

# 內地規範住房租賃監管 嚴防租金貸 租賃企業禁單次收租逾3個月

針對去年各地蛋殼公寓爆雷事件，中國國家住建部、發改委等六部委最新聯合發文規範住房租賃企業監管，要求單次收取租金的周期原則上不超過三個月，不得利用承租人信用套取「租金貸」，不得誘導承租人使用「租金貸」。

●香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

去年中央經濟工作會議提出規範發展住房租賃市場，加快培育專業化、規模化住房租賃企業，建立健全住房租賃管理服務平台。住建部文件《關於加強輕資產住房租賃企業監管的意見》並指出，住房租賃企業單次收取租金超過三個月，或單次收取押金超過一個月的，應當納入住房租賃資金監管賬戶；並禁止套取使用住房租賃消費貸款。

## 熱門城市設租金監測制度

意見要求各地應合理調控住房租金水平。租賃需求旺盛的大城市住房和城鄉建設部門建立住房租金監測制度，定期公布不同區域不同類型租賃住房的市場租金水平。

此外，建立多部門協同的住房租賃聯合監管機制，將相關部門的監管工作納入政府績效考核體系；金融機構嚴格管理住房租賃消費貸款，加強授信審查和用途管理，對住房租賃企業加強名單式管理。

蛋殼公寓去年11月中旬被曝出可能破產的傳聞，此後全國各地相繼爆發蛋殼公寓供應商、租戶乃至業主的維權行動。然而「租金貸」則加劇了糾紛的複雜性。



●上海市房管局宣布，所有上市銷售項目，認購時間由原來的5天延長至7天。  
資料圖片

規管租賃市場的同時，各地對樓市的調控仍在繼續。近日滬市對商品房銷售管理再出新政。上海市房屋管理局宣布，將延長商品房認購時間，所有上市銷售項目認購時間由原來的5天延長至7天；同時加強銷售監管，凡發現開發企業設置障礙「篩選」客戶等違規行為，加大整治力度。

## 滬新盤認購時間延長至7天

據上海房地產交易中心網站顯示，近期上海將上市一批新建商品住房，涉及房源47個項目，總面積約156.7萬平方米，共計13,969套。這也是自「滬十條」、「滬七條」等房地產市場調控政策落地以來，第二次以集中批量供應的方式推出房源。這些新房分布在上海12

個區域，大部分為剛需盤，單套面積100平方米以下的佔比約三分之二，31個樓盤的備案均價低於每平方米6萬元人民幣。

## 禁開發商設障礙篩選客戶

就在新房即將入市之際，上海市房管局周日宣布，上海市房地產行業主管部門將進一步加強商品房銷售秩序監管，首先會延長認購時間。所有上市銷售項目，認購時間由原來的5天延長至7天。其次，上市銷售項目需提前公告信息，至少在認購前三天，「網上房地產」將公示該項目認購地點、認購時間等。另外，監管內容還包括規範認購所需材料清單，並在認購規則中明確：嚴格銷售監管。凡發現開發企業設置障礙

「篩選」客戶等違規行為，加大整治力度。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進告訴香港文匯報記者，「此前開發商售樓處為篩選客戶，貓膩很多。延長時間和公示認購信息，正是為了解決這些現象。記者了解到，自上海開啟積分制購房後，不少開發商實地會對客戶挑揀揀，首付少的不要、付款晚的不要，為了「屏蔽」這些客戶，售樓人員拉黑不達標客戶，售樓處偷偷摸摸僅面向少部分達標者開放。嚴躍進表示，在開發商的暗箱操作下，很多購房者根本來不及準備，有時費盡力氣找到售樓地點，卻發現認購已經結束，他認為「雖然這次認購時間只是延長了2天，但具有積極的意義，也是填補了漏洞。」

## 美團涉嫌壟斷 被市監局立案調查

香港文匯報訊(記者 殷考玲)內地繼續加強反壟斷。繼阿里巴巴之後，中國國家市場監管總局26日公布，根據舉報依法對美團實施「二選一」等涉嫌壟斷行為立案調查，但暫未公布更多詳細資料。

美團回應指，接到國家市場監管總局通知，依法對美團涉嫌壟斷行為立案調查。該公司將積極配合監管部門調查，進一步提升業務合規管理水平，保障用戶以及各方主體合法權益，促進行業長期健康發展，切實履行社會責任，目前該公司各項業務正常運行。

## 美團回應：積極配合調查

市監局本月曾提及，召開網絡平台企業行政指導會，提到網絡平台企業強迫實施「二選一」等問題必須嚴肅整治，當中包括美團、騰訊、阿里巴巴、百度等34家科網企業。

所謂涉嫌壟斷的「二選一」行為是指網購平台要求商家選擇跟其合作後，就不能在其他平台上開業。4月中，阿里巴巴集團在內地境內網絡零售平台服務市場實施「二選一」壟斷行為，被處罰182.28億元人民幣。市場監管總局指出，經調查後，阿里巴巴集團控股有限公司自2015年以來，濫用市場支配地位，「對平台內商家提出「二選一」要求，禁止平台內商家在其他競爭性平台開店或參加促銷活動。

