

上海樓盤怪招趕客避搖號

勸退首次購房客 看樓需有5000萬

「為了勸大家不要買房，開發商真的盡力了。」近日上海樓市出現一個奇怪現象，就是售樓處勸退想買房子的人，有購房者說，樓盤有售樓人員用天價5,000萬元（人民幣，下同）驗資嚇退人，有些冷漠對待購房者，有的甚至還玩起失蹤。房地產分析人士向香港文匯報記者表示，這些匪夷所思的操作背後，有着規避調控政策的目的：因為目前上海實行積分搖號制度，開發商為了避免觸發搖號和限售，開始大力篩選客戶，對不符合條件者，就設置重重障礙讓他們知難而退。

●香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道



●近日上海各個售樓處都有售樓人員勸退想買房子的客人，有些冷漠對待購房者，有的新盤甚至關閉了售樓處和樣板房。

「樓盤的銷售『呵呵』了兩聲，說我首付太少，還貸壓力會很大，『好心』勸我不不用着急買房，真是見鬼了。」方先生告訴香港文匯報記者近期買房遭遇的怪事，他看中上海嘉定某一手樓盤，已經準備了三成首付並驗資（即看樓前需出示的資產證明）通過，但在樓盤開始認籌的時候，銷售人員卻偷偷屏蔽了他。「我是上海戶口、首套房、積分70分，按照政策買房只需三成首付就可以。」原本方先生滿心期待銷售通知認籌，但銷售之後卻一直沒搭理他，直到他氣沖沖地打電話質問銷售，對方卻說出上述一番讓他不要買房的話來。方先生後來反覆思索，認為問題是出在首付上。「銷售問我首付準備了多少，我回答三成到三成半，銷售問可以拿出五成以上首付嗎，我表示有些困難，之後對方就勸我不要買了。」

開發商「玩失蹤」關售樓處

售樓人員勸人不要買房，這並不是上海某一家開發商的魔幻操作。記者了解到，最近一兩個月，越來越多樓盤用各種奇怪的方法阻止大家看房買房。某中介公司一位新房組的員工向記者表示，近期的確很

多開發商在「勸退」購房者，有些豪宅祭出的大招就是天價驗資。「我做的幾個外灘新房項目，其中兩個都通知我要5,000萬元的驗資條件。有些稍好一些，但也要1,000萬元的驗資。」據了解，去年很多豪宅對看房的人來者不拒，甚至不需驗資即可看樣板房。但如今這些驗資條件，已經成功嚇退很多購房者。

和購房者「玩失蹤」，亦成為開發商最近頻頻操作的動作。包括徐匯濱江、浦東川沙、寶山大華、嘉定江橋等多個板塊，很多新盤都相繼關閉了售樓處和樣板房。

篩選客戶免觸發積分制

對於上述購房「怪現象」，易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進向記者表示，「勸退購房者這種行為和市場交易邏輯相悖，房企之所以要採取此類做法，就是因為一旦認籌比例超過了1：1.3，就會按積分制落實優先購房的政策。」據了解，上海2021年2月6日公布的搖號細則規定，新房認籌比超過1：1.3，將開啟積分搖號制。3月3日新政升級，按照優先購房政策購買的新房實行限售5年。嚴躍進指出，「根據優先購房的政策，此類樓盤後續會有限

售的規定，進而使得後續房子轉手會比較困難，導致房屋認購的性價比大減。」

如此一來開發商只能挑選客戶，首付越高者越能讓開發商心儀，首付低者則會被列入「勸退」名單。「現在開發商既想造日光盤，但又怕觸發積分制，所以就必須精準挑選客戶，篩除不符合他們期望的。」

富豪私下巨款認購房源

有業內人士告訴記者，徐匯有個豪宅盤拆除了售樓處，成功阻止了開發商不想要的認購者找上門，對於他們精挑細選的客戶則單獨通知付款認籌。「當時就是一群富豪，手握上千萬元巨款躲在一個毛坯水泥大廳裏完成了認購，那個盤252套房源，266組客戶認籌，因認籌比不足1：1.3，開發商精準地賣光了房子又未觸發積分制。」

嚴躍進認為，房企寧可勸退購房者，也不願意觸碰積分制，這說明企業自身有很多想法或無奈。但開發商首先需要遵守上海的既有規則，如果確實有各類壓力，不妨積極反饋到政府部門。同時，監管層亦要積極調研，研究房企和購房者的訴求，真正解決問題。

