

樓市回暖 內房企上月銷售增

香港文匯報訊(記者 趙建強)內地多個城市5月樓市均有回暖跡象。從多間上市內房企公布的銷售情況看,當月銷售情況不俗,大多數企業銷售無論是環比4月份、還是與上年同期相比均錄得增長。

內地最大的房地產公司萬科企業昨日公告稱,5月實現銷售金額107.2億元(人民幣,下同),據此計算,銷售額較去年同期銷售額90.1億元上漲18.98%;環比4月份則增長44%。當月實現銷售面積102.5萬平方米;1-5月累計實現銷售面積480.1萬平方米,銷售金額492.2億元。
萬科5月銷售額同比升18.9%
萬科4月實現銷售金額74.4億元,銷售面積76.7萬平方米。公司並稱,自4月份銷售簡報披露以來,公司新增合肥市濱湖新區等三個項目,共計須支付地價款約6.472億元。

恒盛合泰富全年單月新高
另外,恒盛地產(0845)和合泰富(1813)在5月份分別錄得全年單月新高。恒盛5月銷售額13.5億元,環比增長21.1%,同比去年亦增長32%。合泰月內銷售額則為11.05億元,環比增長10%,同比亦增長9.4%。據公司公佈顯示,恒盛5月銷售面積13.6萬平方米,環比增長48.7%,而截至5月底,累計銷售額40.7億元,完成全年目標31%,銷售面積47.6萬平方米。
花樣年同比去年增長約3%
另外,花樣年(1777)月內合同銷售金額

雖然略低於4月,但仍錄得7.3億元,同比去年增長約3%,銷售面積約86,867平方米,按年增長5%。截至5月底,公司累計銷售金額25.1億元,完成全年目標約35%,累計銷售面積297,135平方米。
越地5月銷售跌 同比升逾倍
銷售金額波動較大的越秀地產(0123),5月銷售連續第二個月下跌,至13.31億元,較3月高位逾20億元跌逾3成,但同比去年則大幅上升1.42倍,銷售面積約10.7萬平方米,按年增1.12倍。截至5月,公司累計銷售金額60.28億元,銷售面積約48.61萬平方米,同比分別升1.67倍和2.2倍,完成全年100億元和96萬平方米銷售目標的60%及51%。
早前,北京、上海和廣州等一線城市的統計數據均顯示,5月份樓市銷售額較4月錄得顯著增長。



內房企上月銷售有回暖跡象,多家公司同比均見增長。 資料圖片

銀監要五行自查28萬億貸款

香港文匯報訊 內地經濟增長放緩,國際經濟又受歐債危機的不明朗因素困擾,企業利潤下滑,也令銀行的貸款質素備受關注。第一財經日報引述接近監管層消息透露,中國銀監會已經要求工、農、中、建、交五家大型商業銀行開展貸款五級分類自查工作。自查結果已於5月底上報給監管機構。

隱匿風險現形 確實銀行資產
消息人士指,自查範圍包括五家大型銀行截至2011年末全轄境內各相關貸款五級分類的真實性和準確性情況。銀監會推動的此次五大行自查,主要集中在貸款分類在制度、流程、操作三個層面是否合規、準確。有商業銀行分行行長稱,自查主要是為了充分暴露可能隱匿的

風險,使銀行資產質量數據真實可信。目前「五大」的資產總規模佔據中國銀行業總資產半壁江山。年報顯示,截至2011年末,工、建、中、農、交的貸款餘額分別為7.8萬億元人民幣(下同)、6.3萬億元、6.3萬億元、5.4萬億元和2.6萬億元,五家銀行貸款總規模合計約28萬億元。2011年末工、農、中、建、交的不良貸款餘額分別為730億、870億、630億、710億和220億元,合計3160億元。

商銀首季不良貸款餘額微增
報道引述一國際評級機構董事總經理表示,銀行的不良資產的暴露是非線性的,即不會以均速的態勢增長,而很有可能在某一時間突

發性地增加。倘不良貸款突發性暴增,將嚴重衝擊銀行的正常運營。因此,對貸款質量進行準確分類,在此基礎上,預先計提充足的資本、撥備,是銀行穩健經營重要一環。
人民銀行於1998年參照國際慣例制定《貸款分類指導原則》,要求商業銀行依據借款人的實際還款能力進行貸款質量的五級分類:正常、關注、次級、可疑、損失,後三種為不良貸款。
截至2012年一季度末,內地商業銀行不良貸款率為0.96%。不過,中國銀監會2012年一季度銀行業運行報告中透露的數據顯示,商業銀行不良貸款餘額為4382億元,比上年末增加100億元。

人民幣兌美元連續兩天微升

香港文匯報訊 美國上周五公布經濟數據不佳,令美匯回落,連日下跌的人民幣匯價得以連續兩天小幅上升。中國外匯交易中心資料顯示,人民幣兌美元昨日收報6.3645元,較上一個交易日收報6.369元上升45點子。昨日人民幣兌美元中間價為6.3276元,較上一

