



# 91億外資湧入粵地產同增60%



廣東省房協預計今年廣東仍將面臨房價上漲的壓力，但漲幅將有所放緩。

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)儘管內地樓市經歷兩輪調控，但房價仍上行。廣東省房地產行業協會日前發佈的《2010年度廣東房地產市場分析報告》顯示，去年廣東商品住宅銷售均價達到7006元每平方米，同比增長10.1%，創下年度房價新高。廣東房地產開發企業的資金來源結構中，利用外資91億元，同比大幅增長59.4%。同時，去年廣東房地產開發企業購置土地卻量減價增，由此，廣東省房協預計今年廣東仍將面臨房價上漲的壓力，但漲幅將有所放緩。

## 去年地價同增超三成五

數據顯示，去年廣東商品住宅銷售均價為7006元每平方米，同比增長10.1%，增速同比下降0.5個百分點。去年，廣東商品房屋施工面積29217.66萬平方米，同比增長18.2%。商品房屋竣工面積5234.59萬平方米，增長

11.5%。2010年廣東商品房施工面積、新開工面積和竣工面積均創下近年新高。

報告指，2010年廣東省完成房地產開發投資3659.69億元，同比增長23.6%，增速高於固定資產投資2.9個百分點，佔GDP總量8.05%，比重較上年均略有提高。在去年廣東房地產開發企業的資金來源結構中，利用外資91億元，佔到位資金1.59%，同比大幅增長59.4%。廣東省房協指，在人民幣升值、對內貶值較為明顯及國內房地產價格普遍走高的背景之下，外資進入房地產開發投資增多。

數據顯示，近三年粵開發商土地購置面積持續萎縮，而近兩年土地成交均價呈大幅上升態勢。去年，廣東房地產企業購置土地面積1755.61萬平方米，較2009年進一步下降22.2%，連續三年出現兩位數的下降。不過，土地購置均價卻為2308元每平方米，同比增長

36.8%。廣東省房協稱，去年粵房地產企業購置土地面積為近年最低，土地購置均價則達到新高，土地市場總體呈量降價漲態勢，建議政府加大土地供應。

## 開發商資金充裕度大降

在資金方面，由於去年國家出台了限貸甚至限購等一系列「史上最嚴厲」的調控措施，廣東房地產開發企業到資金同比增速及資金充裕度總體呈逐月下降趨勢，全年房地產企業資金充裕度較年初有較大幅度下降。而目前，信貸收緊的趨勢相當明顯，房地產企業獲取信貸額度普遍出現萎縮，廣東房協預計下一階段企業將面臨資金鏈條趨緊、融資成本上升的局面。

廣東省房協預計，2010年廣東商品房新開工面積的大幅增長有望保持後市供需關係大體平衡。然而，土地、原材料、人工等成本上升以及通脹預期，將使房價面臨上漲的壓力，但漲幅將有所放緩，預計短期波動、總體繼續高位運行。此外，由於今年房地產調控將成為常態，調控政策出現鬆動的機率較小，「限購令」可能進一步覆蓋至房價上漲水平過高、過快的二三線城市。

# 傳內銀大幅上調貸款利率

## 幅度10%至45%不等 部分項目暫停審批

香港文匯報訊(記者 涂若奔)據《中國證券報》報道，由於1月份前兩周內地銀行信貸量井噴，令央行規定的信貸資源空前緊張。為確保投放額度不超標，一些銀行貸款利率出現普遍上浮的趨勢，上調幅度在10%至45%不等，甚至有銀行已暫停對部分項目貸款的審批，只對

若涉及民生貸款、總行級重點客戶貸款和住房按揭貸款給予支持，不過「准入門檻」亦已有所提高。

報道引述未具名的國有大型銀行資產負債部人士表示，由於1月份的信貸額度全部投放完畢，總行已下「死命令」，要求各分支行放貸不得超出當月信貸額度，並發文要求提高貸款利率水平。對「退出性行業」，貸款利率在基準利率基礎上上浮45%；對一般准入性行業則上浮30%左右。同時亦相應上調適度准入性行業貸款利率；唯有對「總行級優質客戶」可適當下浮，但比例最多只能為5%。

## 1月份信貸額已全部投放

對於外界關心的房地產貸款業務，有內地銀行亦提出「硬性」要求，其中對重點客戶盡可能提高貸款利率；總行級別的

優質高客戶則不能低於同檔期基準利率；分行級重點客戶在基準利率基礎上上浮10%；一般客戶上浮15%。亦有銀行已取消對首套房貸的優惠利率，規定首套房貸利率執行同期基準利率，二套房貸利率標準仍維持同期基準利率的1.1倍。

