

13城政策微調 放寬多於收緊 試探性鬆綁頻現 樓市政策或轉向

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報導）今年四季度以來，內地多城樓市在政策上作出調整，其中不少是試探性鬆綁，尤其是12月以來甚至有城市在「四限」（限購、限售、限貸、限價）上鬆綁，儘管之後又快速取消放鬆，但仍對市場預期帶來影響。業內人士指，目前樓市政策放鬆的條件並不成熟，不過多地的相繼鬆綁亦意味預期期變，市場或會認為樓市底部政策逐漸形成。



12月2日，深圳深汕合作區購房鬆綁，合作區內家庭可以購買2套住宅。圖為深圳一處住宅區。資料圖片

近期各地樓市調整動作相對密集起來。從掛鉤引進人才鬆綁樓市來看，12月1日武漢將落戶年齡作了進一步放寬，博士、碩士落戶不受年齡限制，普通高校本科畢業年齡由35歲放寬至40歲，專科畢業及非普通高校本科學歷年齡由30歲放寬至40歲。12月11日，鄭州同樣放寬落戶條件，租房滿1年、社保滿6個月即可入戶。

多城續放寬人才落戶年齡

還有城市在局部地區、局部物業的購買和出售方面作出解綁，12月2日，深圳深汕合作區購房鬆綁，合作區內家庭可以購買2套住宅，此外深汕合作區所購商品房不受深圳其他區住房套數影響，深圳其他區購房亦不計入合作區購房範疇。

12月10日，據江蘇省張家港市房產交易中心工作人員透露，該地區的住房不滿兩年可以直接過戶，沒有限售要求，而兩年前該市明確規定，未滿2年的商品住房新房、二手房均不得出售。

目前來看還沒有哪個城市敢全面放開限購，但張家港對全市限售的鬆綁，釋放了一個極為明顯的信號。不過戲劇性的是，張家港在表示取消限售的隔日，又恢復了限售政策，使得重慶鬆綁變為「一日遊」。

張家港限售鬆綁「一日遊」

據不完全梳理，四季度內，包括上海、深圳、南京、寧波、佛山、成都、黑龍江、馬鞍山、江西、張家港、鄭州、武漢、長沙等地，至少已經有13個城市對樓市進行了調整。不過政策是有鬆有緊，除上述12月鬆綁城市外，成都解除了高新南區居民的限購；佛山、上海、南京等地則以人才模式開放購房。收緊監管的則有黑龍江禁止房企貸款拿地，長沙明確商品住房平均利潤率6%至8%，江西、寧波則決定規範房地產市場秩序。

對於12月各城不同的放鬆動作，易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進認為，基於人才導入而給予的政策微調，不代表限購政策的鬆綁，僅僅在促進交易的活躍。深圳的局部調控，亦體現市場靈活調控的導向，符合「一城一策」的思路。張家港的限售鬆綁「一日遊」，則說明市場存有躁動，不過各地方政府在政策調整方面實際上還是有各種顧慮，都不太願意在鬆綁方面「打響第一槍」，也能從中窺探出政策調整方面依然是以穩定

操作為導向。不排除後續政策有拐點

不過鬆綁的確給市場預期帶來變化，嚴躍進認為，張家港限購政策的調整，若是根據當前內地房地產市場的走勢，實際上政策稍微放鬆也是符合預期的。深圳的局部鬆綁亦可能會對市場預期產生影響，這或會強化後續內地整體市場政策放鬆的判斷，尤其是會被認為政策底部逐漸形成，不排除後續政策有拐點。

另據中指研究院11月發佈的《中國房地產政策報告》來看，在「一城一策」背景下，堅持房住不炒依然是主基調，各地方要繼續堅持以穩地價、穩房價、穩預期為總體目標，持續加強調控抑制投機性需求，多措並舉以滿足合理自住需求。

深商務公寓「只租不售」限制取消

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）深圳市住房和建設局昨日對外表示，深圳已取消2018年「深四條」出台的商務公寓「只租不售」的政策限制，並已於11月起執行。此舉無疑對許多公寓產品帶來很大的利好，有利保障許多開發商資金流動性和方便套現。對於市場的影響，美聯物業全國研究中心總監何倩茹認為，由於公寓建設需要時間，供應增加是一個比較長的過程，因此市場很容易消化此項政策，不會導致公寓再度受到瘋狂炒作。

2018年7月31日深圳出台「深四條」調控政策，其中規定：開發商在各類新供應用地（含招拍掛、城市更新、徵地返還用地等）上建設的商務公寓只租不售。深圳市住房和建設局表示，之所以規定商務公寓「只租不售」，原因在於該政策抑制了部分城市更新項目的活躍度，長期有利於增加商品房供給，短期看不利於可售商務公寓銷量。

