

中國樓市限貸終鬆綁

首套房貸優惠 有樓家庭可享

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報道）繼取消限購之後，中國樓市限貸終於鬆綁。中國人民銀行、中國銀監會9月30日公布對房貸政策作出調整，擁有1套住房並已還清購房貸款的家庭，再次申請貸款購買普通商品住房時可享受首套房貸款優惠，首套房貸利率下限為基準利率的0.7倍。有分析指出，在目前中國樓價節節下行之時，房貸鬆綁意在刺激樓市，維護財政金融穩定，但限貸鬆綁後的最終效果仍有待檢驗。

目前家庭購買首套普通自住房，貸款最低首付款比例為30%，貸款利率下限為貸款基準利率的0.7倍，具體由銀行業金融機構根據風險情況自主確定。按央行通知，已擁有1套住房並還清房貸的家庭，也可享受首套房貸款政策。在已取消或未實施「限購」措施的城市，對擁有兩套及以上住房並已結清相應購房貸款的家庭，銀行應根據借款人償付能力、信用狀況等因素審慎把握並具體確定首付款比例和貸款利率水平。

要求縮短放貸審批周期

通知要求，銀行業金融機構要縮短放貸審批周期，合理確定貸款利率，優先滿足居民家庭貸款購買首套普通自住房和改善型普通住房的信貸需求。

同時，鼓勵銀行業金融機構通過發行住房抵押貸款支持證券（MBS）、發行期限較長的專項金融債券等多種措施籌集資金，專門用於增加首套普通自住房和改善型普通自住房貸款投放。

有分析師認為，放鬆限貸旨在幫助開發商消化庫存、回籠資金，避免資金鏈斷裂，從而維護房價，保障個人與企業向銀行提交的抵押品價值，最終是保護銀行體系的穩定。

國泰：最具救市力度

國泰君安首席宏觀分析師任澤平認為，這是迄今為止最具力度的救市政策，複製2008-2009



■中國人民銀行、中國銀監會公布對房貸政策作出調整。

中新社

年救市的做法，將利好地產，利好經濟。

民生證券研究院執行院長管清友稱，認房不認貸如期兌現，購房者首付資金要求下降，改善型需求短期或集中釋放，一線城市、核心地段需求將明顯回暖。

儘管意圖清晰，但放開限貸穩樓市的效果仍存疑。分析師指，因為目前二線城市的限購已經

普遍放開，銷量並沒有大量增加，一線城市以下需求疲軟，放開限購限貸也沒太大用處。

新政策規定還清貸款之後可以再買房，可能帶動一些改善需求，但因此增加的銷量不會太大。任澤平也指，後續實施效果有待觀察。由於貸款優惠執行上具體由銀行業金融機構根據風險情況自主確定，目前銀行負債端成本仍然較高，

貨幣政策部門和監管機構如何降低銀行負債成本成為關鍵，資產證券化(MBS)或是出路之一，降息降準亦是選項。

管清友提醒，當前政策取向是修正此前過緊政策，不宜理解為全面寬鬆，未來定向穩增長仍是主基調，經濟下行風險緩解，四季度債市風險加大。

俄媒：中俄將建寶石交易所

香港文匯報訊 據俄羅斯之聲報道，莫斯科和北京有望出現新的鑽石交易平台。俄羅斯卡拉特集團將與北京黃金交易中心和北京金融資產交易所聯合建立交易所，用於交易貴重和半貴重寶石。該項目已獲得俄羅斯自然資源部的支持。

將中國製造推向世界

報道指出，中國正在積極挺進世界鑽石、黃金和寶石產品市場。但是它沒有自己的名牌。同俄羅斯建立統一的平台可讓在中國開採和加工的寶石以新的面孔呈現在世人面前。包括呈現在那些願為名牌拿出任何數目的中國富人面前。在中國對貴重寶石製品的興趣驟升。俄羅斯經濟大學專家馬斯洛夫指出，需求每年增長20-30%，

而就一些製品而言，這一數字可達50%。

他說：「中國非常希望俄羅斯能在這方面充當寶石的供應者及其成品的消費者。我們當然也非常願意讓俄羅斯的貴重和半貴重寶石打進中國市場。向中國市場提供自己的鑽石。中國市場受到非常嚴格的監控。因此方向選擇得非常恰當，進行統一交易。」俄羅斯「黃金貨幣屋」公司副總裁維亞佐夫斯基深信，如果交易所建成，那麼這無疑將讓世界此種資產的交易更加透明。

俄冀助進第三國市場

目前該市場在很大程度上被諸如戴比爾斯這樣的世界巨頭所壟斷。如果出現俄中統一交易所，客戶通過比較交易所的指數，將更易明白價

格的形成和變換。大家都會從中受益。將能讓客戶多樣化，把他們引到透明的市場。

中國是貴重金屬和寶石的最大客戶之一。俄羅斯在開采和生產黃金和鑽石方面位居世界前列。由此可見，我們將在統一交易所互為補充。

據馬斯洛夫預測，俄中兩國公司齊心協力將來還有望進入第三國市場。他說：「考慮到中國在非洲和拉美國家的存在日益鞏固，因那裡有藏寶可開採，有富人消費這些貴重金屬和寶石，俄羅斯與中國將能聯手打進這些市場。今天這些國家對俄羅斯或者關閉，或者非常難以進入。這裡不僅指的是價格的升降，而且也指市場份額的再分配。頭5-6年的銷售增長可以達到10-15%。這已經非常可觀了，是向前邁的一大步。」

