

社科院：內地房價今年料升7.6%

香港文匯報訊（記者 王珏 北京報道）中國社科院城市發展與環境研究所及社科文獻出版社昨天發佈的《房地產藍皮書》預計，2019年內地住宅銷售均價約9,206元（人民幣，下同）/平方米，價格增長7.6%，而部分重點城市價格將大幅超過這個預期水平。不過課題組也認為，在多種因素作用下，2019年內地樓市料銷售回落，投資增速放緩，行業平穩調整的趨勢不會發生實質性轉變。



■社科院藍皮書認為「房住不炒、因城施策」的調控思路並未發生改變。圖為海口一住宅小區。馬曉攝

藍皮書指出，2018年內地住宅投資和住宅新開工面積實現較快增長，而竣工面積增速大幅下降。從銷售看，現房銷售持續大幅下降，這就形成一個剪刀差，即竣工增長放緩，部分城市現房庫存偏低，2019年預測銷售面積明顯大於竣工面積，可售面積將進一步減少，可能對房價上升產生更大壓力。

「剪刀差」或現 房價升壓增

藍皮書分析，2018年內地商品住宅

平均銷售價格增長12.2%，明顯高於預期。2019年預測住宅銷售平均價格約9,206元/平方米，預期價格增長7.6%，這是內地平均水平。可以推測，部分重點城市價格將大幅超過這個預期水平。課題組建議，應對部分重點城市加強多層面的預測、監測和預警，將防止價格刺激市場引發大幅波動作為調控的重點目標。

此外，當前穩健的貨幣政策、鬆緊適度的總基調基本已經確定。未來在穩健貨幣政策框架下，央行將

有可能從流量、流向以及期限等多個維度對經濟進行有效「滴灌」，進一步提升組合型政策工具對於市場的傳導效率，防止「大水漫灌」。雖然2019年存款準備金率仍有進一步下調的可能，但幅度和頻率會小於2018年。

「滴灌」防「水漫」降準幅度料減

藍皮書又預計M2增速今年將逐漸回升。而結構性去槓桿的目標是要把企業的槓桿率明顯降下來，同時要把居民家庭的槓桿率穩住。當前

市場信貸層面的表現也與此目標大體相符，居民端表現為中長期貸款同比增幅總體趨穩。房貸佔比自2018年末逐月下降至25.13%，預判後期仍將在低位小幅波動。

藍皮書認為，2019年貨幣政策繼續放鬆的空間因此逐漸縮小，對樓市的刺激作用比較有限，加之「房住不炒、因城施策」的調控思路並未發生改變，藍皮書預計，2019年樓市銷售回落，投資增速放緩，行業平穩調整的趨勢不會發生實質性轉變。

避險情緒增 A股續挫

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）美國政府連續向中國內地公司發難，全球資本市場避險情緒提升。內地雖有芯片重磅減稅政策出台，A股仍持續下調，滬綜指昨日跌1.35%，報2,852點，深成指、創業板指低收逾2%。

早市滬深三大指數小幅低開，起先人造肉概念股殺跌，致大市尋底，此時券商、軍工板塊拉升，引領滬深股指不同程度反彈，但農業股盤中重挫，再度打擊做多氛圍，

午後幾乎呈單邊向下格局。截至收市，滬綜指報2,852點，跌39點，或1.35%，深成指報8,890點，跌231點，或2.56%；創業板指報1,451點，跌37點，或2.51%。兩市共成交4,646億元（人民幣，下同），較周三縮量46.41億元。

煤炭股逆升 芯片板塊跌近1%

兩市僅有煤炭、高速公路、美團概念等板塊小幅收紅，其餘盡墨。財政部、國家稅務總局日前發佈

《關於集成電路設計和軟件產業企業所得稅政策的公告》，符合條件的集成電路設計企業和軟件企業，將獲減稅支持。惟因相關板塊前幾日逆市拉升，累計不小升幅，加之市萎靡，不少投資者選擇獲利回吐。國產芯片板塊盤中波動加劇，收市跌近1%，不過仍有潤欣科技、富滿電子、康強電子、長電科技、綜藝股份等5股漲停。

