

內地整樓買賣外資佔四成

■內地一線城市2010年的淨吸納量創了歷史新高。



香港文匯報訊(記者 李寧 廣州報導)仲量聯行昨日發佈的最新研究報告顯示,內地的房地產投資市場正處於結構調整的過程中。在過去一年半的時間裡,中國房地產投資市場參與者構成上發生了變化,外資在中國內地房地產市場上的投資活動明顯活躍。在去年的大宗交易(主要為商業地產)中,境外房地產機構在整棟樓宇買賣市場中佔全年總交易量的41%。

香港和新加坡成主要投資者

該報告指,在全球金融危機過後,儘管2010年內地投資者因調控交易量下降了7%,但境外房地產機構

在內地房地產市場上的投資活動明顯活躍,在整棟樓宇買賣市場中佔全年總交易量的41%。其中亞洲投資者佔總量的34%(收購的大宗房地產資產總額達到51億美元),投資者主要來自香港和新加坡;相比之下,歐美投資者則較為謹慎,且主要集中在上海。報告指,如果歐美投資者不放棄其投資視野、探求新的投資領域,未來發展將面臨很大局限。

仲量聯行中國區投資部總監翰德偉表示,境外投資者將再次積極尋求在中國商舖和寫字樓物業市場上的投資機會。在政府金融緊縮政策下,國內開發商在資金鏈上面臨巨大挑戰,而與此同時,國際資本再次強勢

進入中國市場。翰德偉由此認為,在房地產市場各個領域,境外資本在收購、融資以及與國內開發商合作方面都會有很大的機會。

一線城市寫字樓表現強勁

以寫字樓為例,內地一線城市的寫字樓市場整體表現強勁,2010年的淨吸納量創造了歷史新高。一些活躍的投資者已經開始在一線城市的新興區域尋求有價值的寫字樓投資機會,另有部分投資者則對寫字樓投資進行升級翻新,或將原有項目改造成綠色建築。

同時,內地提倡具有「中國特色」的投資方向,即對社會福利設施的投資,如開發更多保障住房、養老物業等。翰德偉預測,新的投資渠道包括有「中國特色」的房地產信託投資基金(REITs)和人民幣基金或將大力推動投資市場的發展。

預計首季GDP增速減 通脹壓力增

中行：內地或現「滯脹」風險

香港文匯報訊(記者 李理、蔡競文)在連串調控措施下內地經濟增速放緩,然而通脹壓力卻依然嚴峻。中國銀行最新報告預計,今年一季度內地GDP(國內生產總值)增長9.2%左右,低於去年同期;CPI(居民消費價格指數)同比升約4.9%,出現「滯脹」的風險較大,呼籲宏觀調控既要防止政策調控不到位,又要防止政策「超調」。

中行在《中國宏觀經濟展望季報》報告中指出,中國物價正處於由結構性上漲向全面上漲擴散的關鍵時期,並預計一季度CPI漲4.9%,二季度CPI上漲4.7%。雖然央行自去年10月起已3次上調金融機構人民幣存款基準利率,但在經濟較快增長以及物價漲幅較高和負利率局面持續等因素作用下,預計2季度央行還會加息1-2次;同時,不排除存款準備金率繼續上調的可能,但空間已經有限。

農產品價格影響經濟穩定

報告並預計,受投資、消費和出口「三駕馬車」同時減速的影響,中國2011年經濟增長將有所回落,但仍能保持在9%以上,一季度升9.2%,二季度升9.5%左右;一季度消費零售總額名義增長16%,出口增長20%、進口增長33%,同比增速均出現下滑。報告並指出,目前影響中國經濟穩定運行的主要問題是農產品價格,此外,1,000萬套保障性住房是經濟增長的關鍵,而中東北非政治局勢動盪影響也不容忽視。

