

70城樓價同比環比漲幅齊回落

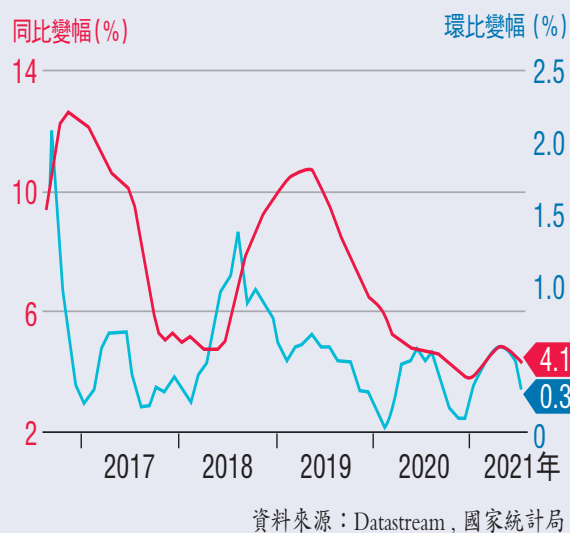
7月銷售面積銷售額負增長 8月或持續

今年7月，從中央到地方房地產輪番發聲、密集出招，「房住不炒」原則下，調控只緊不鬆、加上信貸收緊，內地樓市提早入秋。國家統計局昨日最新發布數據顯示，7月70個大中城市商品住宅銷售價格環比、同比漲幅總體回落，深圳二手房價連跌三個月。當月商品房銷售面積和銷售額同比增速年內首次轉負。業內專家預計，下半年各地房地產調控及金融信貸政策將繼續加強和收緊，隨着去年銷售基數抬升，8月樓市成交可能繼續同比下降。

●香港文匯報記者 海巖 北京報道



70個大中城市房價指數趨回落



●海口上月二手房價上漲1.3%，漲幅在內地70個大中城市中居首。圖為海口一處住宅小區。

國家統計局城市司首席統計師繩國慶表示，據測算，7月70個大中城市新建商品住宅均價環比上漲0.3%，同比上漲4.1%，漲幅分別較6月降低0.1個和0.2個百分點；二手住宅均價環比上漲0.1%，同比上漲3.3%，均較6月降低0.2個百分點。

房價下降城市數量連增4月

「無論新房還是二手房價格，同比和環比增速均有所放緩，這在今年屬於首次，調控政策效力正在進一步釋放。」交通銀行金融研究中心首席研究員唐建偉指出，房地產金融監管持續從嚴，個人按揭出現停貸、緩貸。同時，多地樓市調控繼續加碼，比如，上海強化限購和房價核驗，西安、無錫、紹興建立二手房參考價格機制，北京、太原、溫州針對學區房炒作強化管理。房價下降的城市數量連續4個月增加，7

月16個城市新房價格環比下降，二手房價下跌的城市從6月的16個增加到26個。

深圳二手房價3連跌

一線城市房價回落明顯，數據顯示，當月，一線城市新房和二手房價環比漲幅均收窄0.3個百分點。其中，北京和上海二手房價環比均上漲0.7%，漲幅比6月分別回落0.6和0.3個百分點；廣州環比漲幅持平於0.6%；深圳二手房價三連跌，下降0.4%。

與此同時，隨着樓市調控向三四線城市滲透，徐州、惠州、金華等城市近期列入住建部重點城市監測名單並收緊調控，7月，三線城市二手房價環比下跌0.1%，為今年首次下降。

從房價上漲城市看，青島、海口、銀川新房價格環比均上漲1%，漲幅居前；海口二手房價漲1.3%全國

居首，北京房價漲幅雖有所回落，但新房上漲0.9%、二手房上漲0.7%，仍位列漲幅前列。

單月樓市成交增速首轉負

國家統計局數據還顯示，7月樓市銷售單月同比增速年內首次轉負。1月至7月，商品房銷售面積、銷售額同比分別增長21.5%和30.7%，增速均較上月繼續回落；單月商品房銷售面積、銷售額同比增速年內首次轉負，分別下降8.5%和7.1%。

唐建偉分析認為，需求側受制於房貸政策收緊，1月至7月個人按揭貸款累計增速收窄6.9個百分點，供給側受制於融資政策收緊，房地產到位資金同比增速放緩至18.2%，其中國內貸款降幅擴大至4.5%，使得購房與推盤意願雙雙降低。加之去年7月起，房地產市場銷售擺脫疫情影響轉入正常，導致今年7月單月樓市成

