

# 陰陽合同 廣州樓假降價

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報導)剛過去的國慶假期,廣州樓市火爆,銷售頻有「日光盤」消息傳出,但房價卻大幅下降。相關網簽數據顯示,成交均價為每平方米9,307元(人民幣,下同),同比下降17.2%,令人難以置信。對此,有業界人士表示,受穗政府指導價影響,大部分新開樓盤均採用「陰陽合同」,因此網簽成交均價已缺乏參考意義。

有地產企業相關人士指出,國慶期間的銷售可觀,但並沒有體現在網簽數據上。根據公開數據顯示,國慶假期廣州十區二縣級市共網簽820套,同比去年增1.1%,成交均價為每平米9,307元,同比下降17.2%。成交主要集中在增城、南沙、花都和番禺等近郊剛需盤。

## 毛坯房裝修分開計算

對此,業界人士表示,目前穗房管部門指導價仍在嚴格執行。受此影響,大部分新開樓盤均採用「雙合同」,將毛坯房和裝修合同分開簽約分開統計,因此

成交均價已缺乏參考意義。

根據搜房地產監控數據,國慶前後廣州樓盤報價基本平穩。其中8、9月在售住宅樓盤255個,有177個樓盤報價與前一個月持平,佔樓盤總數69.41%,28個樓盤報價下跌,佔比10.98%。有購房者也反映,網簽只計入毛坯價,算上裝修費用、其他稅費,購房成本遠非網簽價那麼少。

## 實價每平米過萬元

廣州增城區一樓盤代理也透露,該樓盤對外均價每平米8,000元左右,但同



廣州大部分新開樓盤採用「陰陽合同」,網簽成交均價已缺乏參考意義。

時要求簽訂每平米2,500元至3,500元不等的裝修合同,這樣樓盤實際上單價已過萬元。有開發商銷售時也稱,目前樓市銷售不錯,公司並沒有計劃在今年降

價。現在大部分的開發商都沒有打算降價,但政府是有指導價的,也反對提價過高,這樣的話,裝修合同基本就不可避免。

# 四大行9月新增貸款超預期

香港文匯報訊(記者 蔡競文、李昌鴻)四大行9月新增貸款約2,760億元(人民幣,下同),季末呈放量之勢。據上海證券報消息,工商銀行(1398)、農業銀行(1288)等四大大型銀行9月新增人民幣貸款約2,760億元,超出市場預期。

報道並指,9月金融機構整體新增信貸投放量有望達8,400億元;同時該人士並預期由於季末資金回流,全行9月人民幣各項存款增長為1.4萬億。該人士表示,四大行貸款投放季末放量之勢。9月最後一周新增貸款達560億元,高於二季度末同期水平,也高於8月同期。

興業銀行首席經濟學家魯政委認為9月信貸可能新增不多。他認為,從往年信貸投放節奏看,雖然9月為季末月份在全年信貸中的佔比並不高,最近7年平均佔比為7%。考慮到季末銀行間市場流動性較緊,媒體報道各銀行信貸額度9月下旬驟緊,預計9月信貸可能新增6,500億。

## 深圳首套房貸利率上浮10%

另一方面,臨近年底額度緊張的影響,許多銀行紛紛停止房貸,而四大國有銀行之深圳分行最近紛紛將首套房貸利率上浮10%。記者從深圳中行了解到,目前該行首套和二套房貸款利率均為基準利率上浮10%。該行稱目前個人貸款資金量還比較充裕,基本可滿足客戶的放款需求。至於深圳建行表示,該行執行「首套房貸1.1倍基準利率,二套房貸1.2倍基準利率」,目前放款等待時間比正常時期有所延長。而工行的首次房貸利率在基準利率基礎上上浮15%,二套房貸利率則要上浮20%。

世華地產按揭部門相關人士稱,現在中資銀行這邊幾乎都在基準上浮10%以上,個別銀行要求基準上浮15%。不過,一些外資銀行仍有優惠。匯豐銀行福田區支行一客戶經理向記者透露,該行目前首套房貸款利率還有折扣,貸款金額達到一定金額利率可以申請到8.5折。

