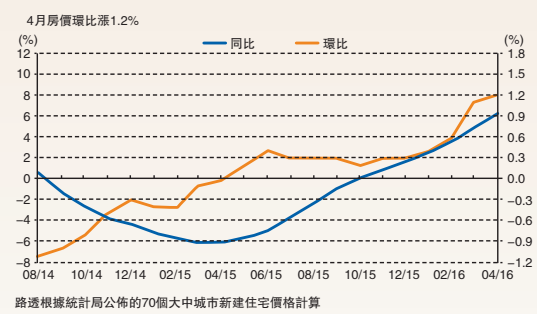


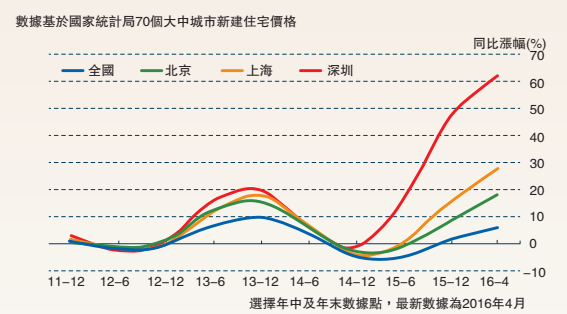
「滬九條」實施後依然「地王」頻現

Table with 5 columns: 成交日期, 買家, 地塊位置, 樓板價, 預計保本售價. Rows include transactions for 融創, 格力, and 保利 in Shanghai.

中國4月70個大中城市房價同比上升6.2%



中國全國、北京、上海及深圳房價同比漲幅



無懼最嚴調控令 37房企爆搶地戰

保利54.5億奪滬周浦「地王」

香港文匯報訊(記者 章蕪蘭 上海報道)上海樓市正受制於最嚴調控令,土地市場卻依然瘋狂暴漲,「地王」頻現。昨日上午的拍賣中,一塊位於上海遠郊周浦的純住宅地塊,居然創紀錄地吸引了37家房企開啓搶地大戰。最終,保利殺出重圍,以54.5億元(人民幣,下同)重金將之收至麾下,未來保本售價接近每平米8萬元,是目前該區域在售樓價的兩倍之多!



昨日上午上海一塊位於遠郊周浦的純住宅地塊,以54.5億元拍出。圖為上海浦東新區俯瞰。資料圖片

昨日,上海浦東新區今年首塊純住宅地塊迎來出讓競拍。該地塊為周浦鎮西區PDP0-1001單元A-03-11地塊,出讓面積為69,433.1平方米,容積率1.8,起售價13.77億元。

此次成交價不但「麵粉」貴過「麵包」,保本售價還高達近8萬元,幾乎是目前樓價的兩倍之多。據測算,保利地產此次以54.5億元拿地,更是佔到了其去年全年淨利潤123億元的44%。

15%面積70年不能賣

值得注意的是,這幅地塊的出讓條件極其嚴苛,規定有15%的面積需要自持70年不能出售,5%的面積作為保障房無償移交給政府,不能有三層以下的聯排和別墅產品,且自持的住宅面積不能境內轉讓等。即便如此,該地塊依然被37家房企「圍剿」。上海土地市場官網顯示,當日有包括融創、恒大、世茂、保利、富力、九龍倉、龍湖、萬科、中糧等37家房企參與現場競拍,規模創下歷史之最。在競拍過程中,亦是多次出現一口數億元的跳價。

最終,周浦地塊被保利地產以54.5億元果斷拿下,溢價率達到296%,樓板價43,607元/平方米,刷新上海外環外地王紀錄。若扣除5%的保障房與15%的自持面積後,實際可售面積樓板價約為5.5萬元/平方米,這意味著保本售價將高達近8萬元/平方米,超越上週泗涇6萬元/平方米保本價地王。

