

富人沽內地物業 海外避險

憂人幣貶值招損 尋求資產多元化

香港文匯報訊(記者吳婉玲)數年前,在內地持有房地產除了可以獲得物業升值的優勢外,更可坐擁人民幣升值所帶來的收益,可謂一舉兩得。不過隨着人民幣持續貶值,不少富豪級人馬開始紛紛將房產出售,務求「甩手」,並換取美元資產。有分析師估計,內地股市大跌或導致樓市輝煌難以為繼。

證大集團董事長助理談佳隆接受彭博訪問時表示,除去自住房產和車輛以外,擁有800萬元人民幣以上資產的部分「高淨值」客戶,目前已開始減配內地房地產,轉戰海外市場以「尋求幣種的多元化」。第一太平戴維斯中國駐上海的海外置業主管Michelle Zhou亦指,見到有些客戶出售內地房產,以追求更高回報。

分析料人幣貶值趨勢未變

雖然日前人民幣兌美元出現大幅反彈,不過市場預期人民幣貶值的趨勢未有改變。有地產經紀商和行業分析師稱,人民幣貶值將主要影響對大城市高端樓盤的購買意慾;而內地股市市值自去年6月高點已經蒸發了45%,個人財富的縮水也預示樓市在去年創下的輝煌難以為繼,這令內地富人加速向國外轉移資產。

瑞信分析師杜勁松指,人民幣貶值對高端樓盤的影響將是一個緩慢的過程,

其對高端樓盤的影響可能在今年底顯現。

彭博匯總的分析師估計,人民幣兌美元於年底將貶至6.7元,現時仍有約2.6%的潛在貶值空間。上證綜指今年以來下跌21%,在全球主要股指中表現倒數第三。

上海鏈家市場研究部總監陸麟認爲, A股自6月見頂後,一線樓市的成交可能也已經在去年年底或今年年初到達頂峰。他表示,從2007年那一輪的股市和樓市聯動來看,樓市走勢將滯後股市3至6個月。

中國國家統計局的數據顯示,內地去年住宅銷售額成長17%至7.28萬億元(人民幣,下同),創歷史新高。根據彭博行業分析匯總的數據,去年有三分之二的上市房企完成或超出其銷售目標,整體銷售金額較目標高出了7%。今年1月份,26家已公佈數據的公司銷售額總計同比成長51%。

談佳隆表示,客戶不可能所有資產都

配在海外,只是會增加以美元爲主的資產比例。目前開始減配的客戶此前約有70%-80%的資產都投在了內地地產市場上。

外資相繼出售內地資產

事實上,外資比內地富人更早行動。近年不少外資集團都逐漸出售內地資產,新世界系的周大福企業和新世界中國(0917.HK)去年12月公佈,出售內地多個項目予恒大地產(3333),總值近340億元,當中包括位於北京、上海、青島、海口、蕪陽、貴陽等地的項目。

而再早前,長和系主席李嘉誠近年亦頻頻出售內地物業,2013年71.6億元出售上海陸家嘴東方匯經中心,2013年26億元出售廣州西城都督廣場,2014年72億元出售北京盈科中心。

早前亦有報道指,馬來西亞首富郭鶴年正考慮出售部分在內地的產業,而自2012年開始,旗下的嘉里建設亦似乎每年都減少在內地的產業發展。



隨着人幣持續貶值,不少富豪級人馬開始紛紛將房產出售。 資料圖片

內地富豪出售內地物業的原因

人民幣兌美元匯價走勢持續貶值

內地股市繼去年股災之後,今年初又大跌

內地樓市去庫存任務艱巨

IPO有序 滬指重返「股災底」



香港文匯報訊(記者章蕪蘭上海報道)中證監前晚核准9家企業首發申請,再加上昨日人民幣兌美元匯率中間價創逾一個月最大降幅,令A股震盪加劇,盤中數度翻綠,但做多力量仍佔上風。滬綜指最終頑強收紅,升1.08%報2,867點,重回「股災底」2,850點上方,猴年開市後,日K線已連拉三根陽線。當日

深成指與創業板指亦分別漲1.16%、0.61%,兩市成交5,697億元(人民幣,下同),較前日增近700億元。

政策利好 水利股領漲兩市

據統計,周二獲准首發的9家企業預計募集資金淨額約47億元,與上月相比略有增加。不過整體而言,無論從數量還是規模上看,監管層下發批文的節奏依然保持穩定。此外,昨日早間公佈的人民幣兌美元匯率中間價報6.5237,較上一個交易日貶值107點,下調幅度爲0.16%,創逾一個月以來最大降幅。

發改委透露,今年將繼續加快推進重大水利工程建設,確保在建重大水利工程投資規模保持在8,000億元以上,水利股應聲大漲,板塊漲近4%領漲兩市。谷歌等互聯網巨頭紛紛佈局虛擬現實領域,刺激A股虛擬現實概念板塊亦漲逾3%。此外,美韓將進行大型聯合軍演,軍工股全天保持強勢,長春一東、中原特鋼、航天晨光、中國嘉陵漲停,烽火電子、航天長

