新地王 逾86億成交

華潤首開平安聯合體奪得 商品樓面地價每平米3.8萬元

香港文匯報訊 北京昨天舉行的土地拍賣會上,南四環豐台區白盆 窯地塊以總價86.25億元(人民幣,下同)被華潤首開平安聯合體競 得,該作價刷新了北京總價地王紀錄,成為北京新的總價地王,初步 估算純商品樓面地價達到3.8萬元/平方米。

述地塊用地性質為二類居住及基礎 ▲ 教育用地,建設用地規模為41.87 萬平方米,起拍價70.7億元,已刷新了 北京土地市場歷史起拍價最高紀錄。該 宗地配建的限價商品房銷售限價為1.7萬 元/平方米,配建的自住型商品房銷售限 價為2.9萬元/平方米,為目前最貴的自 住房。

溢價率22% 經過53輪角逐

地塊吸引了包括華潤置地(1109)首開股 份中國平安(2318)聯合體、龍湖天恆聯合 體、金融街首創置業(2868)聯合體、萬科 (2202)、住總華僑城A保利聯合體等多家 房企參與競拍。據指,地塊主要在華潤 首開平安聯合體與保利住總聯合體之間 爭奪,經過53輪的激烈角逐,最終由華 潤首開平安聯合體以86.25億元拍得,成 為新的北京總價地王。地塊溢價率 22%,剔除配建的限價商品房和自住型 商品房約28萬平米,以及若干社區服務 設施之後,純商品房樓面價超3.8萬元。

北京總價、單價雙料地王此前由華嘉胡 同地塊保持,該商業金融地塊於2014年 8月被華融以74.6億元總價獲得。

兩天賣3地 進賬173億

據人民網計算指,白盆窯村地塊起始 樓面價為16,885元/平方米,若剔除限價 商品房和自住型商品房,樓面起始價至 少在5萬元/平方米以上。萬科集團高級 副總裁毛大慶表示,從2012年7月至 今,北京公開出讓的土地中,樓面地價 超過2.5萬元水平的地塊有60多塊,3萬 元以上的有近30塊,這些高價地多數尚 未入市,加上税金、利息等,地塊成本 比拍得時又有約20%增加。若以2015年 二季度開始入市算,北京將有近70個以 上項目開盤價格將在5萬元至7萬元及以 上,且這些地塊多在五環或之外。「標 誌着從2015年開始,北京樓市的普通商 品房價將進入六萬元時代。」

前天北京舉行新年後首場土地拍賣, 兩塊地分別成交42億元和44.9億元,折

產。



合樓面價分別為每平米3.7萬元和每平米 4.9萬元,加上昨天的地塊,北京兩天拍

賣三塊地進賬173億元。 中新社引述中原地產首席分析師張大偉 稱,1月份北京還將有8宗地塊出讓,其中 6宗掛牌起價合計63.23億;另外兩宗大體 量地塊,預計整體出讓金將突破100億

元,1月土地收入有望突破300億元。樓面

價接近或者超過房價已經成為一線城市特

別是北京土地市場的新常熊

全聯房地產商會執行會長任志強也表 示,新年之後北京土地市場開門大吉, 土地樓面價5萬元似乎將是常態,溢價 50%以上也是常態。我愛我家集團副總 裁胡景暉則認為,北京產生新地王並不 能説明北京樓市一定會量價齊升。今年 北京樓市交易量會比去年有所提升,但 房價並不具備上漲空間

取

早看好綠地朝業內龍頭老大位置進發 該企業2013年實現銷售額1,625億元 在全國排第二,與排第一的萬科差距縮 窄至84億元。 不過,相較規模指標,今次敗陣的萬

■綠地集團董事長、總裁張玉良(右)

香港文匯報訊(記者張易)內地房地

產業去年意外降溫,不過大型發展商銷 售規模繼續擴張。兩大龍頭萬科(2202)

