

# 業界憂樓面地價漲推高房價



廣州今年住宅用地賣地不到去年一半，接近完成計劃下限。

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報導) 隨着12月21日廣州市內土地供應最後一輪，供地隨即宣告結束。統計顯示，廣州今年已經出讓和推出的住宅用地共32幅，佔地面積約1.97平方公里，接近完成計劃下限。與去年4平方公里的住宅用地出讓規模相比還不到一半。儘管今年經歷了兩輪樓市大調控，但廣州住宅用地地價仍然大幅上升。合富輝煌統計，今年廣州住宅用地地價約6300元/平米，同比去年上漲超過60%。

## 廣州住宅地價較去年漲逾60%

在今年5月，廣州國土房管局公佈年度土地出讓計劃，將增加商品住房用地供應規模，全年供應總

量控制為5平方公里，這一計劃供應總量是近年來最多的。但今年最終出讓的住宅用地僅約1.97平方公里，不到2009年供應量的一半，不過比2008年的1.73平方公里地地供應量要多一些。2009年廣州供地在亞運城大體量地塊(2.6平方公里)的拉動下，廣州住宅用地出讓規模超過4平方公里。

廣州國土房管局有關負責人曾表示，今年出讓2平方公里住宅用地是供應計劃的下限。由於市場變化大，所以土地供應也比較審慎。據介紹，廣州原定的5平方公里供應計劃中含有2平方公里「三舊」改造用地供應，在另外3平方公里用地中，有2平方公里用地是供應計劃的下限。目前已經供應的土地基本能達到2平方公里的要求。不過，土地供應計

劃中明確要推出的40萬平方米限價地至今尚未推出。

## 合富輝煌：樓價明年升10%

儘管今年經歷了兩輪樓市大調控，但廣州住宅用地地價仍然有升無降。根據合富輝煌統計，今年廣州出讓的住宅用地地價在6300元/平方米左右，比去年漲60%。合富輝煌首席分析師黎文江表示，樓面地價同比上漲將對未來的房價有影響，將成為推動房價上漲的因素之一。而廣州中原地產項目部總經理黃穎也指，今年出現了像廣鐵南站在白雲新城等地，整體地價被拉高，削弱了未來房價下跌的預期。

合富輝煌市場研究部預期，2011年廣州全市商品住宅新貨合計約有6.5萬套，與2010年基本持平。黎文江稱，綜合各方面因素，2011年樓價仍有較強的上升動力，預計加上通脹5%，明年房價或升10-20%。

# 美聯：內地明春再推樓控

### 包括增營業稅徵房產稅和收住房空置稅等

香港文匯報訊(記者 卓建安) 今年以來內地接連推出兩輪的樓市調控措施，但仍難阻樓市大幅上升。美聯中國昨日展望明年內地樓市前景時指出，預計明年首季內地將推出第三輪樓市調控措施，考慮的方案包括提高營業稅、徵收房產稅和徵收住房空置稅等，但相信亦不會改變樓價上升的趨勢，而該公司預計明年內地整體樓價有10%至15%的升幅，其中包括重慶在內的二線城市的樓價升幅將跑贏一線城市。

美聯集團(1200)執行董事兼中國部行政總裁郭應龍昨日出席記者會時表示，現階段內地只能依靠政府嚴厲的調控政策，才能遏制樓價攀升的速度，但短期內難以改變樓價上升的趨勢。

## 資金由一線城市轉到二線

郭應龍續稱，明年中央仍會加強對樓市的調控，而一線城市仍會成為調控主要針對的目標，估計成交價和成交量都會溫和發展，相反二線城市受政策影響較小，加上這些地方的樓市正處在急速發展階段，從而吸引部分投資者將資金由一線城市轉到二線城市。今年包括重慶、成都等在內的二線城市的整體成交量有明顯增長，預計明年其整體成交量將持續放量，逐步成為內地房地產的主戰場。

對於明年北京、上海、廣州和深圳四大內地一線城市的樓價表現，美聯中國較看好上海和北京市場，預計上海和北京一手

住宅樓價升幅均可達15%，而這兩個城市的二手住宅樓價升幅均可達10%。美聯中國全國研究中心主管徐楓表示，由於明年北京將有很多豪宅盤推出，對該市樓價有較大的支持作用。今年北京二手住宅已有不少升幅，本月美聯中國的北京區藍籌住宅價格每平方米達29,462元(人民幣，下同)，較今年1月份的22,809元的漲幅達29.2%。

## 重慶明年樓價料升幅達25%

至於內地二線城市明年樓價的表現，徐楓表示，部分城市的樓價升幅將超過20%，譬如她預計重慶的樓價升幅可達25%，因重慶城鎮化速度很快，居民對住房的剛性需求很強。根據美聯的資料，今年11月重慶一手住宅的平均價格為每平方米6,728元。