市場監管總局根據「反壟斷法」相關規定，綜合考慮阿里巴巴集團違法行為的性質、程度和持續時間等因素作出行政處罰決定，責令阿里巴巴集團停止違法行為，並處以其2019年內地境內銷售額4,557.12億元人民幣4%的罰款，合計182.28億元人民幣。

## 京東物流尋求本周聆訊 籌40億美元

香港文匯報訊(記者 岑健樂)據外電報道，京東旗下京東物流尋求於本周進行上市聆訊，集資30億至40億美元。京東物流早前向港交所遞交上市申請，當時市傳其目標估值高達400億美元。若京東物流成功闖關，預計可在下月招股和上市，成為一年內第3家京東系公司在香港上市。

京東物流前身為京東旗下內部物流服務部門，2017年京東物流正式成立。京東物流在2018年、2019年及2020年前9個月分別產生的虧損淨額為28億元(人民幣，下同)、22億元及1,170萬元。

## 債券南向通傳7月啓動

香港文匯報訊(記者 殷考玲)「債券通」啟動至今已接近4年，「南向通」一直只聞樓梯響未有見具體細節落實，不過26日有香港傳媒引述消息人士指，債券通「南向通」將於7月初啟動，作為慶祝香港「七一」回歸24周年的禮物，惟香港金管局發言人表示，債券通南向通的框架研究工作正在進行中，當有進一步消息會再作公布。

香港傳媒引述消息人士續指，「南向通」設有投資額度及可投資的債券

範圍，因為內地有資本管制，對資金流出的管理相對較嚴格，預期「南向通」框架或於5月公布，惟具體日期或有變動，有待最終敲定。

事實上，在今年2月底財政部司長陳茂波曾表示，金管局與人民銀行已成立工作小組，爭取在年內開通「債券通」南向交易；而在3月底，金管局總裁余偉文亦曾表示，正就「南向通」跟人民銀行就參與的投資者、產品品種等溝通，目標今年下半年初期推出，不過市

場要有心理準備，開通初期投資範圍會有所限制。

根據由中國外匯交易中心與香港交易所成立的合資公司債券通有限公司的資料顯示，債券通去年交投活躍，累計成交約5.85萬宗交易，成交總額約4.81萬億元人民幣，分別較2019年增長1.17倍、83%。截至去年12月底，通過債券通入市的境外投資者(含產品)共計2,352家，較2019年底增長46.9%。

## 361度簽約用國棉 股價曾升逾11%

香港文匯報訊(記者 岑健樂)361度26日公布，公司於4月24日在新疆烏魯木齊與國家棉花產業聯盟正式簽訂戰略合作協



●新疆知名籃球運動員可蘭白克·馬坎現效力於CBA上海大鯊魚隊。

定，雙方進一步達成長期「聯名」合作，公司將依約採購國棉聯盟品牌的原棉、紗線、面料等原材料，為消費者提供科技與設計兼備的運動裝備，助力國棉產業的高品質發展。

是次合作，國棉聯盟將為361度提供最為優質的專屬棉田，361度亦在產品銷售與宣傳推廣合法合規使用「國棉聯盟」商標和品牌。361度品牌事業管理中心總經理鄭業欣表示，作為中國首個與國家棉花產業聯盟合作推廣的體育用品品牌，公司希望推廣優質的國棉產品。

## 新疆知名籃球員任代言人

在簽約儀式上，361度特別以「熱愛新疆」為主題，發布以新疆棉為本的新產品，包括國棉T恤、針織跑鞋等，請來新疆知名籃球員可蘭

白克·馬坎擔任代言人，更宣布新產品開售1小時的銷售額，將全額捐贈予中國青少年基金會，用於支援青少年體育事業發展。

可蘭白克·馬坎表示，從小父母就教育他，無論走到哪裡，從事什麼工作，都要牢記自己是新疆人，雖然因為工作原因離開了家鄉，但是家鄉刻在他的骨血裏，難以分離。

可蘭白克·馬坎現年28歲，出生於新疆維吾爾自治區克孜勒蘇柯爾克孜自治州阿圖什市，是柯爾克孜隊(CBA)上海大鯊魚隊。2008年，他代表新疆出戰CBA，其後於2017年，他隨新疆男籃獲得2016-17賽季CBA總冠軍。

受消息刺激，361度26日曾大升逾11%，高見2.92港元，收報2.87港元，升0.24港元或9.13%。

## 螞蟻傳擬零息貸款提振員工士氣

香港文匯報訊(記者 周紹基)彭博引述消息人士指，螞蟻集團去年臨時無法上市，但仍計劃向擁有無法兌現股票選擇權的員工，提供零息貸款，讓員工獲得流動性，希望藉此提振士氣。貸款計劃的詳情，或將在幾天後公布。

知情人士透露，有關貸款將以合資格

員工的受限制股票選擇權作支撐，這些選擇權的價格，定在該公司2018年一輪融資後計算出來的水平。通過這種方法，螞蟻就可使員工獲得流動性，毋須為其股份設立一個最新估值。