# 越秀完成銷售目標79%

香港文匯報訊 越秀地產(0123)公布,9月銷售表現理想,單月錄得合同銷售金額約14.43億元(人民幣,下同),環比上升73%;合同銷售面積約11.05萬平方米,環比上升50%。今年1月至9月累計合同銷售金額124.96億元,合同銷售面積94.03萬平方米,同比分別上升14%和5%,分別佔調高後的全年合同銷售目標145億元和119萬平方米的86%和79%。

# 橫琴推醫藥項目用地

香港文匯報訊(記者 張廣珍 珠海報導)繼9月底以總價18億元(人民幣,下同)售出兩宗地塊,珠海橫琴再面向境內外企業掛牌出讓三宗地塊,包括首推文化創意產業及配套用地,面積為24,000平方米,起拍樓面地價為每平米1,200元,項目用地將重點發展中醫、醫藥文化產業,要求競買人或其控股股東須為中國內地或港澳地區中醫、醫藥企業,同時要求競買人或其控股股東須控股一家或以上中醫、醫藥上市企業,且註冊資本不少於1億元。

另兩宗地塊為辦公商業用地,起拍價均為每平米4,200元。其中一塊總面積11,466平方米,該地塊競買人或其控股股東須在中國內地或香港擁有上市公司,且註冊資本不低於人民幣8億元。另外一宗辦公用地面積7,489平方米,境內外企業都可參加競買。

# 劉永好登內地投資大王

香港文匯報訊(記者 章麗蘭 上海報導)胡潤研究院昨日首次發佈《胡潤投資富豪榜》,中國的「豬飼料大王」劉永好家族以200億元(人民幣,下同)的投資財富問鼎「胡潤投資富豪榜」首富。值得一提的是,排名前20名投資富豪中,投資IT和金融行業的佔絕大多數,各佔36.8%和26.3%,加起來超過總數的60%。

榜單首富劉永好1996年與其他幾位內地知名民營企業家,作為主要股東聯合投資興辦內地首家民營股份制銀行民生銀行,目前劉永好家族是民生銀行第一大股東,持股比例為6.7%。

## 民行創始股東紛上榜

「黑馬」龔虹嘉、陳春梅夫婦以180億元投資財富排名第二。2001年,在海康威視成立之初,龔虹嘉就成為該公司主要投資人之一。2010年,海康威視登陸深圳中小板,3年來股價上漲超過300%。位居榜單第三的盧志強也是民生銀行主要創始股東之一,其控股的中國泛海控股集團目前是民生銀行第八大股東。2009年9月,盧志強又以27.55億元收購了聯想控股29%股權,目前該筆投資也已增長超過200%。

《胡潤投資富豪榜》只計算富豪們在投資領域的財富。投資榜上榜門檻50億元,是今年胡潤百富榜系列子榜中除房地產之外門檻最高的。投資財富達50億元以上的中國陽光投資家有22人,總財富2,121億元,平均財富96億元,比今年百富榜總榜的平均財富高50%。胡潤百富創始人兼首席調研員胡潤分析稱,這表明在中國經濟轉型大趨勢下,企業家也在向投資者轉型。

## 2013胡潤投資富豪榜前10名

人物	財富(人民幣)	主要投資
劉永好家族	200億	民生銀行
龔虹嘉、陳春梅夫婦	180億	海康威視等
盧志強	165億	民生銀行、聯想
呂向陽、張長虹夫婦	140億	比亞迪
于泳	135億	洛陽鋁業
杜廈家族	130億	高爾夫球場
肖建華、周虹文夫婦	120億	包商銀行、生命人壽、ST明科等
劉益謙	100億	天茂集團等
史玉柱家族	96億	民生銀行
陳金震	90億	國金證券、九芝堂、千金藥業等

