

洪聖奇：創富行

點金

過去十年自由行，未來十年創富行。
融資投資開公司，黃金基金人民幣。
兩地攜手贏明天，上行創富必實現。

今年內房謹慎樂觀

■洪聖奇認為，今年樓市供應整體將持續偏緊。



去年的內地樓市，可謂是柳暗花明，總體走勢先抑後揚。開年以來市場成交持續走冷，到二季度各地方政府陸續出台救市政策，直至四季度市場回暖，一線城市復甦強勁，四季度成交總量同比回升7%。每年年初是房地產傳統淡季，2015年首兩月並未延續上年四季度的快速回升勢頭，供求雙雙大幅下滑。但市場變幻風雲莫測，而在業界紛紛憂慮內房前景之時，人行於上月28日宣布再度減息，令投資者再度振奮。值此年歲更迭之際，易居（中國）控股有限公司克而瑞訊息集團研究中心研究總監洪聖奇接受本報採訪，透露其對內房市場全年趨勢的看法。



政策保持寬鬆

易居早前發佈研究報告對2015年內地樓市持謹慎樂觀態度。報告預測，今年房地產行業支柱性地位不變，市場走勢穩中有分，銷售面積與去年持平，整體政策以維穩為主旋律。而對於今年開年以來成交雙雙下滑的局面，洪聖奇表示，1、2月為傳統淡季，並且由於前期地方政府救市政策效應漸淡，加上購房者對未來樓市及信貸政策期待較大，觀望情緒上升。近兩個月內，已有8位中央重要領導就房地產行業先後發聲，可見托市隱意。尤其是，國務院總理李克強和央行行長周小川在今年1月底的冬季達沃斯論壇對房地產行業的表態穩定了內地房地產行業的信心。住建部連帶各地政府紛紛出招，首月政策暖風頻吹，千方百計去庫存。他預計，由於內地經濟增速動力不足，短期還需房地產投資助力。

2015的政策重點在於去庫存，政策仍舊寬鬆，既不會打壓，亦不會採用過度刺激的政策。

一線持續限購

面臨整體持續下滑的新開工樓盤以及土地成交量，洪聖奇預計，2015年樓市供應整體將持續偏緊。1月份地方兩會上，京滬相關領導被問及限購政策取向時，不約而同地表態會繼續執行，因此，一線城市取消限購的可能性微乎其微，樓市將保持穩定或穩中微升。他解釋，需求是保持增長的核心動力。一線城市人口眾多，移民源源不斷，剛性需求始終存在。同時，一線城市地塊稀缺，新開發樓盤少，導致樓價繼續上漲。而二線城市市場表現將繼續分化，並有進一步加劇的可能。他預計，合肥、武漢、鄭州、南京、廈門供求相對平衡，房價或有上漲，而大連、寧波、瀋陽、長春、西安、長沙、成都、昆明由於去庫存壓力巨大，今年市場成交不容樂觀。

觀，樓價或有下探可能。三、四線城市將保持2014年水平，新型城鎮化的進一步推動和戶籍制度的改革，特別是2月1日中央一號文件中提及土地制度改革，或給三、四線，甚至四、五線城市帶來發展機遇。

房企發展變革

2014年是內地房地產市場的轉變之年，老齡化趨勢加快，對剛需房的需求將達到頂峰。洪聖奇指出，內地房地產不再是簡單粗暴，買了地就能穩賺的行業，過去十年一路向上的格局已不復存在。但當不能靠跑量盈利時，未來的市場機遇是產品差異化。內地發展商正在學習香港、新加坡，提升住房質量。

由於過分樂觀，去年各發展商的銷售目標完成度並不十分理想。洪聖奇預計，今年各發展商拿地態度趨於謹慎，特別是商品房地。據易居檢測數據顯示，今年首月份土地市場成交規模顯著回落。

洪聖奇表示，為了應對競爭日益激烈的市場環境，大營銷的概念仍將在2015年延續。他解釋，2014年年初至今，房企營銷已由單項目讓利去存演變為集團層面多種營銷手段並用。尤其是，移動互聯網工具的快速推進，房企亦借力互聯網低成本高效率的傳播優勢，形成線上線下聯動，推廣房企項目。



