、限商),又增加了「新四限」,限離婚購房、限新落戶人員購房、限公司購買住房、限未成年購買。這些「新四限」首先出現在上海、成都、西安、杭州等一二線城市,預計後續更多城市將採取限制企業購房等「新四限」措施。

在三四線城市中,據中原地產統計,內地超過80個縣級以上城市在上半年發佈了各類型的調控政策,7月新出台調控措施的城市也以寧德(福建)、臨汾(山西)、棗莊(山東)、大理(雲南)、澄邁(海南)、西雙版納(雲南)等三四線城市為主。

此外,席捲內地的房地產市場監督整頓亦在7月展開,發文整頓市場秩序的既包括深圳、廈門、三亞、杭州等熱點城市,也涉及

寧波、佛山、濟南、石家莊、鄭州、合肥等中型或省會城市,更有唐山(河北)、西昌(山東)、大理、西雙版納、澄邁、萬寧(山東)、高安(江西)、汕頭(廣東)、九江(江西)、棗莊等三四線小城市。

貨幣政策漸鬆恐樓價波動

張大偉指出,房地產政策密集發佈的主要原因,還是部分城市樓價出現了波動,雖然一二線熱點城市樓價依然平穩,但三四線城市樓價出現波動,逢漲必查。另外,最近貨幣政策逐漸寬鬆,各地加緊調控也是為避免市場出現波動。

張大偉還向香港文匯報指出,下半年政策轉向寬鬆利好樓市,房價短期看資金價格,中企看土地供需,長期看人口變化。目前樓市貸款再收緊,但貸款利率與5年前相比仍處於低利率時代;從土地供需看,上半年各地賣地再創紀錄,顯示房價仍會上漲,因此為了控制房價,下半年房地產調控勢必再收緊,住建部等部門將再出新的調控和監管措施,以保持市場平穩。



內地密集開啟了一輪房地產市場嚴打整頓,據不完全統計,逾40個城市出台樓市調控新政。圖為山西民衆在高樓林立的河景房周邊散步。資料圖片

加強管制企業自持物業 防「明租實售」違規行為

香港文匯報訊 據《經濟日報》報道,有效推進住房租賃市場建設發展,是當前建立房地產調控長效機制的重要內容。然而,伴隨開發企業自持商品房逐漸入市,一些「以租代售」的違規行為不斷出現。近日,杭州、天津相繼發佈關於加強企業自持租賃住房管理的通知,以防止房地產市場「明租實售」行為。專家表示,一系列政策出台表明了政府發展完善租賃市場的決心,住房租賃在很長一段時間內仍將會是一個熱點市場。

違規企業將被限制拿地

「政策的出台和當前租賃市場全面發展提速有關。此類政策利好未來自持物業落地,總體上利好房地產長效機制的推進。」易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進說,此類租賃住房強調長租概念,但也不允許有類似10年以上在租賃期,這也是為了防範「明租實售」現象。對於違規做法,企業將會面臨限制拿地、將可售房源調整為租賃房源、繳納違約金等懲罰。

目前,在高額利潤刺激下,總有一些開發商絞盡腦汁鑽政策空子,通過打「擦邊球」的方式,將租期較長的租賃房源變相賣給消費者,一度受到相關部門的約談與處理。限制「以租代售」自然也成了各地政策管控的重點。

自2016年「9·30」樓市調控以來,超過百城相繼發佈了調控政策,其中促進住房租賃市場、租購併舉解決居住需求成為政策共同點,租賃市場也成為2017年政策着力最多的板塊。有數據顯示,2018年上半年,內地各地繼續推進住房租賃政策的細化落實,包括北上廣深、成都、杭州在內的10餘個一二線城市均搭建了統一監管的住房租賃服務平台,各城市關於租賃的一些管理條例、政策也相繼出台。

從租房需求來看,2018年上半年內地重點一二線城市租房需求均有明顯上漲,上海、南京二季度租房需求同比漲幅為70.66%、69.38%,分別領跑一二線城市。

安居客房產研究院首席分析師張波表示,目前很多城市開始增加租賃土地供應規模,保障租賃市場穩定發展。未來租賃土地供應佔比三成左右將成為各地的標配,住房租賃將成為居住權保障不可或缺的重要支撐。