科技股整體跑輸大市，智能電視跌超4%；5G概念、網絡安全、國產軟件、華為概念跌逾3%。電信運營、人造肉板塊均重挫約5%，領跌兩市。

調整格局再現 宜謀定後動

源遠分析，結合近期盤面特點，市場指數偏弱再現調整格局，成交量低位運行，說明短線風險仍未釋放完畢，而題材股依舊未改快速切換的節奏，弱勢行情下分化概率加大，投資者參與難度正在提升，盲目出手不如等待。該機構並指，外圍的不確定性仍是近期行情主線，稀土作為重要戰略資源，鑒於反制邏輯，可重點關注；同時，國產替代的核心技術，仍是後市長期熱點方向。

野村：三千億美元華貨加稅機會逾六成

香港文匯報訊（記者 蔡競文）據路透社消息指，美國財政部長姆努欽本周三表示，特朗普政府正研究擬議中對另外3,000億美元內地進口商品徵收關稅將如何影響消費者，措施至少還有一個月時間才能實施。投行野村昨發表報告，預期美國有65%機會率於年底前對另外約3,000億美元內地商品加徵25%關稅，且很有可能在兩國元首於6月底的二十國集團峰會(G20)後即第三季實施。

野村表示，預期美國可能對更多內地商品徵收額外關稅，主要因應近期事態發展，包括：中美雙方看來為長期的貿易衝突作準備；兩國貿易摩擦對宏觀經濟及金融市場的影響至今仍溫和，降低實施額外關稅的門檻；特朗普似乎認為維持對中國強硬態度比尋求快速及狹隘的協議更可取，而這似乎亦得到國會主要兩黨的支持；美國現時在多個領域更積極地針對中國。

該行表示，在2020年美國總統大選戰況加劇期間如沒有明確的前進方向的話，關稅於明年繼續維持的風險上升。

或致GDP增長降0.4百分點

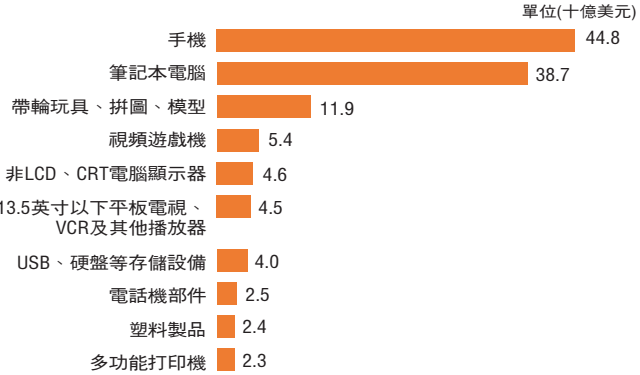
因應美國的關稅威脅，報告預期，內地出口商可能馬上開始將涉及3,000億美元商品清單內的貨物提前付運美國，此舉或將提振內地5月至6月的出口增長，但第三季的出口增長將會受到打擊。野村估計，提前出口將令內地第二季出口及名義GDP按年增長分別提高0.9及0.1個百分點，但對第三季的出口及名義GDP的按年增長則分別減少0.8及0.1個百分點。

假如美國對內地另外3,000億美元商品清單實施25%的關稅，野村估計有關的關稅影響將在其後一年令內地名義GDP增長降低0.4個百分點。

該行表示，上述預測只聚焦於關稅對內地經濟帶來的短期直接影響，但相信長遠的影響將會更嚴重；不確定性增加可能會產生更大的間接影響，特別是內地本身的挑戰不斷增加，例如信用違約上升、房地產市場的問題及債務負擔過重等。此外，出口商（包括跨國企業）可能將生產廠房由內地遷移至其他國家以避免關稅。中長期來說，倘若中美貿易緊張局勢持續，內地經濟增長受到的打擊可能會超出估計。

