



內地及本港的人民幣資金流動性趨緊，推動人民幣兌美元創匯改新高。

人民幣兌美元創匯改新高

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 國慶黃金周假期將至，內地及本港的人民幣資金流動性趨緊，令匯率及拆息飆升。先是內地爭相搶購人民幣，令人民幣兌美元匯價抽升，即期詢價觸及6.2856，創下05年7月匯改以來新高。本港方面，港銀則趁在長假期前補充人民幣流動性，令本港人民幣拆息進一步抽高，隔夜拆息由上個交易日介乎5厘至5.5厘，再急升至高達7.5厘水平。

即期詢價觸6.2856

據中國外匯交易中心，人民幣兌美元即期詢價觸及6.2856，創下05年7月匯改以來新高。人民幣兌美元在上一個交易日收盤價為6.3025。事實上人民幣即期匯率自7月25日創出今年新低的6.3967後，人民幣兌美元累計下跌1.6%；但其後人民幣調頭反彈，主要是因美元走軟，走勢更於美聯儲公布推出QE3後有所加劇。以目前水平計，人民幣較年初升值0.1%；而自05年匯改則以累

升31.7%。人民幣兌美元中間價昨日則報6.341，較上一個交易日下跌49個點子；中間價在之前三個交易日已下調39個點子。惟在市場人士仍看淡人民幣走勢，一中資銀行駐上海交易員則指出，人民幣近日大漲，或是假期前市場一下子將交投放大，假期後難言能否持續升勢；另一交易員亦指，即使即期美元遭大舉拋售，但遠期美元則未有出現太大沽盤，反映市場仍看淡人民幣的長遠走勢。內地金融市場將由今日至10月7日休市。

港人幣同業拆息達7厘

至於本港離岸人民幣拆息，根據13家參與報價銀行昨日的人民幣同業拆息，星展香港隔夜拆息報價高達7.5厘，較上日升2厘，而東亞(0023)、花旗及信銀國際則達7厘，其中信銀國際的升幅達2.8厘，其餘銀行隔夜拆息則介乎5厘至6.5厘。因國慶假期長達一周，連帶個別銀行一周拆息報價亦被拉高，中銀香港(2388)、交銀、花

旗及恒生(0011)均達7厘。恒生及東亞早前已宣布，由下周三(10月3日)起調高人民幣最優惠利率至4厘；惟銀行未見趕及提升存息吸納存款。銀行界人士指出，人民幣息率抽升，短期原因是港銀因應內地「黃金周」假期期間，補充足夠人民幣流動性；中線則因海外人民幣貸款需求仍然強勁，但指除非貸款需求再進一步急增，否則本港存款難再上升。

但經過多個月輕微回升後，本港人民幣存款於8月份再度減少。金管局公布，8月份人民幣存款按月下跌1.9%至5,523億元人民幣；跨境貿易結算的人民幣匯款總額，則由7月的2,234億元人民幣，上升至8月的2,542億元人民幣。

港元存款方面，因活期及定期存款一同增加，港元存款按月上升1.5%；而8月貸款與墊款總額減少0.3%；因貸款增長較存款慢，故港元貸存比率由7月底的83.6%，回落至8月的82.4%。

陶冬憂泡爆 前日已賣樓

香港「一好遮百醜」優勢可瞬間消失

香港文匯報訊(記者 黃詩韻) 全球央行放水，香港樓價升不停，遠郊樓盤也賣到過萬元一呎，瑞信董事總經理陶冬昨直言目前香港的樓市已陷入瘋狂狀態，他在前日已將自己的物業售出，聲言「不願意與瘋狂為伍」。又指香港現時是「一好遮百醜」，金融業的繁榮遮蓋了其他行業的弊端，擔心高樓價進一步壓縮其他行業的生存空間，若人民幣國際化，香港的優勢會瞬間消失。

對於香港的房地產市場，陶冬形容已到達「瘋狂」狀態，他前日將自己的物業賣掉，而回報、風險於他來說，已不再重要。認為業主加租的程度是「殺雞取卵」，他並舉例，有一商舖租金從6萬元加至22萬元，導致該商店結業。現時香港真正的商品正在消失，商戶頻受租金之苦。

