

樓控尾班車開出 穗二手交投冷卻

樓網簽量按月挫半

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)新「國五條」出台以來,由於落地需時,內地各地購房者一度搶上原政策尾班車,多個城市房市3月價量齊漲。隨着地方版細則相繼出台,各地二手房成交開始急速下降。其中,廣州二手樓網簽量月內急降超過一半,日均不足200套,顯示樓市急速冷卻。

廣東版「國五條」細則日前正式出爐,據廣州陽光家緣數據顯示,細則出台前的3月中旬,廣州日均二手房網簽量最高超過400套,至3月21日以來則降至日均不足200套,網簽量急降一半以上。

業界：下月成交恐谷底

滿堂紅研究部高級經理周峰分析,本周迄今廣州二手房成交量已經比上周同期下降約兩成。他甚至指,4月二手房成交量或將跌至谷底。之後的5、6月市場情況,將視廣州版的新政是溫和還是嚴厲而定。

不過,隨着二手房市場的趨冷,一手房市場有可能升溫。統計顯示,4月廣州樓盤預計推新個數有49個,其中番禺、花都成為推貨主力,共24個。正值新「國五條」地方細則未出的敏感期,4月推新的樓盤中「加推」發售新貨的有44個,加推或成4月開發商營銷主調。目前,廣州一手樓市的庫存也正在減少,截至3月25日,穗未售套數為99,798套,已降至10萬套以下。

深圳版調控廣東最嚴

世聯地產集團研究總監吳志輝表示,各個城市的細則出台後,樓市成交量一定會受到影響。廣東省本周已經率先出台「粵五條」新政細則,相比「國五條」細則,並沒有更加嚴厲,預料房價上漲幅度排名前列的深圳所出台的地方版調控細則,嚴厲程度將是廣東省內的上限。預料今年將成為政策過渡年,樓市調控有望從治標向治本方向過渡。

買家多是一次性付款

合富置業市場經理梁燕明表示,不少客戶擔心未必能趕上尾班車,所以最後選擇了觀望。現在還在成交的個案,不少都是一次性付款的買家,不需要等待銀行出具同貸書。臨近月底,成交量越來越向老城區、低總價的物業集中,部分100萬元人民幣以下的中心區房產,放盤後不過夜就有買家落訂。

數據顯示,3月1日至26日廣州二手住宅「簽約 遞件 結案」宗數6,394宗,而2月整月



業界分析,廣州二手成交下月將跌至谷底。資料圖片



買家趕完新「國五條」尾班車後,廣州二手樓市立即降溫,交投急降。

資料圖片

新「國五條」落地 樓市料歸理性

專家解讀

據官方數據顯示,今年2月,內地70個大中城市中,房價環比上漲的城市達66個,佔逾九成。其中,北京、廣州兩地漲幅最高,環比上漲3.1%。隨着廣東版「國五條」細則率先面世,各地亦將落實新「國五條」、出台操作細則進入倒計時。有專家認為,內地樓市將能有效降溫、回歸理性。

廣東版細則包括確定房價控制目標、明確廣州、深圳、珠海、佛山四市限購範圍擴大等內容。據中新社報道,原住房和城

鄉建設部政策研究中心副主任王珏林表示,粵版「國五條」雖有一些具體的部署,但實際上新的內容不多。對於最受關注的售房「20%個稅」如何徵收、二套房貸政策是否變化等問題的規定較為模糊。

京版細則更具操作性

王珏林預測,鑒於北京對樓控一向較嚴,北京市的細則或將更具可操作。他又預料,在各地細則落地後,樓市將能有效降溫、回歸理性。

事實上,總理李克強日前在國務院常務會議上提出,要繼續搞好房地產市場調

控,加快建立房地產穩定健康發展的長效機制,加強保障性安居工程建設。中國房地產學會副會長陳國強分析指,李克強的表態已明確未來樓市調控的政策取向和方向,「延續既有的調控基調幾無懸念」。

延續調控基調幾無懸念

對於樓市發展長效機制的建立,陳國強認為,這意味着未來調控或將更多地觸及房產稅改革試點的擴容、集體土地流轉制度、房地產金融制度等深層次的改革內容,包括「小產權」房問題如何解決等或將被列入議事日程。

滬黃金地段租賃升溫

香港文匯報訊 由於中央政府收緊信貸和實行限購政策,萊坊預計上海的租金在未來兩年將進一步上揚。據萊坊的《2013年駐上海外籍員工房屋市場報告》顯示,儘管企業有收緊房屋津貼的趨勢,但預計今

