

上海樓市癩價茶水費再現

限價令下怪招 豪宅賣5000萬額外再收1300萬

被官方三令五申嚴禁出現的茶水費又在上海樓市中現身，且價格越演越烈，從之前的幾十萬元（人民幣，下同）大漲到千萬元。此前茶水費可能僅僅是中介人員或售樓人員的中飽私囊的好處費，如今卻因着房價漲幅面臨管控，茶水費悄然演變成購樓價格的一部分。業內人士認為，各地對住宅預售許可證依然嚴控，這就使得貓膩操作頻頻出現。

● 香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

香港文匯報記者近日從一位知情人處獲悉，上海一處黃浦江附近的豪宅，一套房總價約在4,000-5,000萬元之間，但收取的茶水費卻高達1,300萬元，佔房價的30%。據該人士透露，因為備案價格需要審批，不能過高，但開發商又不想低價賣樓，於是想出以茶水費作為房價補充。「開發商收茶水費就是做房款，但又不會體現在合同上。」該人士如此表示。

房價審批令新盤平過二手

茶水費成為房價的一部分，在上海樓市中並不是個案。此前6月份，恆盛地產在上海的尚海灣豪宅亦被曝光要收500萬元茶水費。據《時代週報》報道，有購房者稱購房時被中介告之，買尚海灣豪宅的樓「需提前交茶水費，在原有的備案價格上每套起碼加500萬元。」「如果需要裝修，每平方米還要另加7,000元裝修費。」

7月，復興龍御同樣被曝要支付300萬元茶水費。從鳳凰網房產頻道放出的截圖看，一位暱稱為「anson」的購房者，自稱付了300萬茶水費之後就可以直接選房，60天內付全款，避開了認籌、算積分、搖號的環節。有業內人士告訴記者，開發商收取茶水費，是因房價審批制度下新房與二手房價格存在嚴重倒掛。目前復興龍御7月加推新一批房源均價為13萬元/平方米，但復興龍御在售的二手房掛牌價卻達到21.05萬元/平方米。該人士還表示，如果不收

取茶水費，開發商就可能捂盤。從購房者方面來看，不少人甚至認為，支付一筆茶水費可以買到鍾意且能升值的樓，是值得嘗試的。

實際上，今年2月上海市多部門就聯合約談了在滬經營的主要房地產經紀機構、銷售代理公司和有代表性的房企，明確新住宅項目不能收取所謂「茶水費」、「關係費」等。目前尚海灣豪宅沒有回應茶水費一說，復興龍御則表示「任何其他個人、單位、組織宣稱可以在規則之外預留、賣號的言行均不屬實，且不能實現」。

花式捆綁搭售 各地湧現

除了直接收取茶水費，開發商為了抬高房價還想出各種搭售的花招，目的就是要讓購房者支付的錢一定要比備案價的高。南通購房者遇到買住宅必須搭售寫字樓，買一套153萬元的住宅，必須同時買一套16萬多的寫字樓。銷售人員還直言「集團要求，房子不管怎麼賣，得比備案價多賣20萬，要麼就是讓客戶多出20萬，要麼就是想其他辦法。」蕪湖亦有購房者遇到類似情況，50萬的住宅一定要搭售6萬一個的車位。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進認為，房價漲幅將繼續面臨管控，但從實際過程看，一些貓膩的操作需要防範，包括購房需要全款、私下收取茶水費、變相零認籌以迴避搖號監管等。調控只有常抓不懈，才能真正促進市場、價格和預期的穩定。



傳買樓將要審查 深圳二手網簽暴增58%

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）為進一步堵住房地產市場漏洞，近日深圳房地產市場盛傳將進一步加強購買資格審查，7月15日後網簽的二手房買賣，需通過購房資格審查後才能生成政府系統的深圳市二手房買賣的網簽合同。為規避該新政影響，近日網簽數量大升，據深圳市房地產中介協會的數據顯示，7月12至18日深圳二手房（含自助）網簽量環比上升58.4%，為1,117套。

據悉，此次網上流傳的調整主要內容為：自2021年7月15日後，網簽的二手房購房資格審查由深圳市不動產權登記中心轉移至深圳市住房公積金管理中心承接；所有成交的二手房買賣，需通過購房資格審查後，才能生成政府系統的深圳市二手房買賣合同，即網簽；備案完成後，網簽合同內容不能修改；同時，該房產不能再次錄入網簽合同。

此前從深圳發布的樓市調控新政執行

情況來看，其執行認定通常以房產的網簽時間為準，即在某個時間點前已網簽的交易不受新政影響。為規避新政影響，有房產中介選擇提前網簽部分房產，鎖定這些房產的網簽時間，等待確認買家後，再修改網簽合同上買方資料。此外，以往網簽前不審查購房資格，一些單身的購房者可先買入1套住宅操作至網簽，再將手上現有住宅出售，從而實現「先買後賣」，但新規可以將類似漏洞堵住，讓二手房市場交易更加規範。

