

中國31城限售 樓市持續嚴控

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）以往樓市傳統旺季的「紅五月」，在調控不斷加碼下成了最嚴調控月，目前已有超過31個城市加入限售隊伍，最嚴厲的規定房證未滿10年不准買賣。除了「限售」這張最厲害的王牌之外，目前中國亦就房貸、土拍乃至裝修等進一步推微調政策，旨在多管齊下，從全方位將樓市有可能出現的反彈壓制住。業內稱，目前限售城市多為二三線熱點城市，不過如一線城市發生反彈，不排除北上深再加入調控升級隊伍中來。

房貸土拍裝修多管齊下

從上海周邊來看，目前土地拍賣有瘋狂的勢頭，不少房企因上海的調控從而轉戰環上海城市的三四線城市拿地，嘉興日前剛剛經歷了400多家房企瘋狂搶奪8宗涉宅用地的場景。不過，對於土拍勢頭的漸熱，保定土拍率先推出「限房價、競地價」及「限地價、競房價」的「雙限雙競」模式，這劑猛藥同時限定土地最高價、

最高房屋銷售平均價。

房貸部分是不可忽略的助力調控部分，深圳兩家國有銀行宣佈首套利率上調，首套住房貸款利率按不低於基準利率執行。而上海的招行、交行、浦發銀行等，都已明確首套住宅房貸利率為95折，還有銀行提升至基準利率。

此外，房屋的裝修部分亦被納入到監管調控中來，海南宣佈自7月1日起，裝修費用將納入到商品住宅總價，海南亦將成為內地首個全面施行商品住宅全裝修的省份。

保定限10年內不得買賣

據中房研協研究中心在微博上公佈數據，自今年3月份廈門首開限售先例後，截至目前全國共有31個城市開啟不同程度的限制出售住宅的模式。大部分政策主要針對外地戶籍居民家庭、企業法人等，要求2至3年內不得轉讓住房。最嚴者為保定，規定取得房產證的10

年內不得買賣，是唯一一個將限售日期劃到10年之久的城市。

從上述的限售城市來看，不難發現很多都是環上海、京津冀等地區。如上海周邊的嘉興、常州、杭州、南京、無錫、揚州等6座城市先後開啟限售模式。白溝、承德、徐水和最嚴限售的保定，則在河北地區。而北京作為一線城市，也已經實施了部分限售措施。

業內認為，今年在大城市的溢出效應下，那些圍繞一線核心城市的二三線城市，房價出現了補漲，因此銷售措施應運而生。

上海易居房地產研究院副院長楊紅旭指，目前限售成為了標配，甚至是需要去庫存的中部地級市的開封，未限購就先限售。預計在本輪嚴厲的調控之下，過去一兩年熱點城市真實成交價將較最高點下跌。同策諮詢研究部總監張宏偉則表示，限售或將進一步擴圈，如核心熱點城市房價出現反彈，則上海這樣的一線城市也會實施限售政策。



■中國各城市陸續出現樓市調控，上海周邊的嘉興、常州、杭州、南京、無錫、揚州等城市先後開啓限售模式。圖為上海市。

資料圖片

人幣匯率回穩 走資速度減

摩通：A股逾半機會入MSCI

香港文匯報訊（記者 周曉菁）臨近6月，市場再熱議A股納入MSCI指數可能性，摩根大通董事總經理兼亞太地區副主席李晶23日表示，A股在6月20日正式納入MSCI新興市場指數的概率可達50%以上，屬歷年來概率最高的一次。她建議全球基金經理應該關注A股市場，提早增進了解，在納入之前就進行相關投資。

李晶相信A股早晚也會加入MSCI指數，她說內地GDP佔全球GDP的15%，但內地只佔MSCI全球指數的3.1%，市場可以期待這個比例會不斷攀升。

而為國際投資者透過滬港通和深港通更加順利和方便買賣A股，按市值計內地是全球第二大股市，騰訊亦已打入全球十大市值股票，可見內地的重要性日益提高，估計A股6月份納入MSCI的機率大於50%。

全球所有基金經理應該把握好現在的時機，把A股市場放到被關注之列，先增進了解並先投資，以免等到正式加入後才投資就為時已晚。

摩根大通下月初將在北京舉行全球中國投資者會議，李晶提到，最近有很多投資者表示，他們對內地市場的看法開始轉向樂觀。她說，企業盈利和現金流的改善，加上人民幣回穩和資金外流速度減慢，均為中國資本市場良好表現提供支撐。