與土地供應積極因素相應的是,大型房產企業積極在二線城市收攬自持用地用於租賃。房地產開發商手中的自持土地是未來租賃住房的潛在供應來源,並且有機會為租戶提供更具規模化、規範化、標準化的租房產品。但是,必須加強對開發商自持項目的管控,避免「以租代售」情況出現。

各省區市出台樓控措施(部分)

湖南 7月23日,湖南省住房和城鄉建設廳印發「湘十一條」,出臺堅決打擊投機炒房、樓市分類調控、區域聯動調控等11條舉措,要求自即日起施行。

湖北 7月23日,湖北省住房城鄉建設廳聯合九部門印發《湖北省治理房地產市場亂象專項行動工作方案》,從7月至12月,在全省開展治理專項行動。整治重點針對30種行為,包括房地產開發企業不按政府備案價格銷售商品房、中介機構與投機炒房團夥串通,謀取不正當利益等。

甘肅 7月19日,甘肅省蘭州市9部門聯合專項治理房地產市場亂象,自7月中旬至12月份,主要針對投機炒房行為、房地產中介機構違法違規行為、房地產開發企業違法違規行為及虛假房地產廣告等。

廣西 7月17日,廣西壯族自治區表示,對於商品房銷售量、價上漲過快的城市,各地要加強商品房預售環節的調控,適當調整住房公積金貸款條件、首付比例、貸款額度和利率,實施差別化的住房公積金貸款政策,遏制投機投資性購房貸款需求。

雲南 7月16日,雲南昆明市住房和城鄉建設局下發《關於開展打擊侵害群眾利益違法違規行為治理房地產市場亂象專項工作的通知》,從今年7月起,重點打擊投機炒房行為,治理房地產開發企業違法違規行為和虛假房地產廣告,進一步整頓和規範房地產市場秩序。並將建立投訴渠道,對群眾反映強烈、問題突出的典型案例將掛牌督辦,及時公佈查處結果。

■資料來源:住建部

上半年地方GDP「出爐」 貴州稱冠 天津墊底

香港文匯報訊(記者海巖北京報道)2018年上半年地方經濟成績單陸續「出爐」。在GDP增速排行榜上,貴州以10%的增長速度領跑內地,雲南、西藏、江西等地增速亦超過9%,天津則以3.4%的增速落在最後。值得關注的是,東部、中部大部分地區經濟增速比一季度加快,表現搶眼。

國家發改委地區司數據顯示,上半年在四大區域板塊中,西部繼續保持較快增長,中部省份整體增速水平最高,東北地區繼續回升,東部則有所加減。

西部領跑 中東部提速

數據顯示,上半年西部地區生產總值增長

7.4%,高於東部地區0.6個百分點,貴州、西藏、雲南等省區經濟增速超過9%;中部地區生產總值增長7.9%,居四大板塊之首。江西、安徽、河南、湖北、湖南5個中部省份地區生產總值增速分別為9.0%、8.3%、7.8%、7.8%、7.8%,均高於內地平均水平;東北地區生產總值增長4.7%,較上年同期和今年一季度均加快0.3個百分點,繼續保持回升態勢;東部地區生產總值增長6.8%,與內地平均水平基本相當,較一季度提高0.1個百分點。

從增長趨勢看,東部和中部地區經濟呈平穩加速態勢。上半年東部的北京、天津、河北、上海、浙江、福建、廣東、海南的經濟增速,均比一季度加快。其中,北京、上海、廣東經濟增速

分別為6.8%、6.9%、7.1%,均比一季度加快0.1個百分點;天津GDP同比增長3.4%,雖然排名最後,大大低於內地平均水平,但仍比一季度高1.5個百分點。中部的湖北、安徽GDP增速分別為7.8%、8.3%,分別比一季度加快0.2個百分點,江西一季度和上半年經濟增速均為9%。

不過,東北、西北、西南地區經濟增速則分化明顯。東北地區中,遼寧和吉林經濟增速在加快,黑龍江在放慢。西北地區,陝西經濟增速加快,上半年增速為8.6%,比一季度高0.1個百分點。但是新疆、寧夏、青海、甘肅經濟均在放慢。西南地區的西藏、雲南經濟有加快的跡象,但是貴州、重慶經濟在放慢。另外西部的內蒙古經濟在加快,廣西則放慢。

