



中國雙喜之特約文匯財經

雙喜·郵喜

中國喜 傳天下



雙喜文化傳播

上海超級地王料 300 億成交

預申請保證金 50 億歷來最高 九倉等有意競買

香港文匯報訊（記者 沈夢珊 上海報道）雖然內地樓市仍低迷，但無礙地方政府推地。備受市場關注的上海外灘董家渡超級地王正式啓動出讓程序，該地塊雖未公佈起始出讓價格，但市場預計總價接近 300 億元（人民幣，下同），最終成交價格或將刷新全國總價紀錄。消息指，中國民生投資、九龍倉(0004)等企業有意競買。

上海市規劃國土局 9 月 3 日晚發佈消息，黃浦區「小東門街道 616、735 街坊」董家渡超級地王由 9 月 3 日至 30 日接受預申請，最終競買結果將於 10 月 9 日揭曉。地塊在正式出讓時不再接受未參加預申請活動的其他意向人的競買申請。地塊預申請活動的全額保證金金額為 50 億元，創史上最高紀錄。

地處外灘金融集聚帶董家渡

位於外灘金融集聚帶近期開發重點區域南外灘地區核心節點的董家渡 13、15 地塊「小東門街道 616、735 街坊」，為上海中心城區近期開發規模最大、地塊最為完整、區位優勢明顯的黃金地塊。地塊出讓面積 126,740.1 平方米，用途為商住辦。地上總建築面積不超過 701,900 平方米，地下總建築面積不超過 437,500 平方米（其中經營性商業建築面積不超過 111,100 平方米，停車場建築面積不超過 326,400 平方米）。

據悉，該地塊的出讓要求較為苛刻。首先，要求商業比例不大於 17%，辦公比例不小於 65%，住宅比例不大於 18%；其次，地上辦公部分出讓方須自持 60% 以上，且 10 年內不得轉讓，商業及辦公須轉讓的須徵得出讓方同意。



■備受市場關注的上海外灘董家渡超級地王正式啓動出讓程序。



■圖為上海董家渡地塊位置。

由於地塊地處外灘金融集聚帶，該地塊將建設以金融功能為主的城市綜合體，包括金融辦公、商業購物、酒店賓館、高端居住、文化休閒等功能。因此，此次採取「帶規劃方案」的整體出讓方式，要求受讓人對地塊整體受讓，並按照規劃要求統一開發，將其打造成為上海具有國際影響力的濱水新興金融中心。

地塊罕有 料吸龍頭企業爭奪

在樓市低迷期下，上海土地市場仍有望出現「全國地王」，同策諮詢研究部總監張宏偉對此認為，其中不僅蘊含着政府的推地思路，也與未來土地與市場

的發展趨勢密切相關。他指出，上海市中心土地資源的稀缺性、土地市場低迷期土地價格相對較低、市中心中高端物業需求強勁及抗跌能力強等多因素，導致央地地產企業、高周轉企業、有境外上市融資渠道的企業等龍頭開發企業看好董家渡「全國總價地王」地塊的推出。

此外，董家渡地塊的推出是政府打造上海南外灘新地標，該核心區域地塊稀缺性的價值決定其勢必走高端路線，填補沿江核心區域高端市場空白。

市場估計成交價將貴絕全國

據了解，此次預申請公告中雖然並未

透露地塊的起始出讓價格，但是根據市場預測，董家渡地塊 13、15 號地塊未來地上部分總價至少達 276.7 億元，加上該地塊地下建築面積，該地塊最終成交價格或將超過 300 億元，遠超去年成交價 217.7 億的徐家匯地王。屆時成交價將打破全國總價地王的紀錄。

今年 5 月 23 日，自上海市黃浦區規土局公佈了該地塊最新規劃後，董家渡地塊就備受社會和市場關注。據悉，中國民生投資股份有限公司、九龍倉集團等企業都有意參與競買。其中，剛掛牌成立的中國民生投資公司，投註冊資本 500 億元，是獲得國務院同意的中國首家「國字號」民營大型投資公司。

標普：內房或現小規模違約



■李國宜預料，未來將有更多中小型房企被併購。張偉民攝

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）評級機構標準普爾昨日發表內地樓市分析的報告，報告指未來三年中央將推行多方面結構性改革，信貸環境較緊縮，內地房地產開發商的經營環境將面對較大挑戰。董事總經理兼亞太區企業評級分析經理李國宜預料，未來一年可能會出現小規模違約，有 1 至 2 間本港上市的房企有較大違約風險。

