小阳春初现 中国房价按月升幅扩

连升36月 二线城最抢眼 调控料续扩容

上月中国楼市有所回暖。据外电根据中国国家统计局18日公布的数据估算，上月70大中城市新建商品住宅价格环比连升36个月，升幅较二月扩0.2个百分点至0.4%；同比涨幅4.9%，则较前值收窄0.3个百分点。国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示，上月各地继续以因地制宜、因城施策的房地产政策为主基调，坚持分类调控，保持了政策的稳定性和连续性，15大热点城市新房价格保持基本稳定。分析称，房价上涨概率增，上月出现较密集的调控，料这将是未来政策层面的重要趋势。

大公报记者 倪巍晨报道

中国国家统计局18日发布的数据还显示，上月中国70大中城市新建商品住宅销售价格同比下跌的有10个或14%，上涨的有60个或86%。其中，一线城市新房价格同比下降0.6%，降幅较前值扩大0.5个百分点。北上广深，仅广州同比微升0.8%，其他均跌，深圳跌2.3%最劲；二线、三线城市新房价格同比涨幅分别较前值回落0.2和0.3个百分点；同期环比来看，一线城市新房价格上涨0.1%；二线和三线城市新房价格涨幅分别较前值扩大0.3个百分点和回落0.1个百分点。

深圳新房价环比下跌

交银金研中心高级研究员夏丹估算，上月70城新建商品住宅价格算数平均环比涨0.42%，涨幅较前值有所扩大，新房价格算术平均同比涨幅较前值下滑0.3个百分点，至5.49%；同期，一线城市房价同比增速为负0.6%，录34个月来新低，二、三线城市同比涨幅分别缩小0.22、0.35个百分点，上述数据表明限价调控措施仍持续发挥作用。

上海中原地产市场分析师卢文曦认为，三月虽然是楼市“小阳春”，但市场进入“小阳春”行情的状态有些偏晚，总体看“基于传统销售季，全国楼市整体复苏”。在调控措施持续发挥作用的背景下，热点城市新房价格总体保持稳定，一线城市中，广州、上海新房价格环比均上涨0.2%，北京新房价格环比上涨0.1%，深圳则下跌0.1%。三、四线城市新房市场表现却相对活跃，且价格涨幅较为明显。

上海链家市场分析师赵葆根也指出，进入三月后，摆脱二月春节的季节性因素，市场热度普遍回升，房价上涨概率亦有所增加。

预售房源需求仍旺盛

此外，三月以来，重点城市推盘量开始增加，部分二线城市的“人才争夺”政策，实质上亦定向放松了房地产限购，其市场成交预期因此提升。另一方面，今年“棚改货币化”安置效应不减，并继续对三、四线城市销售构成提振。

夏丹说，在“限价调控”背景下，高性价比的预售房源需求依然旺盛，“日光盘”再现的同时，不少楼盘也开出了“需全款购房”的要求，这令刚需购房者处于劣势。针对上述现象，上海、杭州、武汉等部分重点一、二线城市已开始实施“新房销售公证摇号”政策，并对“无房家庭”给予倾斜，这符合保障刚需购房权益的调控方向。

赵葆根关注上月全国楼市调控较为密集，不少中西部和东北地区城市相继出台楼市调控新政，可以预期“调控在空间上的继续扩容，将是未来政策层面的重要趋势”。

卢文曦认为，在当前市况下，开发商对产品和价格定位应有更高的匹配度及市场亲和力。

各界评论

国家统计局城市司高级统计师 刘建伟

• 上月各地继续以因地制宜、因城施策的房地产政策为主基调，坚持分类调控，保持了政策稳定性和连续性，15大热点城市新房价格保持基本稳定

上海中原地产市场分析师 卢文曦

• 热点城市新房价格上月保持稳定，但三、四线城市新房价格涨幅却较明显，尽管上月是楼市传统销售旺季，但因基本面及消息面因素影响，市场进入小阳春行情的状态有些偏晚

上海链家市场分析师 赵葆根

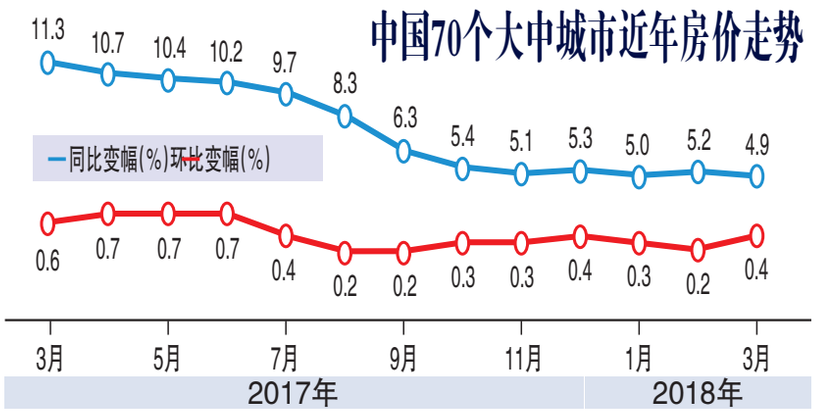
• 上月70城中，有33个城市的新房价格环比涨幅逾0.5%，其中多为中西部及东北地区城市，当月各地楼市调控较为密集，不少中西部和东北地区城市相继出台楼市调控新政，可以预期调控在空间上的继续扩容，或是未来政策层面的重要趋势