## 金匯 馮強

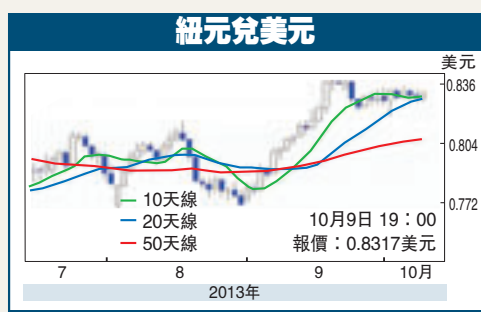
# 耶倫消息已消化 紐元料反覆下調

紐元上周五受制83.50美仙附近阻力後,已略為表現偏軟,近日更明顯未能持穩於83.00美仙之上。雖然美國總統奧巴馬將會提名現任聯儲局副主席耶倫為下一任聯儲局主席,但美元兌各主要貨幣於本周三卻反而出現反彈走勢,反映市場早已預期較溫和的耶倫會獲得白宮提名。此外,紐元從9月初77.40美仙水平急速走高至9月中旬的84.35美仙附近之後,其升勢已未能進一步擴大,顯示紐元經過上月大幅上揚後,投資者暫時不願把紐元繼續推高,這除了引致紐元過去一周走勢均連番受制於83.30至83.50美仙之間的主要阻力區之外,預期紐元續有反覆下調空間。

另一方面,市場憂慮美國政府長時間停運及可能出現債務違約將拖累全球經濟後,不排除市場的避險情緒將會持續升溫,並且導致高風險資產以及商品貨幣掉頭受壓,該因素將稍為不利紐元的短期表現。若果美國國會一旦拖延至下周初仍未達成上調美國債務上限協議,則預料紐元將會反覆走低至82.00美仙水平。

## 美元反彈 金價續上落

周二紐約12月期金收報1,324.60美元,較上日下跌0.50美元。雖然現貨金價本月初在1,308美元附近獲得較大支持,並略為作出反彈,但隨着其反彈幅度受制1,330美元附近阻力後,現貨金價本週三已大部分時間徘徊於1,308至1,322美元之間。耶倫將可能成為下屆聯儲局主席後,部分投資者已認為聯儲局不會急於作出退市行動,但美元週三的偏強表現已略為不利金價的走勢,故此預料現貨金價將暫時上落於1,290至1,330美元之間。



## 金匯錦囊

紐元: 紐元將反覆走低至82.00美仙水平。  
金價: 現貨金價料續於1,290至1,330美元上落。

# 基本面良好 東盟基金可建倉

受美聯儲局退市疑慮的衝擊,原本投資前景看好的東盟股市在今年二、三季成為外資撤出首要目標市場,相關股票基金於第三季平均跌了5.22%。由於東盟結構性未有改變,因此憧憬東盟國家基本面良好,可讓其股市的獲得推升動能,不妨伺機收集建倉。 ■梁亨



3.9億的東盟勞動力人口中,有1.5億是15至30歲的年輕勞動力人口,而15歲以下的佔人口比例達26%,可為未來經濟提供足夠的勞動力之餘,市場預估到2015年,區內富裕中產階層人口有望達到1.6億,佔人口比例達25%之強,人口紅利均可讓東盟人口的可支配所得增加,支撐相關內需企業業績及其股價。

近年來基礎建設已成為東盟經濟體系重要投資主題因素,基礎建設有望帶動印尼、泰國及菲律賓等國的基建,內需企業業績之餘,也帶動相關國家經濟增長動能。

## 亞洲製造業活動好轉

此外,9月亞洲製造業活動顯露好轉跡象,印尼、越南製造業活動重返擴張水平,反映出歐、美的需求增長,有望讓出口導向的東盟企業業績受惠,使得東盟的股市基金浮現動能回復的魅力。

比如佔近三個月榜首的景順東盟基金,主要是透過東盟國家註冊的公司股票管理組合,以實現長期資本增長的目標。

基金在2010、2011和2012年表現分別為34.77%、-13.79%及20.55%。基金標準差為20.44%。資產地區分布為26.7% 新加坡、25% 印尼、21.9% 馬來西亞、17.1% 泰國及7.3% 菲律賓。

資產行業比重為38.8% 金融業、13.3% 非必需品消費、10.2% 電訊服務、9.2% 基本物料、9% 工業、5.9% 能源、5.1% 公用、4% 必需品消費及2.5% 健康護理。

資產百分比為98%股票及2% 貨幣市場。基金三大資產比重股票為4.4%大東銀行、4.1%華僑銀行及4% PT Unilever Indonesia Tbk。

## MSCI明晟東南亞指數回報吸引

雖然美國兩黨惡鬥陷入膠着狀態,短期難免會波及東盟股市,但2008年金融海嘯後,MSCI明晟東南亞指數每年均出現一波較大幅度的修整,而指數自5月起已有一波的劇烈修整;加上過往10年,指數只2008年的第四季出現負回報,讓指數今年第四季具有正回報概率的吸引力。

