

Chancellor Precious Metals Ltd 焯華貴金屬有限公司

誠信 專業 投資黃金第一選擇

www.cpm888.com

香港：(852) 6966 8878
中國：400-0068-286
台灣：00801-85-6791

首家香港金銀業貿易場
人民幣公斤條流通量提供商

價格資料	2014年5月13日
人民幣公斤條現貨金交收價	259.50 (元/克)

要求銀行加快個貸發放 料為撐樓市

人行「出口術」內房股起舞

香港文匯報訊（記者 涂若奔）內地樓市出現下滑趨勢，市場關注官方是否會再度「救市」。人民銀行網站披露，人行副行長劉士余本周一主持召開住房金融服務專題座談會，對進一步改善住房金融服務工作提出五大要求，其中包括要求內地各大銀行「提高服務效率，及時審批和發放符合條件的個人住房貸款」。市場將之解讀為人行以「出口術」拯救樓市，內房股應聲大漲，昨日普遍錄得超過5%的漲幅。

人行網站披露，總共有15家商業銀行負責人參加了會議，包括四大國有銀行。會議提出以下要求：一是合理配置信貸資源，優先滿足居民家庭首次購買自住普通商品住房的貸款需求。二是科學合理定價，綜合考慮財務可持續、風險管理等因素，合理確定首套房貸款利率水平。三是提高服務效率，及時審批和發放符合條件的個人住房貸款。四是有效防範信貸風險，嚴格執行個人住房貸款各項管理規定，加強對住房貸款風險的監測分析。五是建立信息溝通機制，對社會關注的熱點問題，及時給予回應。

估計針對銀行不願貸情況

據路透社引述四位消息人士透露，人行召開座談會的目的「針對的是去年至今，部分銀行的分支機構對按揭貸款出現不願貸、拖延貸、漲價貸的情況」。市場亦將之解讀為人行要求商業銀行加快個貸發放，以便支撐樓市平穩發展。受利好消息刺激，內房股昨日大漲。中國海外發展（0688）最高曾見19.32元升5.23%，收報19.06元升3.813%；華潤置地（1109）收報15.12元升5.29%，是藍籌升幅最多的兩大股份。碧桂園（2007）收報3.11元升6.51%。世茂房地產（0813）收報15.32元升7.13%。

業界：視乎自身情況放貸

不過，報道指，會議並未涉及有關開發商貸款的任何事項。且在內地正加快推進利率市場化的大背景下，商業銀行變得越來越獨立、沒那麼「聽話」了。報道引述某股份制銀行相關部門負責人聲稱，「央行是開會了，只是口頭指導，並沒有形成任何正式的文件。我們銀行現有的房地產和個人按揭的政策不會做調整，我相信目前所有的銀行都不可能降價放個人房貸」。



內房股昨表現亮麗

股號	名稱	昨收(元)	變幅(%)
1918	融創中國	4.18	+7.18
0813	世茂房地產	15.32	+7.13
1813	合景泰富	4.37	+6.59
2007	碧桂園	3.11	+6.51
1224	中渝置地	1.42	+5.97
1109	華潤置地	15.12	+5.29
1168	百仕達	0.63	+5.00
1638	佳兆業	2.39	+4.82
3900	綠城中國	7.45	+4.78
1777	花樣年	0.89	+4.71

■市場估計由於內地樓市近期出現明顯下滑跡象，故人行「出口術」救樓市。

另一銀行業人士也指出，內地房地產開發貸款是限制類，監管層不會輕易鬆口。而買房者的按揭貸款，特別是個人首套房的貸款則是政策鼓勵的。不過，商業銀行普遍表示，選擇少做或者不做個人按揭貸款，是商業銀行根據目前資金成本和需求的現實情況，做出符合自身商業利益的市場化選擇。在銀行業整體盈利壓力增大的趨勢下，幾乎沒人願意幹「賠本賺吆喝」的買賣。

今年來內地樓市價量齊跌

內地樓市近期出現明顯下滑跡象，國家統計局網站昨日披露，1-4月份，商品房銷售面積27,709萬平方米，同比下降6.9%，降幅比1-3月份擴大3.1個百分點。其中住宅銷售面積下降8.6%，辦公樓銷售面積下降0.2%，商業營業用房銷售面積增長3.4%。商品房銷售額18,307億元，下降7.8%，降幅比1-3月份擴大2.6個百分點。其中住宅銷售額下降9.9%，辦公樓銷售額下降10.2%，商業營業用房銷售額增長3.5%。

