

抑制供需「假失衡」防止「飢餓」營銷 武漢一手樓銷售擬推「房票制」

武漢樓市將推行新政策，擬對新房購買推出「房票制」，買房入經審核取得「房票」，在60天有效期內，同一時間只能參與一個樓盤的認購。此前武漢新房價格已14個月保持上漲，且連續4個月同比漲幅超過5%的警戒線。業內分析師指出，「房票制」推出後，可以抑制同一個家庭多處認購而形成的供需失衡現象；同時，房票政策的出台，疊加預售管理、集中開盤等手段，亦可避免房企利用信息不對稱進行「飢餓」營銷。

●香港文匯報記者 俞鯤 武漢報導



資料圖片

●武漢新房價格已連漲14個月，連續4個月同比漲幅超過5%警戒線。

武漢市住房保障房管局28日晚間發布《關於加強購房資格管理工作的通知(徵求意見稿)》(下稱《徵求意見稿》)指出，有意在武漢市限購區域購買住房的購房人須向政府監管部門申請購房資格，該資格以家庭為單位，被外界解讀為「房票」。「房票」在60天有效期內，同一時間只能參與一個樓盤的認購。開發商在樓盤預(現)售前，通過「武漢市房地產市場管理信息系統」驗證意向購房人的購房資格認定結果並進行購房登記，登記名單向社會公示。

有效期「鎖定」限購一樓盤

購房登記完成後，購房資格認定結果即時鎖定，鎖定期間不得再次進行購房登記。開盤銷售後，購房資格認定結果

自動解除鎖定。武漢市住房保障房管局指出，該制度旨在落實「房住不炒」定位，加強全市購房資格管理。國家統計局數據顯示，武漢新房房價已連漲14個月，今年4月至6月分別同比漲6.7%、7.3%和6.7%。此前武漢曾規定，新房、二手房一年漲幅目標不得超過5%。價格頻頻超警的同時，庫存亦再創新高。武漢市住房保障房管局發布的數據顯示，截至2021年6月末，該市商品住房庫存180,125套，面積2,094.88萬平方米，去化周期約為9.9個月。

價格屢響警號 庫存創新高

「房票制」是武漢現有購房政策的升級版。中國指數研究院武漢高級分析師彭紅偉稱，今年上半年，武漢市曾在東

湖高新區兩次採取集中開盤措施，要求買房入同期只能認購一個項目。官方評估指，相關項目意向登記規模均回落至合理區間，「擠水分、降虛火」，真實有效的購房需求得到有效釋放，市場熱度得到有效降溫。當時武漢就已經提出，「一張『房票』只能在一個項目登記」等措施，將會在全市逐步鋪開。

分析：盲目登記干擾市場

彭紅偉分析說，此前武漢市的新房購買中，同一個家庭多處認購，容易造成部分熱點樓盤盲目登記的現象，形成供需失衡現象，影響大家對市場的真實認知，給企業銷售帶來誤判，干擾市場的正常發展秩序。

彭紅偉稱，房票及鎖定資格的政策補

丁，可以有效減少這一現象。同時，房票政策的出台，疊加預售管理、集中開盤等手段，可以規範銷售秩序，避免企業利用信息不對稱，進行「飢餓」營銷，人為製造緊張氛圍，哄抬房價，誤導買房入，影響樓市預期和穩定發展。

武漢市目前已經實行限購政策，在中心城區等限購區域內，擁有2套及以上住房的本市戶籍家庭無購房資格。「房票制」消息公布後引起武漢市民的熱議。

市民王女士表示，目前全家已有兩套住房，暫無購房資格，但還是高度關注「房票制」措施。她表示，儘管理解措施主要針對新房，但也擔心政策頻頻加碼會影響房價，「正在準備出售一套房產，而且銀行貸款收緊後，二手房出手挺難的。」

住建部約談五市負責人

香港文匯報訊 7月29日，住房和城鄉建設部副部長倪虹約談銀川、徐州、金華、泉州、惠州5個城市政府負責人，要求堅決貫徹落實黨中央、國務院決策部署，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，不把房地產作為短期刺激經濟的手段，切實履行城市主體責任，針對上半年房地產市場出現的新情況、新問題，加大調控和監管力度，促進房地產市場平穩健康發展。