和綠地集團近日公布2014年業績,銷售

額雙雙突破2,000億元(人民幣,下

同),綠地最終憑藉256.7億元的優

綠地集團去年銷售額按年增長50%至

2,408 億元,高於萬科的 2,151.3 億元。

事實上,上述結果並不意外,因業界

勢,取代萬科成全年銷售冠軍。

較早前與紐約市長合攝。

科強調更在意回款數據。萬科總裁郁亮 上月發布公開信,透露萬科已完成2,000 億的年度回款目標,並表示不再追求規模擴張, 「只有獲得回款才是真正的銷售。」

花樣年賣樓 102.14 億超標

花樣年(1777)公布,2014年12月實現銷售面積 約24.42萬平方米,合同銷售金額約16.24億元。 截至2014年12月31日,公司全年累計實現銷售 面積138.01萬平方米,實現合同銷售金額約 102.14億元,同比分別增長6.76%和0.39%,超額 完成全年100億元銷售目標。

恒大今年銷售目標1500億升36%

香港文匯報訊 恒大地產(3333)昨宣布去年 合約銷售情況及今年合約銷售目標。集團2015年 合約銷售目標為1,500億元,較2014年全年1,100 億元的合約銷售目標上升36.4%。

去年全年,集團合約銷售額合計1,315.1億元 (人民幣,下同),較2013年增長31%,完成全 年合約銷售目標的119.6%;集團全年合約銷售面 積合計1,819.8萬平方米,增長22.2%;合約銷售 均價每平方米7,227元,增長7.2%。

遠洋地產去年賣樓 401 億增 12%

香港文匯報訊 遠洋地產(3377)昨宣布去 年12月份若干未審核營運數據,協議銷售額為 約51.3億元(人民幣,下同),按年升122%; 協議銷售樓面面積約392,000平方米,升186%; 協議銷售均價為每平方米約13,100元,同比跌

集團去年全年協議銷售額合共約401.4億元, 同比升約12%;協議銷售樓面面積合共為約 2,920,000平方米,同比升約13%;協議銷售均價 為每平方米約13,700元,同比下跌1%。

雅士利委任盧敏放為新總裁

香港文匯報訊 雅士利(1230)宣佈,由1月7日 起委任盧敏放為總裁,接管雅士利的日常營運及 管理。盧敏放畢業於上海復旦大學,在銷售與市 場領域擁有逾18年的經驗。

他目前擔任達能嬰幼兒營養業務大中華區非執 行主席一職,並曾在達能集團及多美滋嬰兒食品 有限公司超過10年。加入達能前,盧曾在強生(中 國)有限公司任職九年。

張利鈿將不再擔任行政總裁,調任非執行董事 及董事會副主席,他同時留任薪酬委員會成員。



■滬指一路高歌猛進,種種業務對一衆券商資金消耗十 分明顯,不少券商謀上市或定向增發。圖為湘財證券泰 興路營業大廳 資料圖片

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)滬指一路高 歌猛進,對於後市樂觀的判斷使得券商在兩融業務上繼 續瘋狂。券商股權質押業務也在一路飆升,壓力信託、 銀行份額。但種種業務對一眾券商資金消耗也十分明 分小券商捉襟見肘。為能及時「補血」擴大資本,不少 券商謀上市或定向增發,希望通過多種途徑增加淨資 億大關高達10,256.56億元,國泰君安預測,如大盤繼

為8%融資利息 高槓桿操作

融資狂熱潮持續,券商為坐享8%融資利息,大力鼓 勵投資者加大槓桿入市。有投資者明明只向券商融資15 萬元(人民幣,下同),最後居然批了30萬元。且在 實際操作中,不少券商通過傘形信託等途徑以及複雜操 作實現槓桿率的擴大,目前槓桿率普遍在3-5之間,超 過兩融業務規定的2陪。業內人士指,這樣帶來的後 果,不僅加大券商本身風險,亦會使得資金告急