## 中小企信貸在基準息加40%

報道又引述某股份制銀行人士披露，中小企業貸款利率也在迅速飆升。2011年以來，該行中小企業貸款平均利率在基準利率基礎上已上浮40%左右。不過，中小企業信貸需求依然旺盛。

據了解，人行此前曾有規定，內地各銀行1月份信貸額度不能超過各行全年信



■有消息稱，工商銀行、農業銀行、中國銀行和建設銀行1月前兩周新增信貸已超過3500億元人民幣。

貸目標的12%，但數據顯示各行放貸額度均已突破該比例。有消息稱，工商銀行、農業銀行、中國銀行和建設銀行1月

前兩周新增信貸已超過3500億元人民幣；銀行業新增信貸總量更已接近萬億元大關。

## 跨境人民幣業務試點 屠光紹：滬繼續深化

香港文匯報訊(記者 卓建安)近期香港因上海金融服務辦主任方星海在港發表香港發展人民幣「離岸中心」應配合上海的人民幣「在岸中心」的言論而引起一番討論，上海市副市長屠光紹表示，上海會繼續深化跨境人民幣業務試點，促進投資貿易便利化。

據通訊社昨日報道，屠光紹日前在上海出席人行上海總部召開的上海市金融形勢分析會時對進一步完善金融市場體系建設、推動上海國際金融中心建設提出了具體要求，其中提到上海會繼續深化跨境人民幣業務試點。

屠光紹表示，要求上海市金融機構進一步貫徹落實中央經濟工作會議精神和國家金融宏觀調控政策，充分理解穩健貨幣政策的內涵，合理把握信貸投放總量；大力支持差別存款準備金動態調整措施，進好流動性管理；着力優化信貸結構，嚴格執行差別化住房信貸政策；深化跨境人民幣業務試點，促進投資貿易便利化。

## 陽江核電站後年運營



■魏宏廣透露，陽江核電站將在2013年投入運營。香港文匯報記者 沙飛攝

香港文匯報訊(記者 唐苗苗、沙飛 廣州報道)陽江市長魏宏廣25日在廣東省人大記者會上透露，中廣核集團在廣東地區的第三核電基地——陽江核電站4號機組將在明年開工建設，而整個項目將會在2013年投入商業運營。陽江核電站的建設對滿足廣東省經濟增長對電力的需求、進一步優化廣東省電網結構和能源結構、拉動廣東省核電裝備製造業升級具有重要意義。

魏宏廣說，陽江還有一系列的能源項目也在加快推進，幾個風電項目都已經先後在去年發電，總投入達到90億元的陽春抽水蓄能電站今年也會正式動工，前期投入2.5億元。「十二五」期間，陽江會繼續抓好一批項目的落實，「我們現在謀劃了一些項目，包括工業項目、能源項目、新材料項目，總投入達到4000億元，在『十二五』期間整個投資將會達到2500億元。」

## 看房需交錢50-200元 滬豪宅變相篩選客戶

香港文匯報訊(實習記者 錢修遠 上海報道)看房子要收看房費，這在近期竟成上海某些高檔住宅的「潛規則」了。收「看房費」一般是高檔房子賣家或租客要求的，一次往往收費50-200元不等。有中介稱某種程度上，這確實成了一個變相的「篩選客戶」，而這筆費用一般由他們代出，如果最終房產成交了，房東還會把錢退還給他們。

據了解，王先生最近在上海盧灣、徐匯區看學區房，他看中了一套盧灣的標價300多萬元的次新房，但當他與中介電話約時間看房時，中介卻吞吞吐吐地說房東要他出100元「看房費」。王先生表示，「憑什麼看房子還要收錢？反正也不急着買，乾脆不去看了！」而後他在網上卻看到還有不少人也有類似的境遇，多被要求收「看房費」50-200元不等。

## 成交後把「看房費」退還

上海某中介公司市中心區域總監也表示確有其事，而大多是一些租客，覺得被一些看房客騷擾，所以提出收「看房費」，如果最終成交再把這筆錢退還。而中介公司為做生意，通常選擇替客戶墊付這筆錢。

據知情人透露，有時中介為探房源會讓自己親戚朋友假意提出看房，實則為拍照，也有的為完成工作態度並很情願的客戶先看房再說，這樣才使得房東或租客不勝其擾。

業內人士表示，防止一窩蜂來看房，收費並不是好主意，建議想出租的房東可將房子的房型圖、室內照片等先讓客戶看過，接受了再去看房。

# 滬綜指收漲1.17% 未脫弱勢

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)在連跌兩日之後，A股終於出現止跌企穩態勢。前期受到重創的中小盤股昨日引領反彈行情，令滬綜指成功收復2700點。惟成交量持續萎縮，兩市合計未足1200億元(人民幣，下同)，反映市場謹慎心態。分析師認為，反彈並不同於反轉，整體來看市場仍處弱勢，後市不具備大幅上攻的動能。

