

深圳推二手房參考價抑高樓價

以二手樓網簽價為基礎 再參考周邊新盤價格

為抑制住房炒作，深圳市昨日宣布建立二手住房成交參考價格發布機制，定期在深圳市住建局官方網站、微信公眾號和深圳市房地產信息平台等發布二手房指導價，措施即日起實施。記者看到，昨日公布的近3,600個小區樓盤價格普遍低於目前市場價格，有的達兩三成。深圳中原地產董事總經理鄭叔倫表示，該發布機制只是市場參考和指導，並未有相應處罰或者貸款等約束，不過未來不排除按照參考價讓銀行發放貸款甚至過戶。

●香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

深圳住建局發布的《深圳市住房和建設局關於建立二手房成交參考價格發布機制的通知》稱，經深圳市政府同意，建立二手住房成交參考價格發布機制，是落實房子是用來住、不是用來炒的定位，促進二手住房市場信息透明，理性交易的重要舉措。深圳市房地產和城市建設發展研究中心在調查分析基礎上，形成全市住宅小區二手住房成交參考價格，定期發布。

涵蓋3595個住宅小區

二手房成交參考價格的形成，是深圳市房地產和城市建設發展研究中心在調查分析基礎上，以二手住房網簽價格為基礎，參考周邊一手住房價格，綜合形成全市住宅小區二手住房成交參考價格，並按照市場全覆蓋、區域網絡化原則，以住宅小區為區域網絡單元，發布全市3,595個住宅小區二手住房成交參考價格。

對於該新政對二手住房成交參考價格有什麼作用，局方稱，發布二手住房成交參考價格有利於加大二手住房交易信息公開力

度，引導市場理性交易，引導房地產經紀機構合理發布掛牌價格，引導商業銀行合理發放二手房貸款，防控個人住房信貸風險，穩定市場預期。

二手樓價貴過新盤

深圳中原地產董事總經理鄭叔倫表示，從發布背景看，一手房限價已久，而二手一直沒有限價，時間一長，一二手倒掛現象越來越嚴重，就會令到銷售失去平衡。「以前是二手房為主導，現在是新房主導，影響整個成交結構。近期人們也可以看到，新房打新熱持續高漲，即便近期已出多個政策抑制打新熱，但一二手倒掛嚴重，『買到就是賺到』已深入人心，打新熱有難以控制的趨勢。」

他說，深圳市也在想辦法來調控二手房的價格，但以前更多的是控制新房價格，二手房政策都是針對成交量，沒有針對價格。所以這次發布參考價釋放的信號就是，政府要開始管控二手房價格。以前沒有進行管控，後果就是一二手倒掛很嚴重，扭曲整個市場的成交情況。

「像中央股票」增透明度

鄭叔倫稱，管控一手、二手房價並不一樣，二手有很多不同的小業主，管控起來難度非常大。二手房的報價也不透明，它沒有中央交易機制，也沒有中央報價系統，所以二手房整個從報價到交易的信息都是比較封閉。因此政府先從增加透明度開始，通過公布參考價，令到市場在一個價格很透明的場景去交易，引導二手房的價格往比較合理的方向去走，「有點像中央交易股票的做法，統一報價，在這個價格上下浮動去交易。」

但目前具體的細節沒出來。他表示，從現在公布的參考價來看比市場實際成交價格要低不少，所以執行起來會有一定難度。如果指導價嚴重偏低，業主不會願意賣，客戶也很難按照這個價格買到房，因此認為這個參考價更多是表態為主，告訴市場政府要開始管控二手房價，意義大過實際作用。未來，他也不排除政府會考慮按照參考價去貸款、甚至按照參考價去過戶。



●深圳中原地產董事總經理鄭叔倫表示，從現在公布的參考價來看，比市場實際成交價格要低不少，所以執行起來會有一定難度。
記者李昌鴻 攝

二手參考價低市價兩三成



●布吉李先生表示，「肯定不願意」以指導價出售單位。
記者李昌鴻 攝

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）根據深圳市推出的二手房成交參考價機制，有業主看到，自己小區指導價格明顯低於市場價兩三成。「如果將來賣房的話，我主要看市場價，政府成交參考價僅是作為參考而已。」港人黃鵬表示。

深圳市住建局推出二手房成交參考價機制同時，也推出全市近3,600個小區的指導價格，市民通過

掃碼可以了解自己小區的價格。記者看到，包括深圳市10個區大量大型小區均納入其中。家住布吉的李先生表示，他查詢後看到其所在的德興花園小區價格僅每平米3.4萬元(人民幣，下同)不到，但目前市場價已經到了4萬出頭，兩者相差兩三成，如果日後按照3.4萬元賣房的話，「那樣收入少了四五十萬元，自己肯定不願意。」

「應由消費者決定價格」

黃鵬在深圳有多套房產，除自己居住的一套外，其他多套出租。他說，政府推出的二手房指導價格較市場低數成，感覺不怎麼合理，「房價應該由市場供需調節，深圳要建國際化城市，更應由消費者來決定價格取向。」