各地近期調控措施

●7月8日：西安市發布通知，提出充分參考二手住房網簽成交價格、評估價格等因素，形成二手住房成交參考價格；已掛牌房源開展自查，下架價格虛高的二手住房房源。

●7月19日：上海市即日起對二手房實施價格核驗，各中介平台不得對外發布未通過核驗的房源，以此防範價格虛高的房源影響市場秩序。

7月29日：住建部約談銀川、徐州、金華、泉州、惠州5市，要求加大調控和監管力度，並將5市納入房地產市場監測重點城市名單。

8月2日：金華市公布從土地供應、住宅限售、公證搖號、二手住宅價格監管、金融監管、住房保障等十個方面收緊政策。

8月9日：惠州對大亞灣、惠陽等區域發布限購措施，暫停向區域內擁有一套及以上住房的非本市戶籍居民出售新房。

製表：記者 海巖

交增速轉負。他預計，隨着去年8月銷售基數抬高，預計今年8月商品房銷售面積和銷售額單月繼續負增，累計增速進一步趨緩。各地針對二手房、學區房的調控可能繼續強化，更多地區可能出台二手住宅成交參考價格機制，或在整治規範房地產市場秩序方面進行強化，並與教育改革協同推進。

調控強化 房價料趨趨穩

貝殼研究院首席市場分析師許小樂稱，金融收緊與行政調控下，供需兩端的房價上漲預期減弱，現有政策的調控效果將持續釋放，出現市場波動的城市將快速通過新的調控手段進行平抑，年內第二、三批集中供地定價及競價規則將進一步優化，利於平穩市場預期，下半年新房供應季節性增加，預計未來房價將繼續趨穩走勢。

大連市五區新房五年限售



●大連市對市內五區新房採取五年限售措施。圖為大連市某在建樓盤。記者宋偉攝

香港文匯報訊（記者 宋偉 大連報道）大連市政府昨日發布《大連市人民政府辦公室關於進一步加強房地產市場調控和監管工作的通知》，對市內五區新房、二手房分別施行五年、三年的限售措施。

其中，凡在大連市中山區、西崗區、沙河口區、甘井子區、高新區新購買住房的，嚴格限制上市交易商品住房需自網簽備案之日起滿5年方可上市交易；二手房需取得《不動產權證書》滿3年方可上市交易。本次新政還要求採用「限定最高溢價

率、達到最高溢價率搖號」，「達到最高溢價率後轉為競配政策性住房面積」等競價方式，防止高地價推高市場預期。

新房預售價格備案嚴控漲幅

同時，嚴格實行新建商品房預售價格備案制度，指導地產商合理確定銷售均價，嚴控價格漲幅。對不接受價格指導的項目，暫不核發預售許可證或暫停其網簽備案資格。大連鏈家地產中介經理趙強認為，此次

新政一是擴大了限售區域，把之前不限售的甘井子區納入限售範圍；二是增加了限售年限，新購商品房從之前取得房證後2年延長到網簽後5年；二手房從之前取得房證後2年延長到3年。與之前的限購相比，限售對遏制炒房者更有針對性，對市場價格回歸理性的作用更明顯。

分析：更有針對性遏制炒賣

今年以來各地樓市調控政策頻頻上新，前7個月各地房地產調控已超過350次。易居研究院研究總監嚴躍進認為，大連此次調控充分說明調控主動性強，及時管控市場新情況，進一步體現了下半年內地重點城市政策升級的導向。數據顯示，7月份大連新建商品住宅售價環比漲0.6%，同比漲6.1%；二手房價環比漲0.4%，同比漲6%，漲幅幾乎領跑東三省。通知還指出，對未批先售、捂盤惜售、惡意哄抬房價、虛假宣傳、信貸資金違規購房、變相規避調控政策等違法違規行為進行嚴肅查處，以及推動將房地產領域違法違規行為納入信用信息共享平台。

上月樓市調控66次 單月最多

香港文匯報訊（記者 周曉菁）中原統計表明，今年來內地各地出調控達380次之多，其中7月調控達66次，創年內單月調控次數之最。此輪樓市調控不僅涉及一二線城市，一些較為熱門的三四線城市也被監管要求納入調控範圍。

整體樓價降溫，但一線城市的二手房價的按年升幅，仍大幅領先其他城市，北上廣三城市7月漲幅均超10%。四個一線城市二手房價較去年同期上漲10%，二三線城市同比分別漲3.5%和2.3%。統計局重點監測的70城中，二手房價同比漲幅最大的是廣州，較去年同期上漲12.2%，其次是北京，上漲10.7%，上海上漲10.3%居第三位。

信貸收緊影響更深

中原首席分析師張大偉分析指，一線城市出台的調控措施更廣更深，不僅針對限購限貸，還擴展到經營貸、二手房定價、學區房等方面，而

信貸收緊對房地產企業的影響越來越明顯。尤其是在最近幾個月，內地超過20個城市發布針對二手房中介行為規範、二手房業主限價的政策和通知；西安、杭州、東莞、深圳等城市發布了二手房限價政策，無錫、成都、廣州、合肥、北京、上海等城市也在最近針對二手房違規報價、哄抬物價等發布了不同通知與政策。