國產水下滑翔機 首次應用於北極科考



■水下滑翔機首次在白令海佈放,也是首次應用於中國北極科考。網上圖片

香港文匯報訊 據新華社報道,中國第九次北極科學考察隊昨日在白令海公海區域成功佈放中國自主研發的「海翼」號水下滑翔機,這是中國自主研發的水下滑翔機首次在白令海佈放,也是首次應用於中國北極科考。

昨日清晨5時23分,考察隊隊員將「海翼」號水下滑翔機緩緩送入海中。在成功入海後,「海翼」號開始對所在海域執行剖面觀測。

測量海洋溫度鹽度和深度

水下滑翔機是一種新概念水下機械人,它能夠通過調節自身浮力和姿態,實現在水中滑翔並對水體信息進行收集,其能源利用效率高、噪音低,具有開展大範圍、長時間連續海洋環境觀測的優勢。此次考察隊使用的「海翼」號水下滑翔機由中國科學院瀋陽自動化研究所自主研發。

考察隊隊員林麗娜表示,佈放水下滑翔機主要用於測量海洋的溫度、鹽度和深度。它的運行軌跡類似一個大型「V」字,在下降到海面以下1,000米後會上升,可以觀測到從表層到千米深度的海洋剖面,並將相關觀測數據傳輸回國內。



■中國自主研發的「海翼」號水下滑翔機。網上圖片

林麗娜說,「海翼」號水下滑翔機將按照設定軌跡在白令海公海區域航行。此次科考行程預計將超過1,111公里,可完成約300個剖面觀測任務。中國第九次北極科學考察隊首席科學家魏澤勳表示,白令海是太平洋和北冰洋海水交換的必由之路。此次在白令海公海區域佈放水下滑翔機,將對研究北冰洋動力環境和水文結構具有重要意義。

央廣電:中國市場,全球不可錯過的機遇

香港文匯報訊 再過100天,首屆中國國際進口博覽會就要在中國上海揭幕。目前,已有130多個國家和地區的2,800多家企業註冊參展,預計全球將有15萬名買家參會,這讓人們提前看到了全球首個以進口為主題的博覽會火熱盛況。據透露,有30多家境外企業已提前報名,還要參加2019年的第二屆中國國際進口博覽會。對此,中央廣播電視總台發表評論文章指,中國政府主辦這屆進口博覽會有如此大的吸引力,一點也不意外。這是因為,在當前貿易保護主義衝擊全球經濟的背景,每家企業都希望突破為製造的壁壘,尋求新的創富空間。對全球生產商來說,中國有近14億人口的消費和投資市場,政府正將支持貿易自由化、投資便利化的決心與意志變成行動,力求不斷擴大開放,在全球範圍內,恐怕很難找到比中國更好的機會。

文章分析認為,目前,中國已形成有4億人左右的全球最大中等收入群體。近些年,澳洲牛肉、智利櫻桃、德國牛奶等外國優質農產品開始越來越多地進入中國消費者的餐桌上。中國已成為全球最大農產品進口國,農產品進口額佔全球農產品貿易額的10%,農產品貿易逆差每年在400億至500億美元。中國還是全球最大的汽車消費市場,2017年汽車產銷量分別為2,901.54萬輛和2,887.89萬輛,同比增長3.19%和3.04%,連續9年蟬聯全球第一。英國《金融時報》報道稱,大多數跨國企業至少有四分之一、在某些情況下甚至超過一半的利潤來自中國。今年7月1日,中國正式下調進口汽車和部分日用消費品關稅,既滿足了人們消費升級需求,也給外國相關企業拓寬中國市場釋放出更多紅利。

文章進一步分析指,作為全球唯一一個擁有

聯合國產業分類目錄中所有工業門類的國家,中國正不斷對外資開放市場准入。6月底,中國發佈了新版《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》,在金融、基礎設施、交通運輸、文化、汽車、船舶、飛機、農業、能源、資源等多個領域推出開放舉措,限制措施縮減近四分之一。無疑,這將進一步激發外國投資者的熱情。中國美國商會最新報告顯示,有74%的美資企業今年計劃擴大在華投資,這一比例為近年來最高。

文章最後指出,根據習近平去年在達沃斯世界經濟論壇上宣佈的規劃,2017年至2021年五年間,中國將進口8萬億美元商品,吸收6,000億美元外國投資,對外投資達7,500億美元,出境旅遊人數將突破7億人次。如果說首屆中國國際進口博覽會將為外商搭建直接進入中國消費市場的平台,那麼,中國也將是外國投資者不可失去的財富市場。