長效政策 短期影響有限

此次深圳取消商務公寓「只租不售」政策的影響，據深圳市住房和建設局監測市場反應，開發商反映正面，但因為政策是相對長效的政策，對短期商品房銷售雖然利好但影響有限。

何倩茹認為，2018年出新建商務公寓只租不售政策的背景，是因為商務公寓市場在住宅市場限購之後出現炒風，價格上升較快，為保持市場的穩定發展，政府才推出該項政策。但來到2019年，由於整體市場變得更加平穩，而且限制房企出售商務公寓，會極大地打擊他們建設的積極性，再加上深圳未來以城市更新為主，工改商、商改商佔比較多，因此為了保障舊改的順利完成，調整此政策還是非常必要和合適的。

而對於市場的影響，她認為會比較小，首先由於建設需要時間，供應增加是一個比較長的過程，至少需要3年的時間周期，因此市場很容易消化此項政策。

滬指8連陽止步 80億資金續北上

香港文匯報訊（記者 倪夢環 上海報導）儘管國產芯片概念股走強，北向資金淨流入達到近80億元（人民幣，下同），但上證綜指昨日依然小幅收跌止步8連陽。雖然指數表現疲弱，但外資仍繼續北上買入A股，當日借道滬港通、深港通流入的北上資金總計約79億元（人民幣，下同）。

半導體板塊領漲

滬深兩市小幅高開，之後走勢平淡。截至收市，滬指跌0.30%，報2,915點；深成指跌0.17%，報9,836點；創

業板指小漲0.16%，報1,720點。行業板塊來看，半導體及元件、景點及旅遊、新材料等漲幅較大，尤其上午拉動盤面向上；通信設備、半導體及元件、新材料三大板塊主力淨流入超過20億元。

概念方面，網絡切片、5G、芯片概念、集成電路等也是絕對的熱門，晶方科技、耐威科技等多股漲停，不少行業利好消息同時傳出，前有華為拿下德國市場展現中國實力，又有消息指國際半導體設備與材料協會稱全球半導體銷售將在2021年創新高，並預計中國內地

將成為半導體設備的最大市場。而隨着5G高峰到來，川財證券預計還將帶動整個半導體行業高景氣度發展。

貴州茅台跌近2%

不過，滬深300主要消費指數尾盤急挫，一度跌1.3%，在十大分類指數中表現最差。貴州茅台創近兩周最大下跌，跌1.9%；古井貢酒跌2.5%。

發改委發佈了關於改善節假日旅遊出行環境促進旅遊消費的實施意見，旅遊板塊應聲上漲，多股衝擊漲停。不過另一方面，隨着非科創新股的走弱，多

個次新股直線跌停，似乎為11月以來較為低落的打新情緒再度「蒙上冰霜」。

投資宜「聚焦」個股

和信證券指出，市場願買科技股的「眼」，而北向資金連續20日淨流入超過698億元意義重大，堅定看好科技領域，建議投資者輕指數重個股，為接下來的年報行情和跨年行情作足準備。湘財證券則指大盤整體還是結構性行情，僅少數板塊活躍，建議投資學會「聚焦」。

萬科戴行組合資 拓商業物業管理



圖為雙方代表朱保全（右）和懷特（左）簽約。記者 李昌鴻 攝

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報導）萬科物業與戴德梁行昨簽約成立合資公司，在大中華區整合商業物業及設施管理服務。新公司公司名為「萬物戴德梁行資產服務有限公司」，覆蓋80多個大中華區城市的商業物業和設施管理的項目，管理物業項目超1,000個，員工人數逾2萬人。

萬科集團合夥人，物業集團首席執行官朱保全表示，雙方合作不僅是業務整合，更是優勢資源的聯盟。新公司集中了股東方的各自優勢，將持續提升其在大中華區的引領地位。

新公司管理層分別來自雙方團隊，首席執行官將由原戴德梁行大中華區資產服務部主管葉世源擔任，首席財務官將由原萬科物業政企商業服務事業部管理合夥人莫凡出任。

外資持美的集團流通股逾27%

香港文匯報訊（記者 張豪 上海報）近日A股雖然疲軟，但外資未有停止流入，昨天北向資金當日淨流入78.84億元（人民幣，下同），已經連續21個交易日淨流入，累計淨流入逾770億元。值得一提的是，北向資金持續看好內地消費股，外資持有美的集團（000333.SZ）流通股比例已接近30%上限。

