

港企投資首選珠三角

香港文匯報訊(記者 涂若奔)有調查指,目前最令珠三角港企困擾的四大因素仍是勞動成本上升、原材料價格上漲、勞動法引致的成本和風險、以及人民幣匯率的變化。但在應對之策上,僅有不足13%的港企計劃將業務搬離珠三角。逾半數港企仍對明、後兩年的業務前景持「審慎樂觀」和「樂觀」看法。調查結果反映,港商雖對珠三角諸多不滿,仍為投資之選。

廠商會昨日公布「珠三角經營環境問卷調查」披露,在未來三年的業務發展策略上,約1/4的港企計劃將生產業務搬往其他地區,但其中15%計劃搬遷至「廣東省內的偏遠地區」,佔比最多;其次則選擇「內地其他地區」,佔比約5.6%。選擇「東南亞國家」和回流香港者分別有5.0%和1.7%。港企最積極採取的策略為提升技術、提高產品檔次和附加價值、開發更多新產品及加強市場拓展等,佔比分別為59.4%、57.2%、57.2%和54.4%。

遷廠東南亞「未必是好地方」

廠商會會長施榮懷昨表示,隨着珠三角地區經營成本的上升,未來遷往內陸省市的港企數量或會逐漸增多,但對於勞工成本更低廉的東南亞國

家,他卻認為「未必是好地方」,首先是交通運輸不方便,其次在語言、文化上亦有隔閡,另外不少國家甚至比內地更重視勞工權益,亦帶來一定問題。他舉例稱,此前曾在東埔寨參觀一間工廠,員工約5000人,卻總共組建了20多個工會,爭相向資方爭取福利。「如同樣情況發生我開設的工廠,肯定無法運作」。

廠商會副會長徐炳光亦表示,珠三角地區經過幾十年的發展,已經形成完善的供應鏈和配套設施,在該地區發展製造業等多個產業,仍具有其他地方難以比擬的優勢。他認為,如將工廠搬遷到東南亞國家,將會時常帶着原材料和零件採購上遇到困難,笑稱「就連買個螺絲都要回來找」;再加上搬遷工廠需要大量資金,對中小企業而言成本太高。



左起:廠商會副會長徐炳光、會長施榮懷、行政總裁梁世華

內地市場屬「兵家必爭之地」

施榮懷並指出,雖然內地經濟有所放緩,但內地市場仍將是「兵家必爭之地」,港企應為此投入更多的時間和精力,加快發展高端產業。他希望梁振英上台後,能與業界「一起公關」,從政府層面支持業界開拓內地市場,他又讚揚梁振英「馬不停蹄、很勤力」,業界對他「有期望,但不會期望過高」。

據調查披露,今年首3個月,有近4成的港企接收的訂單少於去年同期,平均跌幅為21.1%;但也有14%的訂單按年有增長,平均幅度為18.8%。有35.8%企業預計今年訂單會較去年減少,平均跌幅為20.2%;逾兩成有望優於去年,平均升幅為17.4%;超過4成或將持平。9成以上的港企都遇到勞工短缺的問題,其中有43.8%缺工率在10%-30%之間。

後勁不繼 A股微升0.4%

香港文匯報訊(記者 袁毅 上海報導)希臘選舉結果揭曉,緩解了投資者對希臘脫歐的擔心,亞太股市普遍上升,提振滬深兩市昨雙雙高開,收盤滬指報2316點,上漲0.40%,成交603億元(人民幣,下同);深成指報9979點,上漲0.94%,成交652億元。分析師稱,A股漲幅有限並缺乏量能支持,顯示市場情緒仍謹慎,預計短期滬指仍將在2,300點附近維持橫盤震盪。

滬深兩市全天維持高位震盪,水泥、建材、券商等板塊表現強勢成為做多主力,傳媒娛樂、電器、釀酒等中小板塊普遍活躍,創業板大漲1.44%。但權重最大的銀行、保險板塊在上周五大漲之後調整,拖累指數,市場觀望增加,兩市成交較前一個交易日進一步減少。