不過，對於網上傳言，深圳市住建局並未明確回覆二手房交易調整會否落地，深圳市房地產中介協會相關負責人表示，協會仍未接到通知。但購房者和一些房產中介早已聞風而動。據深圳市房地產中介協會數據顯示，14、15日的網簽量就達到551套，約佔全周網簽量的5成，從16日開始網簽量出現斷崖式下跌。

中電信回歸A股申請獲批

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）中國證監會22日公告，中國電信A股IPO申請獲得發行審核委員會審核通過，意味着公司將實現A+H股兩地上市。中國電信今年3月宣布回A計劃，擬申請公開發行不超過120.93億股A股並在上交所主板掛牌，擬籌集資金544億元（人民幣，下同）投資5G產業互聯網建設項目、雲網融合新型信息基礎設施項目、科技創新研發項目。公司預期，1-6月淨利潤約為175.76-178.55億元，同比增約26-28%。

北向淨流入59億

22日A股三大股指走出分化行情，滬指在權重股走強帶動下保持強勢震盪格局，創指在醫藥生物等板塊低迷下震盪下跌。盤面上芯片、半導體、鋼鐵股漲，白酒、飲料等跌幅居前。截至收盤，上證綜指漲0.34%，報3,574點；深證成指漲0.33%，報15,262點；創業板指跌0.44%，報3,544點。滬深兩市成交總額13,008億元，北向資金合計淨流入59億元。

熱點輪番發力，泛科技股有不俗表現。有機硅板塊漲超6%，光刻膠板塊漲超5%。中芯國際概念、MINILED、MCU芯片等板塊均有不同程度漲幅。鋼鐵股亦表現亮眼，鋼鐵板塊漲超4%，特鋼概念漲超3%。領跌的則是白酒，板塊跌超3%，個股上青海春天跌超5%，海南椰島、古井貢酒等跌超5%，皇台酒業、金楓酒業等跌超4%。跌幅居前的還包括醫美概念、醫療器械服務、中藥、醫藥電商等。



● 恒生指數22日收市上升499.26點。

中新社

香港文匯報訊（記者 周紹基）恒大近日陷債務危機，不單被廣發銀行申請凍結資產，香港也有銀行暫停向恒大的未竣工樓盤提供按揭，恒大股價價格也連日急挫。據報恒大正積極「撲水」套現減債，繼日前有消息指恒大計劃分拆恒大冰泉赴港上市後，外電22日稱集團正研究將其旅遊業務上市的可能性。

恒大汽車股價反彈20.3%

此外，恒大再派「定心丸」，稱與廣發銀行一直保持良好合作關係，針對近期訴前財產保全民事裁定事宜，雙方經充分溝通後已妥善解決。消息刺激恒大反彈7.9%，恒大汽車更飆升20.3%。恒大債務風波露曙光，也利好了港股氣氛，恒指終止三連跌，全日反彈499點或1.8%，收報27,723點，惟成交縮減至1,375億元（港元，下同）。其他恒大系股份也造好，恒騰及恒大物業，分別彈高8.9及3.7%。

科技股造好 美團飆3.6%

科指亦彈2.2%，收市報7,490點，是近期明顯的反彈。科指成分股中，微盟有意在半年業績公佈後適時回購股份，使該股反彈逾17%，是科指中升幅最大股份。一直創新低的快手22日終於反彈7%。重磅股騰訊、小米同彈1.1%，美團升3.6%，阿里巴巴彈2.2%。分析師指出，恒指收復10天線（27,630點），技術走勢有望略為好轉，後市看能否在28,000點上下企穩。

國指亦回升至1萬大關之上，收報10,006點，全日彈1.8%。油價急升4%，三桶油齊彈高，中石油、中石化及中海油均升逾3%。濠賭股亦有追捧，銀娛漲近半成，金沙在業績後亦彈3%收市。大市焦點落在汽車股上，連日捱沽的恒大汽車勁彈兩成報15.88元，主要因為恒大汽車及阿里均持有的法拉第未來(FI)，22日通過與特殊目的收購公司(SPAC)的合併，在美國時間22日於納斯達克上市。

推動中部高質量發展意見出爐 打造內陸高水平開放平台

香港文匯報訊 據中新社報道，《中共中央國務院關於新時代推動中部地區高質量發展的意見》22日公布。《意見》提出，中部地區應堅持開放發展，形成內陸高水平開放新體制。

《意見》明確，中部地區應加快內陸開放通道建設。全面開工呼南縱向高速鐵路通道中部段，加快沿江、廈渝橫向高速鐵路通道中部段建設。實施漢江、湘江、贛江、淮河河道整治工程，研究推進水系溝通工程，形成水運大通道。加快推進長江幹線過江通道建設，繼續實施省際高速公路連通工程。加強武漢長江中游航運中心建設，發展沿江港口鐵水聯運功能，優化中轉設施和集疏運網絡。加快推進鄭州國際物流中心、湖北鄂州貨運樞紐機場和合肥國際航空貨運集中心建設，提升鄭州、武漢區域航空樞