據《人民日報》報道，銀川、徐州、金華、泉州、惠州5個城市今年上半年新建商品住宅銷售價格和住宅用地價格增長過快，市場預期不穩，引起社會廣泛關注。會議宣布，將銀川、徐州、金華、泉州、惠州市納入房地產市場監測重點城市名單。據悉，此類城市的房地產調控工作，由住房和城鄉建設部和有關省級政府共同督辦。

強調堅決穩地價穩房價

倪虹指出，各地要堅決貫徹落實黨中央、國務院決策部署，落實7月22日國務院加快發展保障性租賃住房和進一步做好房地產市場調控工作電視電話會議精神，增強工作的積極性、主動性、創造性，確保完成穩地價、穩房價、穩預期的目標。第一，必須加快建立和完善房價地價聯動機制，優化土地競拍規則，限房價、控地價、提品質，堅決穩定地價、穩定房價。第二，必須加快發展保障性租賃住房，解決新市民、青年人住房困難問題。第三，必須果斷採取措施，實施供需雙向調節，規範市場秩序，促進房地產市場平穩健康發展。省級政府要加強監督指導，督促城市落實主體責任。

5個城市表示，堅決貫徹落實黨中央、國務院決策部署，切實扛起城市主體責任，加強市場監測監管，迅速採取針對性措施，確保實現穩地價、穩房價、穩預期目標。

傳深圳將推二手交易系統 賣房可自助

香港文匯報訊 (記者李昌鴻 深圳報導) 內地不少省市加大對房地產的調控力度，近日市場傳言深圳官方將推出二手房交易系統，業主通過自助交易系統便可以選擇自主售房，買方根據相關信息聯繫看房，雙方可避開中介直接辦理交易手續，既提高了效率和透明度，也降低了成本。

政府指導價料低市場逾兩成

市場傳言深圳市房地產信息平台擬推出二手房交易系統，該系統包括買房、賣房、自助賣房三個功能，分別為「我要找中介買房」、「我要找中介賣房」和「我要自助賣房」。在買房選項裏，買方可通過在

「我要找中介買房」中填寫購房需求，發起委託選擇中介機構實現，而在該系統中可選擇的中介機構近2,000家。該系統對所有發布房源都要上傳產權證，以此進行甄別，杜絕虛假房源發布，打破房產網絡平台虛假亂象。

買賣雙方可於平台直接洽談

該系統最引人關注的是業主可以自助賣房，自己發布房源後可以留下電話讓買家直接聯繫，並且可以看房、談判甚至達成交易。深圳從事房地產業務的資深人士曾先生表示，如果以後委託買賣都在這個平台上進行，就改變了以往深圳二手房交易的規則，實際上這意味着政府在加強對市場的監管。深圳二手房買賣也跟新房一樣進行備案了，不在官方平台備案的房源可能無法過戶。

對於政府擬推出二手房交易系統，許多購房者表示希望可以早日推出。市民劉先生表示，該交易系統推出後可以打破二手房源信息不對等和有的中介吃差價的弊端。

有業主李先生則認為，這個系統可能要求業主按深圳市政府提出的指導價出售，通常較市場價低兩三成，許多業主可能不會接受。一些業主還可能找中介交易，以期賣更好的價格。

中介協：僅屬新版網簽系統

美聯物業全國研究中心總監何倩茹表示，目前二手房交易系統並未推出，許多中介並不是很清楚詳情，因為系統還沒開放給中介。

深圳房地產中介協會秘書長張媛表示，二手房交易系統其實是新版網簽系統，目前仍在測試階段，市場上的報道並非完全準確。



●市場傳言深圳將推出二手房交易系統，業主通過自助交易系統便可選擇自主售房。資料圖片

內地長期經濟展望 國際資管巨頭續看好

香港文匯報訊 全球最大的公募基金公司之一先鋒領航投資昨在北京發布《2021年下半年全球經濟及市場展望》報告指出，當前中國GDP增長已率先恢復至疫情前水平，下半年隨着政策轉向穩健中性和疫苗接種進程加快，出口保持穩健、消費穩步復甦、基礎設施投資轉正，經濟增長有望企穩回升且更加均衡。

中新社引述先鋒領航投資策略及研究部亞太區首席經濟學家王黔表示，中國市場是全球投資組合中重要一分子。作為長期戰略投資者，該機構看好中國長期經濟增長和資本市場發展。

報告預計，中國2021年核心通脹率約為1%至1.5%，遠低於調控目標。在消費需求溫和復甦下，生產者價格攀升對消費者的傳導效應有限。近期降準顯示中國貨幣政策已轉向中性且更具靈活性，下半年央行將保持利率和匯率穩定，以支持經濟穩定復甦。