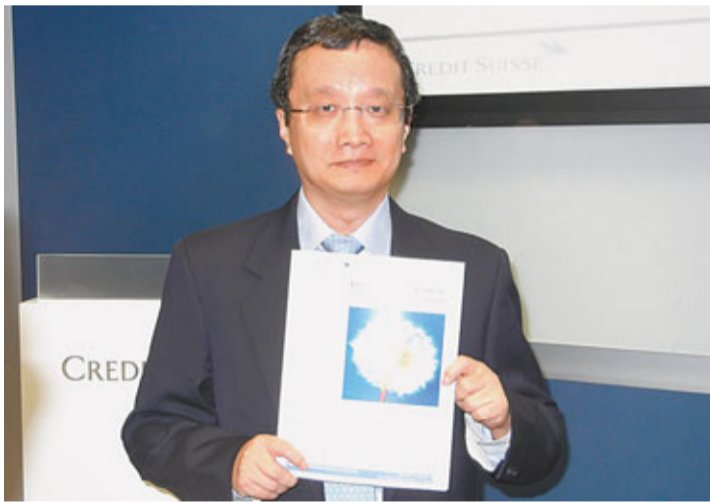
舖租6萬加到22萬被迫執笠

陶冬又對高樓價下的香港經濟前景表示擔憂。他指出，金融業在港是「一枝獨秀」，「一好遮百醜」遮蓋了其他行業的弊端。諸如旅遊業、製造業失去支持不在話下，連基層市民的收入都不見得有所提升，如上所述，租金成本更是瘋狂，壓縮了其他行業的生存空間，擔心一旦人民幣國際化時，香港的優勢會瞬間消失。

其實，陶冬去年中已經表示，香港樓市已經見頂，未來香港樓價走勢將向下，但未必會很快下跌，下跌的趨勢可能會是一個緩慢過程。又指，個別超級豪宅的樓價走勢可能未必與整體樓市的走勢一致。

樓價再升料有更多打壓措施

而瑞信昨日發表的經濟報告指，QE3有助推動香港樓市活動，預



瑞信董事總經理陶冬。

期若樓價繼續攀升，港府及金管局將推行更多行政及信貸措施。而由於QE3後，促進不少樓市活動，私人樓價租金在短期內有支持。

謝國忠料香港樓價會跌一半

無獨有偶，前大摩董事總經理、亞洲策略分析師謝國忠早前亦唱淡本港樓市，指香港經濟的基本面都很差，房租回報率不高，金融行業都在裁員，唯一支持香港的，就是利息比較低。但不一定利息低，樓價就不跌。香港的房地產價格高估了100%，以後會掉一半，但預計不了拐點在哪裡。

至於內地房地產方面，陶冬指，熱錢從未消失過，內地有大量資金和儲備，只是今年投資者採取觀望態度。他同樣認為，內地樓市早晚會有調整，領導人表面雖然強硬，但相信出台政策會較寬鬆，始終樓市是支撐中國不會硬着陸的唯一支持。

越房配售籌30億超購4倍

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 近日內房股焦點離不開越秀集團旗下的越秀地產(0123)及越秀房託(0405)。越地向越房出售廣州國際金融中心，而越房將以每單位3.3元配售籌30億人民幣支付部分收購。管理層表示，配售錄得4倍超額認購，反應良好，當中70%的投資者為長線基金及退休基金，30%則是來自私人銀行客戶。同時，新融資計劃中，包括向人保集團配售約3.17億元人民幣的基金單位，交易需於12月15日前獲得內地保監會批准，但強調對配售工作有信心，可從人保配售得來的資金用以減債。

獲社保中投海外基金認購

越託資本經營部投資者關係總監夏恆良表示，基金界對宣布配售集資的反應良好，當中包括社保基金及中投，另外亦有接到海外基金如歐洲及英國的退休基金認購，認購數量與人保集團相若。他認為配股後，最重要是可由以往散戶佔比約7成，改為目

前由基金佔比約7成，優化股東結構，加強公司的融資能力，未來進行收購時，可有更高的議價能力，減低要利用配股來集資的機會。

料險資投房地產「鬆綁」

現時內地保監會規定，內地保險基金是不能直接投資內地房地產。對於有關向人保集團配售約3.17億元人民幣的基金單位，夏恆良表示，現得知在「十八大」之後，內地保監會可能會放寬保險基金投資房地產的規定，故對配售工作有信心，並指放寬措施有利日後房託基金集資。

