

年尾散貨 內房商劈價停不了

香港文匯報訊(記者 趙建強、古寧、錢修遠)雖然內地樓盤屢現「減價維權」個案,但為求年尾「衝刺」,仍然無阻發展商減價賣樓的「熱情」。如雅居樂(3383)上周六推售的廣州番禺市項目,劈價30%出貨,亦有上海樓盤號稱「零利潤」賣樓。

事實上,早前龍湖(0960)、中海(0688)、萬科等發展商劈價賣樓,引起不少業主示威抗議,但在嚴厲的調控下,發展商要「衝業績」,仍然不得不繼續劈價,近日網絡上更流傳一份「11月中『好孩子』」榜,表列10個減價幅度較大的樓盤項目,其中富力(2777)海口富力盈溪谷折扣達六折排榜首,綠地上海綠地國際SOHO城六七折次之,第三則為恒大(3333)南寧項目,折扣為六八折。其他上榜房企包括碧桂園(2007)及萬科。

雅居樂:年底推優惠無可厚非

雅居樂劈價推出的番禺項目,以每平米9,800元推售,較10月該盤約每平米1.4萬元減幅達30%。內地消息指,雅居樂此次以「9800元」推出的單位並不多,其餘單位售價約每平米1.1萬至1.3萬元不等。雅居樂廣州區營銷部相關人士稱,

今年銷售難度較去年同期為大,而此次推出的項目沒有獨立園林及會所,整體條件亦較之前為差,加上去年底是公司銷售最後衝刺的時期,推出一些優惠無可厚非。

國泰君安地產分析師余立峰指,今年雅居樂銷售策略慢於其他對手,截至10月底,僅完成全年約70.8%的銷售目標,他預料雅居樂未來銷售均價將繼續下滑。滿堂紅高級研究主任肖文曉亦指,廣州樓價下行明確,郊區一手盤減價幅度約10%以上,而年底發展商要「衝業績」,未來折扣將更多。

上海新盤聲稱「零利潤銷售」

除了減價,亦有發展商索性以「零利潤」作招來賣樓,內地傳媒報道,上海寶山羅徑一個項目,早前推出100多伙「花園洋房」,每平米報價約9,800元,較

在嚴厲的房地產調控下,內地發展商為求達成全年銷售目標,紛紛減價賣樓。資料圖片



原本意向價每平米1.2至1.3萬元為低,售樓處工作人員更號稱該樓盤屬「零利潤銷售」,「基本上是成本價銷售了」。樓盤要求購房者交3萬元意向金,即可辦理會員卡,據悉已經有200多名客戶辦理。不過,中房信分析師薛建雄踢爆,去年發展商以樓價約每平米2,800元投

地,估計總成本約每平米7,000餘元,仍有利潤空間,但承認「利潤空間並不大」。據搜房網數據顯示,截至11月10日,上海11月推出折扣優惠樓盤共169個,其中有25個項目折扣超過九折,為今年優惠項目數量最多的一個月,亦是整體優惠幅度最大的一個月。

穗上月一手房交投跌69%

成交量創5年次低

每年10月份是樓市的傳統銷售旺季。但今年10月份,廣州樓市成交萎靡。業界人士表示,雖然近50萬平方米的成交與正常月份時成交量相差不多,但作為旺季月,今年10月份成交為5年來10月成交量第二低,僅高於2008年。

然而,在過往年份,廣州市統計房價口徑多採用交易登記面積,而今年使用的是網簽面積,兩者之間存在一定誤差。另外,廣州開發商在今年黃金周月份推貨熱情似乎也過低,10月份廣州市一手商品住宅批准預售套數為5,660套,同比減少44.44%,環比減少40.01%。推貨面積為68.73萬米,同比減少38.06%,環比減少30.73%。業界指,穗樓市受去年亞運會停工影響,今年供應量仍未跟上,這使樓市供過於求情況不

像其他城市那麼嚴重。

另外,數據又顯示,在穗10區中,降價區域已經由9月份的3個區,擴展至上月的越秀、海珠、白雲、黃埔、番禺、蘿崗等6個區。根據抽取的2011年9月和2011年10月成交面積均大於4,500平方米的13個「典型樓盤」,均價上升的樓盤有5個,8個樓盤均價下跌。

降價潮料蔓延外圍城區

業界人士指,此前實質降價的樓盤多集中在郊區,但近期一些市區樓盤發售時,開盤價大大低於「吹風價」。廣東省房協理事趙卓文指,目前大開發商當前的降價促銷,基本上屬於「讓利促銷」,還沒到「割肉促銷」。中原地產項目部總經理黃韻表示,隨着「降價潮」蔓延,穗外圍區域將會受到劇烈衝擊,像增城、花都等區域將會出現較明顯降價。



