



■左起：高大力、張淑嫻、尾形和彥。張偉民 攝

東方匯理料內地GDP增7.4% 長遠或降準

香港文匯報訊（記者 涂若奔）東方匯理銀行亞洲利率策略主管張淑嫻昨日表示，雖然內地樓市有風險，可能會影響經濟表現，但過往經驗顯示樓市一旦大跌，中央政府就會放寬貨幣政策，相信此次亦有決心「保增長」和保就業。她認為，內地經濟已經見底反彈，今年全年增幅約為7.4%。

小規模違約或起警惕作用

張淑嫻昨日於記者會上表示，人民銀行已在實行利率市場化操作，預計年底前不會大幅增加市場流動性。但內地經濟仍有風險，下半年仍有推出寬鬆措施的空間，

包括調降存款準備金率。對於市場關心的地方債問題，她指中央樂見比較小規模的違約事件發生，以便令投資者提高風險意識，此外亦會鼓勵地方政府自身發債，而非從銀行體系借貸，只要提高透明度，相信總體而言問題不大。

談及人民幣匯率時，張淑嫻指，今年以來人民幣貶值較多，負面因素已充分反映，人行的目標是推動匯率雙向波動。若人民幣繼續大幅貶值，市場或會形成「單向貶值」的預期，並非人行願意見到，因此她相信下半年內地經濟好轉時，人民幣匯率亦會隨之反彈。

近期港匯偏強也是財金界關注的話題，張淑嫻對此回

應稱，由於市場預期美國將會加息，加上港元資產的匯價較低，料下半年會有少量資金流出本港。雖然港匯仍會接近強方兌換水平，但匯率或會下降至7.76-7.77區間。金管局有足夠能力維持匯率，本港不會出現拆息抽升的現象。

已有相應措施應對「佔中」

至於「佔中」對香港影響，她稱難以量化評估，但無論是監管機構還是金融業界，都已為可能出現的各類突發事件做好準備，萬一發生「佔中」，亦會安排好相應的措施應對。

麗豐滬天價奪地王

樓板價8.55萬 刷內地單價紀錄

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭、孔雯瓊 上海報道）內地樓市雖然尚未走出低迷區間，惟6月下旬顯現的復甦勢頭，再度刺激地價飆升。昨日上海土地拍賣市場誕生最新單價地王，麗豐控股（1125）透過旗下東方動力以5.77億元（人民幣，下同）奪得此地。據估算，若去除保障房面積，樓板價高達85,512元/平方米，同時刷新內地最貴單價紀錄。

昨日上午競拍的上海黃浦區五里橋街道104街坊39/1宗純宅地，共有盛高投資、麗豐控股、永業、珠海4家房企參與。上述地塊坐落於原先盧灣世博濱江地段，北面毗鄰紫荊新苑、魯班公寓、盧灣都市花園等已建成住宅，西面靠近盧灣規劃展示館和打浦橋隧道，南面即是黃浦江，擁有一線江景，東面挨着盧浦大橋，與世博會博物館也只是一路之隔，地理位置絕佳。

上海首幅不可預售地塊

公告顯示，地塊起始價為3.55億元，出讓面積6,885.2平方米，起拍樓板價已高達36,828元/平方米，為今年上海最高。該地塊一經面世就吸引多方矚目，因為在其出讓項合同即規定須「精裝現房銷售」，因此是上海首幅不可預售地塊。

經過109輪激烈競價，最終麗豐控股以5.77億元奪得此地，樓板價59,859元/平方米，溢價62.54%。由於地塊要求配建30%的保障房，剔除保障房面積之後，樓板價達85,512元/平方米，刷新內地最貴單價紀錄。此前內地單價地王是融創中國（1918）去年拿下的北京農展馆地塊，樓板價73,099元/平方米，上海的單價地王則是2010年由華僑城競得的閘北區蘇州河北岸東塊1街坊地塊，樓板價52,855元/平方米。

事實上，上季度上海土地拍賣市場十分冷清。根據第一太平戴維斯統計，二季度上海僅成交九幅住宅用地，累計54.1萬平方米可建面積，同比下降77.9%，平均成交樓板價為14,500元/平方米。成交土地平均溢價率從今年第一

季度的76.4%下跌至50.9%。

位於一線城市上海市中心的地塊自然備受熱捧，但今次土地拍賣市場如此火爆，亦與樓市復甦勢頭有關。仲量聯行昨日發佈的上海住宅市場二季度研究報告指，政策和價格等不確定因素，致使市場購買情緒在4、5月進一步走軟，上海一手商品住宅成交量在兩月間分別環比下降17%和22%。但值得注意的是，進入6月，央行敦促各大銀行及時發放個人房貸，受此利好因素影響，市場購買情緒在6月下旬出現好轉，使得當月成交量環比回升19%。由此，2014年二季度成交量為211萬平方米，環比微升1.4%。