## 中小盤引領反彈

截止收盤，滬綜指報2708.81點，上漲31.38點，或1.17%；深成指報11599.67點，上漲153.30點，或1.34%。前期超跌的中小盤股反彈力度超過大盤藍籌股，水利、高

鐵、造船、機械、核高基等概念股表現尤為活躍，個股呈現普漲格局。但兩市僅成交1155億元，成交量仍處於萎縮態勢。

廣發證券分析師萬兵認為，在經過前期連續下挫後，目前市場惜售心態明顯，雖然出現一波反彈行情，卻是超跌惜售導致拋壓減輕所致，因此反彈力度並不充足，他建議投資者不宜過深介入，以免被「深套」。

國金證券策略分析師楊建波亦指出，昨日行情只是超跌後的反彈，並不意味着市場出現反轉，後市反彈力度依然要視成交量、以及熱點板塊的持續性而定，但整體來看市場仍處弱勢當中，後市不具備大幅上攻的動能。

# 人民幣兌美元匯率再創新高

香港文匯報訊 據新華社消息，來自中國外匯交易中心的最新數據顯示，1月26日人民幣兌美元匯率中間價報6.5878，連續第二個交易日創匯改以來新高。中國人民銀行授權中國外匯交易中心公佈，2011年1月26日銀行間外匯市場人民幣匯率中間價為：1美元對人民幣6.5878元，1歐元對人民幣9.0065元，100日圓對人民幣8.0100元，1港元對人民幣0.84563

元，1英鎊對人民幣10.4051元，人民幣1元對0.46339林吉特，人民幣1元對4.5645俄羅斯盧布。前一交易日，人民幣對美元匯率中間價報6.5881。周二英國公佈的上年第四季GDP數據弱於預期，一度對歐元兌美元形成利空。但處於弱勢中的美元並未能將反彈進行到底，短暫走高後回歸調整。受此影響，人民幣對美元匯率中間價再度創出新高。

# 山西去年GDP增長13.9%

香港文匯報訊(記者 張玉蘭、郎宏偉 太原電)1月26日，山西省統計局、國家統計局山西調查總隊聯合召開全省經濟形勢新聞發佈會，省統計局副巡視員、新聞發言人侯正平(見圖)稱初步核算，2010年全省生產總值9088.1億元，增長13.9%。

據了解，2010年全省經濟保持了較快增長的良好態勢，全面完成了「十一五」目標任務。生產總值突破9000億元大關，五年連續跨越4個千億元台階，年均增長11.2%；全社會固定資產投資累計達2.03萬億元，是「十五」投資總量的3.4倍，年均增長27.2%，財政總收入年均增長19%，地方一般預算收入年均增長21.4%；城鎮居民人均可支配收入年均增長11.9%，農民人均純收入年均增長10.4%。



侯正平

# 海南去年GDP增長15.8%

香港文匯報訊(記者 何孜、實習記者 劉芳園 海口報道)記者26日從海南省政府新聞發佈會獲悉，2010年海南在國際旅遊島建設上升為國家戰略的背景下，經濟社會發展成為建省以來最好的一年，全省GDP達2052.12億元，比上年增長15.8%，比全國GDP增速高5.5個百分點，經濟增長速度創1994年以來的新高。

## 比全國增速高5.5個百分點

去年海南房地產投資增長迅速，全年房地產開發完成投資460多億元，同比增長62.5%，佔城鎮固定資產投資額的37.2%，已成拉動投資快速增長的主力。全年房屋銷售面積逾854萬平方米，增長52.3%；全年房地產增加值超過187億元，增長27.1%。

受海南國際旅遊島發展前景吸引，2010年海南全省實際利用外資總額達15.22億美元，比上年增長61.5%，其中超過99%的部分為外商直接投資。另外，去年海南全省共完成投資1330多億元，比2009年增長32.8%。

# 滬1月宅地供應創近4年新高

香港文匯報訊(記者 周逸 上海報道)上海1月住宅用地供應「井噴」，新年土地市場強勢開局。21日，保利名下的保利建霖以26.57億元(人民幣，下同)總價奪下寶山區大場鎮捆綁基地塘祁路兩側地塊，1月至今滬純住宅用地推出面積已達33萬平方米，創近4年新高。

據漢宇地產提供的數據，截至目前，1月上海已有22幅經營性用地掛牌上市，其中含住宅土地10幅。《第一財經日報》報道稱，去年1月上海僅推出一幅純宅地，出讓面積約13.9萬平方米；2009年為3幅，合計出讓面積約26.6萬平方米；而2007-2008兩年同期，上海沒有純宅地入市。報道還指出，儘管第三輪宏觀調控山雨欲來，但開發商拿地熱情依然相當高。