上月62城新房售價續漲

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）內地樓市繼續升勢，國家統計局昨發布內地70個大中城市房價數據顯示，3月份房價上漲的城市數量創近一年來新高。環比看，62城新房價格上漲；58城二手房價格環比上漲，廣州、北京漲幅最大，較2月漲1.4%。深圳因推行二手房新政，二手房價環比漲幅收窄至0.4%，不過與去年同期相比仍漲14.6%，漲幅全國最大。

同比來看，65城新房價格上漲，銀川漲幅14.1%，34個城市新房價格同比漲幅超過5%；常德、太原、安慶、牡丹江和北海5城新房價格同比下降，北海降幅達4.4%。50城二手房價格同比上漲，深圳漲14.6%，廣州、寧波、銀川分別漲11.5%、10.5%和10.4%，北京漲9.9%。

調控顯效 深二手漲幅收窄

深圳二手房價格環比漲0.4%，漲幅排名也從1月份的第1位下降到3月份的第30位，調控效果顯著。今年2月8日深圳發布《關於建立二手房成交參考價格發布機制的

通知》，正式建立二手房成交參考價格發布機制。中原地產首席分析師張大偉分析，深圳房價漲幅放緩是因為二手房全面限價，指導價影響了高價二手房信貸，短期抑制了房價數字。不過北京、廣州、上海3月二手房價環比漲幅均在1%以上。

另外，國家統計局數據顯示，一季度商品房銷售面積為3.6億平方米，銷售額達到3.8萬億元（人民幣，下同），均創歷史同期新高，同比分別增長63.8%和88.5%；期內房地產投資兩年平均增長7.6%，與1、2月兩年平均增速持平。雖然受制於融資收緊，但房企到位資金同比仍增長41.4%，兩年平均增長10.4%。

展望未來，中指研究院預計，一方面熱點城市政策仍有加碼預期，部分城市政策效果逐步顯現；另一方面，中央嚴查經營貸、消費貸違規流入房地產市場，居民住房信貸監管不斷從嚴，疊加去年低基數效應減弱，未來全國商品房銷售規模同比增速將續收窄。



●國家統計局70個大中城市房價數據顯示，3月份房價上漲的城市數量創近一年來新高。圖為山西太原。中新社

比亞迪雲巴示範線在渝開通



●比亞迪雲巴全球首條示範線路在重慶開通。香港文匯報記者孟冰攝



●雲巴開通當日，市民乘坐體驗。香港文匯報記者孟冰攝

香港文匯報訊（記者 孟冰 重慶報道）比亞迪（1211.HK）在交通領域持續發力，繼供巴西巴伊亞州的跨海雲軌列車月初下線後不足十天，其獨立自主研发的「雲巴」昨日在重慶璧山區開通全球首條示範線路，初期投入運營15輛，標準載客為70人。隨着該線路日常運營，比亞迪將在重慶璧山建立雲巴研究總院和智能製造基地，一步步實現比亞迪總裁王傳福年初的「電動車治污、雲巴治堵」綠色大交通願景。

香港文匯報記者在現場體驗了充滿科技感的「雲巴」，這輛外形酷似毛毛蟲、僅兩個車廂的小型有軌電車，擁有「超級大腦」般的智慧調度深度集成智能系統，實現了人臉識別、無人駕駛、自動診斷、自動休眠、自動喚醒等諸多黑科技功能。譬如乘客乘坐前，只需要在手機上下載「雲通行」App提前預約出行需求，進站時刷臉即可暢行。

可自動診斷兼無人駕駛

此外，每日清晨它會自動「清醒」，在完成牽引、掣動、車門、照明、電池、空調等多項自動診斷之後

開始自動運行，在完成既定工作後自動「回家」和「休眠」；它還有智慧調度系統，能夠無人駕駛並全局感知、全局協同，實現更準確的分析研判和綜合調度。

「雲巴就像是空中的軌道巴士。」重慶雲巴軌道交通運營管理公司副總經理梁利仲介紹，「雲巴」採用車載電能驅動，具有震動噪音小、爬坡能力強、成本低等優點。他又指，「雲巴」是比亞迪歷時7年打造而成、具有100%自主知識產權的立體智能交通系統，比亞迪掌握軌道驅動、電機、電控、車身、底盤、轉向架、軌道樑、列車安全防護、列車自動駕駛、工業自動化控制、綜合承載網絡、系統集成與聯動等全產業鏈核心技術，可獨立完成整車、軌道、車站及全自動運行系統等各項建設，實現自主研發生產。

現場比亞迪的工作人員告訴記者，雲巴定位為三、四線城市的運營或一、二線城市的輔助線，解決小運量出行，而此次開行的璧山「雲巴」項目亦不在重慶主城，其示範線全長15.4公里，共設車站15座，起點位於璧山高鐵站前廣場，終點在重慶地鐵1號線璧山站。

