

# 中國樓市十年「限外令」取消

## 放鬆外資進入房地產條件 境外人士購買套數不再受限

香港文匯報訊 (記者 馬琳 北京報道) 中國樓市實施十年之久的「限外令」終被打破。國家六部委近日下發文件，大規模放鬆外資進入中國房地產的准入條件，包括取消外資投資房地產貸款中，必須全部繳付註冊資金的要求，放開外資機構與個人購買自用住房等內容。這意味着，除實施限購政策的城市外，境外人士在中國購房的套數不再受限。

據中國商務部網站消息，住房城鄉建設部、商務部、發改委、人民銀行、工商總局、外匯局等六部委近日下發《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》稱，經國務院同意，決定對《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》中有關外資投資房地產企業和境外機構、個人購房的部分政策進行調整。

此次調整的內容主要涉及：取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯必須全部繳付註冊資本的要求；境外機構在境內設立的分支、代表機構經批准從事經營房地產的企業除外和在境內工作、學習的境外個人可以購買符合實際需要的自用、自住商品房；對於實施住房限購政策的城市，境外個人購房應當符合當地政策規定；外商投資房地產企業註冊資本與投資總額比例等。

「限外令」由2006年開始實施。當時正值人民幣持續升值，中國物業價值處在上漲通道，大量外資湧入中國樓市，試圖通過持有房地產達到資產保值、增值的目的。在此背景下，2006年7月，國家六部門聯合發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，規定只有境外機構在境內設立的分支、代表機構和在境內工作、學習

時間超過一年的境外個人，才可以購買符合實際需要的自用、自住的商品房，但不得購買非自用、非自住商品房。隨後，相關部委還進一步抬高了外資進入中國樓市的門檻。

### 新規取消「超過一年」規定

而今次發出的新規，則取消了「超過一年」的規定。通知還取消了外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯，必須全部繳付註冊資本的要求。

不過，需要指出的是，《通知》中規定，對於實施住房限購政策的城市，境外個人購房應當符合當地政策規定。目前，北上廣深四個一線城市以及三亞還在執行限購政策，境外人士想要在上述五個城市購房，需滿足當地的限購政策。

### 分析料對樓市影響微

對於「限外令」的取消對中國樓市影響如何？市場分析人士認為，目前人民幣對外貶值、資金外流，房地產獲利空間與十年前相比趨於收窄，因此房地產市場已經不存在外資資金過度投資的現象，取消「限外令」對中國樓市的影響，尤其是住宅市場，可能不會很大。

■中國樓市實施十年之久的「限外令」終被打破，中國大規模放鬆外資進入中國房地產的准入條件。圖為山西太原一處在售楼盤。

資料圖片



## 萬達商業觀望減息效果

香港文匯報訊 (記者 張易) 人行「雙降」救市加上政府早前放鬆限購限貸政策，帶動中國樓市逐步回升。有份銷售住宅物業的萬達商業雖見6月後銷售明顯改善，惟對樓市仍有保留。董事長兼總裁齊界不諱言，中國樓市回復2013年前的井噴式增長幾乎不可能，公司會繼續觀望人行減息效果。

公司上半年住宅物業合同銷售額約301.1億元 (人民幣，下同)，齊界於業績會表示，中國樓市在政府連番出招後顯現復甦，人行進一步減息理論上刺激銷售，對公司是利好，惟最終效果待觀察。

公司日前將旗下5項項目售予萬達集團主席王健林的關連公司，萬達商業執行總裁曲德君表示，上述5個項目由萬達商業運營及管理，在相關萬達商場開業後，從淨物業收入抽取30%作回報，對方則負責投資地及建設。他指，這種輕資產投資模式較自己承擔債務的做法回報更高。財務總監劉曉彬補充指，該5個項目預計明年開業，首5年平均回報率可達7.5%，之後會更高。

萬達商業赴港上市不到一年即急回A股上市，最遲下月初向中證監提交上市申請，集資120億元。管理層解釋兩地上市是為雙管齊下拓展融資渠道。副總裁兼財務總監劉朝暉表示，萬達在中國知名度高，「粉絲」多，A股估值較H股為高，成功於A股上市可帶動H股股價。

# 傳「海歸」不受重視 中證監爆離職潮



■外媒報導，中證監近期出現離職潮。

網上圖片

香港文匯報訊 據路透社報導，中國股市近期動盪，證監會在最需要金融專業人才提供救市意見時卻爆發離職潮。幾年前歸國效力的「海歸」金融人才因不受當局重視而掛冠離去。一名上海證券交易所的官員向路透社表示，證監會內部日前正爆發一股離職潮，幾乎每個星期都有人辭職，而且似有加速的趨勢。

