

房價連升20個月斷纜

官方鬆綁力度增 本季成交料回暖

上月中國70大中城市一手房價同比跌1.3%，終結此前的20個月連升。隨着近期監管層鬆綁房地產調控的力度加大，市場對後市審慎樂觀，普遍認為第四季樓市成交將有所回暖，房價走勢或在明年出現轉機。

大公報記者 倪巍晨 張寶峰

國家統計局昨日公布的數據顯示，70大中城市中，上月新房房價同比下降的城市達58個，上漲的城市僅有10個，比8月減少了38個，且最高漲幅不到5%，最低降幅則接近8%。一線城市中，上海和廣州新建商品住宅價格同比出現下跌，分別為下跌0.9%和0.6%。

新建住宅銷售增 影響待觀察

國家統計局城市司高級統計師劉建偉解讀時稱，雖然房價環比下降，但降幅相比8月的1.1%已有所收窄，而且降幅比8月收窄的城市有44個，比8月增加23個。他還特別指出，上月70大中城市新建住宅和新建商品住宅銷售套數比8月增長8%。銷售回升對房價影響還需要進一步觀察。

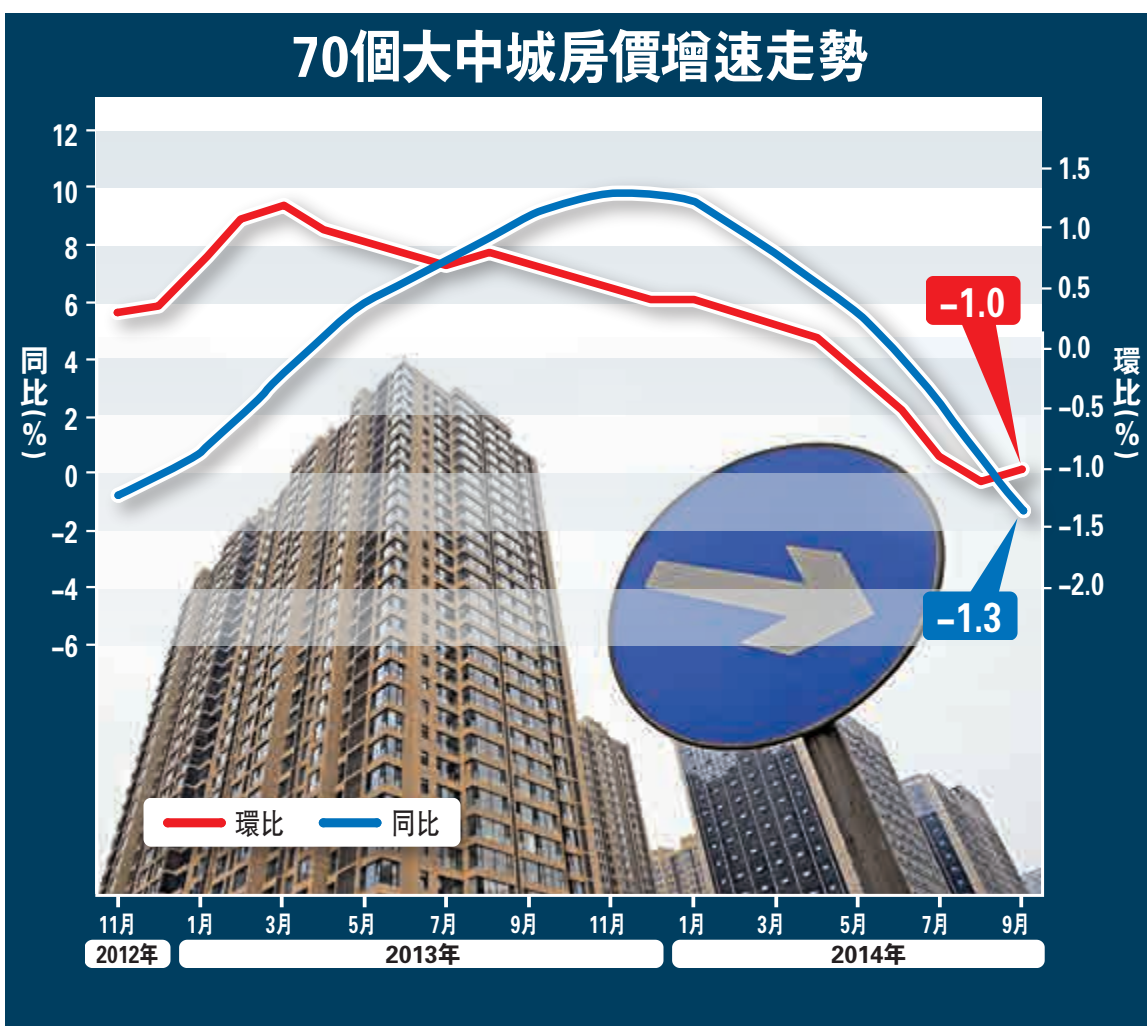
交行金融研究中心研究員夏丹指出，房價全線停漲、房地產投資及銷售全面走弱的同時，中國央行對個人房貸政策進行了鬆綁，受此影響，預計四季度中國房地產市場將現小幅回暖，成交降幅亦會逐漸收窄，房價難現明顯反彈。另鑒於年內樓市投資和新開工增速的持續低位，或對明年市場供給構成影響。