他認為徵收房產稅來平衡房價更為合理，因為房子除了居住外亦具有投資功能。未來如果他要賣房的話會參考指導價，但主要還是看市場價格進行交易，因為較指導價相差達百萬元。

中企海外退出投資額漲124%

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）安永昨日發布的《2020年全年中國海外投資概覽》指出，去年儘管受到新冠肺炎疫情和地緣政治風險持續升高的影響，中國全行業對外直接投資保持平穩，按美元計同比增長3.3%。但中企海外併購延續下降趨勢，再創近年來新低。

去年中企宣布海外併購總額464.1億美元，同比下降46.2%。宣布的併購數量530宗，同比減少18.5%。值得注意的是，去年第四季中企海外併購大幅回升，宣布的併購額較第三季上升122%。

去年海外併購額跌46%

不過，去年中企宣布的海外投資退出項目金額較2019年上漲124%，達493.3億美元，首次超過全年宣布的併購總額。

北美洲和亞洲成為最受中企歡迎的海外併購目的地，投資金額各分別佔三成。在北美洲宣布的海外併購金額為138.9億美元，同比下降38%，主要投向電

訊、媒體及科技業（TMT）、消費品和金融服務業。至於在亞洲宣布的海外併購金額為137億美元，同比下降44.1%，主要投向消費品、金融服務和TMT，前三大國家為沙特阿拉伯、韓國和新加坡。

另外，TMT、消費品以及先進製造與運輸，為中企併購的最熱門行業。其中TMT佔比達36%。



●中企在亞洲宣布的海外併購上，前三大國家包括新加坡。
資料圖片

平台反壟斷指南惹放生質疑

香港文匯報訊 公開徵求意見3個月後，內地平台經濟反壟斷指南正式落地，相比徵求意見稿，終稿刪改相關市場界定、市場支配地位認定等關鍵條款，並完善認定平台企業壟斷行為的考慮因素及救濟措施。有業內學者認為，終稿意味着對互聯網巨頭濫用市場支配地位的查處難度（相較徵求意見稿而言有所）提高，平台反壟斷效果將被削弱。但也有學者認為，相關條款的刪改儘管存在認識上的分歧，但目前的基本框架和總體內容並無問題。

劉旭：舉證和論證變難了

路透社引述清華大學國家戰略研究院特約研究員劉旭表示，在涉及禁止濫用市場支配地位的部分，《指南》終稿在相關市場界定、市場支配地位認定、對限制競爭影響的分析、合理性抗辯領域進行一系列補充，使得適用《反壟斷法》查處騰訊(0700.HK)、美團(3690.HK)、阿里巴巴(9988.HK)、螞蟻集團等大型平台濫用市場支配地位的路徑更難走，要舉證和論證的因素變得更多，執法和訴訟的周期亦變得更長。而反壟斷執法周期越長，對巨頭也就越有利。

不過，上海交通大學教授、國家反壟斷委員會專家諮詢組成員王先林則稱，《指南》既遵循反壟斷法的基本分析框架，內容上與現行的相關法律規範一脈相承，也在一些地方做了適當的突破和創新。儘管在一些問題上還會存在認識上的分歧，但基本框架和總體內容沒有問題。鑒於平台經濟具有動態創新等特點，反壟斷法的規制思路和監管措施需要作出相應的變革；在堅持保護和促進競爭的宗旨和前提下，平台經濟領域的反壟斷應當秉持在包容審慎理念下的依法監

管原則，以保護創新為政策目標。

《指南》終稿中，對「相關市場界定」部分做了較大調整：一是徵求意見稿規定，平台經濟領域經營者之間達成橫向和縱向壟斷協議，反壟斷執法機構在違法性認定上可不明確界定相關市場，終稿刪去「壟斷協議」等表述並修改成「濫用市場支配地位案件，通常需要界定相關市場」的籠統說法。二是徵求意見稿規定，「在特定個案中，如果直接事實證據充足，只有依賴市場支配地位才能實施的行為持續了相當長時間且損害效果明顯，準確界定相關市場條件不足或非困難，可以不界定相關市場，直接認定平台經濟領域經營者實施了壟斷行為」，終稿中則被刪去。

劉旭認為，徵求意見稿中的這些條款是對互聯網巨頭反壟斷的突破性內容，有利於降低認定騰訊、螞蟻集團具有市場支配地位的難度，「例如基於以獲得用戶廣泛和持久的注意力的核心業務為基礎，將多邊市場界定為一個相關市場；明確在調查哪些行為時，可以省去相關市場界定。」

但王先林則認為上述刪除處理是必要的和合理的，刪除「便於認定互聯網巨頭市場支配地位的相關規定」，主要理由有三：一是界定相關市場作為禁止濫用市場支配地位制度分析步驟的邏輯起點，雖然在特殊情況下可做模糊處理，但不宜直接跳過；二是與最高人民法院在相關判決中的表述基本上保持一致；三是該段中的「損害效果明顯」的表述中就已經包含了一定的「相關市場」和「競爭者」的考量因素。因此即使是在特定情況下進行相關市場界定時可以適當模糊些，但不等於可以不做任何的界定。

恭賀春釐

海南航空控股股份有限公司

致意