據路透社報導，這批離職的海歸金融專才是在2008年金融海嘯最高峰時期，在中國當局高舉「回國奉獻」的旗幟下，決定回國協助當局改革國內的金融市場。然而，這群當初懷抱願景歸國、加入證監會的金融專才已陸續離職。

### 薪水遠低於私企 升職緩慢

其中一名最受矚目的海歸金融專才表示，為了作出貢獻，他毅然放棄在國外高薪工作，舉家回中國。然而，他一心施展所長的激情很快就被現實澆滅。他稱自己所領取的薪水遠低於在私人企業所能領到的薪水，而且證監會似乎並不重視

他們專業的金融知識。據中國官方媒體2012年的報導，證監會部門主管的年薪僅有15萬元 (人民幣，下同)

此外，他也表示，和他同期加入證監會的海歸金融專才當中，工作幾年後並未得到升遷，有些甚至無法取得任何實質的職位。他最終也選擇離職。

### 現任官員專業知識或不足

多名中國基金經理人表示，離職潮導致中國金融市場落入對金融市場不太了解的官員手中；一名在香港外資銀行任職的高級交易員稱，和過去幾年相比，目前在證監會工作的官員所具備的專業金融知識明顯比不上已離職的官員。一名經常和證監會接觸的基金經理說：「現在證監會的官員並不是不夠聰明，他們只是不具備專業的金融知識。」

據了解，這群已離職的海歸金融專才包括2013年諾貝爾經濟學獎得主席勒的學生羅登攀和曾任職JP Morgan Chase全球財務部門的李炳濤。

# 股匯齊跌 投資者湧中國債市

香港文匯報訊 據《華爾街日報》報導，中國股市暴跌，同時人民幣貶值，但投資者們似乎看好規模巨大的中國債券市場。中國不斷加重的債務負擔對經濟構成壓力，同時令政府難以找到辦法走出滑坡。但中國債券市場卻走勢堅挺，掩蓋了經濟放緩將加大借入外債難度的風險。

債券市場的堅挺凸顯了在很大程度上依然封閉的中國金融系統的扭曲。債市走高源於投資者逃避股市和房市，同時因利率較低而不願將資金存入銀行。

穆迪投資者服務公司(Moody's Investors Service)資深分析師 Nicholas Zhu 表示，除了進入債市，資金沒有其他好的選擇。

中國國債收益率處在3年低點，考慮到中國已進行五次降息，同時股市暴跌，這並不令人意外。但讓人不解的是，對中國高風險公司債的需求也快速增長。

總部位於深圳的券商中證信用增進股份有限公司的固定收益部門副總經理王靜 (音) 表示，當實體經濟滑坡，股市下跌時，信用風險應該會上升，因此中國債券市場目前的狀況無疑有些反常，存在風險。

目前公司債收益率和國債收益率之差位於八年最低水平。AAA級三年期中國公司債的收益率比同期國債收益率高0.85個百分點，8月10日曾觸及0.77個百分點，為2007年7月底以來最低差價水平。今年年初這一差價則為1.29個百分點。

中國債券市場的規模屬全球最大之一，達到6.6萬億美元，但基本上不對海外投資者開放，主要由中國的大型國有銀行主導，這些銀行購買多數發行的債券。這實際上就把銀行貸款和銀行所持債券的風險集中起來，而不是在投資者中間分散開來。

## 中國約3.5萬億養老金可用於投資

香港文匯報訊 據新華社報導，中國國務院28日舉行政策例行吹风會，人力資源社會保障部副部長馮鈞和財政部副部長余蔚平，介紹基本養老基金投資管理有關措施並答記者問。

人社部副部長馮鈞表示，截至2014年底，養老金累計結餘3.5萬億人民幣，各地除去當期支付和支付準備外，估算約有2萬億人民幣養老金可用於投資。

馮鈞稱，股票成熟的投資產品，投資辦法也規定了30%

的上限，但養老保險基金的主要目的是在保證資金安全的情況下實現保值增值，因此托市、救市不是基金的功能和責任，入市的時機選擇將由市場決定。

據悉，截至2014年底，中國基本養老保險基金(以下簡稱養老基金)累計結餘3.5萬億人民幣。按照現行政策，基金投資範圍嚴格限定於銀行存款和購買國債，這對保障基金安全起到了重要作用，但已不適應基金保值增值的需要，影響基金支撐能力和制度的可持續發展。