專家：貴地增開發成本

非但成交量回升，上海住宅價格亦開始回暖。一太的最新報告亦指，第二季度上海一手商品住宅成交均價環比繼續上漲3.5%，至26,600元/平方米，同比上漲12.2%。

儘管如此，亦有專家對麗豐控股的大手筆表示擔憂。據上海中原地產研究諮詢部盧文曦分析，該地塊由於面積小，再去除公建面積成本之後，真實價格為92,000元/平方米左右。開發商要維持成本，未來建成後的新房單價至少會在11萬元以上。另有其他業內人士表示，目前此地塊周邊項目成交均價在8萬元左右，麗豐拿下地王，預計將來項目銷售會存在一定壓力。

據內地媒體報道，麗豐控股目前在上海還有多個項目，主要有香港廣場、五月花生活廣場、凱欣豪園以及閘北廣場等。



■新鮮出爐新地王，地塊鄰近世博會博物館盡享黃浦江江景。資料圖片

憂地王前景暗藏風險

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）鑒於昔日地王的慘景，引發市場對新地王的擔憂。今次麗豐控股以逾8萬元樓板價拿下上海宅地，有業內人士直言出人意料，事實上未來樓價走勢難以預料，此時高價拿下地王風險不小。雖然港企對開發高端住宅頗得心應手，但是受制於周邊基礎條件，在上述地塊建樓或無法躋身上海頂級豪宅序列。

在上海中原地產研究諮詢部總監宋雍雅看來，上述地段的區位和基礎條件決定了樓市高度，預計建成後無法上升到頂級豪宅圈序列，而且地塊偏小，不能通過該項目開發來大幅扭轉區域的地段形象。據悉，該地塊被要求第一層面濱江建築限高24米，結合地塊1.4的容積率以及30%的建築密度，未來或將以小高層產品為主。]

樓市完成調整樓價漲

去年9月，長三角一日「三地王」的盛況依然歷歷在目，而短短10個月之後，曾經的輝煌只剩下無盡的悲涼與滄桑，降價促銷、甚至退地轉讓，央企巨頭、民企大鱷深陷其中。有業內人士慨歎，凡在去年下半年還高溢價拿地的，今年都非死即傷。

當然，也有評論指無需過於擔憂地王命運。有業內人士直言，多年來內地樓市的每一輪調整都以房價再次上漲告終，地王項目暗藏的風險也逐漸被房企忽視，「不要緊，總有一天高價地王會被市場化解。」

A股跌超1% 軍工股逆市升



■A股昨窄幅震盪下挫，銀行等權重股表現低迷。中新社

香港文匯報訊（記者 裘毅 上海報道）滬深兩市股指昨午後突然跳水，跌穿多條均線，呈破位下跌之勢，成交明顯放大。上證綜指收報2,038點，跌幅1.23%，成交971億元（人民幣，下同）；深成指報7,192點，跌幅2.25%，成交1,491億元；創業板報1,384點，跌幅1.85%。

石油銀行等權重低迷

昨兩市小幅低開，短線多空爭奪較為激烈，基本維持震盪整理的態勢。午後題材股出現回調，石油、銀行等權重股砸盤，拖累滬深兩市股指跳水。上證綜指跌破2,050點和多條技術均線，而創業板周二下探20日線後，昨再破5日線和10日線。盤面上，僅航天軍工板塊和北斗導航概念逆勢上漲，其餘全部下跌，國產軟件、雲計算、石墨烯、機器人

概念等題材受獲利盤回吐壓力進入調整，跌幅居前。銀行、保險、證券、煤炭、地產等權重板塊較為低迷。滬深兩市大單資金大量出逃，共流出213億元，其中滬市流出80億元，深市流出133億元。個股方面兩市共21股漲停，兩股跌停。

軍工航天板塊逆勢上漲，其中北斗導航概念股北方導航連續第三個漲停。銀行股集體走低，跌超1%。

分析人士認為，周四IPO暫停後首批新股最後一隻申購，而近期炒新行情如火如荼，新股紛紛翻倍，對場內資金形成明顯的資金分流效應。短期來看，上證綜指和創業板依然面臨上方重要阻力位壓制，昨放量暴跌也表明市場將重新回到震盪格局中去。從技術面上看，預計短期內跌勢難以扭轉，注意上證綜指在2,000點附近能否企穩。

銀監會：P2P不能匯集資金

香港文匯報訊 據《北京商報》報道，中國銀行業監督管理委員會創新監管部主任王岩岫近日在2014年銀行業發展論壇上表示，P2P機構應明確定位於民間借貸的信息中介，不能匯集資金，包括投資者資金都要進行第三方託管，平台自身不能為投資者提供擔保，平台不能承擔信用流動性風險，不能承擔貸款業務或開展受託投資。

定位信息中介 不做擔保

王岩岫解釋：「P2P機構是為借貸雙方的小額交易提供信息服務的中介機構，不應是資金經營機構、受託理財機構，也不是擔

中證百度推「百發100指數」

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）據《中國證券報》報道，中證指數公司、百度和廣發基金於日前公布聯合推出中證百度百發策略100指數，將於7月30日正式發布，成為內地首個以大數據技術開發的互聯網金融指數。同時，廣發基金等金融機構也將陸續申報推出相關理財應用產品。

