

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%

中國一線城市樓市放寬，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」出讓後的首批土地出讓。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，客觀上也將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，中國各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。

廣州積極消化庫存房源

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，如需滿足「組合成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，通過融資調劑機制，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



◆香港展覽會議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。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 蔡競文）香港展覽業去年復甦強勁，香港展覽會議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。香港展覽會議業協會會長李劍彬（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14億港元的「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。

港展協盼增赴港航班運力

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，部分原因是由於赴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，只要赴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。

專才內地湧港 租務價量齊升

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港特區政府積極搶人才，加上赴港讀大學的內地生租樓潮湧至，5月份已提早出現租務旺季，綜合美聯分行資料，統計十大屋苑5月於市場的租務個案，合共錄355宗，較4月302宗按月上升17.5%，並創8個月新高，租金亦見回升，部分屋苑租金呎租單月升5%。業內人士表示，隨著各類專才計劃持續獲批到港，下學年香港八大資助大學本科亦會倍增非本地生錄取名額，會進一步帶旺6月至7月本港傳統住宅租務市場，租金料會升2%至3%。

事實上，特首李家超於去年《施政報告》中提出，2024/25年度香港八所資助大學本科招生中非本地生錄取名額將由20%的上限提高到40%，即由3,000個倍升至約6,000個，旨在吸引更多來自內地和「一帶一路」沿線國家的學生赴港讀書，以加強香港的人才儲備；加上截至今年4月底，各項人才入境計劃共收到約29萬份申請，有近18萬份已獲批，超過12萬人才已抵港。這批專才及大學生成為本港住宅租務市場生力軍。

十大屋苑上月租賃升近18%

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，各類專才相繼獲批來港，早已為租務市場注入動力，畢竟他們會先租住一段時間，了解一下香港實際情況才會置業，而香港八大資助大學本科亦會倍增非本地生錄取名額，更令租務旺季提早於5月出現。綜合美聯分行資料，統計十大屋苑5月於市場的租務個案，合共錄355宗，較4月302宗按月上升17.5%，並創8個月新高，反映租務表現趨活躍。若將5月十大屋苑劃分，共有7個屋苑租務宗數按月上升。當中宗數升幅最多的是嘉湖山莊，按月升幅高達2.1倍，而宗數錄62宗，同樣是十大之中最高；新都城租務宗數按月升82.4%；黃埔花園及美孚新邨分別升58.3%及35%；至於映灣園、海怡半島及麗港城租務宗數則分別錄18.8%、15.6%及4.8%的按月增長。

租金走勢亦見回升，差估署最新公布的4月私人住宅租金指數，按月上升

0.9%，是去年8月增長1.6%之後，8個月以來最大升幅，連續兩個月的累計升幅達1.2%，較去年底186點高出0.5%。有關升勢加速反映了「專才」持續流入本港，對租賃市場產生新增需求，以及減息未有明確時間表，形成部分樓市潛在購買力仍停留於租賃市場。

黃埔花園租金單月急彈5%

部分屋苑租租於5月持續上升，中原地產袁顯岸表示，紅磡黃埔花園5月租賃成交則明顯轉旺，全月錄得27宗租賃成交，按月升17%，平均實用呎租更由37元升至39元，按月升幅超過5%。隨着專才及內地大學生偷步搵租盤，區內有匙租盤十分短缺，過去兩個月，屋苑接近一半租賃成交均屬「睇相承租」個案，料7月至8月將迎來租賃成交高峰期，屋苑平均實用呎租有機會突破40元關口。

租務需求增 東涌現「客等盤」

中原地產東涌映灣園分行經理曹嘉華表示，租務需求持續上升，東涌區今季已出現「客等盤」情況，期內租金急升10%至15%，個別單位升幅甚至達20%。其中藍天海岸5座極高層G室，實用面積388平方呎，一房兩廳，零議價1.5萬元租出，實用呎租達38.7元。業主於2018年以560萬元購入，租金回報約3.2厘。

布少明相信，6月至7月為傳統租務旺季，料租金會持續上升2%至3%，尤其是鄰近大學區的區份如紅磡、沙田、西區等屋苑最受惠。他更指，如租金持續上升，將為樓市成交帶來支持，始終專才赴港帶來勞動力及技術，亦增加租賃的住屋需求，確信最壞時刻已經過去，未來整體樓市氣氛向好。

高力香港研究部主管李婉茵亦表示，差估署4月份私人住宅租金按月續升0.9%，反映市場受到專才入境下，需求受到帶動。隨着暑假租務旺季將至，預計內地學生的需求將會繼續支撐租務市場，未來數月住宅租金表現可望持續向好。

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、短時間內大量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秒鐘內申報又撤單的情形，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；短時間內大量成交，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）幅度和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者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。