而在各個板塊之中，該行看好科技和工業股，因前者的估值依然吸引，後者包括軌道交通、建築和工程股則受惠於「一帶一路」的發展。

拆息高企有利大型銀行

近期上海銀行間同業拆放利率（Shi-

bor）持續高企，李晶認為，Shibor居高不下與內地收緊流動性以控制金融風險有關。

大型銀行儲蓄量大，存款息口低，成本低，對其影響不大，但小銀行依賴業內拆借，受到的衝擊較大。她建議投資者購買大型銀行股。

數據顯示，內地首季度經濟表現良好，李晶分析，貿易、零售、科技等行業均有增幅，4月表現有所放緩實屬正常，且相信內地政府並不希望經濟過熱，會繼續實施金融監管，維持經濟的穩定性，很大理由相信下半年的經濟活動不會如一季度般，保持強勁的增長。

她預料全年GDP增長可能高於政府預期的6.5%，但認為下半年經濟活動會有所減弱。

樓價攀升困境不止內地

提及未來經濟增長動力，李晶認為主要來自新興行業，如互聯網、電子商務、現代物流、人工智能等領域。特別是，今年傳統行業並沒有「拖後腿」。

對於內地樓市過熱的情況，李晶評價「所有政府都面臨相同的困境」，全球各地都有樓價攀升的問題存在。對內地而言，資產管控嚴格，民眾的投資渠道較少，只能夠選擇投資不動產，助推了樓價上漲。



■摩根大通董事總經理兼亞太地區副主席李晶指，A股在6月正式納入MSCI指數的概率達50%以上。香港文匯報記者周曉菁攝



機構估計A股納入MSCI指數概率

- 摩根大通：A股6月納MSCI指數的概率大於50%。
- 中金公司：在今年3月MSCI公佈A股市場納入全球新興市場指數的新提案背景下，MSCI在6月中納入A股的可能性大大提升。
- 平安證券：在新框架以及A股市場制度的持續改善下，2017年MSCI的納入概率大幅提升。

內地開發商海外投資首選香港

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）高力國際23日在上海發佈最新研究報告，指一季度內地開發商在香港的投資額創下歷史新高，總交易額達361億元（港元，下同），同比大增213%，令香港取代美國紐約，成為今年以來內地資本對境外城市房地產投資的首要目的地。

高力國際在《中國房地產投資市場：基石依然穩固》報告中提到，繼去年11月政府加緊資本管控後，內地資本投資亞洲以外房地產的熱度似乎有所下降，

但對亞洲地區的投資仍居高不下。

一季度，內地在亞洲以外的投資額達20億美元，同比下降49%，環比下降76%；而在亞洲以內的投資額達52億美元，同比激增62%，環比下降2%。

單季金額投資361億

該行亞洲區研究及諮詢服務行政董事夏思堅（Andrew Haskins）分析，隨着人民幣匯率逐漸穩定，內地政府將會願意放鬆新的資本管控措施，因此投資海外房地產的內地企業，將很快恢復長期

增長趨勢，但將更多關注亞洲地區，料內地海外房地產投資，從美國向亞洲市場轉移的趨勢將會持續。今年香港有望取代美國紐約，成為內地資本的首要房地產投資目的地。

事實上，今年一季度，內地開發商在香港的投資額已經超過紐約，錄得361億元。

2017年以來，內地投資者對香港土地興趣依然不減，高力國際預計，內地開發商未來將主要關注九龍區啟德地段、新界西和屯門的十處住宅區。



■夏思堅指，今年香港有望取代美國紐約，成為內地資本的首要房地產投資目的地。香港文匯報記者章蘿蘭攝

中電信9月取消國內漫遊費

香港文匯報訊（記者 周曉菁）中電信董事長兼首席執行官楊杰23日於股東大會後表示，公司有計劃提前1個月即從今年9月開始，取消國內漫遊費，認為這項措施對公司的盈利不會有太大的影響。

