

滬指6連跌

A股成交續縮

香港文匯報訊(記者 裘毅 上海報導)受制於美聯儲QE退出預期,加上內地連續收緊流動性。滬深股市昨延續跌勢。上證綜指連續擊破120、60、30日等多條支撐線,報收2,242點,跌28點或1.27%,連跌六天的同時,還跌破了1,949-2,444點間的黃金分割線。端午前後250日牛熊線或受考驗。

市看空觀望情緒濃

昨天滬深兩市低開,權重股及成長股整體依舊表現低迷,成交量維持縮水狀態。午後短暫盤整之後再次出現走低趨勢,盤中券商股一度發力但很快便遭到打壓再次回落,市場看空及觀望情緒加重。盤面上看,造紙印刷板塊跌2%領跌大盤;雲計算、房地產、醫藥、供水供氣、節能環保等多個板塊跌幅超1%;僅傳媒、ST、汽車

等少數板塊逆勢微漲。收盤上證綜指報2,242點,跌1.27%,成交752.61億元(人民幣,下同);深成指報收於9,001點,跌142點或1.56%,成交854.97億元;創業板指報收於1,022點,跌10點或1.03%,成交151.74億元。滬深300指數收跌1.3%,報2,527點,連跌7天,為四年半來最長連跌走勢。

正回購釋緊縮信號

長城證券策略組帶頭人朱俊春認為,美聯儲可能放緩買債計劃及美元走強令市場流動性有收縮壓力;而近期銀行間市場流動性趨緊,中國央行依然堅守央票發行和正回購操作,則向市場傳遞更為明確的數量緊縮信號。目前形勢不明朗,短線料續在2,250下方弱市震盪,等待周末公布的CPI和外貿數據。

內房5月賣樓成績佳

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)內房企陸續公佈5月份銷售數據。恒大(3333)5月份實現合約銷售額92.1億元(人民幣,下同),合約銷售面積128.6萬平方米,合約銷售均價每平方米7,163元,按月分別增26.9%、17.2%及8.2%。累計5個月合約銷售341.9億元,按年增長27.5%;面積522.2萬平方米,按年增18.6%。

世茂銷售及均價雙破頂

世茂房地產(0813)當月實現合約銷售金額70.1億元,按年升37%,合約銷售面積50.98萬平方米,平均售價方面每平方米13,751元,單月銷售及均價均創新高。累計5個月合約銷售253.4億元;面積196.7萬平方米。龍湖地產(0960)單月實現合同銷售46.5億元,銷售面積36.4萬平方米,按月分別增44%及25.1%。累計首5個月合同銷售180.6億元,合同銷售面積165.3萬平方米,按年分別

增39.8%及20.4%。富力地產(2777)5月份協議銷售29.11億元,銷售面積26.14萬平方米,按年分別升24.4%及33.5%。首5月總銷售收入155.14億元,總銷售面積136.72萬平方米,按年分別升30.7%及44.2%。

瑞安首5月賣樓多3.4倍

瑞安房地產(0272)5月份合約物業銷售8.66億元,出售總建築面積3.37萬平方米及540個車位。首5個月合約物業銷售55.16億元,按年增3.4倍。越秀地產(0123)首5月合同銷售金額75.43億元,合同銷售面積53.01萬平方米,按年分別增32%及10%。5月單月錄得合同銷售金額11.38億元,合同銷售面積9.29萬平方米,按月分別升64%及88%。中渝置地(1224)首5個月合約銷售40.9億元,已售建築面積47.36萬平方米,按年分別升89%及66%。

10年折騰「東八塊」終開賣

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊、沈夢珊 上海報導)6月土地市場盛宴終於正式拉開序幕,被譽為上海最後一塊黃金地的「東八塊」之靜安區石門二路街道60號街坊地塊,近日已完成拆遷工作,在上海規土局掛牌出讓,並定於6月28日開標。這塊曾牽扯進周正毅、李嘉誠等滬港富豪的土地,在經歷了10年的歸屬糾紛後,此次掛牌的舉動便變得格外引人關注。

在上海規土局發佈2013年第93號土地出讓公告中,包括了靜安區60號街坊1幅商辦地塊,出讓面積17,937.7平方米,容積率7.58,起始總價34億元(人民幣,下同),這塊地就是上海「東八塊」中的一部分。

市傳土地牽扯周正毅李嘉誠

2002年5月,上海市政府將位於靜安東部北京路石門路附近的一大片「舊區」的土地分割為八塊,以「免土地出讓金的舊區改造模式」,與周正毅簽訂了八塊國有土地的出讓合同。2003年9月周正毅落馬,「東八塊」中的六塊被政府收回。之後便傳出易主長和系主席李嘉誠的消息。而實際上,是當時的媒體和民間搞錯東八塊的範圍,錯把李嘉誠項目中的66號街坊地塊當做是其中之一。不過有業內人士透露,其實和記黃埔(0013)當初的確有意將靜安區60號街坊拿下,「但和記黃埔是想做頂級商住樓,不符合政府期望,所以最終作罷。」另外,同樣在和周正毅的競爭中敗下陣來的新鴻基地產(0016)也曾被傳有意接手東八塊,但最終不了了之。