每年10月均是內地樓市的傳統銷售旺季,但廣州上月一手成交卻創5年次低。資料圖片

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)廣州市國土房管局日前發佈10月廣州房地產市場分析報告,10月廣州10區新建商品住宅網上簽約面積僅有48.69萬平米,同比減少68.92%,創下近5年來廣州樓市成交同比最大跌幅。10月廣州10區一手房網簽均價為13,792元/平米,同比上升4%,環比下降0.7%。

責任編輯：黎永毅

投資理財

金匯動向 馮強

歐資班資回朝應付危機 紐元受壓難守73.3美仙

紐元本月初受制於75.75美仙附近阻力後,其走勢已進一步趨於偏弱,在先後跌穿75.00及74.00美仙水平後,更一度反覆下滑至73.85美仙附近的8個月以來低位。由於德國標售10年期公債的結果不理想,歐元匯價曾迅速下挫至1.3318美元水平才能暫時穩定下來,因此受到歐元下跌的拖累下,連帶商品貨幣的跌幅亦相應擴大,並且令紐元匯價輕易跌穿74美仙水平。在市場氣氛現時仍不利於商品貨幣走勢的影響下,預期紐元將繼續有反覆下調空間。

雖然德國Ifo指數已從10月份的106.4攀升至11月的106.6,但歐元兌美元本周四卻只能短暫反彈至1.3410附近便隨即掉頭跌穿1.3400水平,這反映市場仍頗為憂慮歐債危機將會進一步蔓延至歐盟核心國的情況下,部分投資者現階段依然較為傾向逢高沽出歐元,因此當歐元目前仍處於弱勢走勢之際,商品貨幣將難以出現大幅反彈。此外,受到歐債危機將導致歐洲金融業需要把海外資金調回歐洲以應付危機的情況下,不排除較高息的商品貨幣將仍會繼續遇到一定的下調壓力。在受到紐元兌日圓交叉盤走勢偏弱的影響下,預料紐元將反覆走低至73.30美仙水平。

金價未脫上落市格局

周三紐約商品期貨交易所12月期金收報1,695.90美元,較上日下跌6.50美元。12月期金本月初在1,667.10美元水平獲得較大支持後,已一度向上反彈至1,710.80美元水平,但受到美元偏強的影響下,預料現貨金價將會繼續徘徊於1,670至1,720美元之間。



金匯錦囊

紐元: 紐元將反覆走低至73.30美仙水平。
金價: 將繼續徘徊於1,670至1,720美元。

金匯出擊

債務風暴難收拾 歐元續疲

周三德國公債標售的結果疲弱,引發市場擔憂歐債危機開始威脅到德國,而歐元區兩個最大經濟體德國的領導人仍對長期的結構性解決案爭執不下。面對法國等國要求允許歐洲央行採取更果斷行動,默克爾仍反對到底,不受金融市場所左右。默克爾稱歐盟條約禁止歐洲央行充當最後的借款人,以及通過印鈔票來購買成員國公債。她抵制發行「歐元債券」的提議,反對共同承擔歐元區的債務負擔,並且斷然拒絕讓歐元區因基金向歐洲央行或國際貨幣基金組織(IMF)借款的提議。

德國也難獨善其身

在對破產的Dexia銀行進行緊急援助方面,有報章稱比利時希望法國提供的資金高於先前達成的900億歐元紓困協議中規定的份額,這也使投資者感到不安。評級機構惠譽的一份特別報告認為,在不危及其AAA評級地位的前提下,法國財政吸納衝擊的能力非常有限。比如又出現經濟增長低迷或需要對銀行業提供援助等。德國債務機構無法為60億歐元發債額中的近一半尋獲買家,這使得該國為10年期公債支付的借貸成本自10月以來首

次超過美國。歐元兌美元周三挫至1.3318,且歐股挫跌至七周低位點。

歐盟執委會提出新的干預性法規,以確保歐元區成員國預算不違反歐盟條約,且其借款下滑,這可能為將來發行共同債券做準備。歐盟執委會提出一監管草案,這將給予其在10月中前審查歐元區成員國預算草案的權利,且若這些預算草案不符合歐盟預算條例,有權要求修訂。歐元區成員國預算草案,將須依據獨立預估制定。

第二項監管將為嚴密監控歐元區國家政策奠定法律基礎,不論這些國家是已獲得歐元區金援還是面臨嚴重的金融不穩定。一旦加強對成員國財政政策的監管和控制措施得到落實,則當前的17個歐元區成員國可以通過「穩定債券」共同從市場融資。歐盟執委會給出了聯合債券發行的三大備選方案綱要,但沒有對哪種方案最佳給出建議。其在聲明中稱,歐盟執委會明確指出,只有同時加強財政預算紀律,引入穩定債券的舉措才是可行及理想的。