雖然周浦歸屬上海浦東新區,但地理位置在外環以外,屬上海遠郊。目前周浦地區新房均價僅為3.3萬至4.3萬元/平方米,最高售價在4.8萬元/平方米。這顯示

土地「自持」創先例

上海中原地產市場分析師盧文曦表示,房企拿地越來越激進,其背後是土地市場准入門檻越來越高,優質土地資源越來越少。消息指,是次上海政府對該地塊的開發設置了嚴格要求,要求土地「自持」亦是開了先例,自持部分的項目不能出售,這不但將對開發商的資金回籠產生一定壓力,也會增加其在開發過程中的難度,隨著調控深入,今後拿地條件或越來越苛刻,房企都欲盡早出手。

雖然上海市政府早前推出了號稱最嚴新政的「滬九條」,當地樓市仍高燒不退。此前是消費者瘋狂搶房,如今則是企業瘋狂搶地。一週前,「滬九條」後上海首場土地拍賣,就已呈「高燒」,同樣位於上海遠郊的松江泗涇兩塊「雙子星」宅地創下「地王」紀錄。5月11日,融創以30.05億元的價格拿下松江泗涇鎮12-01號地塊,樓板價為3.8萬元/平方米;同日,格力地產以19.65億元的總價拍得泗涇10-05地塊,樓板價約3.7萬元/平方米,這意味著泗涇的商品房保本售價達到6萬元/平方米,而目前該地塊周邊精裝項目單價僅為3萬元/平方米。

內地樓市續升 二線城市領漲

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)國家統計局18日發佈數據顯示,4月內地70個大中城市新建商品住宅價格環比上漲的城市有65個,比3月增加3個,北京、上海、廣州、深圳四個一線城市新建商品住宅和二手住宅價格環比漲幅均雙雙收窄,深圳二手住宅價格更環比轉跌,下降0.4%,合肥、廈門、南京等二線城市接棒領漲。業內人士預計,內地樓市普漲仍將繼續,一線城市房價繼續上漲但漲幅收窄,熱點二線城市樓市政策將收緊。

數據顯示:4月70個大中城市新建商品住宅價格環比漲幅在1%以上的城市有22個,比3月增加4個,環比漲幅在5%以上的城市有2個,比3月增加1個。最高漲幅為5.8%,比3月擴大0.4個百分點。

房價上漲城市續增

國家統計局城市司高級統計師劉建偉表示,房價總體繼續上漲,上漲城市個數繼續增加,但城市間漲勢出現新變化,一線城市漲幅較3月有所放緩,二三線城市漲幅開始擴大。

其中,北京、上海、廣州、深圳四個一線城市的新建商品住宅和二手住宅價格環比漲幅均雙收窄,深圳二手住宅價格環比

甚至出現下降,而部分二線城市環比漲幅比3月進一步擴大,有些已超過一線城市漲幅。

初步測算,4月新建商品住宅價格環比綜合平均漲幅一線城市比3月收窄0.7個百分點,二三線城市比3月分別擴大0.3和0.2個百分點。

從同比看,一二線城市同比漲幅繼續擴大,三線城市由降轉升。隨着住宅銷售價格環比上漲,同比上漲城市個數繼續增加。

在一線城市漲幅放緩的背景下,部分二線城市房價大漲,環比漲幅遠超一線城市,其中合肥、廈門、南京、杭州四個城市漲勢最勁。其中,合肥新建商品房價環比漲幅近6%的漲幅,二手房價格近7%的漲幅領漲全國,新房和二手房的同比漲幅也達到17.6%和30.4%。廈門、南京新房價格環比漲幅亦都在4%以上,同比超過兩成。

二線城市或出辣招

上海易居研究院總監嚴躍進指出,4月70個大中城市房價漲幅為近12個月的最大。由於一線城市房價高,部分投資投機資金開始撤出一線城市,繼而進入二線城市,使得此類二線城市的價格漲幅開始超

4月熱點城市新建商品房價漲幅(%)

Table with 3 columns: 城市, 環比, 同比. Lists cities like Beijing, Shanghai, Shenzhen, Guangzhou, etc., with their respective price change percentages.

