

# 京準地王起價87億 年內最高

## 地價瘋漲 新華社：應關注泡沫風險

繼深圳周四誕生年內該市總價地王後，北京潛在地王也呼之欲出。周五北京國土局官網掛出通州一宗多功用地，僅起始價就高達87億元（人民幣，下同），已創北京今年已出售或正掛牌地塊總價新高。多個城市土地交易火爆，真是猴年「猴賽雷」，新華社的報道昨日也針對過熱的土地市場，關注近期非理性土拍市場已令不少業內人士開始擔憂，地方政府應高度關注高地價推動高房價帶來的高槓桿和泡沫風險。

### 中國經濟 >>>

大公報記者 趙慧中

北京昨日入市的超級地王，為通州區台湖鎮、張家灣鎮、梨園鎮F3其他類多功用地，位於通州文化旅遊區內，包含娛樂、商業金融、旅館等規劃，面積為20.71萬平方米，建築規模控制在164.27萬平方米以內；掛牌競價起始時間為6月23日，掛牌截止時間為7月7日。

### 銀行信貸湧樓市「找錢」

就在該地塊亮相前一日，北京土地市場在沉寂一個月後拍出兩個新區域地王。其中，延慶新城地由天潤誠澤以4.3萬元每平方米樓面價拍下，超出周邊在售房價三倍有餘；被陽光城以186%的溢價率拿下的順義區後沙峪鎮公建混合住宅，未來售價或超過10萬元每平方米。當日深圳龍華地塊也誕下區域總價地王，杭州在五月下旬，也誕下123億元的今年迄今的總價地王。

上述土地拍賣的火爆表現僅僅是今年上半年「地王」頻出的一個縮影，有統計數據顯示，截至目前，包括北上廣深及南京、蘇州、合肥等熱點二線城市在內的22個重點城市，已產生總價、單價或溢價率「地王」數量早已超過100幅，高總價、高樓面、高溢價「三高」地塊此起彼落。與此同時，一線城市土地市場不僅呈現「三高」症狀，而且還屢現「郊區地王」。

對於過熱的土地市場，《新華社》昨日發表報道稱，非理性的土地拍賣市場，令不少業內人士開始擔憂。克而瑞

研究員馬千里等業內專家分析認為，目前土地市場的過熱表現，主要原因還是一些產業資本和銀行信貸資金紛紛湧入房地產「找錢」。

### 一線土地稀缺 地王頻出

事實上，一線城市土地本來就日益稀缺，供不應求或許是造成地王頻出的原因。北京市今年或僅有五宗宅地供應，僅僅為去年同期的三分之一，創至少十年來新低。但是，住宅平均樓面價卻創了十年以來的最高。同時，深圳市新增供應也連續第五年下降，上海宅地整體供應速度明顯放緩，年初至今宅地供應僅完成全年計劃的15%。

隨着樓市重戰場一線城市土地競爭的白熱化，也促使大量開發商為盈利，將陣線轉移至熱點二線城市。中原地產首席分析師張大偉稱，一線城市土地空間已然不足，房企開始「圍獵」二線城市，地方政府應高度關注高地價推動高房價帶來的高槓桿和泡沫風險，「所有地王」都有較大的虧損可能，過去幾年全國的「地王」目前基本都在虧損或者平本銷售。未來一旦房價進入調整周期，房企很可能將面臨巨大的銷售難題。

為防止發生房地產泡沫，目前已有地方政府祭出土地出讓限制政策。蘇州上月對多塊出讓的土地設定最高報價，南京也於日前宣布實行土地出讓最高限價辦法，在熱點區域的住宅用地出讓時，由政府設定地塊的出讓最高限價。



### 近期誕生的地王

時間	地區	上榜原因
6月2日	北京延慶新城居住用地	天潤誠澤以4.3萬元每平方米樓面價拍下，不僅創區域內新高，且超出周邊在售房價三倍有餘
6月2日	北京順義區後沙峪鎮公建混合住宅	位於五環和六環之間，被陽光城以186%的溢價率，加異地配建6.8萬平方米的條件奪得，未來售價或超過10萬元每平方米
6月2日	深圳龍華新區商住地塊	央企電建與金茂以總價82.9億元摘得深圳年度總價地王和龍華區域地王
6月1日	上海寶山新城商住地塊	信達以三倍溢價率58.05億元取得，項目建成後每平方米保本價格將超7萬元
5月31日	合肥13宗土地出讓	12宗土地出讓成功，其中9宗地塊的溢價率均超過200%，高地地塊頻出
5月27日	杭州濱江區奧體單元地塊	經過28輪競價被萬科、信達以123.18億元合體拿下，創年內全國總價地王