IPO全球第三 港首三季169億美元

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）安永9月30日發表報告指出，香港今年首三季共錄得78宗新股上市，主板及創業板融資額共達169億美元。現時港交所所在全球新股集資榜上排名第三，僅次於紐交所和納斯達克，料香港全年融資額勢必超越在年初預期的230億美元。

首三季主板融資額167億美元，按年增122%。僅第三季度，主板IPO交易數量即增長13%達到26宗，融資額增長35%達到62億美元。

第三季的新股表現不俗，62%新股在首日掛牌收市升穿發行價，對比第二季

只有43%。

鑒於流動性充裕、準備上市的企業眾多，安永大中華區戰略性高增長市場主管合伙人何萬億烽預計，新股熱潮可持續至第四季度，部分原本計劃在A股上市的企業，為加快上市流程或考慮轉投香港市場，預計更多H股上市活動有望到來。滬港通效應的憧憬下，更將增加內地與國際企業港上市的吸引力。

事實上，在阿里巴巴近218億美元的巨型集資額帶動下，第三季度全球IPO募資規模達668億美元，創下歷年同期最高紀錄。

中國9月官方PMI持平

香港文匯報訊 綜合報道，中國物流與採購聯合會與中國國家統計局1日聯合公布，中國9月官方製造業採購經理人指數(PMI)為51.1，比路透向分析師預估的51.0略高，持平於上個月的51.1，今年高點出現在7月的51.7。「9月PMI指數與上月持平，且保持在50%的榮枯分界線以上，預示未來經濟平穩增長的基本態勢不會改變。」物流與採購聯合會特約分析師張立群在解讀數據時稱。

統計局新聞稿顯示，生產指數為53.6%，比上月上升0.4個百分點。新訂

單指數為52.2%，比上月回落0.3個百分點。從出口來看，新出口訂單指數為50.2%，比上月上升0.2個百分點。

「但從PMI來看，經濟運行當中仍有一定的下行壓力。9月PMI指數走勢仍然偏弱。從歷史同期來看多表現為上升，本月只是止降轉平。」中國物流信息中心的陳中濤分析數據稱。他並指出，特別是新訂單指數連續兩個月下降，再次回落到去年同期水平以下，又降至50%以內，需要引起關注。在此之前，匯豐控股(HSBC)和數據供應商Markit9月30日公布，匯豐中國9月製造業採購經理人指數(PMI)終值為升至50.2。

港九成中小企對經濟環境悲觀



■近90%中小企管理層對香港以至全球經濟環境並不樂觀。 陳敏婷 攝

香港文匯報訊（記者 陳敏婷）有調查發現，近90%香港中小企管理層對香港以至全球經濟環境並不樂觀，主要原因是香港舖租貴及產業太單一化；而美國以量化寬鬆措施刺激經濟亦令他們對全球經濟不樂觀。受訪者多打算未來一年加強宣傳，包括多參與公共或傳媒活動，以及在網上推廣。

香港中小企聯合促進會會長林國雄提醒，不建議企業單靠個人網站或社交網站作宣傳，最重要是建立品牌個性，才能令品牌持續發展。

央視商城（香港館）委託青年創業軍訪問了643名中小企公司管理層，88%的受訪者表示，對香港以至全球經濟環境並不樂觀。負責調查的青年創業軍主席溫學文指有近60%受訪者認為，香港的產業單一化，側重地產、金融行業，擔心新興企業如創新科技業未來的發展空間有限；亦有約30%受訪者表示，香港的舖租愈來愈貴，「發展剛有起色，例如獲得傳媒報道令知名度增加後，業主就會大幅加租。」

61%會投放資源增宣傳

面對不樂觀的經濟大環境，61%受訪者表示，2015年會重點投放資源在

市場營銷及宣傳，例如多參與公共或傳媒活動，包括競逐商業獎項及接受傳媒訪問，更有多達96%受訪者表示會利用網上推廣。

網上推廣雖然成本較低，但選擇時需要技巧，才可達致理想效果。開業5年的網上海鮮專賣店Ocean Three創辦人何智聰表示，開業頭半年，單靠在社交網站開設專頁及朋友幫忙宣傳，效果已經非常好，但開業一年後生意增長開始慢，就繳付宣傳費在網上賣廣告，「但仍然未得到預期效果，有些網站甚至把廣告刊登數十分鐘後便除下。」何智聰表示，必須找具知名度有信譽的宣傳公司，並盡量參與傳媒活動，「希望可以接觸到上網的顧客群，目標是每年接受24家傳媒訪問。」

林國雄指品牌效應增購買慾

香港中小企聯合促進會會長林國雄表示，不建議企業單單在個人網站或社交媒體作宣傳，因為社交網絡的作用只在於吸引消費者進行網購。因此成功製造話題後，企業應着手建立品牌的個性，以保持獨特定位，並投放廣告，將個性提升成為消費者同意的價值觀，令品牌效應更長久，增加消費者的購買慾。

港貿發局：特許經營助中小企拓展

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）中小企要轉型或拓展業務殊不容易，香港貿發局為此舉辦研討會，教授企業可透過特許經營方式一圓夢想。貿發局製造業拓展部羅文生9月30日在會上透露，該局將在12月

舉行的國際中小企博覽特許經營館開設平台，讓企業可與特許經營機構洽談合作機會。特許經營顧問Joel Silverstein稱，中小企可利用特許經營機構的名氣及經驗，減低營運風險。