美國對價值2,000億美元內地輸美商品加徵關稅的措施，於本月10日正式生效，並對3,000億美元商品加徵關稅徵詢公眾意見。

面臨加徵關稅十大「高危」產品



忠誠

拍賣 - 超然佳績

測量 - 專業保證

代理 - 信心之選

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 牌照號碼：C-012527

承遺產承辦人、銀主、法院令及業主命公開拍賣

茲定於2019年5月29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	大嶼山梅窩碼頭路10號銀禧中心大廈5字樓H單位。(遺囑承辦人，不提供樓契) 物業編號：19052901	實用382	189	2581 9366
2	鯉魚涌英皇道1090號及1094號寶峰閣地下50號單位。(租期至26-5-2020 租金\$3000) 物業編號：19052902	XXX	175	9833 1884 鄭洽
3	將軍澳毓雅里9號慧安商場1字樓B35號舖位。(租期至30-4-2020 租金\$8000) 物業編號：19052903	建築220 (未核實)	338	9833 1884 鄭洽
4	沙田咀金巴利道26號6字樓F單位。(租期至31-12-2020 租金\$27800) 物業編號：19052904	實用524 建築708	900	6922 4519 馬洽
5	觀塘巧明街116-118號萬年工業大廈3字樓A座67號單位。(租期至8-9-2020 租金\$2000) 物業編號：19052905	建築57 (未核實)	55	6922 4519 馬洽
6	大埔康樂園康樂東路63號。(SS.1003 of S.E. of Lot No.1945 in D07, 銀主命) 物業編號：19052906 睇樓時間：24/5(5-6) 25/5(3-4) 27/5(5-6) 28/5(5-6)	實用2579	4200	2581 9366
7	馬頭圍太子道西377號怡康豪庭12字樓C單位。(事故單位) 物業編號：19052907 睇樓時間：25/5 (2-3)	實用568 建築765	788	6922 4519 馬洽
8	沙田恒信街2號富安花園地下18B-17號舖位。(租期至31/12/2019, 租金\$13,000 全包，近富安商場大快活，巴士站，4.4厘高息) 物業編號：19052908	建築250 (未核實)	350	9374 4386 任洽
9	沙田小瀝源路68號廣源邨第3座廣柏樓20字樓09號單位。(法院令，不提供樓契) 物業編號：19052909 睇樓日期：28/5 (5-6)	實用407	緣來156 自由300	6922 4519 馬洽
10	西營盤西邊街19/29號永祥大廈10字樓B號單位。(2份之1業權，近港鐵，少海景) 物業編號：19052911	實用273 建築369	250	6922 4519 馬洽
11	荃灣德士古道62-70號寶東大廈天台B5單位。物業編號：19052912	實用1856 (未核實)	108	9138 6079 劉洽
12	新蒲崗大有街2-4號彩虹道192-198號旺景工業大廈3字樓D53單位。物業編號：19052913	建築68 (未核實)	50	6922 4519 馬洽
13	長沙灣福榮街553號地下。(銀主命) 物業編號：19052910 睇樓日期：28/5 (3-4)	實用520 (未核實) 天井90 (未核實)	990	9092 0099 吳洽 9374 4386 任洽 9430 7655 周洽

物業 (2)、(3)、(4)、(5) 及 (8) 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*

忠誠拍賣 (同行之冠)

專人處理/歷史悠久/信心首選

實樓點只一個方法
最理想售價/拍賣幫到你

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)

每星期6日七份報章半版至全版廣告，全行最多
文匯報/大公報/香港/星島/明報/經濟/明報/信報

查詢或委託：2581 9366

急聘

物業拍賣營業員(多名)

底薪+津貼+佣金

銀行假放紅日

有意請致電：2815 7190 洽

承法院、銀主及業主命公開拍賣

茲定於2019年6月5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

翠灣邨翠福樓

2字樓7字樓12號單位

實用 443 呎 綠 208 萬

法院令拍賣

睇樓日期：27/5 (一) 5-6時 1/6 (六) 2-3時

9092 0099 吳洽 物業編號：19060501

登發大廈地皇廣場

2字樓258號舖位

建築 82 呎 開 78 萬

(未核實) 銀主拍賣

9833 1884 鄭洽 物業編號：19060502

嘉都大廈

1字樓D單位連平台

實用 238 呎 平 161 呎 開 330 萬

睇樓日期：31/5 (五) 5-6時 1/6 (六) 2-3時

6922 4519 馬洽 物業編號：19060503

(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*

康樂園

大埔

實用 2579 呎 開 4200 萬

睇樓日期：24/5 (五) 5-6時 25/5 (六) 3-4時 27/5 (一) 5-6時 28/5 (二) 5-6時

2581 9366 洽 物業編號：19052906

福榮街553號地下

長堤

實用 520 呎 綠 990 萬

9092 0099 吳洽 9374 4386 任洽 9430 7655 周洽 物業編號：19052910

廣源邨

沙田

實用 407 呎 綠 156 萬

法院令，不提供樓契

睇樓日期：28/5 (二) 5-6時

6922 4519 馬洽 物業編號：19052909

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

- 申請售樓令
- 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@cassurveyors.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@cassurveyors.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: cassurveyors

透過 wechat 查詢本公司服務及接收最新資訊

C S Group

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。