年外企駐上海員工的住宅租金將增加8%,而空置率將維持在4%的低水平。

外企駐滬員工房租料升8%

報告指,預計今年外企駐上海外籍員工

人數將保持強勁增長,因而帶動房屋需求上升,尤其在浦東地區。駐上海外籍員工聚居的主要地區當中,浦西和浦東市中心的租金最高,達每月每平方米189元(人民幣,下同)。而樓市調控亦令越來越多本地人,租用月租介乎10,000至25,000元的高檔物業,進一步推高上海黃金地段的住宅租賃需求。

滬指3月挫5.4% 或下試2200點

香港文匯報訊(記者 裘毅 上海報道) 港股昨日假期休市,滬深兩市則在周四大跌之後,昨日縮量盤整,全天成交創3個月以來的地量。滬指收報2,236.62點,升0.32點或0.01%,成交733.58億;深成指收報於8,889.77點,跌69.49點或0.78%,成交626.33億。滬指本周跌3.94%,深指跌4.86%。而3月份滬指則跌5.45%,深指大跌7.8%。

隨着美股做好高開,加上受惠千億資金落戶南沙新區,三沙概念板塊升勢悅目,銀行股表現活躍。惟朝鮮對美國派出B2隱形轟炸機參與軍演反應異常強烈,地緣緊張情緒急劇升溫,滬深股指昨隨即倒跌。

盤面上看,周四大跌的券商股繼續領跌各板塊,但跌幅收窄至1.54%。電子支付、工程建築、LED、保險、旅遊酒店、銀行等漲幅居前。兩市13隻個股漲停,2隻個股跌停。

分析人士稱,滬指前期低點2,232點暫時形成支撐,銀監會新規短期內負面影響明顯,市場仍需要一定的時間和空間來消化政策面不確定性增大的影響,大盤或2,200點附近尋求支撐。

人行春節後「收水」10680億

香港文匯報訊(記者 涂若奔) 人民銀行公布,本週四(3月28日)以利率招標方式開展了28天期正回購操作。中標利率為2.75%,交易量为300億元(人民幣,下同)。以此統計,人行本周實現淨回籠資金570億元,整體3月份,連續通過公開市場操作淨回籠資金接近2,000億元。若以春節後計,人行已經連續6個星期通過公開市場實現資金淨回籠,回收資金規模達10,680億元。

人行又公布最新的金融市場運行數據,指2013年1月至2月,內地銀行間債券市場發行量10,182.1億元,同比增加42.4%。其中2月份的銀行間債券市場發行債券4,967.5億元,同比下降4.4%。截至2013年2月底,債券市場債券託管量为26.6萬億元,其中銀行間債券市場債券託管量为25.4萬億元,佔債券市場債券託管量的95.3%。1月至2月,銀行間債券市場發行的債券以5年期以下債券佔比最高。

首兩月同業拆借6.6萬億

1月至2月的同業拆借市場總體運行平穩,交易量累計為6.6萬億元,同比增加24.4%。其中2月份同業拆借市場交易量累計為2.8萬億元,同比減少14.8%,較1月份下降27.2%。2月份的同業拆借加權平均利率較上月有所上漲。同業拆借加權平均利率為2.77%,較1月份上升50個基點。

回購市場交易也相對活躍,1月至2月的債券質押式回購成交23.3萬億元,同比增加42.1%。2月份的債券質押式回購成交9.85萬億元,同比增加2.3%,較1月份減少26.8%。交易品種以1天為主,1天品種共成交7.85萬億元,佔本月全部質押式回購成交量的79.7%。



人民幣兌美元中間價昨報6.2689,為去年5月2日以來新高。新華社

香港文匯報訊(記者 涂若奔) 人民銀行公布,人民幣兌美元中間價昨日報6.2689,較上一個交易日升53點子,創自去年5月2日以來的新高紀錄。人民幣即期匯率也在淨結匯支撐下再度升破6.21元關口,收盤報6.2108,距離歷史新高的6.2107僅一步之遙。不過多個交易員認為,由於亞洲各大經濟體貨幣普遍

信行撥貸比2.15% 未及監管要求

香港文匯報訊(記者 涂若奔) 中信銀行(0998)去年業績在內銀股中「包尾」,引起不少質疑。該行行長朱小黃昨日於電話會議中對此回應稱,這主要是由於該行對未來的經濟形勢和環境變化,持較為審慎的態度,因此決定盡快提升撥備,從而影響了業績。他透露,該行的撥貸比已由此前的1.6%,提升自去年末的2.15%,但距離內地監管當局要求的2.5%仍有一段距離。

力拓服務業消費信貸

朱小黃表示,內地經濟過去數十年保持10%以上增幅,但未來將向「常規化、理性化」回歸,難以再現高速增長的態勢。他稱,雖然內地經濟以適當平穩的速度增長,市場仍有較多商機和機遇,但該行認為在此情形下應盡快提升撥貸比,達到監管當局的要求,如此才能進一步提高「消化風險」的能力,對該行的長期穩健發展也有好處。