面對可能出現經濟放緩和通脹「滯脹」局面,中行國際金融研究所高級分析師甄峰指出,在貨幣政策回歸常態的過程中,應堅持小步漸進原則,防止為了控制物價多種政策

多管齊下,導致對通脹的「超調」,最後導致經濟「硬著陸」,加大經濟金融的系統性風險。由於本輪通脹是需求拉動和成本推動共同作用的結果,不能單靠貨幣政策如提高存款準備金率 and 加息等政策控制通脹。為了管理好通脹同時避免滯脹,宏觀調控政策應由需求管理向「需求管理」和「供給管理」並重轉化。

利淡因素相繼出現阻復甦

中行國際金融研究所高級分析師王家強解釋,雖然全球經濟進入了復甦階段,但是由於日本特大災害對日本經濟和亞洲新興市場帶來較為顯著的影響,中東政局動盪將進一步推高國際油價,歐洲主權債務危機或在二季度惡化以及美國首先啟動量化寬鬆政策的退出步伐可能引發新的金融風險,全球經濟復甦勢頭將放緩。

中行報告又指,利率市場化和匯率改革均可能提速。人民幣匯率全年升值3%-5%。而事實上,人民幣匯率近日已屢創新高。中國外匯交易中心昨日人民幣兌美元中間價為6.5586,較上日升39個基點;收市價報6.5559,創2005年匯改以來新高,較上日收市價升51基點。



■中國銀行最新報告預計,今年一季度內地GDP增長9.2%左右,低於去年同期。資料圖片

交行：3月CPI漲幅或破5

香港文匯報訊(記者 周逸 上海報導)交通銀行金融研究中心30日發佈報告稱,由於3月份翹尾因素相比2月回升0.72個百分點,預計3月CPI同比漲幅將比2月小幅上升。交行綜合考慮非食品價格同比漲幅回落2%因素,測算3月CPI同比增幅為5.1%左右。

交通銀行金融研究中心高級宏觀分析師唐建偉認為,由於商務部不再公佈每周食用農產品價格的環比漲幅,使得月度CPI預測難度加大。但根據以往經驗,3月食品價格環比

將上漲0.5-1%,非食品價格則可能同比回落2%。唐建偉稱,通脹仍是當前中國經濟面臨的主要矛盾,由美國量化寬鬆政策帶來的全球流動性氾濫,導致大宗商品價格持續攀升,國內輸入性通脹壓力日益增長。

與此同時,在國內經濟快速增長的需求拉動、流動性總體寬鬆的貨幣推動以及人口拐點臨近帶來的勞動力成本上升等因素的綜合影響下,上半年內地通貨膨脹的壓力仍然較大。

地產股轉弱 A股續跌0.08%

香港文匯報訊(記者 莊子權 上海報導)A股市場昨日延續前一天的弱勢,全天窄幅震盪,儘管銀行股繼續保持上揚態勢,但由於地產股轉弱,加上創業板、中小板股繼續殺跌之旅,滬深兩市大盤最終雙雙小幅收跌。上證綜指盤中一度突破5日均線,但未能站穩,最終收收於2,955點,跌2點或0.08%;深證成指收於12,661點,下跌16點或0.13%。兩市成交2,599億元(人民幣,下同),較上日大幅縮量779億元。

除銀行板塊繼續「強者愈強」,創業板、中小板繼續「弱者愈弱」角色外,其他各板塊強弱轉換有加跡象,前一天集體回調的資源股,昨日攜手拉升,有色金屬、稀缺資源及黃金板塊均逆勢漲逾1.5%,包攬了漲幅榜的前幾位;前一天漲幅居首的水利建設板塊,昨日重挫2.75%,佔據了跌幅榜的首位。

水利建設板塊重挫2.75%

超導概念股昨日受利好消息刺激,盤中異軍突起,據國際超導工業界有關數據,2010年全球超導電力技術產業產值約75億美元,預計到2020年,該產值將增長9倍,達到750億美元。而內地業界亦預測,整個「十二五」期間,中國在智能電網建設方面的投資總額將接近2萬億元,而超導正是智能電網建設中的關鍵技術。

