

# 京滬鬆綁土拍溢價率上限

## 上海宅地市場化競價 北京溢價率上限高見25%

內地一線城市樓市放寬，由放寬限購、降低首付和按揭比例擴至優化土地市場。上海市土地交易市場6月7日發布2024年上海市第三批次商品住房用地出讓公告中，首次取消商品住房用地溢價率10%的上限要求，成交地價由市場化競價確定。無獨有偶，北京近期也出台了土地溢價率分段指導政策，對於溢價率上限調整到最高25%。

◆香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

上海市此次出讓4幅商品住房用地，其中2幅位於中心城範圍，1幅位於主城片區，1幅位於新城。出讓總面積約15.29公頃，起始總價84.21億元（人民幣，下同）。本批次商品住房用地出讓，是上海「滬九條」出台後的首批土地出讓。自該批次起滬市取消商品住房用地溢價率10%的上限要求，成交地價由市場化競價確定，進一步提升土地資源市場化配置效率。在出讓前，規劃資源、住建、房管、發改、財政、金融等部門建立綜合會商機制，在土地和住房供應的規模、結構、價格、節奏等方面保持聯動，逐一地塊進行研判，合理設定出讓起始價格，對市場熱度較高的特定區域地塊可經決策採取差別化調控措施，在溢價率超過一定限度後轉入搖號環節，引導市場主體理性競價。

### 豪宅備案價進行上浮

易居研究院研究總監嚴躍進告訴記者，住宅土地交易溢價率10%的上限源於2021年，當年4月30日，上海對競價規則做了重大調整，在為每宗土地設置起始價的同時，還設置中止價和最高報價。最高報價一般限定為起始價的110%，即溢價率上限為10%。「此次上海對於溢價率的上限的約束取消，是對過熱時期過嚴政策進行優化調整。同時，這也深入對此前滬九條政策的土地管理政策進行了細化和落實。」嚴躍進

指出，此前上海對於一些房價地價聯動制度其實也有微妙的微調，包括一些豪宅的備案價也進行了上浮。

### 京定溢價率分段指導價

在上海取消住宅土拍溢價率的不久前，北京也出台了土地溢價率分段指導政策。6月4日，海澱區西北旺鎮永豐產業基地地塊入市，該地塊土拍結構有所調整，溢價率打破15%上限，同時設定了溢價率分段指導價：如果溢價率低於15%，項目銷售指導價格為9.3萬元/平方米，若觸及地價上限，溢價率最高可達20%，銷售指導價格則調整為9.6萬元/平方米。5月29日，北京東城區金魚池地塊同樣採用溢價率分段指導價的方式進行拍賣，並將溢價率上限調高到25%。溢價率低於15%，住宅指導價為13.9萬元/平方米；溢價率高於15%低於20%，指導價設定在14.3萬元/平方米；如果溢價率高於20%，指導價則達到15.1萬元/平方米。

嚴躍進認為，這都體現一線城市近期土地政策調整是同步的，方向高度一致，「說明土地政策優化調整是近期的一個重要特點，溢價率的調整背後，其實也會對銷售價格等產生積極影響，這也會對房企投資拿地產生較為積極的影響，客觀上也會有助於促進優質地塊的加快出讓。」他解釋道。



◆上海土拍恢復市場競價，圖為上海楊浦區一處正在開發中的樓盤。

香港文匯報記者孔雯瓊 攝

## 各地積極創新調整樓市政策

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）進入6月以來，內地各省市積極創新優化樓市政策，僅6月第一周就有很多城市相繼出台新政，包括首創住房租賃ABS產品、無理由退房、公積金單繳家庭也可雙倍認定收入、部分城市首付低至7.5%等。

### 青島膠州首付允許分期

6月5日，青島膠州宣布首付可分期，該市在促進房地產市場高質量發展的相關新聞發布會上表示，購房人首付款可按50%繳納，剩餘50%可緩期1到2年交齊，實際上首付比例為7.5%。同一天，鄭州明確公積金單繳家庭也可雙倍認定收入，有力支持合理住房消費需求。至於長沙發布通知，允許無理由退房，減少了購房顧慮、增強了購房信心。