## HTC否認變賣滬工廠 擬裁員15%

香港文匯報訊 (記者 孔雲瓊 上海報道) 曾在大陸風靡一時的台灣HTC廠家正在經歷手機行業帶來的持續虧損。有市場傳言稱HTC擬變賣兩個工廠中的上海廠房，但HTC目前回應，表示不會斷臂賣廠，但裁員計劃還是會如期進行，並擬裁員15%。

眾眼目前。財報中顯示，HTC二季度營收只有去年同期的一半，虧損額超過了2億美金。HTC在上海康橋和台灣桃園有兩家工廠，有傳言稱隨著上海廠產能逐步縮減，公司或將出售上海工廠，甚至價格都已經談妥。

從公開資料查詢，HTC最輝煌的時候曾在上海大筆投注5600萬美元擴建工廠，2011年達到月產200萬部手機。

### 財經速遞

#### 優步中國獲10億美元新融資

香港文匯報訊 據《華爾街日報》報導，優步中國子公司最近獲得一筆約10億美元的新融資，投資方來自中國本土。優步正在與財力雄厚的中國競爭對手滴滴快的開展競爭。

據一名知情人士透露，這筆新融資對優步中國的估值約為75億美元。該人士稱，最終書面文件已經簽署，但本輪融資還需要等幾周才正式完成。

路透社早些時候報導了有關優步中國獲得融資的消息。優步中國由優步控股，但也有外部投資者。爭取到本地投資者也許有助於優步在中國建立同盟。對優步來說，中國是在美國以外的最大市場，也是一塊競爭最激烈的戰場。

由中國互聯網巨頭阿里巴巴和騰訊支持的滴滴快的與優步展開競爭。滴滴快的透過派送旅遊券和獎勵司機現金吸引了上百萬新司機和乘客。

#### 聯想半年賺40億 升2倍



■柳傳志。

資料圖片

香港文匯報訊 聯想控股公佈，截至2015年6月30日止六個月之股東應佔淨利潤為40.15億元 (人民幣，下同)，按年上升209%。每股基本收益為2元，不派中期息。期內公司收入為1421億元，按年上升13%；淨利潤按年上升101%，為51.16億元。

公司董事長柳傳志表示，當前國內外經濟形勢複雜多變，下半年市場仍存在諸多不確定性，但中國經濟依然有很大發展空間，公司一直看好消費升級及「互聯網+」所帶來的機遇，並已提早重點佈局於金融服務、現代服務以及農業與食品等潛力巨大的領域。

#### 工行不良貸款增31%微升



■工商銀行公佈上半年中期業績，純利1,490.21億元人民幣。

資料圖片

香港文匯報訊 (記者 黃華華) 工商銀行27日公佈上半年中期業績，純利1490.21億元 (人民幣，下同)，以一年365日計，上半年相當於每日賺8.17億元，按年升0.62%，基本每股收益0.42元，按年持平；不派中期息。

期內，集團利息淨收入錄2520.87億元，按年升6.09%；手續費及佣金淨收入錄771.2億元，按年升5.31%。營業利潤1932.87億元，按年升0.11%。淨利息差及淨利收益率為2.34%及2.53%，兩者均按年收窄9點子；而客戶存款有1.63萬億元，每股淨資產4.4元。

## 4天 287億 滬股通淨買入創新高

香港文匯報訊 (記者 吳婉玲) 中國人民銀行日前再度出招，減息降準，中國股市27日終於結束連續5日跌勢。有外資於看準時機，趁低吸納，「滬股通」4天累計淨買入達287億元 (人民幣，下同)，創歷史新高。有分析師指中國股市反彈，可能是有「國家隊」買盤，或是中證金再度入場。

據彭博數據顯示，截至27日A股收盤，滬股通淨買入達48.99億元，使用率為38%，是連續第4天淨買入。4天累計淨買入金額錄得287.32億元，超越滬股通開通以來250億元的單周淨流入紀錄。當中以中國平安、中國重工、中國中車、中信證券的交易量最高。

中國股市在中央出招後隔天反彈，有券商推測是「國家隊」入市提振。中州證券和IG Asia Pte 表示，股市尾盤急升，特別以金融股為首，估計由國有資金買盤所推動。高盛亦指在人行「雙降」後，或會增加外資對A股折價股的興趣。

上證綜合指數27日收升5.3%，滬深兩市逾200隻股票漲停，IG Asia 策略師 Bernard Aw 表示，只聽說數隻藍籌股如工商銀行和中國銀行有大買單，所以估計「國家隊」已經入場。另外，中州證券分析師張剛指銀行和保險等權重股助起指數，可能是中證金公司再度入場提振股市。



■A股尾盤強勢翻紅，讓股民展露歡顏。 中新社