有市場分析人士指,昨日盤中有色金屬、黃金股轉強助推滬深股指走穩的態勢恐難持續。由於美聯儲可能放棄第三次量化寬鬆政策,美元近期出現回升概率較大,美元的回升將對黃金、有色金屬形成壓制,估值重估力棒由銀行、地產傳至黃金、有色金屬恐難有成效,因此大盤目前的走勢仍難言有效企穩,投資者短線尚不宜盲目抄底。

東莞石排 冀港資源助產業轉型



■石排攜手香港推產業轉型升級——市鎮領導在石排鎮港商春茗酒會上祝酒。

香港文匯報訊(記者 丘麗芳)東莞石排鎮黨政代表團近200人,日前赴香港開展2011年第一季度拜訪企業與協會機構的親商活動。石排鎮黨委書記翟崇碧接受香港文匯報記者採訪時表示,將通過拜訪企業與協會等各類親商活動,充分引進並利用香港的各類資源,借港資源助推企業轉型升級。

在港期間,代表團成員拜訪了香港半導體照明產業聯盟,聯盟會長招炳耀介紹說,香港半導體照明產業聯盟以推進半導體照明的技術進步和產業化為目標,致力於透過技術支持、技術應用、專利申請、制定標準及測試認證等一系列措施促進香港半導體照明產業的發展。翟崇碧則介紹了石排鎮近年來的經濟發展情況,希望石排能與香港半導體產業聯盟加強合作。翟崇碧表示,LED將作為石排鎮重點扶持、引進和發展的產業,希望香港半導體產業聯盟能提供技術和服務的支持,推動石排LED產業的發展壯大。

石排鎮政府還與普華永道中天會計師事務所簽訂了合作備忘錄,普華永道將扶持該鎮企業轉型升級、拓展內銷、上市融資,雙方對接客商資源,促進該鎮的招商引資工作。此外,石排鎮也和香港戴德梁行簽訂了合作備忘錄。

天津中小企業五年翻番

香港文匯報訊(記者 李欣 天津報導)天津市中小企業局局長尉永久昨日在「天津科技小巨人發展成效」新聞發佈會上透露,截至2010年底,天津中小企業發展到16.6萬家,比2009年增加2.16萬家,比「十五」末翻一番。

記者從天津市科委了解到,截止2011年3月29日,天津市通過認定的科技型中小企業累計達到1.3萬家,銷售收入超過4000億元,利稅總額近350億元,新增就業3萬人。按照「十二五」規劃,未來5年,天津科技型中小企業將達到3萬家,年銷售收入1億元以上的科技「小巨人」將達到1500家。在此期間,天津將籌集財政資金200億元,用於支持科技型中小企業發展,並在稅收、工商、金融等多方面加大支持力度。

保利多賺1.7倍 中渝扭虧



■保利(香港)主席兼董事總經理雲明。香港文匯報記者趙建強攝



■中渝置地副主席兼董事總經理林孝文。香港文匯報記者趙建強攝

香港文匯報訊(記者 趙建強)保利(香港)(119)去年股東應佔溢利18.38億元,增長178%,每股基本盈利55.83港仙,增長86%;若扣除投資公允價值收益,核心利潤則增長177%至17.1億元,建議派末期股息15.5仙,增長252%。至於去年年初預料業績可有「爆炸性」增長的中渝置地(1224),2010年股東應佔溢利扭虧為盈,錄得2.6億元盈利,核心盈利亦扭虧至約4,000餘萬元。

保利(香港)去年盈利大幅增長,主要由於確認入賬金額增長13%至69.32億元,及入賬均價增長27%至每平米7,659元(人民幣,下同)所致,其毛利率亦由23%增至去年的41%。公司去年銷售114億元,已售未入賬金額約92億元,主席雲明表示,今年銷售目標為180億元,佔可銷售面積約70%,他指出,今年新推項目約18個,其中不乏二、三線城市如浙江的寧波、餘姚等地。公司指,旗下已售及新推項目,並無涉及價格下調,大部分均高於去年。