該指數研發人員介紹，百發100指數在因子分析框架下，將金融大數據信息與股票信

息進行綜合測度，採用量化算法構造基於百度互聯網金融大數據的綜合情緒模型進行指數選擇。相比傳統股票指數，百發100指數還將換股周期縮短至1個月。

據模擬數據顯示，2009年以來，中證百度百發策略100指數年化收益為40.9%，年化波動率為27.9%，而同期滬深300指數年化收益和年化波動率分別為3.3%和24%。

北方導航否認與阿里合作

香港文匯報訊 近日有報道指阿里巴巴與中國兵器工業集團合資成立北斗運營服務公司，註冊資金約10億元（人民幣，下同），不過，兵器集團旗下北方導航周二晚否認了相關消息。

北方導航控股股東導航集團確認，公司不存在應披露而未披露的重大信息，包括但不限於重大資產重組、發行股份、上市公司收購、債務重組、業務重組和資產剝離等重大事項，導航集團承諾至少未來3個月內不會策劃上述重大事項。

財經速遞

穗20大交投樓盤七成降價



■穗外省籍客戶成交佔比逐漸減少。本報廣州傳真

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）上半年樓市成交低迷，開發商以價換量，降價面再次擴大。一手降價浪潮波及二手市場，抽離了部分剛需買家，同時也加劇了買方對後市的觀望情緒及等降心態。根據廣州中原地產估算，2014年6月份，廣州市二手住宅買賣市場整體成交量較5月下降約一成，成交熱門的前20大樓盤中，約有70%的樓盤價格呈降低趨勢。

廣州人買家佔逾六成

隨着限購政策的持續以及房地產市場的繼續下行，穗外省籍客戶成交佔比逐漸減少。廣州中原地產統計顯示，穗購房者中，6月份外省籍相比2月份下降了10%。而廣州戶籍人群6月份相比2月份則提高了13%。老廣客戶成為了當下市場上的絕對主力，尤其是在老城區越秀、海珠和荔灣，其中荔灣區廣州人買賣成交佔比高達67%，因此，在市場下行的狀態下，廣州人更願意出手購買中心區域相對高價的物業。

前海近期對港企推地

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）前海目前正在醞釀新的供港土地計劃，據深圳特區報報道，將於近期針對香港本土企業推出七單元的一塊土地，讓香港本土企業參與競標，並擬在後期的物業運營中試行「港人、港資、港服務」，引進香港先進的管理經驗，提升前海區域的營商環境。

據悉，該擬出讓土地位於前海深港合作區七單元01街坊，用地面積約3.25萬平方米，規劃地上建築面積共計19.5萬平方米，其中辦公約13.5萬平方米、公寓約4.6萬平方米、商業約1.3萬平方米，地下商業建築面積約0.7萬平方米。按照規劃，01街坊的地塊主導功能為金融辦公兼容商務公寓和商業等。01街坊所在的七單元位於前海片區，總佔地面積約27.3萬平方米，共有6個街坊。規劃為綜合發展區，主要發展金融總部、專業服務、公共服務等功能。

穗甲廈空置十年最少

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）在住宅市場成交持續低迷下，寫字樓、購物中心之類商業地產卻在搶開入市。戴德梁行廣州公司日前發佈的廣州寫字樓市場數據顯示，受新物業預租等影響，今年第二季度廣州甲級寫字樓淨吸納量約為2.4萬平方米，比第一季度大幅下跌56%。同時，受供應、租金等影響，不少搬遷的企業瞄向了未來計劃入市的寫字樓物業。

■樓市下滑，穗寫字樓空置率依然創新低。本報廣州傳真



儘管如此，由於上半年沒有新增供應因素，截至目前廣州市場上甲級寫字樓空置率降低至2004年以來最低位7.3%。租金方面來看，廣州甲級寫字樓市場上租金每平方米月租約為167.3元人民幣，第二季度廣州甲級寫字樓租金環比下跌0.5%。

房產稅最快兩年後出台

香港文匯報訊 國家財政部財政科學研究所副所長劉尚希昨天作客新華網時表示，房產稅改革是立法先行，需經歷一個複雜過程，房產稅至少要等兩三年之後才能推出，理論上會影響房價，但影響程度不確定。

他說，從理論上講房產稅的出台的確會對房價有影響，但影響的程度要根據實際情況判斷。如今房地產市場開始形成拐點，不過，兩三年之後的狀況很難判斷。所以房產稅出台理論上會影響房價，但影響程度不確定。房價實際上是供需共同作用的一個結果，單方面的力量從理論上講是沒有辦法改變價格的。如果沒有需求，成本再高價格也沒法提升；需求很旺盛，即使成本沒有任何變化價格也會上漲，所以房價是供需雙方綜合作用的結果。