個交易日的6.3308元升32點子。事實上,自5月23日起,人民幣匯率基本呈單邊貶值之勢,在近兩周已累計下跌約0.7%。路透社引述交易員報道,中間價較即期匯價較穩,或顯示人民銀行不忍人民幣過度貶值,料匯價於6.38水平有支撐。

內地本周或降成品油價

香港文匯報訊 國際原油價格連日下跌,內地成品油價參考的三地原油變化率已低至-6%左右。內地國產航空煤油日前已率先降價,內地業界預期,6月8日成品油調價「窗口」期,成品油價或有較大幅度降幅。
民航總局日前已發出通知,國產航空煤油的綜合採購成本從5月份的每噸7931元人民幣(下同),下調至7464元/噸,下調幅度467元/噸。這是繼5月國內航煤綜合採購成本下調129元/噸後,年內第二次航油價格下調。內地航線的燃油附加費,也相應由今日起,下調10至20元。
《上海證券報》引述中宇資訊測

算,截至外盤5月31日,三地原油連續22日移動加權均價每桶111.273美元,基準均價每桶118.483美元,三地原油變化率-6.09%,較前一日降0.56%。隆眾資訊分析師呂沁眉和中宇資訊分析師王金濤同樣預計,6月8日調價「窗口」打開時,國內油價下調幅度或達600元/噸。
卓創資訊更預計,國內油價跌幅約在700元/噸左右。折合升價後,93號汽油或下調0.54元/升左右,0號柴油下調0.6元/升。這將創造本輪成品油定價機制改革以來的兩項紀錄:一是首次出現連續兩次油價下調;二是降價幅度最大。

A股調整未完 專家籲觀



滬深股指跌幅雙雙超過2%,股民在江蘇南京一家證券營業部內打牌消遣。

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)歐債危機日益嚴重和美國上周五公佈的就業數據不佳,加上內地八部委促推國際板,這些因素導致A股昨日暴跌,滬指跌2.73%,創去年11月底以來最

大單日跌幅。亞太區亦爆發小股災,港股挫逾2%。內地專家表示,內外因素導致此次A股暴跌。不過,中國證監會和上交所均稱,推出國際板未有時間表。平安證券首席分析師羅曉鳴表示,滬指未來幾日將會下探至2250點,此後有機會反彈。
滬指或下探2250點
羅曉鳴表示,由於歐元區第四大經濟體西班牙面臨救助要求,加上希臘新選舉可能令其脫離歐元區,而美國上周五公佈的新增就業人數意外地讓人失望,人們擔憂美國經濟復甦欠佳,上周五歐美股市收盤時均告大跌。受外圍因素影響,加上內地八部委聯合促推國際板。這是導致此次A股暴跌的主因。
英大證券研究所所長李大霄認為,儘管A股此次大跌,但上半年來其表現領先全球,今年來滬指仍上漲5%。
推國際板目前無時間表
在談到未來A股表現時,羅曉鳴

稱,內外不利因素令滬指仍將會持續調整,未來最低可能跌至2250點,至此點位便有機會反彈。他建議投資者目前保持觀望,當滬指跌至2250點附近時便是買入時機。
李大霄則表示,目前國家有關部門正研究溝通國際板總體思路,但並無推出無時間表,上交所則稱國際板近期沒有實質性啟動計劃,因此他認為短期國際板是不可能推出,這對A股將起穩定作用。他預計歐債危機仍將衝擊A股,近期A股仍將以震盪為主,但未來其重心仍將會向上抬升。投資者就持有績優股,包括金融、基建、汽車、家電等仍有機會。深圳一知名券商投行部負責人張先生表示,內地在6月份將可能下調貸款利息,這對銀行股和地產股均將是利好,目前投資者可逢低吸納。

合興內地開60家吉野家



右起:合興集團總裁洪明基、審計總監黃國英。香港文匯報記者趙建強攝

香港文匯報訊(記者 趙建強)合興集團(047)早前完成注資,將洪氏家族旗下華北吉野家及Dairy Queen(DQ)品牌的內地特許經營權及全部權益,注入合興之內。總裁洪明基表示,今年目標新開90間分店,至今已開35間,期望大部分可於今年上半年開業。
洪明基認為,內地扶持零售業,相信未來10年內地仍有大量機遇,除了現有品牌外,公司亦不排除收購其他新品牌,但目前會致力拓展華北區吉野家及DQ業務,他表示,今年新開90間分店,料吉野家與DQ佔比約為2:1,即60