6月3日，建信住房租賃基金持有型不動產資產支持專項計劃

項目通過，這是全國首單住房租賃持有型不動產ABS產品。ABS相比REITs的靈活性更高一點，在當前房地產市場調整的大背景下，其對於有效吸引投資者投資具有積極作用。

### 廣州積極消化庫存房源

廣州在消化庫存房源方面也有積極的動作。6月4日，廣州增城發布公告，擬公開購買商品房作為某鐵路項目的安置房。政策提出戶型組合策略，如滿足「組成280平方米的兩套房源或三套房源」。這說明收購方面有硬性要求，即需要匹配的、豐富的戶型，以更好解決多樣化的安置需求。6月6日，廣州相關金融機構和房企簽署戰略合作協議，鼓勵房企理性消化庫存，通過融資協調機制，希望穩定市場預期，同時也增強房企去庫存的信心。

## 港展覽業復甦勁 訪客年增5.6倍



◆香港展覽業協會會長李劍彬指，香港具備世界級基礎設施和完善的配套，亞洲其他地區難以取代。

香港文匯報訊（記者 蔡競文）香港展覽業去年復甦強勁，香港展覽業協會日前公布的調查顯示，去年復甦通關以來，全年共有125個大型展覽（即佔地超過2,000平方米的展覽）在港舉辦，較2022年增加30%，參展商和訪客按年增逾4倍及5.6倍。香港展覽業協會會長李劍彬（Stuart Bailey）指

出，香港擁有世界級的展覽基礎設施和配套，亞洲其他地區難以取代。

### 政府14億「獎勵」提供誘因

李劍彬表示，特區政府去年7月推出14億元的「定期展覽獎勵計劃」，為展覽主辦機構提供誘因，吸引他們在港舉辦常年展覽促進本港展覽業復甦，同時令高端消費訪客回流。

調查顯示，在125個大型展覽中，73個屬於「商貿」和「商貿及消費」展覽，相比2022年的40個同類展覽，反映在新冠疫情期間停辦或暫時轉往外地舉辦的展覽已回歸香港。同類展覽的參展商總數由2022年的少於9,000家，增加到超過4.5萬家，增幅逾4倍。此外，訪客人數按年飆升近560%，突破140萬大關。「商貿」和「商貿及消費」展覽攤位面積同樣錄得大幅增長，較上一年增加近280%，達89萬平方米。

他續稱，調查顯示大批主辦機構和訪客均已陸續回港，證明政府上述「獎勵計劃」有效，並為香港經濟帶來效益。協會期望政府如最初公布有關計劃時，繼續為計劃提供資金至2026年6月。

### 港展協盼增來港航班運力

與2019年疫情前的調查結果相比，2023年的「商貿」和「商貿及消費」展覽數目下降9%，參展商數目為2019年的70%，而訪客人數則為76%。現時水平與疫情前仍有差距，部分原因是由於來港航班運力仍有不足，增加國際訪客到港的困難。

李劍彬指出，香港仍擁有疫情前的各種獨特優勢，只要來港航班運力持續增加，預期國際參展商和訪客的數量會自去年逐漸上升。而且，香港具備世界級基礎設施和完善的配套，使之成為舉辦商貿展覽和國際會議的理想地點，亞洲其他地區難以取代。

## 遠洋集團近39億售北京項目權益



◆遠洋集團向中國人壽及太古地產出售頤堤港二期項目合共64.79%權益。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蔡競文）遠洋集團(3377)上周五晚上公布，由於目前流動資金的狀況，該集團於頤堤港二期項目開發相關的資金方面遇到極大困難，故此向中國人壽(2628)及太古地產(1972)出售頤堤港二期項目合共64.79%權益，總代價約38.75億元（人民幣，下同）。遠洋集團預期，有關交易虧損約17.63億元。

### 預料蝕逾17億

頤堤港二期位於北京市大望京商圈，擬開發為旗艦級商業綜合大廈。遠洋集團解釋，受中國房地產市場下行的影響，公司面臨重大流動性壓力，難以通過慣常渠道取得融資，為改善流動性及