未來一年評級有下調壓力

李國宜指出，內房企業銷售疲弱及房價下跌，加上利潤率下跌，中小型房企融資亦面臨壓力，整個行業指標正在惡化，所以未來一年內房評級仍有下調壓力。他提到，未來一年可能會出現小規模違約，有 1 至 2 間本港上市的房企有較大違約風險。報告中亦有提到，沿海家園(1124)及恒盛地產(0845)違約風險較大，兩間公司的評級較低以及再融資風險較大。李國宜表示，如果一旦出現違約事件，相信可提高行業的風險意識。

樓市下行周期料持續年半

近期內地多個城市先後放寬或取消限購令，李國宜認為，放寬限購雖然對需求有一定的幫助，但供過於求才是主要問題。他預料，下半年樓市銷售表現較上半年好，但整體銷售料較去年下跌 5%。他又預料，內地樓市的下行周期會持續 12 至 18 個月，未來將有更多中小型房企被併購，尤其是只持有一至兩個項目的中小型發展商，大型房企的市佔率則通過併購而繼續上升，特別是有國企背景的房企。

對於內地政府或容許內地房企透過銀行間市場發中期票據作融資，李國宜認為，現時發行時間表仍為未知之數，或能增加房企的融資渠道，但銀行間市場融資的門檻較高，對內地中小型發展商的幫助有限。

A 股 5 連揚 滬指重上 2300



■滬深兩市昨持續上漲，上證綜指重上 2,300 點，收漲 0.8%；深證成指收漲 0.75%。

香港文匯報訊（記者 袁毅 上海報道）A 股連升 5 日，在航運、電力板塊帶動下，滬深兩市昨震盪走高，連續逼空式上漲，上證綜指全日收報 2,307 點，為逾 15 個月來首次站上 2,300 點，漲幅 0.80%，成交 1,794 億元（人民幣，下同）；深證成指收報 8,177 點，漲幅 0.75%，成交 2,173 億元；

創業板報 1,495 點，漲 1.21%。

兩市昨小幅高開，之後回踩整固，午後股指震盪上攻，上證綜指輕鬆站上 2,300 點，五連漲後累計漲超 100 點。創業板則距離 1,500 點一步之遙。兩市共成交 3,967 億元，滬市保持 1,800 億元水平線的高位，量價齊升，反彈趨勢保持良好。

資金持續流入 各板塊普漲

資金繼續流入大市。兩市資金流入 132 億元，其中滬市流入 74 億元，深市流入 58 億元。雖然人民銀行公開市場正回購回籠力度加碼，但在到期量對沖下，本周央行實現連續第四周小幅淨投放，銀行間資金面月初重回寬鬆局面。市場人士表示，央行維持資金投放，顯示維持市場穩健平衡運行是當前政策最大的出發點。

板塊方面，各行業板塊普漲，保險、供水供氣、港口交通設施漲超 2%，券商、地產漲幅居前。概念股表現活躍，天津自貿區概念股大漲，多隻股份漲停。國務院召開常務會議部署加快發展體育產業、促進體育消費推

動大眾健身，消息提振體育概念股普漲。兩市共 33 股漲停，僅 10 股跌超 3%。

中銀國際證券策略分析師周榮華指出，隨著本周新股申購資金逐步解凍，新股對市場抽資效應結束，打新資金可能部分回流市場，隨着中共十八屆四中全會的臨近，改革預期將進一步催生國企改革為代表的主题投資。

逾萬億元上月進股票賬戶

另據中登公司最新數據顯示，自上月 1 日當周數量突破 10 萬戶後，其後 4 周每周新增 A 股開戶均都超過 13 萬戶，其中，8 月 8 日當周 13.14 萬戶，8 月 15 日當周 15.16 萬戶。到 8 月 22 日當周更飆升至 17.33 萬戶。雖然上星期（8 月 29 日當周）有所回調，但單周新增開戶數也達 15.97 萬戶，當周參與交易的 A 股賬戶達 1,314.08 萬戶。

中國投資者保護基金最新數據顯示，截至 8 月 29 日，證券市場交易結算資金餘額為 5,656 億元，當周通過銀證轉賬進入證券賬戶的資金有 4,372 億元，為當月最高規模；銀證轉賬進入證券賬戶的資金淨額 2,179 億元，為 2012 年 11 月 9 日當周以來單周最高值。整個 8 月份，累計有 1.08 萬億元進入股票賬戶。