控風險促轉型料成政策重點

近日內地出台的平台經濟、教育培訓等行業監管政策，市場上有些疑慮，港股A股出現大幅波動。對此，王黔分析稱，在今年完成經濟增長目標壓力不大的情況下，政策目標將更側重控風險和促轉型。尤其當前風險的涵蓋不僅限於經濟金融領域，更關乎促進社會公平、共同富裕等，在此背景下官方出台相關監管政策，促進教育、房地產等行業競爭，加強反壟斷，是很正常的。

王黔說，中國已是全球第二大股票市場，且隨着經濟持續增長和直接融資比例在金融系統中提高，還會繼續增長。

二手成交大跌 業界憂入不敷支紛跳船

深圳房地產中介協會披露，目前深圳中介商舖關停率約10%，截至6月30日中介從業人員數量較去年同期下滑了11.8%。美聯物業深莞惠董事總經理江少傑接受香港文匯報記者採訪時表示，目前受政策影

響，二手房成交大跌五至六成，中介業務員對於未來顯得焦慮，不少人紛紛離職。香港文匯報記者採訪時發現，許多業務員每個月只有兩三千元人民幣的收入，不夠房租和生活。

連鎖店月成交少於10宗

深圳布吉德興花園地產中介服務近年加盟了貝殼網。一位張姓業務員表示，貝殼集團布吉片區許多連鎖店一個月成交沒有10單，他和同事近幾個月以來沒有成交一單。因為沒有底薪，只能靠一些租房業務帶來一點收入。他感嘆，銀行按政府指導價賣

款，首付多了兩三成，將大量刚需客擋在外面買不起房。

布吉德興花園地產業務員吳先生表示，在該家工作2年，高峰時期月入過萬，現在市場成交的業務只有去年的五分之一，因此走了不少業務員。

●香港文匯報記者 李昌鴻



張毅君指國產遊戲「走出去」，構建全球化發展格局已是勢所趨。



●張毅君指國產遊戲「走出去」，構建全球化發展格局已是勢所趨。資料圖片

國產遊戲競爭加劇 上半年用戶增速續放緩

香港文匯報訊 (記者章蘿蘭 上海報導) 中國音像與數字出版協會遊戲工委昨日對外發布《2021年1-6月中國遊戲產業報告》披露，上半年遊戲市場用戶規模增進繼續放緩，意味着未來遊戲市場競爭將更加激烈；不過國產遊戲「走出去」仍步伐穩健，海外市場實際銷售收入同比錄得兩位數增長。

據統計，上半年內地遊戲市場實際銷售收入1,504.93億元(人民幣，下同)，同比增長7.89%。中國自主研發的網絡遊戲

在內地實際銷售收入達1,301.12億元，同比增8.3%，繼續保持內地市場八成以上的份額。但需留意的是，上半年內地遊戲用戶規模為6.67億元，同比僅增1.38%。

遊戲「走出去」步穩 半年增逾11%

中國音像與數字出版協會第一副理事長兼遊戲工委主任委員張毅君坦言，可以預見，伴隨人口結構變化，未來遊戲市場競爭會更加激烈，對企業和產品的要求也將水漲船高。

同時，各大遊戲企業積極拓展和布局海外市場，上半年自主研發遊戲海外市場實際銷售收入84.68億美元，同比增長11.58%。從國家和地區分布看，美、日、韓仍是主要市場，合計收入佔海外市場總收入的59.51%。

張毅君分析，國產遊戲「走出去」，構建全球化發展格局已是勢所趨，目前存在的主要變量在於，海外市場質量成本不斷增大，侵權及合規風險有所上升，國際貿易壁壘也在增強。

電競用戶增長同步放緩

至於備受關注的內地電子競技市場，上半年實際銷售收入720.61億元，同比微增0.17%。電競用戶4.89億人，同比增長1.13%，增速同步放緩。張毅君認為，主因在於電競市場缺少新的重量級電競產品入市，處於依靠存量維持現狀的階段，料伴隨各地扶持政策陸續出台，市場環境向好，賽事影響擴大，電競市場依然具備較為廣闊的成長空間。