越一線城市。

嚴躍進預計,目前一線城市可售房源不足,後續房價將繼續上漲。但受相應政策調控的影響,增幅或繼續收窄。隨着部分購房需求從一線城市轉移到二線城市,二線城市房價上漲的態勢開始強於一線城市,這也會增加部分二線城市政策收緊的風險。有媒體報道,近期合肥房管局表示,政府在必要的時候,會進一步出台更為嚴格的政策,不排除限購限貸的政策重新回歸。

美的擬292億收購德機器人公司

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)美的集團昨公告,為推進公司「雙智」戰略,深化機器人產業佈局,公司擬收購在德國上市的全球領先的機器人及智能自動化公司KUKA Aktiengesellschaft(簡稱「庫卡集團」),預計交易對價最高不超過40億歐元(約人民幣約292億元)。因該事項存在不確定性,該公司股票已於昨起臨時停牌,待上述事項確定後公司將及時發佈相關公告並復牌。

冀持庫卡30%以上股份

美的集團稱,為了拓展機器人市場機遇,公司擬通過全資境外子公司Mecca,以自願要約收購方式向庫卡集團股東發要約,收購其持有的庫卡無面值不記名股票,初步確定要約價格為每股115歐元。庫卡集團全部發行在外的普通股為3,977.547萬股,公司目前持有庫卡集團約13.5%的股份。公司意圖獲得超過庫卡集團30%以上的股份,將觸發要約收購義務。若庫卡集團除公司外的全部股東接受要約,按照要約價格為每股115歐元計算,公司預計最高將支付不超過40億歐元(折合人民幣約292億元)的現金對價,實際交易總對價取決於最終接受要約的情況。

據悉,庫卡集團是全球領先的機器人及自動化生產設備和解決方案的供應商之一,旗下三個主要業務板塊分別為:庫卡機器人板塊,主要從事

開發、製造並銷售可應用於自動化製造過程的主要核心機器人及其相關的服務和控制器;庫卡系統板塊,主要從事設計和建設涵蓋整個工廠價值鏈的自動化製造系統,從組件、工具、製造單元到完整的系統;瑞仕格板塊,為庫卡為其他領域研發創新的自動化提供解決方案,例如用於醫療技術、倉庫、物流中心,以及太陽能工業和航空航天工業等。

據公告披露的庫卡集團2015年年度報告顯示,庫卡集團2014年度、2015年度分別實現銷售收入20.96億歐元、29.66億歐元,毛利分別為5.20億歐元、6.98億歐元,息稅前利潤分別為1.42億歐元、1.36億歐元。

有望擴展中國市場

美的集團表示,此次收購庫卡集團股權,是公司深入全面佈局機器人產業的關鍵一步。交易完成後,公司憑借庫卡集團在工業機器人和自動化生產領域的豐富經驗和完美產品線,將進一步提升生產效率並推動公司製造升級,提升自動化物流倉儲運輸效率等。同時,雙方將共同開發服務機器人的巨大市場,提供更加豐富、多樣化、專



美的擬收購機器人及智能自動化公司庫卡集團。圖為美的集團產品。

業化的服務機器人產品。

庫卡首席執行官Till Reuter 3月份表示,美的今年稍早把對庫卡的持股增加一倍至10%左右後,庫卡已在幫助美的打造生產自動化。知情人稱,美的或幫助庫卡擴展中國市場。

最近幾年,庫卡已擴大了亞洲市場,於2013年在上海開設了一家工廠,2015年把中國的員工數增加約50%。Reuter稱,庫卡目前中國營收約為4.2億歐元(4.75億美元),希望在2020年前這個數字能超過10億歐元。