夏丹並表示，政策回暖後，中國樓市供求關係不會迅速改變，市場仍將面臨一段時間的政策消化期。

對一線城市樓市而言，受「普通商品住宅」標準所限，央行鬆綁新政對改善型需求的涉及面並不廣，但會改善市場心理預期。她續稱，後期國家樓市政策仍存放鬆空間，預計下一步政策鬆動或幾種在住宅交易稅費的調整方面，特別是二手房營業稅、個稅領域的調整。

瑞銀特約首席經濟學家汪濤指出，經調後的銷售和新開工環比勢頭卻較8月有所改善。此外，近期限貸政策的放鬆，似乎已使本月前3周的市場情緒及銷售勢頭有所改觀，預計整個四季度中國房地產銷售或呈現更多積極跡象。

偉業我愛我家集團副總裁胡景暉認為，在經濟下



行的壓力下，監管層一系列的鬆綁樓市新政，樓市在本季將隨着前期集中利好的釋放而走出2014年前三季度的低谷，成交量的回暖復甦將會出現，部分城市甚至可能會出現成交量的明顯增長。不過，在宏觀經濟整體流動性偏緊、樓市風險預期逐步加重的市場形勢下，房地產市場出現強勁反彈的可能性不大。

此外，從近期22家標桿房企發布的首三季銷售業績看，80%房企全年銷售目標完成率低於70%，上海中原地產研究諮詢部高級研究員孫黎指出，當前一線

房企間的差距已明顯拉大，大部分房企難完成今年銷售指標，其四季度銷售壓力變得更大。

房企或促銷散貨衝業績

雖然樓市信貸政策出現回暖，但新政不足以扭轉市場的供需關係，由於現時各地房價尚未達到購房者心理預期，在積壓庫存短期難以釋放背景下，房企若要衝刺全年業績，就需要犧牲部分利潤來推動銷售。

百城宅地底價成交增

中國指數研究院昨日報告指出，今年三季度百城宅地底價成交增多，但受到開發企業拿地目標轉移到中心城市核心區，成交結構影響三季度百城宅地價格保持高位，樓面均價每平方米2389元(人民幣，下同)，環比二季度上升1%。

中指院的報告顯示，三季度百城住宅用地樓面均價為每平方米2389元，環比二季度上升1%，由於去年同期基數過高，價格同比跌10.6%，但整體仍處歷史較高水平。100個城市中有34個城市住宅用地樓面均價同比上漲，45個城市下跌，其餘21個城市相關時期無土地成交。從區域看，珠三角價格最高，達到每平方米4658元，同比升55.7%，為近4年最高。長三角每平米宅地價2895元，環比升13.7%，為繼一季度後價格再次環比上漲。

開發企業拿地目標向中心城市核心區移。三季度，十大城市宅地平均樓面價每平米為6301元，約為百城平均水平的2.6倍，北京、廣州、上海每平米樓面價分別達到20776、13361、8097元，位列第1、2、4位。

三季度土地市場延續低迷，百城宅地平均溢價率為13.3%，比去年同期低13.3個百分點，連續三季同比下降，土地市場延續低迷態勢。環比上季則升0.7個百分點。百城中，42個城市溢價率為零，總量較上季增加10個。十大城市住宅用地平均溢價率為16.9%，較去年同期低18.8個百分點。其中，北京溢價率最高，達到37.3%。



▲分析稱，在當前政策及市況背景下，房企銷售壓力漸增，「以價換量」或在本季全面展開 倪巍晨攝

陳家強：港具優勢助中外企

【大公報實習記者初詩揚北京二十四日電】香港財經事務及庫務局局長陳家強今日在京稱，香港在一國兩制的框架下不僅具有獨一無二的優勢，同時經歷過金融危機的考驗，因此香港金融服務業可在很大程度上幫助中國資金及企業「走出去」。他還透露，財庫局正聯同金管局和稅務局檢討相關稅務安排，以吸引更多企業在香港設立財資管理中心。