有券商內部人士透露,由於過度追求融資融券帶來的 經紀業務,目前一些小券商面臨自有資金不足,發展業 務時受制於資本的情況。該人士還指,早先兩融業務並 未這樣瘋狂,券商對資金需求尚未那麼強烈,但自去年 11月起,融資融券業務經較年初翻倍增長,尤其是融資 業務,這是此前券商都沒有預期到的,資金告急也到了 一個非常緊迫的地步。

方正證券報告也表明,部分券商融資額度早已告急。 許多公司只得將固收、量化等業務放緩,將更多資金讓

數據顯示,去年底滬深兩市融資餘額急速攀升突破萬

續上行,至今年底券商融資融券總規模或可突破1.5萬 億元。國泰君安同時表示,融資融券目前已成為新牛市 下A股市場的一種交易策略,對於大筆融資買入的股 票,如果融資買入金額在1億元以上,佔當天成交30% 以上,其後面上漲動力和幅度都比較大。湘財證券周樂 峰亦指,從多日個股排行情況來看,若非兩融標的股, 還是不要去碰為妙。

在融資業務迅速消耗着券商資本金的同時,券商的股 權質押業務也在迅猛發展,其市場份額在不到一年半內 已從不足10%漲至近60%,遠超銀行和信託,這對券商 而言也是一張吸金大口,迫使券商急需填補資金缺口。

8 券商排隊上市 多家擬增發

為解資金飢渴,券商們也在積極謀求辦法,據證監會 網站最新數據顯示,目前A股共有8家券商處在排隊階 段。此外,券商還積極參與其他上市公司承銷,今年新 年伊始,有20家企業獲IPO批文,其背後有17家券商 作為保薦,以此來分食承銷費用。同時,增補資金的方 法還有定向增發,即向特定投資者發行。2014年已有 10家左右的券商發佈了定向增發方案,目前還有西部 國海、招商、國金、光大證券等券商發佈定向增發計

石化雙雄發威 滬指收漲 0.67%

續第二天高位震盪整固,主要股指小幅漲跌,成交明顯 萎縮。收盤上證綜指報3,374點,漲幅0.67%,成交 4,364億元(人民幣,下同),深證成指收報11,613點,跌 幅 0.47%,成交 2.462 億元,創業板報 1.523.39 點,跌 幅1.07%。

兩市成交較周二明顯萎縮

上證綜指昨隨外圍低開,盤初在券商、有色等板塊帶 動下走高,但因動能不足再次回落,圍繞3,351點一線 展開震盪。臨近尾盤,股指在石化雙雄、煤炭、保險、 券商、有色金屬帶動下小幅收漲。深成指走勢稍弱,全 個股全數上漲。東北證券分析師郭峰認為,券商板塊此

香港文匯報訊(記者 裘毅 上海報道)滬深兩市昨連 天多數時間在周二收盤價下方窄幅震盪,最低下探 11,505點,小跌收盤。創業板周二大幅反彈後,昨收盤 跌超1%失守五日線。兩市成交不足7,000億,比上個交 易日明顯萎縮。

> 從盤面看,兩市板塊、個股漲跌數大致接近,煤炭石 油漲近4%領漲。無惧國際油價下跌,中石油漲近6%, 中石化漲近3%。券商、有色金屬板塊漲幅居前,供水 供氣、釀酒食品、銀行、教育傳媒板塊跌超1%。

偷步炒業績 券商股全漲

券商板塊最多漲超6%,收盤漲幅收窄,仍漲近3%,



口某證券交易大廳的股民關注大盤走勢。 中新社

前調整已較久,目前板塊輪動到券商股。加上券商12 月份業績報告以及2014年年報都即將出爐,料業績會 比較亮眼。後市券商股漲速會有所放緩,但2015年漲 幅空間仍在30%左右。

專家:高端翡翠今年升價20%

香港文匯報訊 (記者 和向紅、倪婷 昆明 報道)因內地禮品市場萎縮、低檔市場飽和 的影響,珠寶消費冷清。但中國寶玉石協會 理事、雲南省珠寶協會專家委員會主任肖永 福對本報記者指出,珠寶尤其是雲南市場上 的高檔翡翠依然購銷旺盛,只是改變了傳統 的門店經營模式,走向更加私人、隱性的會 所、茶館等營銷方式。他預計,5萬元(人民 幣,下同)以上的高檔珠寶今年仍有20%左右 的升值空間。