保利負債率由2.6%增至62.5%

對於保利(香港)與母公司保利集團的競爭問題,雲明解釋,目前業務重疊的城市僅有武漢、廣東、重慶、上海四地,兩公司亦發展不同區域,不會出現直接競爭,公司未來

會繼續發展珠三角及長三角地區,亦會視乎情況注入母公司資產。

公司截至去年底現金160.5億港元,負債比率由09年的2.6%激增至62.5%,今年資本開支約210億元,其中土地款約120億元,建築費約90億元,另有約45億元其他開支,財務總監潘治平稱,公司新增貸款額60億元,預計今年銷售回籠資金180億元,資金沒有壓力,負債比則可維持70%以下。

中渝或分拆非地產業務上市

中渝置地去年合約銷售58.01億元,今年銷售目標將進一步推高至75億元,去年交付面積35.3萬平米,今年目標交付面積則增至100萬平米,當中80%以上已售,2012年交付126萬平米,約40%已售,副主席林孝文指可確保未來兩年的盈利增長。公司目前為淨現金狀況,林孝文稱會視乎情況購置土儲,負債比率不會超過25%。

另外,公司去年出售四幅土地,稅前盈利2.78億元,主要由於位置較差,林孝文稱今年不會再有類似土地出售,而主席兼大股東張松橋亦不會再有項目注入中渝置地。

另外,公司非地產業務收入佔比由09年約40%下跌至去年約30.4%,林孝文指不排除將非地產業務分拆上市。

新液晶電視面板產線南京投產

香港文匯報訊(記者 沈婷 南京報導)總投資126億元的中電熊貓第六代液晶面板生產線30日在南京正式投產,這也是內地第一條液晶電視面板生產線,預計年中將投入量產,一改內地大尺寸液晶面板主要依賴進口的局面。

中國電子信息產業集團總經理劉烈宏表示,中電熊貓第六代線投產,意味著我國電視液晶面板國產化取得重大成果,以後將不再依賴於進口,該項目並引進夏普十代線現所使用的UV2A等最新技術,使主要性能指標在國內外同行中最優。同時,六代線項目依托中國電子冠捷科技、熊貓電子等企業,已實現從面板、驅動IC、模組、整機的垂直整合研發生產體系,劉烈宏並透露,已同步建設液晶研發中心和工程中心,計劃在下半年投入運行。



■中電熊貓第六代液晶面板生產線30日在南京正式投產下線。香港文匯報記者沈婷攝

海南陵水海洋公園動工



■衛留成等領導為陵水海洋主題公園項目奠基。香港文匯報記者范廉君攝

香港文匯報訊(記者 范廉君 陵水報導)海南省陵水海洋主題公園開工典禮30日在陵水黎族自治縣黎安旅遊度假區舉行。海南省委書記

衛留成、省長羅保銘、副省長譚力等參加奠基典禮。

陵水海洋主題公園佔地約3500畝,其中海洋主題公園用地2500畝,項目總投資約為65億元人民幣(含酒店)。該公園由遊樂園區、配套度假酒店和後勤服務三大部分組成。公園所在地的黎安港、新村港均為天然避風內灣,黎安鎮距三亞市80公里,距海口市約220公里。據悉,一期項目計劃於2012年底初步建成遊樂項目場館和設施片,2014年春節期間正式開業。

海南省長羅保銘在致辭中表示,陵水海洋主題公園將填補海南省大型海洋主題公園的空白,進一步優化海南旅遊產品的結構,推動旅遊產業的轉型升級。

調查：逾八成銀行家料下季加息

香港文匯報訊(記者 李理 北京報導)央行營業管理部近日發佈的2011年第一季度北京銀行家、企業家問卷調查顯示,超過8成受訪銀行家預期下季央行將加息,這亦與調查中企業家對銀行貸款收緊增強的感受相互印證。

調查結果指,7成受訪銀行家預期下季貨幣政策仍「偏緊」。強烈的貨幣政策趨緊預期使

得銀行家的加息預期濃厚,82.6%的銀行家預計利率下季仍將「上升」,目前利率預期指數高達91.3,較上季提高12點,並創調查以來新高。

此外,在房價預期方面,對銀行家首次進行的調查顯示,有37.3%的受訪銀行家看漲下季房價,有13.3%看跌。