



內地樓市庫存量在增加，面臨着去庫存的壓力。圖為福州市區樓盤。

資料圖片

人均套數近發達國家水平 樓價持續上漲不會是常態

巴曙松稱內房去庫存壓力大

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港交所（0388）首席經濟學家巴曙松昨天在香港大學出席一個研討會上表示，內地樓市庫存量在增加，面臨着去庫存的壓力。匯豐大中華區首席經濟學家屈宏斌在同一場合表示，政府可以推動提高農民工的居住條件，將其發展成消化庫存的動力，但讓農民工市民化，是一個百年的民生工程。

巴曙松表示，內地房地產銷售年成交額超過10萬億元（人民幣，下同），對香港的資本市場影響極大。內地去年商品房銷售面積達12.8億平方米，接近2013年13億平方米的歷史高峰水平。不過考慮到城鎮人口增速趨緩，以及去年下半年銷售增速下滑，想要去庫存，新開工面積必須下降。

他表示，內地的人均住宅套數已經接近發達國家水平，將來改善性需求對樓市的影響會增加，房地產投資及新開工面積將會進入大幅波動的階段，房價的持續上漲不會是常態，房地產企業的市場將會加速集中，多業態的企業才有能力對沖市場風險。

農民工市民化屬百年工程

屈宏斌則稱，從巴曙松提供的數據來看，內地住宅市場每年的增量約為2%，不過根據城鎮化速度及人口自然增長的速度測算，未來五年的城市人口增量也約為2%，再加上改善性需求也會增加變量，所以內地房地產的總量沒有問題，而是需要調整結構。

屈宏斌認為，人口流動完全由市場決定，所以供需關係很難用量化指標描述，而且內地樓市情況複雜，統計數據並不完善。他指出，房地產庫存要逐漸消化，內地有接近2億人口是農民工，他們的居住條件

條件都比較差，屬於低收入群體，政府可以收購部分庫存，將其轉化為廉租房、公租房，符合新型城市化的政策目標，讓農民工市民化，是一個百年的民生工程。

巴曙松又提到，近年內房出現一個現象，越貴的物業借貸槓桿越低，逾1,000萬元的物業往往能一筆過付款，反而300萬元至500萬元的借貸槓桿越高，反映社會的財富分配出現問題，值得關注。

近年內地當局為節制三、四線城市住房的供應，限制發展商在這些城市融資渠道，然而這些發展商轉向尋求高回報的投資產品以獲得資金，如今三線城市樓價回落，並有去庫存情況，巴曙松憂慮這些發展商未必能還款。

港股民喜回報較高輕資產

於消化庫存存否令房地產企業盈利受壓，屈宏斌表示，企業必須經歷調整過程，不過這只是短期的，對經濟影響是可控的，而且「長痛不如短痛」，拖慢進度反而會帶來更多負面影響。

被問到房地產上市公司的估值在內地及香港有分歧的情況，巴曙松指，因為內地投資者以散戶為主，喜愛重資產，反觀香港以機構投資者為主，喜愛回報較高的輕資產，故兩地估值有差異。



內地的人均住宅套數已經接近發達國家水平，而房價的持續上漲不會是常態。



讓農民工市民化，是一個百年的民生工程。

圖片為張偉民攝

泰禾57億奪深圳坪山商地

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）位於深圳坪山新區的G11336-0066宗地昨在深圳市土地房產交易中心拍賣出讓，吸引了龍光、恒大、前海人壽、泰禾、星河、廣州金茂等多家房企到場爭奪。經過激烈爭奪，最後福建中維房地產開發有限公司旗下公司泰禾以57.2億元競得此地塊，樓面均價每平米15,671元，溢價率74.23%。

G11336-0066宗地位於坪山新區中山大道與比亞迪路交匯處西北角，多條公交及高快巴士線路接駁市區內外，並位於規劃地鐵12、14、19號線控制區內，同時臨近廈深高鐵停靠站。

該宗地用地面積為107,287.07平方米，建築面積為365,000平方米，土地使用年限為40年，以掛牌方式出讓，履約保證金6.566億元，掛牌起始價32.83億元，屬於商業用地。

龍光、恒大、寶能集團旗下前海人壽、泰禾、星河、廣州金茂等多家房企到場。經過一個多小時的激烈角逐，最終由泰禾競得，成交價格57.2億元，樓面均價每平米15,671元，溢價率74.23%。去年12月泰禾進軍深圳以高價拿下寶安尖崗山兩塊住宅用地，今年再次以高價拿下坪山商業地塊，顯示着泰禾進軍深圳的決心。