■購房者對未來樓市及信貸政策期待較大，觀望情緒上升。

海通國際進軍網貸 看好香港市場



互聯網與金融的結合初始於2013年，於2014年進入大發展時期。特別是2014年年初，李克強總理在政府工作報告中提出鼓勵互聯網金融健康發展，引得諸多金融業內外人士蜂擁而至。加之阿里、騰訊兩大互聯網巨頭對互聯網金融的強勢涉足，內地互聯網金融市場競爭日漸火熱，連帶香港網貸市場開始蠢蠢欲動。

海通國際副主席兼行政總裁林涌亦對香港的P2P借貸市場前景充滿信心。他指出，當下，互聯網成為最新興的工具及平台，引進互聯網，並與傳統金融業務融合，有助香港金融業鞏固優勢地位。此外，與內地相比，香港的法律制度與國際接軌，P2P發展的關鍵是信用，是健全的法律制度，香港有非常強的優勢。

港發展優勢強

事實上，為配合市場的發展需要，海通國際早已推出香港首個配對式互聯網借貸P2P平台，正式進軍互聯網金融。林涌表示，他看好香港P2P借貸市場潛力。「香港雖然只有700萬人，但卻服務上億人。香港開放、自由、創新的市場環境，將全球最佳、最與時俱進的金融工具匯聚於此，不僅是背靠內地廣闊市場，亦服務全球。」

林涌又強調，互聯網金融是一項工具，可以為不同的人找到機會，現時本港有超過1,000間的財務公司，相信未來發展空間巨大，未來公司還會尋求引入更多的合作夥伴。他指出，公司未來希望可以將業務拓展至其他地區，及包括吸納民間資本進入。

實現無縫對接

據林涌介紹，海通的互聯網借貸P2P平台是為有資金需求的借款人和有房貸需求的財務公司而研發的。他解釋，借款人只需在網上遞交借款申請，即可同時

向多家香港持牌貸款公司作出貸款申請及查詢，從而自行選擇最適合的貸款方案。而貸款公司亦可透過平台的大數據來處理借貸申請。財務公司與借貸人可於平台上無縫對接，減少中間環節，提高流程透明度，有效降低借貸成本。

目標為收集大數據

海通國際互聯網金融主管王東表示，平台初期以試業模式運營，當前第一步是完善平台。平台借貸業務主要針對香港居民，但並不僅限香港永久居民，借款與否視財務公司是否放款。他希望，相關業務日後可以拓展到國內以及全球，目前已與前海金融管理局及上海自貿區等相關部門進行洽談中。

對於外界關注的監管問題，王東指出，平台業務並不受專門機構監管，主要受放債人條例監管。問及投入規模及盈利模式，他表示，投入金額不少，但平台不收取任何費用，所供服務完全免費，目的是為吸引客戶群，收集大數據。



■林涌對香港的P2P借貸市場前景充滿信心。

內地金融及銀行業積極把握市場機遇



羅兵咸永道中國及香港金融服務部主管合伙人費理斯表示，內地銀行及金融機構正準備應對市場急劇變化。儘管所面對的挑戰不少，但亦看到機遇無限，他尤其看到互聯網金融的商機所在。他指出，銀行家、移動產品營運商及零售商若能相互合作，有更大機會成功推動支付平台及其它市場創新舉措。

「新常態」下應靠創新開拓市場

費理斯指出，隨著中央政府落實多項措施致力平衡經濟發展，並進一步完善銀行業經營環境，國內銀行及非銀行金融機構的CEO及高級管理層正準備經歷全面深化改革的時期。他稱，在羅兵咸永道訪問的國內外金融機構中，絕大多數受訪者或多或少都對這些挑戰有所準備，但睿智的金融更有遠見，他們著眼於業務模式變革，以應對貸款及流動性由市場定價、產品和業務以客戶為重的市場環境。

費理斯還指出，去年是中國金融業充滿挑戰的一年，中央政府在落實全面深化改革政策的同時，又要維持經濟平穩增長，這兩個目標各自獨立卻又相互矛盾。銀行家普遍預期，今年不良貸款仍將持續上升，風險將有所增加，但就目前的壞賬增速而言，銀行業的充足撥備理應足夠抵禦未來數年的分享，市場情況基本受控。與此同時，銀行家預測淨息差將被進一步壓縮至約2%。對此，羅兵咸永道中國諮詢部金融服務合伙人容承威認為，銀行業不應單靠利差作為主要收入，金融機構可透過創新服務以增加其他收入。