北向資金看好內地消費股

據深交所信息，截至12月10日，外資持有美的集團比例已達27.51%，而按規定外資持有A股個

股比例上限為30%，當持有比例達到28%時，港交所將不再接受買盤，屆時外資在港交所只能賣不能買，港交所會發公告。由於無法繼續買入，MSCI和富時羅素、標普指數等會相應地從指數中剔除相關個股。

茅台成海外公募基金次重倉股

機構人士指出，外資增持美的集團再次逼近上限的背後，是外資對內地消費股的持續看好，並認可其高估值邏輯。與此同時，北向資金的持續流入已令其在很多核心資產個股中持股比例高於公募基金。據

美國證監會信息，海外公募基金中持有貴州茅台最多的基金是美國長線投資機構資本集團，其9月末持有貴州茅台市值達60.5億元（8.595億美元），是其必需消費中的第二大重倉股。

從持股量佔流通股比例看，從近日滬股通和深股通成交居前的個股中，北向資金的持股比例大都超過了公募基金三季度的持股比例，北向資金對格力電器、恒瑞醫藥、五糧液、海康視視、貴州茅台、美的集團、中國國旅、海螺水泥這8隻股票的持股佔流通股比例均比公募基金高出10個百分點以上。



據深交所信息，截至12月10日，外資持有美的集團比例已達27.51%。資料圖片

滬芯片業規模佔內地逾20%

香港文匯報訊（記者 倪夢環 上海報導）第八屆全球物聯網峰會正式在滬落下帷幕，上海市經信委電子信息產業處處長徐慧泉在會上透露，上海已成為內地芯片產業鏈最完整、綜合能力最強的地區，2019年滬芯片產業總體銷售收入料達到1,700億元（人民幣，下同），產業規模約佔內地的22%。

徐慧泉表示，上海還在5G基帶芯片、處理器芯片、NB-IOT芯片、藍牙鏈接芯片等物聯

網核心基礎芯片領域均取得了突破，企業數量和產品質量均位列內地前列。

推動5G產業 佈局8K創新鏈

據介紹，上海正推動5G產業發展和創新應用，發揮網絡先行，場景豐富，人才匯聚的優勢，積極參與國際技術研發試驗測試和5G的商用佈局。

同時，上海還將積極佈局超高清視頻產業

的發展。徐慧泉表示，目前從圖片向視頻甚至高清視頻的趨勢，未來5G信息進一步完善之後，網絡上傳輸的將會是超高清的信息資源。

上海將以超高清視頻的核心芯片設備為技術突破口，以超高清內容為抓手，佈局8K的創新鏈。積極支持智能傳感器、汽車電子、醫療健康電子等核心電子信息的新方向和創新發展。

青島51企境內外上市 融資規模創新高

香港文匯報訊（記者 丁春麗 濟南報導）青島市直接融資規模再創新高，青島港國際、青島銀行、青島農商銀行、海爾生物醫藥等9家企業相繼上市過會，境內外上市企業數量達到51家，市值超過6,500億元人民幣，其中主板上市企業數量達到39家。

目前，青島在證監會排隊企業5家，在證監局輔導企業12家，儲備重點擬上市企業118家。

上半年，該市新增上市企業實現首發融資超過81億元，首發融資額居內地第三位。

據不完全統計，青島目前在談的、有實質合作意向的創投風投機構項目數量260多家，其中包括中航資本、中車資本、國家電投、鼎暉資本等。另有歐洲、美國、日韓、東南亞、俄羅斯等國際創投機構擬來青島開展股權投資。

申請酒牌續期公告 名門饕客

現特通告：鄧英威其地址為新界元朗錦田大馬路永隆圍15號，現向酒牌局申請位於新界元朗錦田大馬路110號地下名門饕客的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2019年12月13日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE WEALTH BANQUET

Notice is hereby given that Tang Ying-wai of 15 Wing Lung Wai, Kam Tin Main Road, Yuen Long, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Wealth Banquet situated at G/F, 110 Kam Tin Main Road, Yuen Long, N.T. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 13th December 2019

申請酒牌續期公告 海興廚房

現特通告：趙智聰其地址為新界屯門青葵徑6號富麗大廈地下A舖，現向酒牌局申請位於新界屯門青葵徑6號富麗大廈地下A舖海興廚房的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2019年12月13日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE HOI HING KITCHEN

Notice is hereby given that Chiu Chi Chung of Shop A, G/F, Florence Mansion, 6 Tsing Ling Path, Tuen Mun, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Hoi Hing Kitchen situated at Shop A, G/F, Florence Mansion, 6 Tsing Ling Path, Tuen Mun, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 13th December 2019