峰漲超8%。

分析:A股或迎中級反彈

海通證券分析師荀玉根認爲,目前市場情況好轉轉率加大,歐洲央行將長期性寬鬆,美國連續加息概率下降,人民幣匯率上漲,內地貨幣政策寬鬆空間望打開,節前地產新政顯示穩增長仍重要,國內外形勢3月中將更爲明確。他建議,相對收益者可保持高倉位,絕對收益者則可等待更明確的信號。民生證券分析師李立峰則提到,A股是次反彈是上半年唯一可以參與的反彈,值得投資者珍惜。

華訊投資進一步指,A股市場有望迎來一波久違的中級反彈行情,滬指若能有效突破2,850點這一重要阻力,則依然有向3,000點整數關口進發的可能,目前多方佔優,在實體經濟壓力加大等背景下,流動資金沒有更多流向途徑,年後A股逆勢大漲,說明「人心思漲」意願強烈,預計後市繼續上攻爲大概率事件。

萊坊：內地今年對外投資增20%

中國投資者熱門海外投資城市



萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅(左)及萊坊大中華區執行董事夏博安。 張偉民攝

香港文匯報訊(記者張易)萊坊第二年推出中國對外房地產投資報告,顯示即使內地經濟前景不明朗,對外房地產投資依然強勁增長,去年對外投資總額接近300億美元(約2,340億港元),是2014年投資總額兩倍。萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅相信,上述趨勢將會延續,A股波動及人行收緊資本管制不影響企業對外投資,料今年內地對外投資總額按年增長10%至20%。

個別事件對香港金融體系衝擊

報告指出,人民幣貶值及A股波動不僅未「嚇退」對外投資,不穩定因素反而令投資者意識到分散投資的重要性。研究顯示,美國曼哈頓、澳洲悉尼、墨爾本、英國倫敦繼受內地資金追捧,成爲熱門海外投資

城市。除了傳統門戶市場,內地投資者亦關注受惠「一帶一路」、在地理和經濟上有密切聯繫的經濟體。紀言迅相信,政策不明朗是令內地投資者投資海外以分散風險的原因之一。此外,二、三線城市庫存偏高,樓價增長有限,亦促使部分地產發展商向外發展。即使人行收緊資本管制,自資區登記公司及透過QDII渠道的對外投資資金,投資海外不受影響。

本港方面,紀言迅指最大問題是供應不足,個別政治事件對整體金融體系衝擊,相信外部資金對香港仍有興趣。本港未來寫字樓供應集中東九龍等區域,而內地投資者青睞核心商務區,看好核心區寫字樓投資回報。

香港文匯報訊(記者章蕪蘭上海報道)儘管近期經濟數據持續疲弱,但澳新銀行羅伊摩根中國消費者信心指數2月出現意外反彈,上升至139.2,高於1月的136.3,這意味服務業的增長速度將超過其它行業的增速。

調查指,42.8%受訪者認爲目前家庭財務狀況比去年同期上升,低於1月的43.1%;18.4%認爲家庭財務狀況比去年同期下降,高於1月的17.8%。對於「明年財務的狀況」,58.0%受訪者認爲家庭財務狀況將會更好,而1月份只有53.8%受訪者這樣認爲。另外,53.2%受訪者認爲中國明年經濟狀況向好,高於1月的51.4%。

澳新銀行大中華區首席經濟學家劉利剛表示,2月消費者信心指數意外反彈,意味服務業的增長速度將超過其它行業的增速,這與一系列服務業相關指數的表現一致,例如電影票房收入、網絡銷售總額、旅遊人數和消費等均在去年呈現高速增長趨勢,預計今年第一季度服務業可能將繼續推動經濟增長。

料央行政策續放鬆

但劉利剛同時強調,中國消費增長態勢樂觀,但僅靠消費並不足以緩解經濟增速放緩的步伐,也難以幫助經濟在短期內實現全面復甦。由於2015年固定資產投資僅增長10%,低於15%的目標,政府需推出一系列措施來推動投資增長,預計央行將進一步放鬆貨幣政策。

澳新：二月消費者信心反彈

浙江擬建舟山自貿區

香港文匯報訊(記者高施倩 杭州報道)寧波舟山港一體化繼續推進。浙江省政府副秘書長、浙江省海港委常務副主任夏海偉昨天表示,今後深水岸線開發重點將在舟山,並將適時爭建舟山自由貿易試驗區。

夏海偉說,寧波和舟山共用一個海域,但資源各有不同,從目前來看,舟山能真正體現港口岸線資源基礎以及資源的豐厚度,今後開發建設港口,特別是開發深水岸線側重點將在舟山。他說,寧波舟山港是浙江海洋港口核心,是實施長江經濟帶和「一帶一路」的戰略支點,也是今後爭取建設舟山自由貿易試驗區的重要組成,寧波舟山港將持續深化融合。