當然，投資者最擔心的是配股造成的攤薄效應，夏恆良承認，配股後是會攤薄股東可分派收入，但認為新入股的基金將更注重整體的投資回報，長遠而言必定是好事。

越地及越房股價持續向好，昨分別收報1.97元及3.79元，單日分別升0.04元及0.13元。升幅為2.073%及3.552%。

惠譽下調中印經濟增長預測

香港文匯報訊 國際評級機構惠譽昨下調中國及印度今年的經濟增長預測。其中中國的GDP增長由8%下調至7.8%，印度GDP增長由6.5%下調至6%。惠譽指，下調兩國的經濟增長，主要由於全球經濟前景惡化，但兩國採取寬鬆措施的意願及能力亦相對9年下降。

採取財政及貨幣政策，防止經濟出現「硬著陸」。

當前的數據表明勞動力市場具有韌性，表明7.5%-8%的增速可能符合中國經濟的潛在增長率。

印度沒有放寬財政政策空間

至於亞洲另一大國印度，惠譽預計，2012財年印度政府預算赤字佔國內生產總值(GDP)的比例將達到8.5%，使該國幾乎沒有放寬財政政策的空間。投資增長連續幾個季度疲軟可能會開始影響該國的供應能力，預示著增長前景惡化。

同時，惠譽亦調低今年歐元區經濟至收縮0.5%，明年經濟則回復增長0.3%，美國經濟增長預期則維持今年經濟增長2.2%不變，明年經濟增長2.3%。

中建築：從未參與世銀項目

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 中國建築(3311)發表澄清公告指出，近日有關報道指中國建築等12家中國企業入世界銀行黑名

單一事，該公司從未參與過世界銀行有關的建築工程項目，也沒有介入上述事件。又強調事件對公司的業務沒有任何影響。

和黃巴塞南歐碼頭揭幕

香港文匯報訊(記者 涂若奔) 和黃(0013) 宣布，和黃港口集團旗下加泰羅尼亞碼頭(TERCAT)的巴塞南歐碼頭(BEST)昨日正式開幕，典禮由西班牙國王卡洛斯一世主持。該碼頭位於西班牙巴塞隆拿港，是其在全球26個國家共52個港口網絡中的首個半自動化碼頭。首階段擴建完成後，碼頭岸線將長達1,500米，並

擁100公頃的堆場用地及18台岸邊吊機。和記黃埔港口集團董事總經理馬德富表示，巴塞南歐碼頭是南歐科技最先進的港口發展項目，並擁有區內最大型的八軌港口鐵路設施；該碼頭能同時處理多艘超大型貨櫃輪，不但能提升巴塞隆拿對客戶提供的服務，同時亦為歐洲貿易開拓一條往來地中海的新路徑。

港去年毛保費額增14%

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 保監處昨日公布2011年香港保險業務的統計數字。去年香港保險業的毛保費總額按年增14%，至2,337億港元，佔本地生產總值12.3%，高於2010年的11.8%。一般保險業務的毛保費按年升12.2%至348億元，主要

由財產損壞業務所帶動；淨保費則按年增9.3%至238億元。長期保險業務方面，去年新造個人壽業務的保單保費，較2010年顯著上升20.6%至699億元。其中非投資相連新造保單保費上升28.7%至489億元，投資相連則錄5.0%增幅至209億元。

熔盛大礦砂船交付淡水河谷

香港文匯報訊(記者 陳遠威) 熔盛重工(1101)昨宣布，已成功向淡水河谷及阿曼航運分別交付一艘38萬噸級超大型礦

砂船，創公司單日交船總噸位新高76萬噸。今年累計交付超大型礦砂船5艘，同時另有4艘已出廠。

陳啟宗論樓市：冇咁易霖

香港文匯報訊(記者 顏倫樂 瀋陽報道) 向來風趣生鬼的陳啟宗，昨日於瀋陽主持開幕典禮後接受訪問時，亦不忘贈香港兩句。被問到是否撤離香港物業市場時，他風趣地說：「香港唔係唔做，但做咗你就唔開心，因為到時嗰市會跌到阿媽都唔認得。」那麼樓市何時會跌？他輕輕地帶過：「而家唔會咁容易霖嘅。」