獲得資金以滿足財務需求，公司決定為旗下資產尋找潛在買家，而頤堤港二期為規模可觀且適合變現的物業資產之一。

遠洋集團續指，頤堤港二期的地庫及上層建築工程正在建造當中，並預計將於明年至2026年完成，由於頤堤港二期是以辦公室為主的綜合發展項目，預期該項目的未來現金流入將主要來自物業的未來租金收入。惟集團考慮到項目的情況，確保有資金支持項目的正常發展及建造以及後續運營為當務之急，出售該項目可立即收回現金資源，用於償付有關優先級債務及必要的支付義務，亦可解除該集團對頤堤港二期的未來出資義務。

## 滬深交易所明確高頻交易標準

香港文匯報訊 內地關於量化交易監管細則終於出爐，上海交易所和深圳交易所上周五晚均就「程序化交易管理實施細則」公開徵求意見，明確高頻交易標準，並在報告內容、交易收費、交易監管等方面對高頻交易投資者提出差異化管理要求，包括增加報告內容、適當提高收費標準、要求會員從嚴管理等，重點加強高頻交易監管。

### 實行差異化收費標準

據上海、深圳交易所的程序化交易管理實施細則（徵求意見稿）顯示，高頻交易的情形包括單個賬戶每秒申報、撤單的最高筆數達到300筆以上；單個賬戶單日申報、撤單的最高筆數達到20,000筆以上等。意見稿對

高頻交易作出差異化監管安排，包括額外報告要求、從嚴管理異常交易行為、實行差異化收費標準等。

在交易行為管理方面，意見稿明確可能影響交易所系統安全或者正常交易秩序的股票異常交易行為，包括瞬時申報率異常、頻繁瞬時撤單、頻繁拉抬打壓、短時間內大額成交等四類重點監控的程序化異常交易行為。具體而言，瞬時申報率異常，是指極短時間內申報筆數巨大，即1秒鐘內申報、撤單筆數達到一定標準；頻繁瞬時撤單，是指日內頻繁出現申報後迅速撤單、全日撤單比例較高，即全日發生多次1秒鐘內申報及撤單的情形，且全日撤單比例達到一定標準。頻繁拉抬打壓，是指日內多次在

單隻或者多隻股票上出現小幅拉抬打壓，即全日多次出現個股1分鐘內漲（跌）幅度和期間投資者成交數量佔比達到一定標準；短時間內大額成交，是指短時間內買入（賣出）金額特別巨大，加劇本所主要指數波動，即上證綜合指數或科創50指數1分鐘內漲（跌）幅度、期間投資者主動買入（賣出）金額及佔比達到一定標準。

程序化交易是指通過計算機程序自動生成或下達交易指令在交易所進行證券交易的行為，倘導致證券交易出現重大異常波動，交易所可以按照業務規則採取限制交易、強制停牌等處置措施；嚴重影響證券市場穩定的，可以按照業務規則採取臨時停市等處置措施並公告。

## 飛揚1期單日售7伙

香港文匯報訊（記者 周曉菁）長實、新地合作的屯門飛揚1期昨日推售28伙，包括13伙1房及15伙2房複式單位，面積263至483方呎，售價較之前調低約11%至28%不等。減幅最大的搵訂單位為第2座21樓F室1房單位，面積263方呎，價單定價541.3萬元，最新大幅劈價150萬至391.3萬元，減幅約28%。若選用最高折扣率17%，折實價324.8萬元，折實呎價約12,350元。

早前飛揚錄得23宗搵訂，發展商聯同其他餘貨單位重售，市場消息指，截至昨午5點，暫時售出7伙，其中2間為特色戶，共套現3,150萬元。今次新推出的2座22樓A室亦獲認購，

該單位面積483方呎，定價742.8萬元，若選用最高折扣率17%，即折實價616.5萬元，折實呎價約1.3萬元。

### 5月本港純車位註冊升近兩成

另一方面，香港置業研究部董事王品弟表示，據土地註冊處資料顯示，5月錄444宗純車位註冊，較4月的373宗增加約19%。若以金額劃分，價值逾200萬元純車位錄100宗註冊，較4月的45宗增加逾1.2倍；價值100萬元以上至200萬元純車位錄201宗註冊，較4月的145宗增加約38.6%；相反，價值100萬元或以下純車位錄143宗註冊，較4月的183宗減少約21.9%。