在此形勢下，有分析師將當前的經濟形勢形容為「微刺激」與房地產下行之間的拉鋸戰，並認為未來幾月還將延續。官方不願輕易放鬆調控，因此只好以「出口術」的方式進行有限度支持。事實上，人行行長周小川

內地首4月份房地產開發及銷售情況

- 房地產開發投資22,322億元，同比增16.4%，增速比1-3月份回落0.4個百分點。其中住宅投資15,299億元，增16.6%，增速回落0.2個百分點。
- 商品房銷售面積27,709萬平方米，同比降6.9%，降幅比1-3月份擴大3.1個百分點。其中，住宅銷售面積降8.6%，辦公樓銷售面積降0.2%，商業營業用房銷售面積增3.4%。
- 商品房銷售額18,307億元，降7.8%，降幅比1-3月份擴大2.6個百分點。其中，住宅銷售額降9.9%，辦公樓銷售額降10.2%，商業營業用房銷售額增3.5%。
- 房地產開發企業到位資金37,200億元，同比增4.5%，增速比1-3月份回落2.1個百分點。

資料來源：國家統計局

在上周曾表示，口頭干預也是一種對貨幣政策預期的引導，特別是對於有關資產價格的變化，「應該說口頭干預的效果和貨幣政策干預的效果是密切相關、可以替代的。這也就是說，你在危機之前可以用口頭干預說，需要改變一下大家的理解和預期。」

潘石屹：內房資金斷鏈勢增



■潘石屹認為，內地樓市呈不健康發展，感到擔心。
于珈琳 攝

香港文匯報訊（記者 于珈琳、蘇洪鏞）內地樓市吹淡風，加上多項政策出台，住宅市場疲軟，更有內房企發生債務違約。SOHO中國(0410)早前出售兩幅上海寫字樓項目，董事長潘石屹昨表示，未來資金鏈斷裂的內房企會越來越多，但強調集團不會存在資金問題。他坦言，是次出售是為適度減低於上海市場的投入，轉而增加北京寫字樓租賃等商用市場的投資。

潘石屹昨在股東會後表示，現時內地樓價及地價高得不正常，與人民收入脫節。他擔憂今年內地住宅市場前景，主要由於當局出多項政策均為市場帶來負面影響。鑒於集團在京滬兩地連年上漲的寫字樓租金，潘石屹指，未來將加大在北京的辦公樓等商業地產投入。

2012年起，集團朝「建築一持有一出租模式」轉型，當年其在北京的寫字樓租金水平飛速上漲，漲幅達70%，及至去年漲幅則稍回落至10%。以此來看，他仍看好今年區內的租金升勢。

樓價地價太高 回報率低

潘石屹直言，反腐高壓下，不動產登記政策會把資金來歷不明的房產推向市場，增加房市供應量，而房產稅也非利好消息。但對於房產稅的稅率，他則不作預測。對於下半年樓價走勢，潘石屹直言很難說，又笑稱內地住宅市場如人體的各項健康均不正常，指內地樓價和地價太高，回報率太低，與城市發展和人民的收入水平脫節。

至於今年的買地計劃，潘石屹認為，對京滬兩地的寫字樓及商用物業市場仍然樂觀，未來將集中增加在北京的相關投資；至於上海則視乎市況及以往經驗投資，其寫字樓租金料趨平穩，又認為上海近郊區項目回報率更高。

兩地寬樓市 地產股齊升

交皆乏力，顯示100天線(22,441點)有頗大壓力，大市暫時難突破，但相信早前已見低位，投資者不要把5月看太淡。

本地地產股繼續造好，長實(0001)升1.53%至133元，新世界(0017)升2%，恒隆(0101)升1.5%，信置(0083)升3.36%。政府在收市後建議放寬雙倍印花稅換樓期限，是刺激地產股表現的主因，料今日有機會再炒上。

國指收報9,855點，升27點，內房股在支持國指向好的主力。市場憧憬內地放寬樓市緊縮政策，內房股顯著造好，中海外(0688)升3.8%，潤地(1109)升5.3%，世房(0813)更升7.13%，碧桂園(2007)升6.5%，中渝(1224)升6%，百仕達(1168)升5%。