交银金研中心高级研究员 夏丹

• 上月一线城市房价同比增速为负0.6%，录34个月来新低，二、三线城市同比涨幅分别缩小0.22和0.35个百分点，上述数据表明限价调控措施仍持续发挥作用

大公报记者倪巍晨整理

▶分析指，三月市场热度普遍回升，房价上涨概率增 中新社



青岛新买房五年内禁易手

【大公报讯】记者丁春丽济南报道：山东青岛限购加码。该市国土资源房管局18日发布通知，该市范围内新购买的新建商品住房和二手住房，需取得《不动产权证书》满五年后方可上市交易。此前规定为需满两年后方可上市交易。

根据青岛市国土资源房管局发布的《关于持续促进我市房地产市场平稳有序运行的通知》（以下简称“《通知》”），在该市市南区、市北区、李沧区、崂山区、黄岛区、城阳区（包括高新区），对已拥有1套住房的本市（七区三市，下同）户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭，包括夫妻双方及未成年子女，下同）、能够提供从购房申请之日起前两年内在本市连续缴纳12个月及以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭（家庭成员均不拥有本市户籍，下同），限购1套住房（含新建商品住房和二手住房，下同）。

对在上述区域内已拥有两套及以上住房的该市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供上述纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停向其售房。补交、补办个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明的不予认可。

金管局一周13度入市捍卫港汇

【大公报讯】据大公文汇全媒体报道：近期港元汇率持续疲弱，港元兑美元再触及7.85的弱方兑换保证，香港金融管理局（金管局）先后13次入市承接港元沽盘，买入510亿港元。金管局副总裁李达志19日早上表示，目前并无看到大规模沽空港元的现象，市场对金管局维持港元稳定信心非常强。

累计走资513亿港元

港汇再次触发弱方兑换保证，金管局在纽约交易时段接连承接港元沽盘，分别再买入31.4亿港元及101.73亿港元，令周五银行体系结余减少至1,285.2亿港元。金管局自上周四以来，已累积买入逾513亿港元。

李达志指出，过去数日外汇交易频率、规模与分析及预期大致吻合，又指目前市场运作畅顺、运作良好，在市场紧密监察下，无看到大规模沽空港元。他表示，已预期套息交易在联汇机制下会发生。

李达志说，随着港元流出，银行体系结余会下降，留意到过一星期银行同业拆息率正慢慢上调，相信情况会持续，但不认为利率会急升，惟市民仍须留意。

他强调，金管局不会松懈，会打醒十二分精神继续监察情况，确保市场稳定。流动性收紧下，同业拆息（H）持续趋升，其中6个月及12个月拆息分别见1.61179厘及2.12756厘，续创2009年金融海啸后新高。

市场料6月随美加息

信银国际首席经济师兼研究部主管廖群表示，近期港元流出确比较多，主要因市场预期美国今年将加息4次，意味着6月加息的机会大增，令资金加快流出。港汇触及7.85弱方兑换保证水平下，金管局要入市接货，流动性减少下，拆息自然抽升。他估计，香港银行体系结余或跌至1,000亿元以下，直到香港跟随美国加息后，港元汇价才会稳定下来。

传腾讯京东等入股新乐视智家

【大公报讯】记者李洁仪报道：继续被债务缠身的乐视网，其已质押股份的子公司新乐视智家，融资安排接近尾声。市场消息传出，在增资不超过30亿元（人民币，下同）计划中，腾讯及其持有的京东、阿里巴巴持有的苏宁或将联手投资新乐视智家，融创中国亦有份参与其中。

较早前，新乐视智家表明，将按照估值90亿元，以现金及债权方式，增资不超过30亿元，借而引入新投资者。据了解，这轮融资几近进入签字阶段，当中约20亿元来自六至七家企业。中国《中国企业家》杂志引述消息传出，新乐视智家已敲定的投资者名单中，“双马”（马化腾、马云）榜上有名，还有承认“投资乐视是一个失败的投资”、扬言愿意九折转让乐视持股的融创主席孙宏斌。事实上，上月底新乐视智家宣布与腾讯签署为期三年的《互联网电视合作项目合作协议》，双方在内容上的合作，令腾讯参与新乐视智家新一轮融资顺理成章。

目前，乐视网仍然持有新乐视智家约40.3%股权，在完成今次融资后，相关持股量将降至34.25%，乐视控股在新乐视智家的持股亦由18.4%降至14.7%。

蚂蚁金服传AH股同时上市

【大公报讯】记者陈咏贤报道：蚂蚁金服上市计划有新进展。内地传媒引述蚂蚁金服一份融资资料，指集团正进行增资扩股，并已确定同时在港股及A股上市，增资后集团估值将高达1.17万亿港元。

传私募基金起投千万

作为内地“独角兽”之首的蚂蚁金服，近年多次传出赴港上市的消息。内地传媒引述蚂蚁金服的一份最新融资资料称，该公司正进行增资扩股，并已确定在港股及A股同时上市，集团增资后估值高达1,500亿美元。今次传出的集团估值，远超过去所传的1,000亿美元。

媒体引述消息称，蚂蚁金服是次融资金额约90亿至100亿美元，市场上已有私募基金向散户出售投资蚂蚁金服的份额，起投金额1,000万元人民币。报道还指是次融资已触发美国私募基金的抢购潮。

蚂蚁金服主要业务包括支付宝、蚂蚁小贷及资产管理业务。根据融资文件所说，支付宝现有活跃用户高达4.5亿；蚂蚁小贷的累计贷款金额6,132亿元人民币，历年平均坏帐率约2%；而线上理财平台蚂蚁财富的资产管理金额达到2.1万亿元人民币，用户平均资产管理规模约一万元人民币。

蚂蚁金服主要业务

支付宝
现有活跃用户4.5亿，资损率为十万分之一，费率小于0.6%

蚂蚁小贷
累计贷款金额为6,132亿元，过去平均坏帐率约2%

蚂蚁财富
总资产管理金额为2.1万亿元，用户平均资产管理规模约1万元