樓市降溫步伐或提速

三四線城市調控也都有納入調控範圍。58安居客房產研究院分院院長張波表示，從近期被約談的城市如銀川、徐州、金華、泉州、惠州等來看，三四線城市亦有覆蓋，預示着三四線城市樓市調控的覆蓋面會進一步擴大，市場降溫的步伐會加快。7月三線城市二手房價環比由漲轉跌0.1%，顯示出政策收緊效果明顯。

隨着政策不斷疊加、層層加碼，張大偉預計今年下半年大多數一線城市將進入調整期。

義翹神州首掛 每手賺逾10萬

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）A股史上最貴新股義翹神州昨天在深交所創業板上市，開市報599.9元(人民幣，下同)，較發行價每股292.92元高104.8%，以每手500股計算，獲利達153,490元。之後股價回落，全日收報493.32元，升68.41%，每手賺100,200元。

今年公司營業利潤或下滑50%

義翹神州表示，新冠疫情以來，公司迅速開發出一系列新冠病毒相關蛋白、抗體等生物試劑產品，被國內外客戶大量採購，經營業績迅速增長，2020年度營業收入15.96億元，同比增長782.77%，其中新冠病毒相關產品收入佔比為84.07%。隨着各國防控經驗、檢測手段、疫苗接種的普及，疫情有可能逐步得到控制，公司相關產品的收入或有所回落，相關存貨亦有可能隨着市場需求的下降而發生減值。2021年公司總體營業收入及營業利潤水平存在較上年下滑50%以上的風險。

央行昨日開展6,000億元MLF和100億元逆回購操作，以充分滿足金融機構流動性需求，不過A股似乎「不為所動」，三大指數全線低開，截至收市，滬綜指報3,517點，漲1點或0.03%；深成指報14,693點，跌105點或0.71%；創業板指報3,301點，跌43點或1.31%。兩市共成交12,570億元，為連續第19個交易日突破1萬億元；北向資金淨流入62億元。

三大指數走低 成交續破萬億

行業板塊中，公用事業、旅遊酒店、環保工程、食品飲料、石油、紡織服裝、多元金融、民航機場等漲幅居前；有色金屬、材料、航天航空、化纖等板塊領跌。刀片電池、鹽湖提鋰、固態電池、鋰電池等殺跌，刀片電池概念整體狂瀉6%。無人駕駛板塊多股大跌，聯創電子重挫8%，德賽西威、均勝電子低收7%，力帆科技、華力創通跌6%，小康股份、中海達、華鋒股份、比亞迪、中科創達跌5%，北汽藍谷、東風汽車跌4%。

騰訊音樂傳暫緩港IPO計劃

香港文匯報訊（記者 岑健樂）早前市傳將回流香港作第二上市的騰訊音樂，計劃暫緩在港IPO。據日經新聞報道，鑒於市況波動，以及內地監管機構對網上平台的監管趨嚴，騰訊音樂的第二上市計劃將會暫停。早前有消息指，騰訊音樂計劃回流香港作第二上市，最快於今年內完成，初步計劃集資50億美元（約390億港元）。日經報道引述知情人士指，公司希望透過回港第二上市，能夠對沖在美國可能被強制退市的風險。雖然在技術上，騰訊音樂仍可能在今年內完成上市，但管理層傾向將首次公開募股推遲至明年進行，等待市況穩定。

先瑞達醫療開展超購262倍

先瑞達醫療(6669.HK)今日截止公開招股。該股昨日截止存展，綜合多間券商顯示，公開發售部分暫錄得約430億港元存展認購，超額認購262

倍；路透社旗下IFR指，國際配售部分已錄得足額認購，現已截止認購。先瑞達醫療發行逾6,863萬股，其中10%在港公開發售，招股價介乎22至23.8港元，集資最多逾16.3億港元。以每手1,000股計，入場費約為24,040港元，將於8月24日於港交所主板掛牌。

富衛傳下月啓動在美IPO

另外，路透社旗下IFR報道指，李澤楷旗下的保險公司富衛集團(FWD)最快下月會啟動在美國IPO，計劃集資最多30億美元（約234億港元），已選定承銷團隊，高盛、滙豐、摩根大通以及摩根士丹利負責IPO相關工作。早前有消息指富衛曾考慮今年在香港上市，不過IFR引述知情人士指出，香港上市規則表明，只允許創新公司採用同股不同權的架構進行上市，惟富衛並不屬於該類別，因此最終未有選擇在香港上市。