人民幣見兩個半月新低

香港文匯報訊 人民幣兌美元即期昨收盤大跌百餘點至兩個半月新低,中間價亦小幅下跌。交易員指出,美指走強歐元趨弱,帶動人民幣下探,再加上近期離岸和在岸價格走闊,亦刺激境內做空情緒升溫。市場預期人民幣短期料整體偏弱,但亦要關注監管層是否出手干預市場。中國外匯交易中心數據顯示,昨日人民幣中間價6.5216,較上日跌0.02%;即期收報6.5353,較上日的6.5227跌0.19%。今年以來下跌0.64%;自2005年匯改以來升26.64%。



昨日人民幣中間價6.5216,較上日跌0.02% 資料圖片

季節性因素 購匯需求增

交易員表示,企業購匯仍有嚴格的控制,不過最近購匯比較多,昨日開盤後美元兌人民幣就往上走了100點左右,午後美元指數加速上行並創三周新高,提振購匯熱情;整體而言,受國際形勢變化,市場對短期美元走強的判斷愈發一致,普遍認為人民幣近期仍有走弱空間。一城商行交易員提到,海外上市公司即將迎來半年度紅利發放

的時間,從5月底開始,海外紅利發放帶來的購匯需求亦將施壓人民幣。另一中資大行交易員認為,短期走勢還看美元表現,雖然整體美元偏強,但估計也不會一蹴而就,將有個反覆的過程。全球匯市方面,美元兌歐元及一籃子主要貨幣走高,因市場重燃有關美聯儲可能很快加息的預期。盤中美元指數漲0.4%至三周高位。美國利率期貨顯示,12月前加息機率預計為70%-80%,9月前升息機率為50%。

滬指2800點反覆 成交縮

香港文匯報訊(記者 章蕪蘭 上海報道)近日A股連續調整,昨日又低開低走,盤中滬指一度失守2,800點,好在尾市略有企穩,總算收於2,800點上方,但依然下挫了1.27%,收報2,807點,深成指與創業板指跌逾2%。兩市共成交4,167億元人民幣,較前一交易日略微縮量。

市場整治力度加強

央行昨日開展了700億元(人民幣,下同)7天期逆回購操作,因日內有800億元逆回購到期,公開市場實現資金淨回籠100億元。市場人

士指出,MLF超額續做有助穩定市場預期,公開市場轉向小額淨回籠,對資金面影響不大,且企業繳稅尚未進入高峰期,預計後續央行逆回購將保持靈活操作,在「逆回購+MLF」的組合操作調控之下,資金面有望安然度過5月。

此外,由於A股正在衝刺MSCI,管理層對市場的整治力度將有所加強。中證監上市部巡視員兼副主任趙立新日前表示,未來證監會將進一步修訂上市公司信息披露管理辦法,推進分業信信息披露體系建設,完善上市公司股權質押信息披露規則,鼓勵公司自願性、差異化的信息披露,

嚴厲查處信息披露不真實、「忽悠式」重組、不履行承諾及財務欺詐等違法違規行為。

後市料續整固尋底

和信投顧表示,近期A股上行困難,不過短期技術指標依然存在修復可能,而個股自救的幅度,需要觀察量能變化與基本面情況而定。廣州萬隆則頗為悲觀,該機構認為,雖然管理層呵護市場之心明顯,但由於股指短期跌勢過猛,這將造成板塊個股籌碼大幅鬆動,後市繼續跳水分化殺跌難於避免。

第18屆海交會福州開幕

香港文匯報訊(記者 蘇榕蓉 福州報道)第18屆海峽兩岸經貿交易會(簡稱「海交會」)昨日在福建省福州市開幕,吸引了來自50多個國家和地區的千餘客商參會。其中,海上絲綢之路沿線國家和地區共375家參展。據福州市官方透露,本屆海交會報名參展參會的企業已達1,940家,分別來自亞洲、歐洲、非洲

和北美洲等50個國家和地區,實現了21世紀海上絲綢之路沿線主要國家和地區全覆蓋,創下歷屆海交會境外參展國家數之最。此外,本屆海交會不僅有19個台灣商協會及機構團組參會,610餘家台灣企業參展,規模更甚往屆;而且,台灣貿易中心亦首次在本屆海交會上設立「台灣精品館」。