對於這樣一塊飽受爭議地塊的出讓,有人評價「不僅是一次黃金商業地塊的交易,同時還是上海地產英雄盛行、灰色土地出讓遊戲時代終結的一個符號。」

另外,6月5日上海賣地時,其中兩幅經營性用地溢價率雙雙破100%。據悉,這是自2011年3月以來,上海土地市場再次出現溢價率超過100%的純宅地。

滬賣地再現溢價超100%宅地

其中,由兆業集團(1638)控股的上海新灣投資發展有限公司以5.2579億元競得的嘉定區徐行鎮地塊,折合樓板價6,037元/平方米,溢價率101%。該地塊總面積48,386.8平方米,容積率1.8,起始價約2.6億元。有46家企業領取了地塊的標書,13家企業提交了競買申請,競拍時有十家開發商爭奪。據悉,去年9月底鄰近一幅純宅地由旭輝集團(0884)以2.8252億底價成交,當時折合樓板價3,266元/平方米,一年不到同質地塊成交樓板價漲幅超過8成。而當天開北區另一幅宅地出讓,由福州泰禾房地產以6.48億元競得,樓板價30,973元/平方米,溢價率106%。該地塊出讓面積為5,230.2平方米,容積率4.0,出讓年限為辦公50年、商業40年。此外,新華聯不動產股份昨天與北京新華聯長基商業地產聯合體,以底價約17.05億元競得上海閘行區虹橋商務區核心區北片區09號地塊,折合樓板價12,028元/平方米。該地塊出讓面積90,867.2平方米,容積率1.56。



■被譽為上海最後一塊黃金地的「東八塊」靜安區街坊地塊,近日已完成拆遷工作,掛牌出讓,定於6月28日開標。 資料圖片

王石:京滬房價降不了

香港文匯報訊 內地最大房地產公司萬科董事長王石表示,目前內地房地產市場確實存在泡沫,而且泡沫不輕;但是短期內泡沫破裂不太可能,尤其是北京和上海等特大型城市的房價不會下降。

現階段如何漲得慢一點?

早於今年3月,王石曾警告內地房地產存在明顯泡沫。昨天他表示,在目前水平,泡沫破裂是不可能的,北京上海的房價降不下來,「他們現在的問題不是如何跌下來,而是如何漲得慢一點。」路透社引述他在上海出席城市土地學會會議時說。但他同時亦強調,大城市聚集了大量的教育和醫療資源,這在中西部地區尤為明顯,中西部省份50%經濟資源都集中在省會城市,所以若在中西部地區投資房地產市場,省會城市可能是唯一選擇。倘以房價與城市居民家庭年收入比指數來看,北京、上海分別為29.4倍和27.8倍,深圳24倍。而國際上房價收入比不超過10倍。但王石認為,中國市場非常大,需要分地區來分析,不能一概而論。從大多城市來看,房價收入比尚在可承受範圍之內。

保利置業逆市闖剛需



■貴州保利·公園2010項目。 黃嘉銘攝

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘 貴陽報導)近年中央調控樓市的力度有增無減,不少內房企均選擇發展商業地產,減低住宅業務的比例,但有公司卻選擇逆流而上,而且於被評為調控重災區的三、四線城市加強住宅業務發展。保利置業(0119)表示,公司今年260億元(人民幣,下同)的銷售目標當中,商業地產佔全年目標的份額不多,只有約20億元,比例為7.7%,而在三線地區貴州則佔38億元,份額雖不足一成半,但央企背景的形象一直深受當地人歡迎,區內近半的承接力均來自當地剛需市場,市佔率一直處於前列位置。

保利置業投資者關係總監助理蔡偉生日前於貴陽接受香港傳媒訪問時表示,保置今年上半年打算完成45%的銷售目標,即約117億元,至5月已成功銷售約111億元,估計上半年應可超額完成。蔡偉生指,現時樓市數據反映出新國五條對樓市的影響不算太

大,相信中央只是期望利用市場手段去調整樓價,未見有強硬的行政措施,故對住宅市場有信心。

有信心超額完成賣樓目標

然而,公司去年毛利率只為30.4%,較2011年的39.5%出現明顯跌幅,蔡偉生坦言,今年要維持3成的毛利率仍需努力。事實上,土地成本的確是業務上的一個瓶頸,以貴陽為例,公司擁6個項目,而貴陽的地價由2005至2006年間每平方米600元,急升至近年的1,500至1,600元,但公司不可能將全部地價成本轉介至投資者,故令毛利率受壓。此外,保利貴州佔公司全年銷售目標的14.6%,達38億元,目前已完成10億元,估計本月至11月為銷售高峰期,當中近半的承接力均來自當地剛需市場,其他則來自武漢、重慶等買家,貴州市佔率近12.8%,估計今年貴州的樓市價量平穩。

維持淨負債率70%水平

土地方面,今年保利置業在土地的開支預算為61億元,當中已花16億元付帳,而年內至共投得4幅土地,共花約20億元,但未必需於年內全數繳付,故帳面上剩餘可用的金額約45億元。蔡偉生補充,現時公司短期一、兩個月內沒有發債的需要,強調公司現金流較之前健康,但就沒有正面回應將來發債的模式,公司長期目標為淨負債率處於70%水平。

Advertisement for '名震中外 相命最準' (Famous in the world, most accurate fortune telling). Includes contact information for 鍾應堂 and a list of services like '批命運掌相風水姓名'.

Advertisement for '比華利中港酒店集團管理·自置物業' (Bicheli Hong Kong Hotel Group Management). Lists properties like '尖沙咀·中港酒店' and '灣仔·比華利酒店' with rental rates and contact info.

上海金橋出口加工區開發股份有限公司

Notice from Shanghai Jinqiao Export Processing Zone Development Co., Ltd. regarding the 18th meeting of the 7th Board of Directors. Includes agenda items like financial reports and dividend policies.

Notice from Shanghai Jinqiao Export Processing Zone Development Co., Ltd. regarding the 18th meeting of the 7th Board of Supervisors. Includes agenda items like financial reports and dividend policies.

Notice from Shanghai Jinqiao Export Processing Zone Development Co., Ltd. regarding the 18th meeting of the 7th Board of Supervisors. Includes agenda items like financial reports and dividend policies.