寧波舟山港吞吐量超香港

數據顯示,2015年寧波舟山港完成貨物

吞吐量8.9億噸,增長1.8%;完成集裝箱吞吐量2,062.7萬標箱,首次超過香港港位居全球第四。為推進浙江省海洋港口一體化發展,浙江省政府去年決定組建浙江省海洋港口發展委員會、浙江省海洋港口投資運營集團。

目前浙江省海港集團已基本完成資產注入工作,其中,省級資產擬注入200億元(人民幣,下同),已經到位150億元;寧波舟山港集團歸屬母公司權益淨資產340億元,也已經注入浙江省海港集團,其他資產注入正在積極推進。

截至2015年底,浙江省海港集團總資產約900億元,淨資產600多億元。夏海偉介紹,浙江省海港集團已經啟動了對嘉興港、溫州港和台州港整合的前期工作,力爭上半年完成整合,並適時整合義烏陸港。

香港港口全球排名跌至第5

香港文匯報訊 香港港口正在失去全球貿易版圖上的突出地位。《華爾街日報》稱,繼去年集裝箱業務大幅滑坡後,香港港口去年的全球排名已下滑1位,至第5位。在10年前,香港港口曾是世界上最繁忙的港口。如今,港口吞吐量已經連續第18個月下降,越來越多的船舶跳過香港,轉向中國內地更新的港口設施。

內地港口卸貨快費用低

這一排名的下滑是中國經濟增速放緩的部分徵兆。但香港港口貿易量不斷下降有更深層次的原因:像深圳、上海、寧波等城市外圍的港口可以更快卸貨,費用也更低,並且更接近於中國製造業區域。新一

類大型船舶的體積也過大,滿載情況下不能進入香港的淺水航道,但可以輕鬆進入中國海岸線的深水港口。

瑞銀證券分析師徐賓表示,深圳貨物裝卸成本比香港低5%到20%。截至去年11月份,深圳碼頭的集裝箱運量同比上升了1.4%。2015年全年香港的港口運輸量下降了9.5%。

香港港口僱有近10萬名員工,物流和貿易領域靠其帶動;物流和貿易佔香港經濟活動的近四分之一。從大型國際船運運營商到小型進出口專門公司等數百家公司都依賴於大量船運。對香港經濟來說,這種下滑趨勢相當令人不安。

微信提現收手續費 銀行撇清關係



微信自3月1日起提現收取手續費,稱是因銀行要收取此筆費用,但銀行業人士否認。 資料圖片

香港文匯報訊(記者孔雲瓊 上海報道)騰訊(0700)旗下的微信方面宣佈,自3月1日起提現收取手續費,並稱是因銀行要收取此筆費用。不過,馬上有銀行人士稱,提現行爲銀行是不收手續費的。

據悉,微信提現指的是將存在微信錢包中的錢轉到用戶銀行相應賬戶,具體收費標準是每位用戶有1,000元(人民幣,下同)免費提現額度,超出部分按銀行費率收取手續費,費率均爲0.1%,每筆最少收0.1元。同時轉賬恢復免費。

對於收費,微信團隊表示銀行在第三方支付調用快捷支付接口時都會按金額收取手續費,部分銀行在提現時會再次收取費用。

不過此種說法馬上遭到不少銀行業人士否認。有銀行人士表示,提現是增加銀行存款,不存在有存款還要收費一說;至於調用接口收費,也指的是錢從銀行卡到支付賬戶。

微信電商憂爲手續費買單

微信方面解釋稱,其實隨着用戶在微信上收發紅包、支付消費等行爲的日益增多,微信已經背負起越來越重的成本擔子,無論是轉賬收費或是提現收費,只不過是產品包裝、時機和計費方式問題,根本上還是想解決日益增高的快捷支付成本問題。

有從事微信電商的用戶表示,此規則一出恐怕他們最受影響,因爲用戶費用都是進入微信錢包,今後無可避免要爲手續費買單。

粵四市首套房首付降至兩成

香港文匯報訊(記者古寧 廣州報道)春節假期過後,廣東部分城市開始執行節前央行出套房貸寬鬆政策調整。廣東省內多家銀行透露,目前廣東省房貸執行方案已下發,根據廣東省市場利率定價自律機制,除廣州、深圳地區,佛山(含順德、南海)、珠海、中山、江門地區對首次購買普通商品住房的居民家庭首付最低爲20%,其他地區仍爲25%。二套房貸方面,大佛山區域及珠海、中山、江門的二套房貸調整爲可執行最低3成,其他地區仍爲4成。

穗首套房貸首付依然三成

有消息稱,重慶、南昌、蘇州、杭州、福州等多地也已經開始執行央行的房貸新政,首套房貸最低可2成。而廣東僅上述四城市執行最新的房貸政策。根據1月數據顯示,北上廣深首套房貸首付爲3成。對於二套房貸,廣州和深圳基本不低於6成首付。其中,廣州仍爲全國二套房貸首付最高的城市,各家銀行均嚴格執行7成政策。而北京各家銀行二套房貸爲5成,上海從4成至7成不等。