陳啟宗表示，低息環境已持續了一段時間，「全世界都低到離晒大譜」，市場資

金自然流向物業市場。不過，對於美國揚言低息環境維持至2015年中，他則語帶保留：「美國出口唔好，2015年邊有人知會點，美國咁講只係係市場訊息，話人知我唔準準備加息。」

等政府出地救樓市

針對樓價高企情況，新政府近月推出多項樓市措施，可惜樓價卻愈壓愈升。陳啟宗說：「一早講咗係(土地)供應唔夠，

有乜辦法？而家等政府出地治下嗰市。」就發展東北爭議，他未有正面回應，只說：「香港人有自己辦法，又嫌地唔夠又唔俾(政府)起，自己諗下囉。」

望形叔吉人天相

新世界前主席鄭裕彤(彤叔)最近入院，陳啟宗亦相當關心：「彤叔人好好，又厚道，佢出咗院就好，希望佢吉人天相，我兩個月前仲請佢嚟食飯，但佢老人家話夜晚少出街。」言畢又話當年：「佢20年前曾經寄過封信俾我，我仲keep住。」但陳不肯透露信件內容。

瀋陽市府恒隆廣場開幕



恒隆地產助理董事王裕強、董事總經理陳南祿、董事長陳啟宗及執董姚子賢出席瀋陽市府恒隆廣場開幕式。

心競爭加劇？陳啟宗不改其幽默本色：「如果你係范冰冰，驚唔驚無男朋友？」市府恒隆廣場是恒隆目前最大的在建項目，亦為歷年來單一最大的商業項目，包括商場、酒店、寫字樓及服務式住宅，總樓面達到1,139.9萬方呎，總投資高達180億元(人民幣，下同)。其中剛開幕的商場部分，連同第一期辦公室，投資金額達60億元。商場面積廣逾百萬方呎外，更提供約2,000個車位，150家商戶大部分走高檔路線，現已全數出租，月租為每方呎53元。

商場「基因」好 贏者愈贏

然而，於瀋陽這類的二線城市發展高檔商場，而且全國愈來愈多商場落成，有人質疑購買力是否可以支撐？陳啟宗表示，商場面對的客是整個東北地區，人流眾多，更多的競爭只會令優劣更加明顯，他以影星范冰冰作例子，指「如果你係范冰冰，驚唔驚無男朋友？」表示一個商場的「基因」愈好，就只會「通吃」，贏者愈贏，輸者愈輸。

瀋陽市府恒隆廣場為恒隆於內地開設的第5間商場，由於走高檔路線，較去年開

幕的濟南恒隆廣場級數更高，陳啟宗相信，瀋陽新商場相比濟南的回報將更高，可能超過8%。濟南恒隆廣場的租金回報率約為7.9%。他坦言，雖然旗於內地的商場租金收入增長有所放緩，但集團睇長遠，相信長遠仍有發展潛力。

商廈明年落成 拒分層出售

瀋陽市府恒隆廣場的商業部分，樓高5層，合共150間品牌中，65%為時裝及服飾、餐飲佔22%，有多間是首次落戶到東北，如Valentino、Roger Vivier等等。寫字樓部分預計明年年底落成。低座商廈獲批高度350.6米，成為項目所坐落的瀋陽區最高商廈，屬瀋陽區最高，另一幢高座可能更高。兩幢商廈落成後，將作長線用途，不會分層出售，以保持商廈整體質素。

目前恒隆於瀋陽的發展中項目，除瀋陽市府恒隆廣場外，還包括大連、天津、無錫、昆明，都會興建1座恒隆廣場，總計樓面面積達到2,286萬方呎，足夠集團長時間發展。而已落成的恒隆廣場，包括一間在濟南、兩間在上海、一間在瀋陽(皇城恒隆廣場)，連同香港的組合，總計達到1,890萬方呎。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂 瀋陽報道) 恒隆地產(0101)旗下位於瀋陽的地標式建築市府恒隆廣場，昨日商場部分正式開幕，這個面積達到103.33萬方呎的大型商場，相等於2.5個銅鑼灣崇光百貨，恒隆董事長陳啟宗豪言，新商場將改變東北人的生活模式，提高當地的消費水平。

陳啟宗擺范冰冰「上枱」

被問到內地愈來愈多商場落成，會否擔