創業板漲1.4% 銀行保險調整

板塊方面,電器、水泥、建材、傳媒娛樂、券商等板塊漲幅居前,保險、銀行、物資外貿等板塊小幅下跌,兩市超七成股票上漲。分析人士認為,從外圍市場看,希臘大選暫時告一段落,未來希臘退出歐元區的概率降低,歐元區壓力減輕。這將在短期內利好全球資本市場,對國內A股市場也是一種推動。周一開始大盤依然糾結於2300點的爭奪,從盤面看大盤高開後小幅向上,不過量能不足,反彈行情走出的還是震盪的樣子。後市如果指數向上注意半年線附近的壓力。如果指數向下,則關注短期均線的支撐。

東方證券分析師邵宇稱,後續需密切關注接下來的聯儲會議及G20峰會,視其是否能夠提供更多的寬鬆和支撐信號。另外,目前尚未見到A股明顯的反轉信號,較大技術阻力區域在2,340-2,360點之間。

世房首5月售樓達全年目標54%

香港文匯報訊 世茂房地產(0813)副主席許世壇昨日出席股東大會後表示,公司今年首5個月已完成今年銷售目標54%,6月份銷售保持強勁,希望上半年可完成今年銷售目標70%,全年可超額完成。

世房主席兼執行董事許榮茂指,內地開始減息周期,買家供款減少,預料下半年內房市場將反彈,下半年樓價表現會勝上半年。在首套按揭優惠和減息政策帶動下,對內房市場道感樂觀,雖然預料中央不會放寬調控政策,但預料地方政府或會放寬限購政策的執行力度,或把按揭優惠推廣至第2套房,利好內房。他表示,公司希望盡量在第3季前推出新盤。

淨負債比率年底料降至70%

許世壇稱,公司推出多元化產品,面積介乎30多平米至400多平米,會否減價視乎個別產品。但強調雖然去年平均減價幅度15%-20%,不過毛利率仍能維持30%。另外,公司亦推出新產品,包括推出面積贈送優惠,故減價空間不大。

世房去年底的淨負債比率為82%,許世壇期望今年底前可降至70%以下,會透過降低短債比例來減少利息成本。目前公司長債年期介乎4-5年或以上,佔比近70%;短債年期介乎1-2年,佔比少於30%。目前利息成本約8%,亦會停止做信託融資以減低融資成本,但暫不考慮批股。他指今年會着重降低負債比率,暫未考慮增加土儲。去年公司土儲4000萬平米,目前維持相若水平。

許榮茂指,過去3年一直有增持公司股份,會考慮在適當時候繼續增持。

交銀:小康家庭購不動產升溫

香港文匯報訊(記者 章韋蘭 上海報導)交通銀行18日在上海發佈第十一期《交銀中國財富景氣指數報告》,報告指內地小康家庭不動產投資意願持續上漲,其中「現在不動產投資意願」更是首次達到100臨界點(該指標歷史數據均處於不景氣區間),並且更多的小康家庭預期房價將會上漲。

本期數據收集時間為2012年5月8日至5月17日,共1,982個樣本。交銀中國財富景氣指數的臨界值為100,高於100表明財富狀態上升或改善;低於100,表明財富狀態下降或惡化。交銀中國財富景氣指數在上期結束下行趨勢並大幅攀升之後,本期繼續上升2個單位,為131。

家庭稅後年收入逾10萬

值得一提的是,小康家庭不動產投資意願已連續4個月上漲,本期達到109。據了解,不動產投資意願由現在不動產投資意願和預期投資意願組成,本期小康家庭現在不動產投資意願首次達到100臨界點,並且更多的小康家庭預期房價將會上漲。報告指出,現在增加不動產投資的小康家庭主要分佈在東部、西部和京滬深地區,其家庭稅後年收入在10萬以上,且擁有2套及以上住房。

交銀分析師認為,不動產投資意願的上漲主要與近期的房地產政策有關,雖然房地產調控政策並未明顯鬆動,但出現一些微調,降息之後購房成本下降也導致一些自住性剛性住房需求進一步釋放。總體來看目前內地房地產價格並未明顯上升,但成交開始活躍。