有分析員表示，內地房地產佔GDP比重大，不少地方政府也依靠賣地的收入，若中國要保持今年有7%以上的經濟增長，現時是時機作適度放寬，故市場憧憬內地即將「減辣」，加上內房股估值便宜，中海外及潤地

仍未除淨，故短線料有資金流入內房股炒作。

藍籌股方面，中石油(0857)擬出售西氣東輸資產，涉約817億人民幣，刺激股價升2.8%。聯想(992)有意發展軟件業務，股價升2%。騰訊(0700)昨日一度升近3%，惟下午升幅收窄，全日僅漲0.7%報507.5元。

瑞銀唱淡利豐 看跌35%

傳新iPhone會加入銀聯支付，支付股瘋炒，中國創新支付(8083)升8.6%，神州數字(8255)升11%，環亞智富(1390)更升17%。

另外，一直十分關注利豐(0494)的瑞銀昨發表報告，預期利豐今年貿易業務盈利能力有風險，因部分零售商要求更多服務，但所支付的佣金則較以往少，相信傳統中間人的經濟模式仍受到挑戰，故重申利豐評級至「沽售」，目標價維持7.5元不變，而利豐昨日微升0.2%報11.6元，瑞銀的目標價相等於利豐現價跌35%。

13-05-14 CLOSE

恆生指數

HANG SENG INDEX

22352.38

90.77

■港股昨高開約175點後表現反覆，收市僅升90點，成交只有511億元。
中新社

香港文匯報訊（記者 周紹基）港股昨早承接周一的強勢，高開約175點，但大市在高位欠缺動力，恒指全日只升90點，報22,352點，成交只有511億元。不過，市場憧憬港府放寬換樓退稅，本地地產股向好；人行敦促內銀加快個人房貸發放，也使內房股造好。

大市料見底 5月不宜太淡

訊匯證券行政總裁沈振益認為，港股連升兩天，但成

馮孝忠乒乓球喻交易人生

馮孝忠昨日出席「恒生乒乓球學院」活動，他在台上發言時，講到自己於大學時期開始打乒乓球，又說此運動有助鍛煉分析能力，對打期間要不斷預計對手動作，如對家開出「上旋」，便要迅速調整自己，果斷迎擊。他更以打波比喻自己的職業，話做金融市場交易員，與乒乓球手相近，都要在「上上落落」之間做即時反應，又讓台下球員球技高超，反應快，日後大可投身金融界，引來哄堂大笑。

馮董事更加落場表演，雖然幾度抽擊皆落網失分，但氣勢不失勇武，甚為矚目。乒乓球來回去送間，恒生股份以1.54億港元成交額收市，果真每分鐘幾十萬上落一波打落網最多失分，但係交易落錯注就隨時損手爛腳。未知馮董事平日有無打波習慣，而相信將乒乓球運動推廣於銀行界，可有功減壓。 ■記者 謝孟謙

恒生：現非人民幣貶值潮



■恒生銀行成都分行開幕，李慧敏（左）及林偉中主持開幕儀式。

香港文匯報訊（記者 謝孟謙、蔡明暉）人民幣今年來的表現相當波動，恒生（0011）執行董事馮孝忠昨表示，現時並非人民幣貶值潮，並指出其幣值雖然相對波動，但近期市場對其需求仍然暢旺，與人民幣相關投資產品，如點心債券，均表現平穩。

馮孝忠認為，期內人民幣價值將繼續受市場買賣爭持影響，而內地經濟發展的影響相對有限，並預料美元與人民幣匯率中間價將於6.15-6.3徘徊。

成都設分行配合西部發展

另外，恒生銀行（中國）成都分行昨日舉行開幕儀式，恒生銀行副董事長兼行政總裁李慧敏及恒生中國副董事長兼行政總裁林偉中出席儀式。李慧敏表示，內地西部市場經濟高速增長，對內地經濟發展的地位愈來愈重要。公司重視內地業務的長遠發展，設立成都分行，將加強恒生在西部地區的服務覆蓋。

■馮孝忠認為，打乒乓球有助鍛煉分析能力。

花絮

中國雙喜之特約文匯財經

双喜·郵喜

中国喜 传天下

双喜文化传播