談及該行經營前景時,朱小黃指,未來將全力發展服務業和消費信貸這兩大板塊。他稱,內地經濟的增長動力正由投資拉動轉為消費

拉動,故該行也應調整自身的戰略方向,獲取更多市場份額。他並指出,消費業務的表現相對穩定,具有「對沖」的穩健作用,對流動性也有很好的支撐效果,有利於打造「百年老店」。但該行目前在該板塊的利潤貢獻佔比仍較小,相比之下,建行(0939)的比例相當合理,要達到建行的水平「有很長的路要走」。

集中精力發展中型客

朱小黃並指出,信行作為綜合商業銀行,不可能跟四大國有銀行進行「硬碰硬的正面競爭」,因此未來將注重發展個性化的服務,以及若干非主流業務,力爭不斷擴大其規模。他又指,該行理想的客戶結構是「橄欖形」,即「不去爭超大型客戶」,因為難以掌握其基本需求;對小微企業貸款「盡量做好」;將主要精力用於發展中型客戶,努力互相關建立忠誠度,將之發展成為穩定的客戶群體。

據業績報告披露,中信銀行去年純利增長0.69%至310.32億元人民幣,為迄今已公布業績內銀股最低增長。

人民幣曾見6.2086新高

貶值,人民幣短期內未必會加快升值。

收盤價距歷史最高1點子

人民幣即期匯率本周四收報6.2143,昨日在美元疲弱、淨結匯以及歐元上漲等多個因素支撐下,人民幣兌美元匯率早盤即迅速上揚,很快突破6.21元關口,最高曾見6.2086,創下有史以來新高紀錄,但尾盤疑似人民幣銀行出手調控,導致其後力不繼,最低曾見6.2133,收盤報6.2108,與本週一的收盤價6.2107僅差1點子。

有交易員認為,近期人民幣在6.21這個整數關卡遇到較大阻力,但月末結匯一般偏多,從此幾個月來看月末都有明顯升值,因此6.21是否形成有效突破還難下定論。路透社引述華南一股份銀行交易員稱,

人民幣匯率後期可能還得看看美元和其他亞洲貨幣走勢,「這些也蠻重要的,如果其他亞洲貨幣都在貶值,人民幣那麼強也難受的。」

後勁還看美元亞幣走勢

北京一股份銀行交易員也認為,人民幣中間價小幅走高,可能是由於塞浦路斯銀行恢復營業、歐元小幅上漲帶動所致。他指出,昨日半盤結匯力量不強,反而出現了一些力量不大的美元買盤,主要來自中石油、中石化等主要油企,「原因是國際油價低位反彈,油價趨勢向上的背景下,油企越買越好」。另外,由於昨日內地的外匯交易中心舉行交易員表彰大會,在參與交易的對手有限下,市況顯得清淡,因此結匯價格最終未如理想。

海峽建設南京商廈平同區20%



海峽建設總裁姚傑。章蘿蘭攝

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道) 世茂集團、台灣遠雄企業園、香港恒基兆業等聯手建設的南京首個雲辦公寫字樓——「海峽雲谷」啟動全球招商。據透露,一期兩棟寫字樓可於明年中交付,售價在2萬元/平方米(人民幣,下同)以內,較同區同品質寫字樓2.5萬元/平方米的均價至少折扣20%。

2010年初,世茂集團、台灣遠雄企業園、香港恒基兆業等業界,在香港成立海峽建設投資公司,計劃在大陸具發展潛力的地區建設「海峽城」項目,打造以雲端科技驅動的綠色智慧國際化新城,世茂在新公司的佔股49%。其中,南京「海峽城」耗時十年建設,總投資

額預計達600億元,另一個再建項目福建平潭「海峽城」的首期投資據稱達150億元。

明年交付 瞄準高科技企

海峽建設總裁姚傑受訪時表示,南京「海峽城」中的寫字樓項目「海峽雲谷」一期兩棟寫字樓共6萬平方米將於明年6月完工交付,一期的數據中心將於明年10月交付。項目二期則計劃於今年下半年開工,最快將在明年底交付,兩期共計24萬平方米。

她透露,「海峽雲谷」日前已啟動全球招商,數十家兩岸三地雲端創智知名企業簽署入駐戰略意向書,其中不乏台灣中華電信、中國航天科技、中國電信、美國PSI集團、法國Sopra金融軟件、霍尼韋爾等全球知名企業。據稱,「海峽雲谷」將瞄準高科技企業和中小型創智企業,預計前者比例達70%。

售2萬元/平米 租金未定

姚傑指,「海峽雲谷」為租售結合的項目,現時租金水平尚未確定,但售價較同區同品質寫字樓則「非常震撼」。她表示,南京建邺區寫字樓售價不低於2.5萬元/平方米,但「海峽雲谷」現時售價已確定在2萬元/平方米以內。