▲分析稱，一線城市土地空間已然不足，房價開始「圍獵」二線城市，地方政府應高度關注高地價推動高房價帶來的高槓桿和泡沫風險  
中新社

## 滬推地產金融宏觀審慎管理

【大公報訊】中國央行上海總部昨日率先啓動上海房地產金融宏觀審慎管理制度，目的是完善房地產市場金融調控管理機制，促進上海房地產市場長期穩定發展。上海市房地產金融宏觀審慎管理將由央行上海總部和上海市利率定價自律機制負責具體實施。

央行上海總部的新聞稿表示，上海市房地產金融宏觀審慎管理的核心是從人口、房地產市場、房地產金融、經濟與金融等四方面建立上海市房地產金融宏觀審慎監測指標體系，在綜合評估判斷上海房地產市場發展走勢的基礎上，構建逆週期的房地產金融宏觀審慎調控機制。

新聞稿內強調，實施房地產金融宏觀審慎管理，不是對既定房地產調控政策的調整，而是為了確保上海房地產調控政策的有效落實和貫徹。

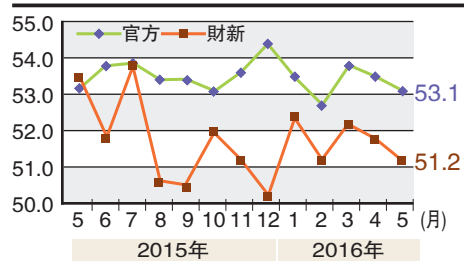
央行稱，宏觀審慎管理框架由「房

地產金融宏觀審慎管理基礎數據庫」、「房地產金融宏觀審慎監測體系」、「金融機構宏觀審慎評估體系」和「政策工具箱」四部分組成。其中「政策工具箱」中，包括房貸最低首付比、房貸最低利率、行業自律、窗口指導、現場和非現場督查，以及MPA激勵約束工具（差別存款準備金率等）。

中國央行上海總部副主任兼上海分行行長張新表示，上海房地產金融宏觀審慎管理制度的率先推出，標誌上海已建立起覆蓋金融各領域的「三位一體」的風險監測與管理系統，能對上海各類金融風險進行全方位監測。

「三位一體」具體包括：一是自由貿易帳戶監測管理信息系統；二是跨行業、跨市場的金融綜合監管監測分析系統；三是房地產金融宏觀審慎管理系統，將對佔上海信貸總量三分之一的房地產金融活動實施全方位監測與管理。

### 中國非製造業PMI走勢



## 財新服務業PMI連降兩月

【大公報訊】記者倪曉晨上海報道：財新昨日發布的五月中國服務業PMI（採購經理指數）回落至51.2，較前值下滑0.6個百分點，這是該數據連續第二個月回落；綜合此前公布的財新製造業PMI表現，財新中國綜合PMI較前值跌0.3個百分點至50.5，創下三個月以來擴張期內最低增速。分析稱，在製造業PMI走勢疲弱背景下，服務業難以長時間顯著超越基本盤，但更積極的財政政策將繼續發力，預計服務業指標仍會穩定在榮枯線上方。

### 服務業新業務量增速放緩

上月服務業新業務量增速有所放緩，且仍低於平均值；製造業新訂單總量亦時隔三個月首次下滑，惟降幅輕微，當月綜合新業務量增速因此輕微放緩。

新增用工方面，上月服務業企業連續第二個月增加用工，但增幅有限，製造業用工則大幅壓縮，受此影響，當月綜合用工量繼續溫和下滑。

同期，財新服務業未完業務量連續第二個月回升，但升幅有限，同期製造業擠壓工作量亦輕微上揚；此外，服務業及製造業成本壓力均現放緩，但服務業與製造業產出價格均有上調。

在調研未來12個月經營前景時，服務業界信心降至年內新低，儘管許多企業預期客戶需求的改善、公司擴張計劃等因素，將在未來一年支撐其經營活動的擴張，但也有企業坦言經濟前景的不明朗，削弱了其整體經營信心。