知情人士又稱，按照2018年的內部回購價格，這種稱作股份經濟收益權(SER)的選擇權(每單位代表5.53股

份)，將定價在每單位195元人民幣，或每股股份35.26元。螞蟻去年底上市被叫停，但大部分員工在上市前，透過「股權激勵計劃」持有螞蟻股權，而當時螞蟻的估值在1,500億美元。由於上市計劃暫停，員工持有的股權無法進行估值，螞蟻亦暫停回購員工股權。

## 銀保監：小微企業貸款目標要增逾三成

香港文匯報訊(記者 莊程敏)中國政府進一步推動小微企業金融服務高質量，中國銀保監會周日發出通知，今年要確保對小微企業信貸支持力度，5家大型銀行要努力實現普惠型小微企業貸款全年增長30%以上；同時加強小微企業貸款用途監控，確保資金投向真實合規，防止信貸資金變相流入資本市場及政府融資平台、房地產等調控領域，確保貸款全部投向小微企業。

通知又指出，銀行要根據貸款市場報價利率(LPR)走勢，合理確定小微企業貸款利率，確保今年新發放普惠型小微企業貸款利率在去年基礎上繼續保持平穩趨勢。銀行業金融機構要做實貸款「三查」，強化內控合規管理，嚴禁虛構小微企業貸款用途「套利」。

## 實現「敢貸願貸、能貸會貸」

同時，要做優機制體制和專業能力，實現「敢貸願貸、能貸會貸」。銀行要不折不扣落實「普惠金融類指標在內部績效考核指標中權重佔比10%以上」的政策要求，大型銀行、股份制銀行要將「內部轉移定價(FTP)優惠力度不低於50個基點」的要求執行到位，銀行業金融機構要認真執行「普惠型小微企業貸款不良率不高於各項貸款不良率3個百分點以內」的容忍度標準。

## 北向資金淨流入 A股照跌

香港文匯報訊(記者 章薊蘭 上海報道)因釀酒、券商、保險等權重板塊砸盤，周一A股盤中插水，最終滬深三大指數集體收綠。滬綜指收報3,441點，跌33點或0.95%；深成指報14,224點，跌127點或0.89%；創業板指報2,969點，跌25點或0.84%。两市共成交9,084億元(人民幣，下同)，北向資金逆市淨流入32億元。

釀酒板塊重挫3%，重慶啤酒跌超8%，口子窖跌近7%；券商信託、保險板塊跌超2%。煤炭板塊領先升幅，漲近2%；因印度單日新增新冠確診病例數近期連創新高，醫療、醫藥製造行業都漲超1%。

瑞銀證券A股策略分析師孟磊最新發布的中國股市追蹤報告稱，數據顯示，隨著春節後市場下跌，公募在行業配置上有明顯變化，從「成長」切換為「價值」。加倉幅度最大的板塊是銀行、化工、醫藥生物和建築材料，分別環比上升2.4、0.6、0.5和0.4個百分點；被公募減倉的幅度最大的板塊分別是非銀金融、電氣設備、家用電器和計算機，配置上分別環比下降了1.5、1、0.7和0.5個百分點。食品飲料也被小幅減持，不過依然為最被超配的板塊。

## 人大會議審議期貨法草案

另據新華社報道，期貨法草案26日提請十三屆全國人大常委會第二十八次會議初次審議。這是中國首次專門立法規範和促進期貨市場健康發展。此次提請審議的期貨法草案共14章173條，草案明確立法宗旨、原則和監管體制，系統規定期貨交易、結算和交割制度，規定其他衍生品交易的基本制度，確立期貨交易者權益保護制度，規範期貨經營機構、期貨交易場所、期貨結算機構和期貨服務機構運行，明確期貨市場的監督管理。

## 海南准開辦二手車出口業務

香港文匯報訊(記者 莊程敏)內地將推進海南自由貿易港貿易自由化便利化，高質量高標準實現2025年前分階段發展目標。商務部等20部門日前聯合印發了《關於推進海南自由貿易港貿易自由化便利化若干措施的通知》，從貨物貿易和服務貿易兩方面，明確了28項政策措施，當中包括支持開展二手車出口業務和新型離岸國際貿易等。

## 13項貨物貿易新措施

其中，貨物貿易方面共13項政策措施，其中，貨物貿易自由化包括：洋浦保稅港區內先行試點經「一線」進出口原油和成品油不實行企業資格和數量管理，進口食糖不納入關稅配額總量管理，下放國際航行船舶保稅加油許可權限，在實施「一線」放開、「二線」管住的區域進入「一線」原則上取消自動進口許可管理，取消機電進口許可管理措施，支持開展二手車出口業務和新型離岸國際貿易等7項政策措施。

服務貿易方面共15項政策措施，其中，服務貿易自由化包括：允許外國機構獨立舉辦除冠名「中國」「中華」「全國」「國家」等字樣以外的涉外經濟技術展，技術進出口經營活動不需辦理對外貿易經營者備案登記，探索取消設立拍賣企業審核許可和商業特許經營備案，推進服務貿易創新發展試點，支持發展數字貿易等6項政策措施。

另外，服務貿易便利化則包括9項政策措施。