互聯網金融監管更為嚴格

容承威亦分析了互聯網理財機構、P2P接待平台、第三方支付平台及汽車金融公司本身及其產品等對金融業的影響。雖然這些新機構經常直接挑戰傳統金融

機構，但多家受訪銀行認為兩者將來合作的機會多於競爭，此外，受訪者均也預期，對於互聯網金融更嚴格監管將在2015年得到落實。容承威認為，傳統銀行不但應應對市場急速的改革，更要面對電子商貿巨企在未來數月或將成為中國最大規模基金經理的興起，這將促使銀行加速推行創新策略，並開始提供網上服務。費理斯直言，銀行家、移動產品營運商及零售商若能相互合作而非各自為政，則有更大機會成功推動支付平台及其它市場創新舉措。



■羅兵咸的調研指出，國內銀行及非銀行金融機構的CEO及高級管理層正準備迎接中央全面深化改革所帶來的挑戰。

小麥市場供應仍充裕 需求續跌期價料向淡



由於主要小麥出口國俄羅斯小麥出口量顯著減少，而且主產國之一的澳大利亞近日出現乾旱天氣，刺激CBOT小麥期價由每蒲式耳478美分反彈至現時約500美分水平。但由於全球小麥產量及庫存預料仍將持續急增，而且美元指數走強，嚴重打擊美國小麥出口需求，預料小麥期價現時只屬短期反彈，後市應仍將走淡。

基本因素分析

澳大利亞產量並未受影響

由於主要小麥出口國俄羅斯自上月開始為了抑制小麥出口而徵收小麥出口關稅，俄羅斯農業部預計，今

年將會出口2,000萬噸的小麥，未來數個月出口將繼續放緩，令全球小麥供應減少。此外，澳大利亞小麥主要種植區繼續受到乾旱天氣所影響，市場擔心會影響到產量，亦為小麥價格帶來支持。

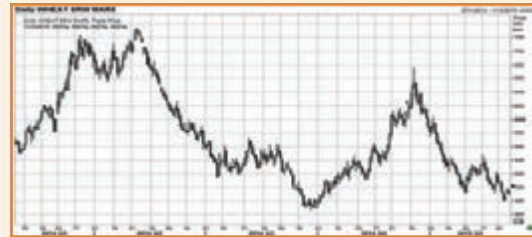
但澳大利亞農業資源經濟科學局（ABARES）於上周表示，雖然天氣狀況仍未理想，但由於預計播種面積將創下4年以來高位的3,412萬英畝，明年產量仍將會較今年增長3.3%至2,439萬噸，並為有紀錄以來第7高的水平，反映產量實際上未有受到嚴重影響。

此外，國際穀物理事會（IGC）亦於其2月份報告中將今年全球小麥產量預估再上調200萬噸至7.19億噸，主要是因為阿根廷產量由早前預料的1,250萬噸再上調至1,390萬噸。而美國農業部（USDA）則於3月

份報告中預計，今年全球產量將由去年的7.1614億噸升至7.2476億噸，令全球期末庫存由1.8746億噸再升至1.9771億噸的4年高位。

今年美小麥出口需求料減

歐洲央行總裁德拉吉於上周表示將於3月9日開始主權債購買，再加上美國就業數字繼續造好，市場預計美聯儲即將宣布加息，現時美元指數已升至11年半的高位。美元走強，除了利淡以美元計價的CBOT小麥



小麥期貨走勢圖

期價外，亦將因市場認為相對於其他產地的小麥，美國小麥價格仍然過高，嚴重打擊美國小麥出口需求。

由於出口需求疲弱，USDA預計雖然今年美國小麥產量將由去年的5,811萬噸跌至5,513萬噸，但期末庫存仍料將由1,607萬噸升至1,880萬噸。預計受美聯儲加息預期及歐洲繼續寬鬆所影響，美元於今年仍將走強，美國小麥出口需求料將進一步轉差。

技術走勢分析

根據美國商品期貨交易委員會（CFTC）的數據，截至3月3日CBOT小麥期貨非商業淨短倉再較上周增加25%至29,107張，為連續第3周增加。綜合以上各項因素，預料小麥期價仍將會繼續走淡，建議投資者可於每蒲式耳500美分水平沽出CBOT小麥期貨，目標價440美分，止蝕位520美分。

英皇期貨營業部總裁葉佩蘭