滬指站穩2800點 OLED板塊領漲



昨日截至收盤，滬指報2,825點。

中新社

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）昨日是A股期指結算日，滬深兩市低開後上行，盤中滬指圍繞2,800點展開激烈震盪，尾盤時得益於題材股活躍最終收高結尾。截至收盤，滬指漲0.66%報2,825點，深成指漲0.85%報9,816點，創業板指漲1.37%收報2,065點。但兩市成交量繼續萎縮，成交量總

計3,654.2億元（人民幣，下同），其中滬市成交1,237.9億元，深市成交2,416.3億元。

昨日OLED板塊漲幅第一，板塊中士蘭微、長信科技、大富科技、永泰科技、中高科技、山東精密等多股強勢漲停，消息面上OLED已經處於行業爆發前夕，未來5年市場規模300億美元。

下跌板塊不多，以黃金板塊下跌最多，主要由於美聯儲6月加息預期升溫，打壓黃金一度跌破1,250關口並刷新3周低位。

巨豐投顧認為，OLED等概念接力炒作，如題材股活躍能夠延續，那麼市場人氣將逐步得到修復。目前大盤上有壓力，下有支撐，區間窄幅震盪為主，投資者當控制好倉位，高拋低吸。

傳IPO速度放慢

值得注意的是，昨日A股尾盤反抽也受到兩融餘額止跌回升影響，5月18日滬深兩市融資餘額跌破8,300億元，報8,260.14億元，創近18個月以來新低，不過5月19日兩市融資餘額再度回升至8,267.25億元。另外，有消息稱IPO上會節奏放緩，每月上會企業由原來的6家減少至4家，市場人士稱IPO速度慢下來後亦有利A股市場恢復。

廣州萬隆認為，從昨日尾盤有持續資金流入來看，市場上對國家隊的托底預期相對充足，存量資金市場上國家隊是重要的參與力量，短期內發生踐踏殺跌的可能性也極小。不過小陰小陽的弱勢縮量震盪行情恐怕還會在一兩周內重複出現。

工行農行美發人幣計價票據

香港文匯報訊 中國兩大銀行正在美國發行人民幣票據，工商銀行（1398）表示，計劃昨日在美國發行31天定期存單，籌集5億元人民幣（約合7,600萬美元），收益率為2.6%。農業銀行（1288）在本周發行了1.17億元的1年期票據，收益率為3.35%。這兩批票據的收益率均遠高出1年期美國國債0.621%的收益率。

收益率遠超1年期美債

外電報道指，這是去年以來中資銀行首次在美國發行人民幣計價證券，將試探美國市場對此類產品的需求。中國銀行同業拆息的月利率目前是2.84%，意味着中資銀行可以在美國及其他海外市場上以更低的利息借債。但如果人

幣貶值，這些人民幣計價票據的回報就會縮水。

中資銀行海外發債也會促進人民幣在境外的使用，這是去年IMF設定將人民幣納入一籃子儲備貨幣的條件之一。納入IMF儲備貨幣籃子將意味着人民幣向完全可兌換又靠近一步。

據了解上述交易的知情人士稱，由於亞洲和歐洲許多地方的利率已經為負，這些地區的銀行和機構投資者是人民幣債券的大買家。投資者稱，與中國有交易的銀行也會使用這些短期工具來對沖風險敞口。

雖然中資銀行此前已在美國發行過人民幣計價債券，但新發行的債券將會是第一批在美國結算的債券。中國工商銀行董事長姜建清稱，在美國進行現金轉賬是人民幣在境外使用的一個里程碑。

股票產品槓桿上限收緊至1倍

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）中國基金業協會近日為規範證券期貨經營機構開展私募資產管理業務行為，下發「八條底線」更新版。相較於前一次發佈的「八條底線」，此次版本新增若干條禁止性要求，其

中基金業協會特別強調了對槓桿的要求，規定風險較高的股票類產品槓桿倍數上限由10倍下調至1倍，對於混合類槓桿倍數也設定為1倍，符合規定的員工持股計劃適當放寬其槓桿倍數至不超過2倍。

理財產品去年賣逾百萬億元

香港文匯報訊 中新社消息，中國銀行業協會昨在廣州發佈《2015年中國銀行業理財業務發展報告》（下稱報告），指2015年全年中國銀行業理財產品向個人投資者募集的資金總額達101.49萬億元（人民幣，下同），佔全部資金來源的64.07%。