雲南作為世界翡翠市場的銷售中心,每年 珠寶銷售額近500億元(翡翠佔大頭),從 業人員百萬之眾,直接影響世界翡翠價格。 翡翠作為奢侈品,1980年至今價格上漲了30 倍至50倍,一尊冰種翡翠佛像20年前售價 8,000元,現在能賣到6萬元。這既與老百姓 收入水平的增加有關,也受到緬甸政府限制 翡翠礦開採等政策的影響。記者看到,昆 明、德宏等地的翡翠市場門可羅雀、異常冷 清,大路貨、櫃枱貨、擺台貨、旅遊工藝品 等低檔產品生意難支。長期致力於珠寶研究 的肖永福認為,內地「反四風」直接影響了 之前畸形的禮品市場,翡翠擺件首先受到衝 擊。廣東數十家以加工翡翠擺件為主的工廠



■中國寶玉石協會理事 雲南省珠寶協會專家委員 會主任肖永福。 倪婷 攝 ■香港鑲嵌技藝打造的翡翠皇冠。



相繼倒閉關門。

傳統銷售模式將走向低谷

對於2015年翡翠市場的變化,他表示,高 品質、個人定製將成為翡翠市場的主流,將 出現大量私人會所替代傳統門市銷售的方 式,在隱秘的場所以私談的方式購買價值珍 貴的翡翠。網購、私談、微購等方式將對傳 統模式形成挑戰,傳統銷售模式將走向低

肖永福分析道,今年10,000元以下的低端 藏品珍品,這正是出手的好時機。

翡翠可能降價20%左右,翡翠市場將在5、6 月份恢復活力;5萬元以上的高端翡翠將有 20%以上的升值空間;而10,000元至50,000 元的中端翡翠可考慮保本變現。

翡翠一直受到香港消費者的喜愛。對於翡翠 的消費和收藏,肖永福建議:「寧吃仙桃一 口,不吃爛杏一筐」,要眼見手摸不能光靠照 片就下單。要根據自身的能力和喜好,挑選有 保值價值的東西。在銀根收縮的形勢下,一些 商家會籌集資金以合適的價格出售附加值高的

渝成全球最大筆電基地

冰 重慶報道)記者日前從 重慶市政府獲悉,在全球筆 記本電腦萎縮5%的情況 下,重慶逆勢增長15%, 2014 年生產電腦 6,400 萬 台,包括含6,100萬台筆記 本電腦和300萬台平板電 腦,佔全球筆記本電腦產量 的40%。即全球每3台電腦 中,有1台產自重慶,重慶 已成為全球最大的筆記本電 腦生產基地。

去年生產電腦6400萬台

同時,重慶還生產了1,300萬台顯示 器,1,600萬台打印機,1億台件網通產 品,智能終端產品近2億台件。在訂單增 加的同時,品種結構也有較大的改善, 高附加值的產品逐漸增多。據統計, 2014年重慶生產的電腦平均單價為每台 2,700元人民幣,較上年增加10%。

重慶市長黃奇帆表示,隨着重慶配套 體系的不斷完善,物流條件的改善, 「低税賦、低要素成本、低物流、低融 以上。



■重慶已經成為全球最大的筆電生產基地。

通、低物業」環境的形成,筆電品牌商 加大了重慶的下單量,2014年宏碁 100%、東芝90%、華碩80%、惠普60% 的訂單在該市生產。「渝新歐鐵路」已 助力重慶成為內陸開放的口岸,該鐵路 全年開行去程班列102班,回程班列22 班。航空物流方面,在渝國際及地區航 空貨運公司11家,開通貨運航線15條, 國際貨郵吞吐量超過10萬噸。

重慶物流成本低廉讓筆電商收益頗 豐,惠普重慶負責人説,惠普「渝深」 航道的開通,讓物流降低價格標準15%