房地產金融投資企業禁上科創板

香港文匯報訊（記者 章韋蘭 上海報道）中證監發行部副主任李維友昨天在發布會上透露，證監會已修訂《科創屬性評價指引（試行）》。據其表示，這次完善科創屬性評價指標體系的主要思路有四個方面：一是進一步強化了科創板姓「科」的定位，新增研發人員佔比10%的常規指標；二是建立清晰可操作的負面清單，嚴格限定科創板的行業領域，積極支持新一代信息系統、高端裝備等六大行業領域的硬科技企業在科創板上市，對金融科技模式創新等類型的企業，根據企業科創屬性情況，從嚴把關，限制在科創板上市，禁止房地產和主要從事金融投資類業務的企業在科創板上市；三是充分發揮交易所科技諮詢委的作用；四是突出定性和定量綜合研判，嚴防研發投入注水、突擊購買專利。

數據亮麗 A股氣氛回暖

內地一季度GDP同比勁增18.3%，帶動市場情緒回暖，滬綜指乘勢收回3,400點關口，收報3,426點，漲27點或0.81%；深成指報13,720點，漲40點或0.3%；創業板指報2,783點，跌7點或

0.26%。兩市共成交6,921億元（人民幣，下同），當日北向資金淨買入71.53億元。賺錢效應回歸，兩市約3,400隻個股上漲。本周滬綜指累計跌去0.7%，深成指周跌0.67%，創業板指平收。

數字人民幣試點滿一周年，相關應用正在加速落地，昨日春秋航空上海飛往深圳的航班獲得一筆560元的數字人民幣購票訂單，標誌着數字人民幣在內地民航正式開啟運作。數字貨幣拉升近5%，其中新開普暴漲17%、旗天科技漲14%，廣電運通、御銀股份漲10%。

銀保監：華融經營正常流動性充裕

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）受年報延期披露及重組前景不明等影響，中國華融（2799.HK）境外債券持續暴跌。銀保監會昨日回應表示，華融公司延遲刊發2020年度業績並發布有關停牌公告，主要原因是相關交易尚未確定，外審機構需要更多的資料和時間完成審核程序。目前，華融公司經營正常，流動性充裕。

年報審核工作將盡快完成

銀保監會強調，華融公司作為香港H股上市公司，嚴格遵守香港聯交所相關交易規則，依法如實進行信息披露。一些子公司正在陸續發布各自年報。華融公司正積極配合審計師，以盡快完成年報審核工作。相關審計工作完畢後，將依法適時進

行信息披露。

銀保監會副主席肖遠企在銀保監會一季度行業發展情況發布會上表示，當前幾家資產管理公司經營穩定，主要經營指標、監管指標處於正常的合理區間。

對於近期開展經營貸核查，肖遠企表示，銀保監會一直堅持貸款必須進行「三查」，即進行「貸前調查、貸時審查、貸後檢查」。貸款用途必須與申請貸款時簽訂合同的內容一致，否則就是違規，破壞了合同約定。如果經營貸確實用於生產經營活動，監管部門是鼓勵銀行進行放貸的；如果把生產



●銀保監會召開一季度行業運行情況發布會。左二為銀保監會副主席肖遠企。香港文匯報記者海巖攝

經營資金投入到房地產市場或其他方面，都是違規的，監管要求必須糾正；銀行有義務、有責任進行貸後跟蹤，這一點沒有任何執行上的折扣。

第三批網企承諾依法合規經營

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）國家市場監管總局昨發布互聯網平台企業向社會公開《依法合規經營承諾》（第三批），平台包括愛奇藝、貝殼找房、當當、多點、去哪兒網、搜狗、58同城、餓了麼、閱文、阿里、貝貝網11家，至此參加13日互聯網平台企業行政指導會的

34家平台企業均向社會公開了合規經營承諾書。

阿里巴巴、閱文、愛奇藝等11家企業承諾反壟斷。阿里巴巴在承諾書中表示，全面規範企業競爭行為，不實施「二選一」、協議壟斷等排除、限制市場競爭行為；依法進行經營者集中申報；不利用技

術手段、平台規則和數據、算法等手段實施不正當競爭和不正当價格行為，依法規範廣告經營活動，共同營造公平、有序、開放的市場競爭環境；嚴格依照相關法律規範，加強合規體系和治理體系建設。並再次表示，將不斷降低中小商家的平台經營門檻。閱文在承諾反壟斷的同時，強調「嚴格履行知識產權保護義務，針對侵犯知識產權行為採取必要措施並積極協助執法查處。」