周四為美國感恩節關係,行情回復平靜,歐元大致處於1.34水平窄幅徘徊。走勢所見,歐元兌美元周三跌

英皇金融集團總裁 黃美斯

11月25日重要經濟數據公布

07:30	日本10月全國整體消費物價指數(CPI)年率,前值:0.0%
	日本10月核心消費物價指數(CPI)年率,預測:-0.1%,前值:0.2%
07:50	日本上周投資外國債券,前值:賣超2,320億
	日本上周外資投資日股,前值:賣超499億
15:00	德國10月進口物價年率,預測:6.9%,前值:6.9%;月率預測:-0.2%,前值:0.6%
15:45	法國11月消費信心,預測:81,前值:82
17:00	意大利9月零售銷售月率,前值:0.0%;年率前值:-0.30%

穿關鍵支撐1.34後,短期料仍存下試壓力,但RSI之反彈及隨機指數觸及極度超買區域,日後跌幅受限。預料較近支持參考在50日保歷加通道底部1.3230,其後則會以上月初低位1.3144為參考,之後關鍵理應指向1.30關口。另一方面,初步阻力則位於10天平均線1.35水平,近日歐元走勢亦見承壓於此指標下方,故要突破此區才有歐元喘息的跡象,下一級阻力在50天平均線1.3650,重要阻力則仍在1.3850水平。

建議策略:1.3500賣出歐元,止損1.3660,目標1.3250及1.3150美元

新興股市基金趁調整收集

投資 攻略

儘管歐美債務危機不斷,使得新興股市基金近一周平均跌6.18%,跌幅大於主要布局歐美市場的環球股票基金間的平均5%;然而上月股市回穩,上述兩基金於10月份分別錄得平均11.04%和9.49%漲幅,反彈力度則以前者為大。分析認為,新興市場具較佳的增長面,只要市場情緒平伏,區內股市的動能將會再升溫,因此趁調整部署收集,續為可取的投資策略。 ■梁亨

據基金經理表示,新一輪動盪局勢已經影響到投資者情緒,EPFR Global統計顯示,新興股市基金截至上週三的一周便流走了1.83億美元。然而股市下跌主要受系統性風險拖累,而新興股市今年雖然出現了明顯調整,但企業獲利未有明顯下滑。

以台積電為例,公司今年前三季累計盈利為1,026億元新台幣,為其間賺錢最多的台企,以其2.6倍市賬率,25%淨資產收益率兼有4.2%股息率,預估值率僅為11倍,加上公司在2013年有10%收入是來自生產蘋果的A7晶片,在這些企業業績向好趨勢不變下,每一次修正整固都不妨視為收集建倉機會。

比如佔近三個月榜首的首域全球新興市場領先基金,主要透過持有主要業務來自新興市場的大、中型公司股票的多元化投資組合,以達致資產增值。該基金在2008、2009和2010年表現分別為-39.52%、68.12%及26.74%;其資產分佈為93.33%股票及6.67%現金;而平均市盈率標準差

則為10.67倍及20.57%。

首域全球新興市場領先基金的資產地區分佈為33.22%已發展亞洲、19.8%新興亞洲、16.84%非洲、11.86%拉丁美洲、8.68%歐洲大陸、4.11%英國、2.96%新興歐洲、1.46%大洋洲及1.11%中東;而資產行業比重為21.91%防守性消費、12.05%科技、11.68%電訊、11.74%金融服務、9.02%公用、8.93%周期性消費、6.72%基本物料、4.34%工業、1.37%能源、1.18%健康護理及0.32%房地產;至於上述基金

的三大資產比重股票為5.11%台積電、4.67%中華煤氣及3.61%AngloGold Ashanti Ltd。

人均消費力強 企業效益看好

雖然今年股市調整使得目前股市約9倍的預估值率,遠低於28倍的歷史高水平,也低於去年同期的約11倍,具有50億人口紅利的新興國家,人均所得增長促進的消費市場,可為相關企業提供經濟效益之餘,也為企業的股價提供支撐。

新興股市基金回報表現

基金	近三個月	今年以來
首域全球新興市場領先基金 III	-1.50%	-8.62%
匯豐新興消費概念基金 AD	-2.55%	-16.34%
安本新興市場股票基金A2 USD	-2.57%	-12.48%
景順新興市場指標增值基金 C	-2.96%	-14.62%
JF 宜安環球新興市場基金 A	-3.00%	-16.37%
安信 PCP 新興市場基金	-3.84%	-15.54%
MFS新興市場股票基金 A1 Inc	-4.33%	-18.70%