莫尼塔宏觀研究主管鍾正生評論說，財新綜合PMI的連續下滑，主要由製造業和服務業增長雙雙回落有關，鑒於現時製造業收縮、服務業擴張的結構性調整方向未變，經濟整體好轉仍有賴政府推行穩增長政策。

## 劉士余：推動好企業上市

【大公報訊】中國證監會主席劉士余日前聯同新任證監會副主席趙爭平到河南調研。劉士余在與河南省的官員會面時表示，將加大對當地上市公司的監管，推動發展前景好的企業及早上市、提質增效。此外，中證監新聞發言人張曉軍昨日在例會上表明，會切實維護市場秩序，保障投資者合法權益。

據《河南日報》報道，中證監主席劉士余周四表示，近年來河南資本市場發展取得顯著成績，尤其是鄭商所已成為中國市場經濟的一張名片，在世界上具有一定影響力。

證監會將一如既往地發揮職能作用，加大對河南上市公司的監管，加強對創新創業型企業的輔導和支持，推動發展前景好的企業及早上市、提質增效。劉士余還表示，證監會將引領和帶動更多貧困地區企業轉機、增活力。

而昨日舉行的證監會例會上，新聞發言人張曉軍被問及有否關注有報道稱，部分上市公司未能兌現併購重組業績承諾的情況。

張曉軍回應，上市公司2015年年報披露以後，中證監已重點關注上市公司併購重組業績承諾的履行及信息披露的合規情況。近日中證監已對中水集團遠洋股份（中水漁業）進行立案調查。

他表示，中證監將繼續強化併購重組業績承諾的信息披露監管，對違法違規事項發現一起、查處一起，切實維護市場秩序，保障投資者合法權益。

### 上交所「邊問詢邊監管」

上交所昨日稍後公布，針對年報期間監管發現的問題，上交所採取「邊問詢邊監管」的工作方法，着重從督促及時披露、抑制投機炒作、加強監管協作、懲處違規行為等四方面強化監管。

其中在年報事後監管問詢中，發現涉及公司財務會計處理疑點、違規資金佔用、不合理的交易事項等監管問題和風險的公司41家，均提請證監會相關派出機構予以關注、核查。

上交所並指出，有些公司存在跟風「互聯網+」、「影視」、「虛擬現實」等熱點題材的現象。

包括公司在年報披露中，未能充分披露相關業務的實際經營狀況、具備的資質等方面的內容；披露語言晦澀難懂，可讀性、可理解性差。

深交所日前在深圳舉辦了中小企業板上市公司2016年控股股東、實際控制人培訓，會上強調要嚴防控股股東、實控人出現違反承諾等違規行為。

### 上月不同城市土地市場狀況

城市類別	指標	推出面積 (萬平)	成交面積 (萬平)	出讓金 (億元)	樓面價 (元/平)	溢價率
一線	絕對量	150	133	403	14547	111%
	環比	47%	320%	6598%	1612%	110%
	同比	-33%	0.2%	456%	355%	109%
二線	絕對量	2999	1657	1259	4028	60%
	環比	23%	-21%	6%	35%	-5%
	同比	8%	-27%	122%	201%	50%
三線	絕對量	4800	2689	309	736	12%
	環比	-1%	-25%	-24%	-3%	-3%
	同比	-6%	-20%	-13%	17%	9%

來源：搜房土地網，中國指數研究院

## 央行下月調整存準金考核基數

【大公報訊】中國央行昨日公布，將自七月十五日起調整存款準備金考核基數，由考核期末一般存款時點數，調整為考核期內一般存款日終餘額的算術平均值。

同時，按季交納存款準備金的境外人民幣業務參加行存放境內代理行人民幣存款，其交存基數也調整為上季度境外參加行人民幣存放日終餘額的算術平均值。分析認為，央行此舉有利平穩資金面波動，並降低離岸市場資金利率波動的情況，穩定資金利率意圖明顯。