他在出席第六屆中國對外投資合作洽談會時指出，在證券市場方面，香港擁有活躍的國際性證券市場，其優秀融資功能除了能為內地企業籌集所需的資金，內地企業亦能通過符合本港的上市要求，提升透明度和企業治理水準，擦亮國際品牌並走向國際。截止本月底，約有857家內地企業在港上市，市值約14.4萬億港元，總融資約4.2萬億港元。他認為，由於香港資金自由流通、市場開放，全球主要銀行雲集，金融人才聚集，因此這種優勢對有需要在境外設立財資中心的內地企業尤其吸引。

檢討稅務冀吸引財資管理

為使香港稅制在利息扣減的環節上，對同一集團內公司之間在港進行財資管理活動更為吸引，陳家強稱，財庫局正聯同金管局和稅務局檢討相關稅務安排，以吸引更多企業在港設立財資管理中心。「我們會繼續推展上述工作，以鼓勵內地大型企業在香港設立財資中心。」

香港同時是內地企業設立專屬自保公司的理想地點，能夠有效管理企業境外業務的風險。他稱：「我們提供了一系列規管方面的優惠，包括較低的資本和償付準備金要求，並已於今年3月立法寬減自保公司離岸業務的利得稅。香港市場亦有高素質的專屬自保管理人才以及精算、會計及法律等配套服務。同時香港有龐大的人民幣資金池，內地企業可通過在香港成立自保公司，把其風險在香港進行人民幣再保險，有助於減少匯率兌換方面的風險。」

粵港跨境人民幣結算增兩倍

【大公報實習記者盧靜怡廣州二十三日電】中國央行廣州分行公布，截至9月末，廣東跨境人民幣業務達5.63萬億元(人民幣，下同)。其中，粵港跨境人民幣結算3.3萬億元，比去年增加2倍，但佔比由72%跌至59%，跌近一成半。業內人士指，隨着開辦離岸人民幣業務的全球金融中心的增加，香港的市场份額將逐步減少。

中國央行廣州分行副行長李思敏今日表示，截至9月末，廣東累計辦理跨境人民幣結算業務5.63萬億元，較一季數據增長27%，佔全國結算總量近三成。目前廣東佔全國跨境人民幣結算業務達三



▲中國央行表示，截至上月末，粵港跨境人民幣結算3.3萬億元，較去年勁增兩倍 盧靜怡攝

成，連續5年居全國首位。李思敏還稱，截至9月末，廣東有超過3萬家企業、2700家銀行總分支機構開展跨境人民幣結算業務，分別比一季增約兩成和一成。「企業通過跨境人民幣結算，可節省約2%-3%成本。全省總計節約財務成本約1600億元。」

截至9月末，粵港跨境人民幣結算業務達3.3萬億元，佔廣東結算業務量近六成。李思敏表示，香港人民幣計價及交易理財產品、存託憑證、保單、各類基金、期貨、人民幣衍生品等逐步增多，極大豐富了粵港金融合作的內涵。她稱，截至2014年8月末，香港人民幣存款9368億元。

然而，粵港跨境人民幣結算業務在廣東佔比卻跌近一成半。香港恒生銀行人民幣業務策略及計劃部主管顏劍文指出，隨着越來越多來自韓國、台灣地區或者歐洲的競爭，香港的市場份額將逐步減少。「但通過整個市場份額總量的增加，香港能夠維持數量上的優勢。」

交通銀行首席經濟學家連平指出，香港地區跨境人民幣資產業務和負債業務並不平衡，總體以存款多、貸款少。

顏劍文也透露，截至2014年6月，香港人民幣存貸比僅為15%，而全港總體存貸比則超過70%。

他分析稱：「由於人民幣近年來的升值和高息，使本港外資企業較少考慮用人民幣貸款或融資。銀行資產負債表隱含跨幣種錯配，需調整資產負債表結構。」

人民幣收市創八個月新高

人民幣兌美元中間價連續3天走強，但在大行結匯力量增多的情況下，人民幣即期匯價低開高走，收市升23個基點或0.04%報6.1172元，再創八個月新高。

人民幣中間價昨日微跌8個基點報6.1467元，近期客盤仍以購匯為主，有交易員透露，昨日幾大國有銀行紛紛結匯，刺激當日匯價重返高位。全天即期最高為6.1154元，為3月7日以來新高；收盤價6.1172元則創2月24日6.0984元以來紀錄。本周累計升值0.11%。

有股份制行交易員稱，昨日大行購匯不排除是央行入市干預的可能，11月即將召開APEC(亞太經合組織)會議，中國央行或不希望人民幣貶值，考慮到這一背景，短期人民幣仍有一定支撐。