對於目前港人在內地投資房地產的情況，郭應龍表示，受內地「限外令」、



郭應龍(右)表示，調控政策短期內難以改變樓價上升的趨勢。旁為美聯中國全國研究中心主管徐楓(左)出席記者會。

「限購令」等政策影響，去年港人在內地購買物業同比減少了約一半，但因港人在內地買樓佔當地樓市成交量的比重很小，故對大市影響很小。他預計明年港人在內地購買物業數量與今年相若。

郭應龍並透露，早前香港為打擊炒樓，推出徵收額外印花稅措施，有內地客認為香港推出的有關措施較內地更嚴，並看到最近一、兩個月內地樓市並沒有下跌，現在又回到內地買樓。

## 內地四大城市藍籌屋苑價格比較

城市	今年12月價格	較今年1月升幅
北京	29,462元	+29.2%
上海	27,697元	+13.3%
廣州	17,000元	+18.3%
深圳	17,019元	+12.5%

資料來源：美聯中國

# 中保監：次債募資禁投股樓市



中國保監會大樓。

香港文匯報訊 中國保監會早前起草並發佈了《保險公司次級定期債務管理辦法(徵求意見稿)》，收緊保險公司發行次級債的監管，要求申請募集次級債的保險公司，其開業時間須超過3年以及上一年度實現盈利等多項條件，而募集資金不得用於投資股權、不動產和基礎設施，以加強風險規範。

## 中國財險料最受影響

高盛表示，一旦落實新規定，相信中國財險(2328)最受影響，因該公司償付比率相對較低。

除此以外，中保監還大幅提升對淨資產及募債規模的門檻，規定保險公司經審計的上年度末淨資產不低於人民幣10億元(人民幣，下同)，相比現行要求的5億元提高一倍；募集後，累計未償付的次級債本息額不得超過保險公司上年度末經審計的淨資產值的50%，而現有規定的上限是100%。

意見稿還規定，保險集團(或控股)公司不得募集次級債，保險公司及其股東和其他第三方不得為募集的次級債提供擔保，又要求募集人在中保監批准次級債募集之日起6個月內完成次級債募集工作，否則原批准文件自動失效。此外，募集人應當對次級債募集的資金實施專戶管理，嚴格按照可行性研究報告中募集資金的用途和次級債管理方案使用募集資金等。

外電引述京華山一國際駐上海的分析師夏平稱，此舉將抬高中小型保險公司的門檻，但對具較高資本水平的大型保險商影響有限，他估計中保監是想遏止小型保險商的增長速度，因該類公司風險控制能力相對較弱。高盛則指，新規定落實後，將提高保險公司的償付要求，中國財險今年上旬的償付比率為117%，相對較低，加上頗依賴發行次級債券支持增長，故相信對其影響最大。

# 京專家：加油價影響通脹不大

香港文匯報訊(記者 房慶 北京報導) 國家發展改革委員會21日宣佈，自22日零時起將汽油、柴油價格分別提高每噸310元、300元。經濟學家指出，油價上調對CPI的直接影響所佔權重很小，故對通脹影響不大，但因會推高運輸成本，因此對蔬菜、農產品價格的影響尚待觀察。

申銀萬國首席宏觀分析師李慧勇接受香港文匯報採訪時指出，經測算，油價每上調10%，將推高CPI漲幅約0.5個百分點；但只要CPI漲幅在8%以下，就可以承受油價上調的壓力。與CPI相比，PPI承受的油價上漲壓力更大，但在傳導過程中，這一壓力會被逐漸消化，因此只要控制好油價上調的幅度與步驟，完全可以將其對CPI的影響降到最低。據發改委測算，這次成品油調價直接影響當月CPI環比上升約0.07個百分點。

## 對物流運輸業影響比較大

中國石油大學中國油氣產業發展研究中心主任董秀成表示，油價上漲在一定程度上將對物價造成影響，特別是對物流運輸業的影響會比較大，因此可能會間接影響到蔬菜、農產品的價格。但發改委已預見到這種情況，明確表示要嚴格控制成品油調價連鎖反應，故目前對蔬菜、農產品價格的影響尚待觀察。

# 交行：明年至少加息兩次

香港文匯報訊(記者 周逸 上海報導) 交通銀行首席經濟學家連平昨日出席亞洲財富論壇2010年會時表示，明年中國資本流入可能性很大，央行必然會使用數量型對沖工具，包括央票及上調存款準備金率等。據交行金融研究中心測算，明年央行至少會上調4次存款準備金率，2次加息，但幅度均不會太大。

連平說，目前情況下央行不會採取過分激烈的調整動作，因此負利率狀態還會維持一段時間。他並指出，明年銀行業需提防4重風險，包括：世界經濟不確定性、中國產業結構調整、新金融監管規定出台及利率市場化。其中，監管新政和利率市場化將對銀行直接構成壓力。