報告顯示，儘管個人投資者仍佔銀行理財資金的主要來源，但機構投資者的佔比開始顯著上升，2015年全年募集資金36.41萬億元，佔比22.98%，比2014年上升1.48個百分點。

對此，中國銀行投資銀行與資產管理部副總經理王衛東表示，加上銀行同業、私人銀行等其他資金來源，中國銀行業理財業務的投資者結構更加均衡，也為理財帶來了長期穩定的資金，理財產品期限結構更趨合理。

報告指值得注意的，還有近年來隨着各項監管新政的密集出台，不斷放寬對資產管理行業

的行政管制，銀行、信託、保險、券商、基金、期貨、私募等各類金融機構全面介入資產管理領域，中國進入跨界競爭、混業經營的「大資管時代」。

內地金融邁「大資管時代」

截至2015年末，大資管行業規模達90.36萬億元，其中銀行理財產品規模最大，餘額達23.5萬億元，佔比26%。

王衛東表示，隨着「大資管」的概念被社會廣泛接受，資產管理行業呈現百花齊放的局面，而同業業務和委外業務的快速發展也使得銀行理財逐步呈現了混業經營的特徵，為了促進銀行理財健康有序發展，央行及銀監會等監管機構出台了一系列政策，促使商業銀行提高理財服務的標準化和規範化，推動理財業務向資產管理業務轉型。

中證監：監管防控基金子公司風險

香港文匯報訊（記者 張聰 北京報道）針對近期市場上中證監擬對基金公司子公司相關監管進行修訂的傳聞，中證監新聞發言人鄧鈞昨日在新聞例會上回應稱，中證監正在起草基金子公司相關規定，主要聚焦兩方面內容，一是加強監管防控風險，強調法律基金管理人勤勉要求，建立風控指標體系，引導基金子公司穩健開展業務；二是規範發展，支持基金子公司穩健發展，依法合規開展專業化經營。

據鄧鈞介紹，2012年中證監證券投資基金公司子公司暫行規定，允許基金公司設立專戶子公司，三年多來，基金子

公司發展較快，79家基金公司設立了專戶子公司，管理資產規模9.84萬億元人民幣。

他指出，中證監前期開展了專戶子公司的業務評估和風險排查工作，結果表明多數基金子公司能夠堅持本業，但少數基金子公司風險較大，偏離本業，大量開展通道業務，相關業務相互嵌套，盲目拓展高風險業務等，風險控制合規控制薄弱，資本約束機制確實，資本金與資本規模不匹配，盲目擴張業務規模，無序擴張等。

鄧鈞透露，針對存在的問題，中證監修訂、起草了《子公司規定》和

《基金管理公司特定客戶資產管理子公司風險控制指標指引》。目前，相關規定和指引已在適當範圍徵求意見，中證監將在認真聽取各方意見建議基礎上，盡快發佈實施。

吳清任上交所理事會理事長

中證監昨還宣佈，吳清出任上交所理事會理事長；桂敏傑由於年齡原因不再擔任上交所理事會理事長職務。中證監網站信息顯示，吳清2009年曾擔任過證監會風險處置辦公室主任。接任上交所理事會理事長前，任上海市虹口區委書記。

張濤升任央行副行長

香港文匯報訊 人民銀行條法司司長張濤最新被提升為央行副行長。由於此前張濤曾在國際貨幣基金組織（IMF）有過長達三年的工作經歷，業內人士猜測他將接任IMF現任副總裁朱民的職位。

中國政府網昨日刊登國務院任免國家工作人員通知，同時宣佈免去周慕冰銀監會副主席的職位，周慕冰於2010年12月起擔任該職。

路透社引述一位接近人行的人士表

示，「他（張濤）在IMF工作過，應該是接替朱民。」

或接替朱民IMF職位

朱民2011年7月出任IMF副總裁，任期五年，為首位進入IMF高層的中國人。朱民2009年起擔任中國人民銀行黨委委員、副行長，2010年開始兼任IMF總裁特別顧問。主要從事國際金融、銀行業務和宏觀經濟方面的研究。根據網上的公開信息，60年代出生的

張濤畢業於清華大學自動化工程專業，並獲清華大學金融工程碩士學位；後獲得美國加利福尼亞大學（聖克魯斯）國際經濟學碩士及博士學位。

張濤加入央行之前，曾在世界銀行和亞洲開發銀行陸續擔任經濟學家和高級經濟學家。自2004年起任職於中國人民銀行，歷任人民銀行研究局副局長、國際司副司長、調查統計司司長、國際司司長兼港澳台事務辦公室主任。