恒大13.2億奪穗珠江新城地



知情人士指,恒大或在此地塊建頂級酒店。

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報導)一度冷清的廣州土地市場再現新地王。在昨日的拍賣會上,珠江新城D4-B2商業地塊引來18家房企參與競拍,經過輪番競拍最終由恒大地產(3333)以13.22億元人民幣(下同)奪得,樓面價格32,967元/平米,成為廣州新的單價地王。此前,珠江新城商業地王最高價紀錄的17,933元/平米。知情人士透露,恒大方面認為價格合理,計劃建造超五星級酒店,彌補區域空白。

每平米3.2萬 成單價新地王

據介紹,該地塊為商業金融業用地(C2),面積9,570平米,建築面積40,100平米,掛牌起價49,014萬元。由於該地塊是珠江新城今年唯一推出地塊,也可能是該區域最後一幅地塊,吸引了眾多開發商的目光。未拍之前已有包括力迅、保利地產、恒大、奧園(3883)、敏捷等18家開發商進行報價,競爭已達7.03億元,樓面價格已達1.7萬元/平方米,逼近廣州此前的單價地王。昨日拍賣一開始就競爭激烈,叫價從7.03億元逐步升到了10億。隨後,舉18號牌的恒大和舉78號牌的廣州聯鴻實業兩家叫上了勁,雙方都志在必得。報價的持續上升,使得拍賣師不得不多次提醒「土地有風險,投資需謹慎」。

同行:成交價偏離市場價格

此前業界盛傳央企保利地產對該地塊有興趣,不過競買過程保利並沒有舉過牌。力迅在地價上10億後沒再舉牌,公司稱非常看好珠江新城,但拍地價已經超出心理價位,也偏離了市場價格。廣州中原地產項目部總經理黃穎表示,成交價遠

高於市場此前估計的2萬元左右,以這麼高的樓面地價,已相當於目前廣州超甲級寫字樓的現房售價。由於該地塊是非住宅用地,對廣州住宅市場影響甚小。合富置業首席分析師龍斌認為,成交價如此之高也有其合理性,目前該區域的超甲級寫字樓租金超過300元/平米。該地塊是中抽線附近僅剩地塊,稀缺性決定了地塊的價值。而恒大此前一直沒有自己的總部基地,因此這次勢在必得。

萬科3.8億奪高唐新建區地

昨日的拍賣會,也對天河軟件園高唐新建區高普路AT030548地塊進行了競買,最終萬科以3.8億元拿下該地塊。折合樓面地價4580元/平米。這是萬科首次在廣州市場獲取商業金融業用地。該地塊佔地3.1萬平米,總建築面積為8.3萬平米。

另外,昨日舉行的2012年廣州市經營性土地推介會上,廣州市國土房管局將重點推介廣州國際金融城、廣州南站核心區、琶洲、白雲新城、白鵝潭等五大重點功能區。

據了解,廣州2012年商品住宅用地計劃供應47宗合共2.55平方公里,高於去年商品住宅用地2.34平方公里的供應量;計劃供應保障性住房用地1.12平方公里,另外還供應60宗合共3.23平方公里商業用地。業界人士指,員村一琶洲區域有望成為廣州今年土地出讓最為熱門的板塊。



華為科技城天安雲谷項目舉行奠基儀式現場

66.8萬平方米,計劃拆除房屋建築面積約92.4萬平方米,規劃總建築面積約197.9萬平方米,項目總投資預計68億元。

深龍崗18項目聯合動工

香港文匯報訊(記者 羅珍 深圳報導)深圳市龍崗區18個城市更新項目昨日進行了聯合動工。其中,華為科技城天安雲谷項目舉行了奠基儀式。天安雲谷是一個以雲計算、互聯網、物聯網等新興產業為主導產業,配置創新雲空間,以智慧雲服務為運營特色的產業綜合體。整個雲谷佔地約76萬㎡。建築面積約300萬㎡;其中,首期啟動區佔地約7萬㎡,建築面積超過50萬㎡。