家吉野家,30家DQ。
今年首季,旗下吉野家及DQ同店增長16%,其中吉野家增幅為雙位數字,DQ則為單位數。洪明基稱,內地租金、人工增長對公司利潤影響有限,下半年食材料價格平穩,料全年毛利率可以保持穩定。公司審計總監黃國英表示,目前公司持有約4.6億元現金,今年開店支出約1.5億元,暫無融資需要。
另外,洪明基表示,由於香港吉野家洪氏家族只是大股東,並非如華北區般全資擁有,因次暫無注入上市公司的計劃。

Gloucester Coal批准兗煤收購

香港文匯報訊(記者 涂若奔)澳大利亞公司Gloucester Coal昨日公告宣布,有超過99%的股東選票支持其與兗州煤業(1171)旗下的兗煤澳大利亞合併。按照收購條款,兗煤將獲得78%的股份,而Gloucester股東將獲得

約6.39億美元(約48億港元),加上合併後公司的22%股權。該交易上個月已獲得港交所的批准,並在3月份獲得了澳大利亞國庫部長斯萬的批准,內地有關部門料將在本周五批准這項收購。

滬浦東拓寬中小企融資路

香港文匯報訊(記者 許嘉俊 浦東報導)貢獻雖大,融資卻難,這是中小企業在全球普遍面臨的難題。據統計,上海中小企業數量佔企業總數的90%以上,就業佔企業總人數的81%以上,營業收入佔企業總額的60%以上,稅收貢獻佔企業總額的50%以上,然而,有貸款餘額的小企業卻僅佔企業總數的十分之一。為了扶持中小企業,上海浦東新區金融局金融服務窗口在5月底舉辦了一場中小企業融資研討會,邀請了60餘家企業和20餘家金融機構到會,為中小企業的融資拓寬道路。
會上,眾多企業提出了正在面對的問題。浦東一家從事清潔能源行業機械設備研發的公司,經營狀況良好、財務規範,其高端技術可向歐洲企業授予技術許可,對方使用一次就能收取400萬美元。該公司負責人付女士說,公司雖然收益很好,「但貸款時,銀行卻問『有沒有房產等做抵押』,我們怎樣才能有效地融到資金

呢?」
參與研討會的多家銀行表示,針對此類企業的金融產品有很多,重要的是如何解決信息不對稱。中國銀行上海分行中小企業業務部副總經理周樂一認為:經過浦東金融服務窗口的下沉式服務,銀行可以較快對接企業「三品」(人品、產品和押品)、「三表」(水表、電表和報關表/納稅申報表),從而讓企業獲得貸款。
針對中小企融資困境中的「擔保難」這個「連環結」,浦東金融局參會人員表示,該局2010年率先牽手上海銀行簽署中小企業融資服務戰略合作協議,新區政府通過風險共擔、梯度獎勵等激勵措施,增強銀行放貸信心。在該合作框架下,浦東可以通過最多2.125億元的財政資金,撬動50億元中小企業貸款。有了政府的擔保抵沖壞賬額度,銀行的放貸規模成倍放大。據不完全統計,浦東的銀政合作已為143家企業落實27.59億元貸款,企業滿足率高達43%。

石家莊廉租房租住兩年後可買

香港文匯報訊(記者 趙建強)為方便低下階層置業,石家莊市政府早前公佈,為加大全市保障性安居工程建設推進力度,該市試行「兩房併軌」政策,將廉租房、公租房通稱為公共保障房,住房困難家庭租賃滿兩年後,承租家庭可自願申請購買該單位,但購買的單位為「有限產權」,權屬證書上註明「保障住房」,可以繼承、抵押,但不能出租、轉讓、轉贈。
若買家選擇一次性付清房價,則可停止繳納租金,若選擇分期付款,則按未付款面積繼續繳納租金。套型建築面積控制在80平方米以內,

其中以40至60平方米戶型為主,佔總量約75%。
社會力量參與可享減免稅
為鼓勵開發區、省級產業集聚區,及各種所有企業單位、大中專院校,建設公租房,社會力量參與公租房建設,可享保障性安居工程各項稅費減免政策。市財政,對市內五區政府和高新區、正定新區管委會財政投資新開工建設的公租房,每套給予1萬元補助。
石家莊市,今年全市建設保障性住房和各類棚戶區改造住房36,900套,其中新建廉租房1,100套,公租房12,000套,經濟適用房2,400

套、限價商品房4,000套,改造各類棚戶區17,400套。竣工保障性住房和各類棚戶區改造12,800套,新增廉租房租賃補貼戶500戶。
擬推多項樓市微調措施
另外,內地傳媒報道指,繼全國多個城市出台樓市微調政策後,石家莊亦計劃推出多項樓市微調措施,包括家庭人均住房低於30.6平方米,可購第三套房,物業興建工程進度達到25%就能辦預售許可證,放寬商品房抵押擔保條件,鼓勵用自有存量土地建經濟房,及限購實施前購房可申請備案等。