紐功能，積極推動長沙、合肥、南昌、太原形成各具特色的區域樞紐，提高支線機場服務能力。

《意見》指出，完善國際航線網絡，發展全貨機航班，增強中部地區機場連接國際樞紐機場能力。發揮長江黃金水道和京廣、京九、浩吉、滬昆、隴海—蘭新交通幹線作用，加強與長三角、粵港澳大灣區、海峽西岸等沿海地區及內蒙古、廣西、雲南、新疆等邊境口岸合作，對接新亞歐大陸橋、中國—中南半島、中國—中亞—西亞經濟走廊、中蒙俄經濟走廊及西部陸海新通道，全面融入共建「一帶一路」。

深化與長三角大灣區等地區合作

《意見》要求，中部地區應打造內陸高水平開放平台。高標準建設安徽、河南、湖北、湖南自由貿易試驗

區，支持先行先試，形成可複製可推廣的制度創新成果，進一步發揮輻射帶動作用。支持湖南湘江新區、江西贛江新區建成對外開放重要平台。充分發揮鄭州航空港經濟綜合實驗區、長沙臨空經濟示範區在對外開放中的重要作用，鼓勵武漢、南昌、合肥、太原等地建設臨空經濟區。加快鄭州—盧森堡「空中絲綢之路」建設，推動江西內陸開放型經濟試驗區建設。支持建設服務外包示範城市。加快跨境電子商務綜合試驗區建設，構建區域性電子商務樞紐。支持有條件地區設立綜合保稅區、創建國家級開放口岸，深化與長江經濟帶其他地區、京津冀、長三角、粵港澳大灣區等地區通關合作，提升與「一帶一路」沿線國家主要口岸互聯互通水平。支持有條件地區加快建設具有國際先進水平的國際貿易「單一窗

口」。

《意見》提出，中部地區持續優化市場化法治化國際化營商環境。深化簡政放權、放管結合、優化服務改革，全面推行政務服務「一網通辦」，推進「一次辦好」改革，做到企業開辦全程網上辦理。推進與企業發展、群眾生活密切相關的高頻事項「跨省通辦」，實現更多事項異地辦理。對標國際一流水平，建設與國際通行規則接軌的市場體系，促進國際國內要素有序自由流動、資源高效配置。加強事前事中事後全鏈條監管，加大反壟斷和反不正當競爭執法司法力度，為各類所有制企業發展創造公平競爭環境。改善中小企業發展生態，放寬小微企業、個體工商戶登記經營場所限制，便利各類創業者註冊經營，及時享受扶持政策，支持大中小企業融通發展。

深圳研建大灣區國際免稅城

施消費新業態新模式培育行動、實施國際化特色消費平台創建行動等。

支持前海建全球免稅品集散中心

在實施服務消費提質擴容行動上，《行動方案》提出擴大高水平醫療健康服務供給，健全區域醫療中心、基層醫療集團、專業公共衛生機構為主體的整合型優質高效醫療衛生服務體系；規劃建設國際醫療城，支持國際知名醫療集團在深舉辦高端醫療機構；支持醫療美容機構集團化發展，形成一批特色品牌，打造全國領先、全球知名的「醫美之都」。

在實施國際化特色消費平台創建行動上，《行動方案》提出探索建立大灣區國際免稅城，推動設立市內免稅店，積極爭取放寬服務對象，提升免稅購物額度等免稅政策，支持擴大皇崗口岸等進出口口岸免稅店規模，推動「即買即退」政策落地實施，支持在前海建設全球免稅品集散中心。

在實施大宗消費提質升級行動上，《行動方案》提出積極擴大汽車消費，研究出臺新能源小汽車個人車主增購小汽車車型優化政策；加快升級智能終端消費，鼓勵和支持運營商降低5G套餐資費標準，鼓勵生產企業

加強與重點電商平台合作，設立深圳智能終端消費專區。

探索在高度城市開展無人配送試點

在實施消費新業態新模式培育行動上，《行動方案》提出支持寶安智美匯志產業園、青蘋果直播電商產業園、大灣區時尚小鎮電商直播基地等電商集聚區發展；以深圳會展中心、深圳國際會展中心為依託，打造國際會展之都；開展智能網聯基礎設施建設及海陸空三域一體交通規劃，積極探索在高度城市中心區開展無人配送試點。