越秀供股鋪路買地併購

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）內房供股集資潮蔚然成勢，周三晚間宣布供股集資的越秀地產（0123）稱，集資所得不會用於償還債務，而是計劃用於買地或作併購。

越秀地產按每 100 股供 33 股比例供股，發行最多 30.77 億股股份，供股價 1.25 元，較停牌前股價 1.67 元折讓 25.1%，集資 38.46 億元。該股昨日復牌，股價最多跌 7.2%，見 1.55 元，但之後跌幅收窄，全日收報 1.65 元，跌 1.2%。

今年擬用 40 億購地

路透社引述該公司發言人稱，這次供股所得並不會用於償債或為旗下

投資基金未來回購項目做準備，而是用於未來擴展。他表示，留意到下半年至明年年初廣州會有一些質素好的土地推出，且在廣州與珠三角也會有較多的併購機會，所以預先做好資金鋪排。公司上半年收購土地開支僅 1 億元人民幣，今年全年計劃用 40 億元人民幣購地。

目前內地樓市仍處低谷，由於近月公布的樓價走勢一直呈下跌方向，多個城市已對樓市鬆綁，除包括北上廣深在內的 8 個城市外，其它城市已取消限購。

下半年樓市料好轉

越秀地產發言人表示，雖然目前

房價調整尚未完成，但隨着市場銀根有所放鬆，相信下半年情況會有好轉。

另外，地價調整往往滯後於房價的調整，公司預期未來地價將會放慢上升甚至下跌，加上不少開發商資金仍然緊絀，預計它們的購地意慾不大，這將有利公司以較低價投地。

該公司上一次於 2010 年進行供股，發言人指，考慮到公司的財務結構、資金結構及成本等因素，認為供股是最好的集資方式。持有越秀地產 49.67% 股權的母公司越秀企業集團已承諾參與供股，涉及約 15.3 億股供股股份或 19.1 億元。

匯金：未來或逐步減持內銀

香港文匯報訊 對於是否有計劃調整在金融機構的持股，中央匯金副董事長李劍閣近日於德國法蘭克福出席會議時表示，中國正鼓勵公私混合所有制，匯金未來或逐步減持在金融機構的持股，以便引入更多民間資本。

兼任中銀萬國證券董事長的李劍閣指，趨勢肯定是政府降低在國有銀行持股，允許更多社會資本參與，但他不願意提供時間表，以免令市場下跌。不過，他拒絕透露減持內銀的時間表，以免引致資本市場下跌。

李劍閣又指，於中國的投資效率及回報已有所下降，假如匯金獲准拓展投資範圍至海外，對於歐洲銀行有較大興趣。他並指，匯金對能賺錢的對象均感興趣。

上市房企或可發中票融資

香港文匯報訊（記者 涂若奔）據路透社昨日引述消息人士披露，中央監管層近日已向部分債券承銷機構傳達了房地產行業的最新政策動向，將允許已上市的內地房地產企業在銀行間市場發期中票，規定募集資金用途將用於符合國家政策支持的普通商品房項目、補充流動資金、償還銀行貸款；且該貸款必須為保障房項目、普通商品房項目的項目貸款。

須用於普通商品房項目

報道引述消息人士透露，募集資金僅可用於房建開發，不能作為土地款等其他用途。普通商品房開發的面積要佔到項目總面積的 70% 以上。同時，如果募集資金是用於項目，該項目的自有資金投入不得低於項目總投資的 30%。

房企過往須無違規行為

至於獲准發行中票的公司資格，報道指，以普通商品房為主的房地產上市公司才可發行中票，而從事棚戶區改造等公益性質的開發更受鼓勵。公司還必須具備房地產一級資質，在一、二線城市房地產市場佔比大，經營狀況良好，具有穩定的償債能力。此外，還要求相關公司無「炒地」、「捂盤惜售」、「哄抬房價」等違法違規行為。

浦發銀行金融市場部宏觀分析師曹陽表示，中票的流動性比較好，房企融資的成本也會低一些，應該比銀行貸款的成本低，也可以分散銀行體系的風險。但有大型券商的行業分析師認為，監管層這是按照市場化的原則，處理內地房地產市場目前面臨的問題，預計房地產龍頭上市公司將受益，小型房地產公司融資還是很難。