年產值逾120億 稅收超10億

首期啟動區現已正式動工,預計兩年左右建成並開放企業入駐。屆時僅啟動區就將聚集近千家創新型企業和大量高端人才,預計年產值可達120億元

以上,稅收達10至15億元左右。

聯合動工的18個項目中,包括統一奠基和拆除啟動項目各9個,總佔地面積264.8萬㎡,預計總投資222億元。項目位置均在龍崗區重點城市建設和產業發展區域,其中有4個項目位於華為科技城和平湖產業基地周邊,7個項目位於深惠路沿線,3個項目位於龍崗中心城及周邊。9個統一奠基項目總佔地面積約198萬㎡,規劃總建築面積約634萬㎡,公共設施用地面積約58萬㎡,預計建設總投資約154億元,其中2012年度預計工程建設投資16億元。該批奠基項目的動工,將對龍崗改善人居環境、完善公共配套、提升產業檔次、加快特區一體化進程產生重要意義。9個統一拆除啟動項目總改造範圍約

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成國土拍告(2012)16號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、《國土資源部39號令、成都市人民政府關於進一步加強土地管理促進節約約用地的通知》(成府發〔2008〕52號)、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城區土地交易市場統一出讓的通知》(成辦發〔2010〕71號)及《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》(成國土資發〔2011〕80號)等相關文件規定,定於2012年7月11日上午10時,在成都市土地交易市場(成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓),以拍賣方式組織出讓三宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下:

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積(平方米)	土地用途及使用年限	淨用地拍賣起叫價(含出讓金)	競買保證金(萬元)	拍賣出讓時間	規劃設計條件				持牌准用面積(畝)及方式	出讓人	
								容積率	建築密度	建築高度	綠地率			
1	PX05 (252/211): 2012-85	郫縣犀浦鎮梓潼村4社、萬福村2社	23896.71 合35.8451畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	350萬元/畝	3500	2012年7月11日上午10時	1.0<容積率≤3.6	總建築密度≤30%;住宅建築密度≤20%	建築物最高點高度不大於航空限高絕對海拔602米(建築物最高點相對地面高度約73米)	≥30%	二類住宅用地(兼容商業≤10%)	35.8451 指標證書	郫縣國土資源局
2	PX06 (252/211): 2012-86	郫縣犀浦鎮梓潼村3社	14861.97 合22.2928畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	350萬元/畝	2200		1.0<容積率≤3.6	總建築密度≤30%;住宅建築密度≤20%	建築物最高點高度不大於航空限高絕對海拔610米(建築物最高點相對地面高度約82米)	≥30%	二類住宅用地(兼容商業≤10%)	22.2928 指標證書	郫縣國土資源局
3	PX07 (252/211): 2012-87	郫縣犀浦鎮國寧村7社、龍吟村2社	17829.33 合26.7440畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	380萬元/畝	2700		1.0<容積率≤3.6	總建築密度≤30%;住宅建築密度≤20%	建築物最高點高度不大於航空限高絕對海拔610米(建築物最高點相對地面高度約77米)	≥30%	二類住宅用地(兼容商業≤10%)	26.7440 指標證書	郫縣國土資源局

二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買,申請人可獨立競買也可聯合競買,但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。

三、申請參加多宗土地競買的,競買保證金只須按其申請宗地最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價,自由競價,價高者得。競得多宗土地的競買人,在簽訂最後一宗地的《出讓合同》時方能將競買保證金轉作地價款。

四、請競買申請人在2012年7月10日17時之前,憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市土地交易市場掛牌窗口辦理報名手續,領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率,請競買申請人於2012年7月9日前,持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場掛牌窗口提前申報。

五、須「持牌准用」的競得人,在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前,應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標費款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取,也可在成都市土地權交易中心、成都農村產權交易所購買;建設用地指標費款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。(諮詢電話:028-85987005、028-87050706)

六、本公告未盡事宜詳見出讓文件,並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2012年6月21日起到成都市土地交易市場掛牌窗口領取出讓文件。

聯繫地址:成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓
諮詢電話:028-85987889、85987885
詳情見:四川省國土資源廳網(<http://www.scdtr.gov.cn>)
成都市國土資源局網(<http://www.cdtr.gov.cn>)
成都市土地市場網(<http://www.cdtd.gov.cn>)

拍賣宗地示意圖