央行公告表示，此舉是為進一步完善平均法考核存款準備金，增強金融機構流動性管理的靈活性，平滑貨幣市場波動。

央行去年就公告稱，自9月15日起改革存款準備金考核制度，由時點法改為平均法考核。即維持期內，金融機構按法人存入的存款準備金日終餘額算術平均值與準備金考核基數之比，不得低於法定存款準備金率。中金固收在報告內分析，其時更改的是分子（均值）而非分母（時點即考核基數），認為若指人民幣存款準備金的考核基數，由考期末時點數調整為考核期內算術平均數，有助於進一步平穩資金面波動，有利銀行降低資金備付率，提高超儲資金利用效率。

### 平滑資金面波動

民生固收亦指，本次改的是存款基數，月末存款易衝高，將月末存款基數改為月均存款基數，好處在於平滑資金面波動，助減金融機構對應急備付資金需求，可增強金融機構在貨幣市場拆出資金意願。今年三月末的繳準時點，境外銀行離

岸拆借利率會降為負的負3.725%。分析指，實施存款基數平均法後可改善上述情況。中金固收明確，在變為平均法考核，考核時離岸人民幣季末的頭寸難現大幅波動，離岸人民幣拆借利率也會更加穩定。

中金固收並進一步表示，在規模變化上，基於「金融機構人民幣貸收支表」的各項存款「境外存款」調整之後的口徑估計繳準存款基數在4000億左右，即三月末的初次繳準規模在600億-700億。該行稱，本次變動雖會帶來基數的小幅上升，新增繳準的規模應在幾億的數量級，且從所屬權來看是境外的人民幣，影響很小。

民生固收相信，央行穩定資金利率波動意圖明顯。儘管季末存在MPA（宏觀審慎評估體系考核）和營改增等衝擊，利率走廊制度框架下，央行維繫短端利率穩定意圖明顯，料季末平穩度過概率較大。

非洲海底椰標止咳露

WTF

現特通告：本藥其地乃香港灣仔海山道10號地下，現向酒牌局申請位於香港灣仔海山道10號地下WTF的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔海山道225號路克遜市政大廈香港酒牌局收。

日期：2016年6月4日

---

適應：寒咳、燥熱咳、傷風咳、老人咳、小兒咳、諸般咳、白痰濃痰、喉嚨乾燥痛癢等症

功能：除痰火、清燥熱、潤喉順氣。

（注意）非洲海底椰標止咳露特效配劑

藥甜效強，老幼咸宜

請依方單說明服用，功效神速。

嚴防影射假冒

購買正貨時請認明非洲海底椰標止咳露經香港衛生署藥物註冊認可 註冊編號：HK49974

總代理：香港瑞昌藥業有限公司  
香港上環禧利街十五號一樓  
電話：2544 4859 傳真：2544 4248

東南亞：聯福藥業（私人）有限公司  
總發行：LUEN FOOK MEDICINE CO., (PTE) LTD. SINGAPORE

中華人民共和國  
廣東省廣州市越秀區人民法院  
公告

高濬丹、鍾耀英：  
本院受理（2015）穗越法民一初字第2093號原告高濬丹、高濬華、高中華、高志偉訴被告高濬丹、鍾耀英法定繼承糾紛一案，因你們（高濬丹高濬華、鍾耀英）目前下落不明（無法送達），依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十七條第一款第（八）項、第二百六十八條的規定，向你們公告送達起訴狀副本及開庭傳票等應訴材料。自本公告發出之日起，經過三個月，即視為送達。你們提出答辯狀的期限為公告期滿後的三十日內，舉證期限為答辯期滿後的十五日內。本案定於2016年11月23日14時30分在本院239法庭公開開庭審理，逾期將依法缺席判決。

廣州市越秀區人民法院  
二〇一六年六月一日

廣東省廣州市番禺區人民法院  
公告

（2016）粵0113民初1330號

倪曉青：  
本院受理原告黎昌強訴被告倪曉青民間借貸糾紛一案【案號：（2016）粵0113民初1330號】，因你（倪曉青，香港居民，身份證號碼：H368421（2））現下落不明，依法向你公告送達起訴狀及證據副本、普通程序舉證須知、開庭傳票等資料。自本公告發出之日起，經過三個月，即視為送達。提出答辯狀及舉證期限均為送達期滿後的三十日。本院定於2016年10月10日上午9時00分，在本院第二審判庭開庭進行公開審理。逾期將依法判決。

廣州市番禺區人民法院  
二〇一六年四月十九日