## 東盟基金表現

基金	近三個月	今年以來
景順東盟基金 C	-1.99%	-3.11%
摩根東盟(美元)(累計)	-2.11%	1.99%
富達東盟基金 A	-2.37%	-1.64%
東方匯理東盟焦點市場基金 AU C	-4.23%	-4.56%
霸菱大東盟基金 USD	-5.23%	-1.68%

英皇金融集團(香港)總裁 黃美斯

## 金匯 出擊

# 英鎊升足一月呈超買

美國政府部分停運進入第二周,美元兌主要貨幣周二仍陷在近期觸及的八個月低點,因美國國會在尋找解決該國預算和債務問題的辦法上有困難。如果遲遲不能解決,美國可能出現違約。只要國會僵局沒有化解,美元將可能繼續承壓。白宮表示,奧巴馬總統周二向眾議院議長博納表示,一旦美國政府重開以及違約的威脅消除,他就願意同共和黨磋商。博納周二早在記者會上再度呼籲奧巴馬同共和黨磋商,並稱共和黨在財政問題的磋商上是完全開放的。國會必須在10月17日前達成協議,美國財長雅各布·盧表示,屆時政府將沒有資金負債。對美國可能出現違約的擔憂推動美國一個月國庫券收益率升至2011年8月來最高。國際貨幣基金組織(IMF)表示,美國不太可能出現違約,但如果出現違約會造成災難性的後果。

## 市場對美債務解決抱信心

周二公佈的數據顯示,英國9月房價以11年來最快速度攀升,銷售額及四年高位。另一項調查顯示,英國企業第三季內貿易增幅為至少六年來最高,企業信心也大幅度增強。雖然數據有助支撐英鎊,但不足以推動英鎊大幅走高,縱然美國債務上限問題缺乏進展,但始終市場仍對最終得以解決抱有樂觀期望,故反而使英鎊兌

美元的走勢在此段期間顯得更為遲滯。

圖表走勢所見,英鎊兌美元於8月下旬進行了一段修正回調之走勢後,於8月28日觸低於1.5427,其後則開展着強勁之上升勢頭,至上周二的1.6260已錄得超過800點漲幅。目前較近阻力於1.6330,此區為起源自2009年8月高位1.7044的下降趨向線,並可參照作一個長期三角形形態的頂部位置,相信再破此區將可延展一個中長期之上升走勢;之後較近目標可看至今年1月高位1.6380及1.65關口,進一步回看2011年5月高位1.6747。同時,以周線圖看,自今年2月開始英鎊走勢呈現一組雙底形態,頸線位置約在1.5750,以最近底部的深度940點計算,潛在的延伸漲幅可至1.6690。反過來,1.5750亦會成為中線走勢的重要支持。縱然在英鎊的策略上仍以買入為主,但始終已經歷了整整一個月之升勢,RSI及隨機指數均已陷入極度超買區域,故亦須嚴加規避隨時出現修正回調之風險。短期支撐預料在1.5950及1.5880水平。

## 美元兌瑞郎走勢偏弱

圖表走勢所見,美元兌瑞郎於9月份處於反覆下跌的進程中,而原先在8月份多次碰及0.9150水平而未有跌破,但自9月18日失守以後,亦未見有回返此區上方。

## 今日重要經濟數據公布

時間	國家	數據項目	預測	前值
14:45	法國	8月工業生產	預測+0.4%	前值-0.6%
16:00	意大利	8月工業生產月率	預測+0.6%	前值-1.1%
		8月工業生產年率	預測-3.9%	前值-4.3%
		央行利率決議		
19:00	英國	央行利率決議		
20:30	加拿大	8月新屋價格	前值+0.2%	
20:30	美國	初請失業人數(10月5日當周)		
		初請失業人數四周均值(10月5日當周)		
		續請失業人數(9月28日當周)		

現階段預料美元兌瑞郎仍有機會維持向下傾向,進一步下試支撐將可看2月24日低位0.8927以至0.88水平。另一方面,上方阻力則預估在0.9080及25天平均線0.9240,較大阻力為250天平均線0.9330。