▲人民幣即期匯價低開高走，收報6.1172元，再創八個月新高 中新社

渝百強企業規模首破萬億

【大公報記者韓毅重慶二十四日電】重慶市企業聯合會周五發布了2014重慶企業100強、製造業企業100強、服務業企業100強和重慶企業效益50佳信息。重慶100強企業經濟規模首破萬億元(人民幣，下同)大關，去年營業收入達到1.25萬億，同比增長19.3%；實現淨利潤469億元，增長13%。重慶100強企業總資產突達2.1萬億，比上年增長18.6%。百強企業從業人員達到101.7萬人，比上年增長5.5%，淨增5.3萬個就業崗位。

數據顯示，該市前三季度實現地區生產總值9500.83億元，同比增長10.8%，增速位居全國第一。其中，重慶規模以上工業實現總產值1.33萬億元，同比增長14.7%；規模以上工業增加值增長12.7%，高出全國平均水平4.2個百分點，增速繼續居全國前列。

當地工業的穩步增長得益於企業做大做強。重慶長安汽車股份以銷售收入1627億元，連續11年蟬聯重慶企業100強冠軍，2至10名依次是達豐電腦、商社集團、建工控股、龍湖地產、市國網電力、化醫控股、能投集團、旭碩科技、鴻富錦電子。按經濟類型劃分：100強企業中，國有及國有控股企業57戶，比去年少2戶；民營企業43戶，比上年多2戶。重慶企業進入2014中國企業500強有12戶。

長安汽車同時還是2014重慶製造業企業100強的旗艦。重慶商社集團以營業收入507億元，成為2014重慶服務業企業100強的排頭兵。長安汽車以淨利潤81.6億元，領銜2014重慶企業效益50佳。

重慶市原副市長、重慶市企業聯合會會長余遠牧指，重慶100強企業中，工業企業44戶，幾乎佔據半壁江山，電子信息、汽車製造、裝備製造、化工醫藥、冶金建材、能源、輕工形成的「2+5」支柱產業中的頂尖企業大多進入100強，工業仍然是拉動重慶經濟快速發展的主要力量。

天津自貿區傳獲原則通過

據內媒昨日引述接近天津市政府人士消息稱，天津自貿區申報目前已獲得國務院各部委原則上的通過，正待國務院審批。上述人士透露，天津自貿區的面積達64.5平方公里，是上海自貿區28.78平方公里的兩倍之多。按功能分三大塊，東疆保稅港區、天津港保稅區和濱海新區中心商務區。

上述接近天津市政府人士表示：「天津市最早



▲據悉，天津市最早申報的自貿區只含東疆保稅港區 網路圖片

申報的自貿區只含東疆保稅港區，第一次申報後國務院給出意見，自貿區可以再擴大範圍，為未來發展留空間。」

開放力度較滬更大

今年9月，天津東疆保稅港區管委會主任張愛國已透露，天津東疆保稅港區將成為天津自貿區方案中的重要組成部分和關鍵。

目前天津自貿區三個功能區中有兩個以港口為基礎，隨港加工、集裝箱碼頭裝卸、現代物流、國際貿易、商品展銷等發達。濱海新區中心商務區是金融、服務、動漫等產業聚集區，該區面積近期由37.5平方公里擴容至46平方公里。

上述消息人士稱，天津作為中國北方地區的港口城市，申報的基本條件都已具備，天津官方對於自貿區的獲批有着極大的信心。天津市官方人士認為，天津自貿區方案會借鑒複製一些上海的探索經驗，但由於天津有着國有企業比重大、民營經濟相對發展不足，特別是現代服務業發展相對滯後的自身特點，所以會探索一種符合北方經濟背景的投资

服務貿易便利化和自由化模式。

福建自貿區或同期公布

天津自貿區有望成為內地第二個自貿區。中國區域經濟學會副理事長陳耀此前表示，相比上海自貿區，天津的特點可能主要體現在三個方面：一是工業製造業比重大，二是空間範圍更大，三是開放力度更大。

此外，《自貿區郵報》引述接近監管層的消息稱，十八屆四中全會閉幕後，第二批地方自貿區的批覆進展，近期可能會有消息出來，福建自貿區可能會在第二批名單之內，「最快可能與天津和廣東同期公布。」

福建省長蘇樹林去年12月底在福建省經濟工作會議上提到，福建推動建設自由貿易園區，平潭實施自由港政策和廈門申報設立自貿區的文件已上報國務院。其後廈門、福州、平潭打包申報福建自貿區的提法開始流傳。據上述消息人士介紹，福建自貿區主要包括廈門和平潭兩個地方，但具體時間節點尚未確定。