楊杰表示，公司今年首季表現不錯，新增移動用戶600多萬，4G用戶新增量也完全符合預期。中國電信行業競爭激烈，公司已致力提升市佔率。

他希望業內不要打價格戰，應該保持理性、合理的價格，又稱隨着4G的逐漸普及，客戶需求會迅猛增長，公司已推出不同套餐來滿足。

早前有報道指，電信將在三年內完成混合所有制改革，楊杰回應，目前未收到監管部門有關混改的通知，據他所知另一大電訊商聯通作為試點已在推進混改，若能取得成功對整個行業會有積極的影響。

他強調，公司內部已在進行各項改革，提升競爭力。

楊杰：努力改善業務

雖然公司業績不俗，但有小股東仍不甚滿意，於股東會上調侃有所謂「中移動食魚翅，中聯通和中電信食粥水」的說法，詢問管理層是否滿意現況。

楊杰承認該行業的確「苦樂不均」，但強調公司已經努力讓自己變得更好，還說「冰封三尺，非一日之寒」，公司從2008年才納入移動通訊業務，需要時間來發展。

對於有小股東抱怨派息比率不高，楊杰回應稱，公司部分資金用作派息，部分用作發展，近年4G及光纖寬頻的投入較大，需要有一定現金流的支持，如果未來資金需求減少，且營運狀況良好，會相應增加派息。

他又稱，隨着業務和盈利增長，相信公司股價亦會有所回升。



■楊杰指公司有意提前取消國內漫遊費。香港文匯報記者周曉菁攝

安永：亞太公司多輕視網絡安全

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）勒索軟件 WannaCry 引發企業網絡安全隱憂，有調查指出，香港有50%受訪員工認為，公司在網絡安全的準備不充足。安永諮詢服務法證調查服務合夥人賈嘉林表示，亞太區普遍輕視網絡威脅風險，相關比例低於亞太其他地區，亦反映其它地區不太注重網絡安全，建議應增加防範意識。

安永發表最新亞太地區舞弊調查報告顯示，47%受訪者表示，公司無特定政策約束員工使用個人電子設備以進行公司工作，另有66%受訪者認為使用個人電子設備工作存有風險。

員工危機意識尤其不足

賈嘉林指，亞太區公司多輕視網絡威脅，認為公司準備已充足因而鬆懈，尤其員工危機意識不足，公司亦欠缺既定政策或指示，他建議政府可以設立簡化政策，而公司亦應該增加培訓員工，讓其得知更多使用個人電子設備工作時應該具備的危機意識。

另外，六成（61%）受訪者表示其公司設有內部舉報熱線。但在舉報不道德行為時，員工卻不願意使用內部舉報熱線，認為企業不會為他們的身份保密，並不信任公司會作適當的跟進。近三分之一（28%）受訪者表示他們更願意使用外部執法熱線甚至社交媒體來舉報不當行為。

85%受訪者望簡化政策

調查顯示，約85%受訪者希望他們的企業能夠簡化和本地化合規政策，使其更易於理解。他們認為複雜的政策太繁瑣，並使用了不必要的複雜語言和法律術語。此外，約39%受訪者表示其公司的行為準則對於員工的實際行為沒有太大的影響。

香港文匯報訊（記者 吳靜儀）香港味丹國際去年全年派息率高達100%，公司執行董事兼行政總裁楊坤祥23日出席股東大會後表示，連小股東都問：「公司手頭現金是否足夠未來發展，公司把去年利潤全發出去，是否不經營？」他回應指：「公司財務穩健，加上對接下來可能的資本支出都有些掌握。」因此高股息不成問題，相信未來股息率不會受資本開支影響。他稱，公司今年將有多個新產品推出，又會加強發展美國、內地及東南亞市場，今年將在柬埔寨設立分公司。

接下來將開始考慮進入印度及非洲市場。至於內地，公司計劃以代理等形式發展新產品，另外公司計劃與日本一間名廠商合作，將其魚醬以代理形式引入內地，初步考慮在內地業務每年投資大約1,000多萬元人民幣。

對越南營商環境有信心

互太紡織在復活節假期期間，集團越南廠房連接入口的大道被村民堵住一個月，越南的營商環境是否惡化引起不少關注。

味丹國際主要業務同樣在越南，楊坤祥23日表示，對有關事件不是很清楚，但認為「事出必有因」，又指公司在越南多年從來未碰見過類似的事情，對越南的營商環境仍相當有信心。今年在越南全年資本開支約4,000多萬美元，包括擴大現有廠房及更新能源系統等。

味丹擬柬埔寨設分公司