# 朝韓局勢未穩 滬股跌0.9%



朝韓邊境舉行為期3天大規模軍演，局勢緊張，困擾投資者情緒。

香港文匯報訊(記者 莊亞權 上海報導) A股昨日未能延續前日的強勢，午後更顯兩波跳水，滬綜指失守2900點，報收於2877點，跌26點或0.9%；深證成指報收於12766點，跌105點或0.82%。兩市成交2414億元(人民幣，下同)。有分析認為，韓國宣佈將在朝韓邊境舉行為期3天的最大規模軍演，造成朝韓局勢的再度緊張，是造成A股走弱的重要原因。

## 房地產股回調跌1.07%

前一日漲的房地產股昨日回調整理，下跌1.07%，4大龍頭股除保利地產收漲外，萬科A、金地集團

和招商地產均跌逾1%。國土資源部副部長賈小蘇表示，房地產是重要的基礎產業，而不應成為重要的經濟支柱產業，這一表態被解讀為對房地產業的定性，市場預期針對房地產的調控將繼續向縱深挺進。

## 石化雙雄高開後回落

受惠成品油價格上調，石化雙雄昨日一度帶領大盤上衝，但很快遭遇獲利盤的打壓，中石油和中石化最終分別下挫0.69%和0.36%。分析人士指，國際原油期貨價格漲至每桶約90美元，達到2008年10月以來的高位，而石化雙雄卻雙雙下挫，主要原因還是盤中的量能不濟。航

軍工板塊受朝鮮半島緊張局勢的影響，表現強於大盤；同樣受益的鋼鐵板塊亦逆勢上揚0.57%。

統計數據顯示，昨日兩市大盤資金淨流出34.19億元，醫藥板塊淨流出最多，商業連鎖、釀酒食品位居第二、三位；鋼鐵、計算機、運輸物流板塊位列資金淨流入前三位。

對於後市，機構仍多持謹慎樂觀態度。中證投資表示，滬市盤中下跌中出現了明顯的抵抗情緒，股重心仍相對穩步上移，預計震盪格局將延續。金百靈投資認為，外圍市況穩定，A股沒有持續下跌的氛圍，而且銀行股、煤炭股的估值較低，大盤仍有企穩的可能。

# 前海管理局局長鄭宏傑：將倣香港運作模式



香港文匯報訊(記者 孫雪、熊君慧、李昌鴻 深圳報導) 前海管理局局長鄭宏傑表示，目前深圳人大已在香港進行相關交流，未來將倣香港的運作模式。香港文匯報記者 李昌鴻攝

## 減少審批 提供一站式服務

鄭宏傑表示，為了推進前海深港現代服務業

合作區的建設，目前深圳市正在開展《前海合作區條例》、《前海管理局管理辦法》和《前海灣保稅港區管理辦法》3項立法。《前海合作區條例》，將由深圳市人大立法通過，爭取在產業政策、體制機制上有所創新，營造更加開放的產業發展環境；《前海管理局管理辦法》和《前海灣保稅港區管理辦法》將以政府規章形式出台。

而高端物流是深港前海現代服務業合作中的一大重點，招商局國際有限公司董事總經理胡建華在論壇上表示，目前招商局物流園區20萬平方米已吸引了港資東方海外、嘉宏、順豐速遞和利豐國際等眾多港資公司進駐，加上外資公司如DHL、卡西歐、飛利浦和家樂福等，目前已有30多家公司進駐。由於目前倉儲已被各大公司訂購一空，招商局海運物流公司還加快進行新一輪倉儲園區的建設，至明年7月底將有7萬平方米投入使用。

# 貴州進京向央企大規模招商

香港文匯報訊(實習記者 張晶晶 貴陽報導) 貴州省將派出高規格代表團進京，本月26日在北京人民大會堂與中央企業舉行投資發展懇談會。這是貴州省第一次向中央企業大規模招商，貴州省委書記栗戰書和省長趙克志將親自帶隊。貴州將借這次機會，推出大量的工業尤其是製造業項目。

據了解，本次懇談會共邀請了

120多家央企，預計參加總人數達700人。貴州省國資委、商務廳和所屬項目涉及的各地方政府都將參加懇談會，直接與央企對接項目。記者從商務廳了解到，此次懇談會的項目以工業項目為主，突出製造業，不包括基礎設施項目、採礦項目、電力能源項目和房地產類項目。所有簽約項目都必須在兩年內開工。

# 成都出口提前兩個月達標

香港文匯報訊(記者 江雨馨 成都報導) 今年1-10月，成都市實現進出口總額200.97億美元，增長46.03%，在中西部城市中率先突破200億美元大關。截至11月中旬，全市對外貿易備案企業數已達6000家以上。隨着富士康、戴爾、仁寶等一大批世界500強企業紛紛落戶成都，預計「十二五」期間成都進出口總額將大幅增長，到2015年，進出口總額將超過1100億美元。

記者22日從成都市人民政府新聞辦公室獲悉，今年以來，成都出口呈跨越式增長態勢，1-10月出口總額112.24億美元，增長42%，提前兩個月完成全年目標，特別是10月份出口增幅大幅上升，創今年年度最高增幅。10月份當月成都市實現進出口總額20.72億美元，增長67.23%，其中出口11.97億美元，增長84%。