



■浦東新區A10-1地塊昨拍出，中糧以24.4億元創新場鎮單價地王紀錄奪得。圖為上海迪士尼。資料圖片

滬迪園效應 央企造3高地王

中糧溢價236%奪新場鎮地 郊環外樓價直衝6萬

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）昨日上海迪士尼周邊一宗旅遊綜合服務區地塊進行拍賣，現場共吸引23家房企競相參與，最終央企中糧以24.4億元（人民幣，下同）摘得，並創下新場鎮單價地王紀錄。

公開資料顯示，昨日拍出的地塊為浦東新區新場旅遊綜合服務區A10-1地塊，距離上海迪士尼板塊僅5公里，出讓面積為5.69萬平米，起始價7.27億元，樓板起始單價1.07萬元，建成後將成為低密度的圍合式住宅佈局。但現場氣氛依然火熱，多家房企一度出現緊盯加價反覆較勁局面。

23房企角逐 滬銀監到場

最終被央企中糧以24.4億元價格收入囊中，地塊樓板價達到每平米35,744元，扣除5%的保障房等不可售部分後，實際樓板價達到每平米38,300元，溢價率近236%。總價、樓板價、溢價率均刷新此前由嘉定徐行鎮06-04地塊創下的紀錄，標誌着新「三高」地王的產生。

目前新場板塊內沒有最新開盤項目，二手房報價多在3萬元單價左右，業內測算如果中糧拿地樓板價是接近4萬元的話，未來保本售價會在6萬元左右，直接會是現在當地房價的翻倍。

昨日現場吸引23家房企角逐，包括前幾次拍地中創造地王的央企保利、信達、招商地產等，雖然此次

拍地依舊由央行上海總部、上海銀監會、市規土局位列觀摩席，主持人也屢次提醒開發商理性出價。

上海中原地產分析認為，新場宅地價再創新高，主要受益於迪士尼概念，此外近期上海各區域地王層出不窮，亦是影響到此次地拍的背景環境之一。

央企再次創造地王惹爭議

此前曾有消息稱6月中包括國資委在內的國家監管機構曾經對央企開發企業進行了約談，就央企追高拿地行為發出過要求收斂的口頭通知。

而在上一次嘉定土地出讓中，央企也的確表現得較為克制，並無太過熱衷的跡象。不過面對新場宅地，各方顯然對迪士尼輻射區的宅地都表現出很大興趣，資金雄厚的央企自然也是不願放棄這個機會。

房地產諮詢公司Mingtiandi曾指出，在上海迪士尼尚未開園之前周邊正在開發的房地產價格已經漲了35%。

業內認為迪士尼周邊土地供應極其有限，因此造成央企出手的原因，不過相較顧村地王那次已經有所收斂，此次新場拿地溢價率並未超過300%。

在港發人幣國債逾2.6倍超購

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）英國脫歐後，環球資金尋找避險場所，財政部在香港向機構投資者發行的140億元人民幣點心債昨日開標，分別是3年期的70億元、5年期45億元、7年期10億元、10年期10億元以及20年期5億元國債，錄得超額認購2.6倍至3.7倍。中標利率分別為3年期2.9%，5年期3.25%，7年期3.3%，10年期3.38%，20年期3.9%，全部處於市場預期下限，分析認為正是反映資金對避險工具有強烈需求。

脫歐刺激人幣國債銷情

雖然中標利率比市場預期為低，但根據彭博數據顯示，點心債殖利率水平比歐美主要同年期國債高出200點子以上。以10年期國債殖利率為例，截至6月28日，離岸中國國債殖利率比美國高出205點子，比英國高254個點子，比日本高374點子，比德國高361點子，也比中國在岸國債高63點子。

渣打銀行亞洲利率策略師劉潔表示，英國脫歐令各個已發展國家國債殖利率創出新低，導致投資者追捧今次發行的點心債。「從認購倍數來看，市場需求高漲，尤其是3年期的中標利率低於該行的預估範圍，顯示國債市場需求非常強勁。」

東方匯理銀行高級新興市場策略師Dariusz Kowalczyk亦指出，部分美元投資者將美元兌換成人民幣購買點心債，而為防止匯率風險，會同時買入美元兌離岸人民幣的交叉貨幣互換操作套戟，近期貨幣互換利率下行，令點心債對美元投資者更具吸引力。

離岸人債下半年料千億

不過，劉潔亦指出點心債受制於人民幣貶值預期、流動性不足和在岸債市加速開放，市場已經大幅收縮，發行量大幅下降。她預計下半年包括存款證和台灣發行的人民幣計價寶島債的點心債發行量約為700億至1000億元人民幣，比上半年點心債發行規模約1,521億元人民幣少，她預計今年年底未償還的點心債將比去年下降16%至18%。

永隆銀行司庫蕭啟洪認為，英國脫歐後德國10年期國債殖利率跌至負利率水平，美國國債10年期還有1.4至1.5，而且預期資金將流向美元區，相對日圓受央行政策影響和套利交易完成拆倉限制其升幅，他比較看好作為避險工具的美債前景。

滙豐大中華區行政總裁黃碧娟表示財政部連續八年在香港發行人民幣國債，充分體現了內地強化香港作為全球離岸人民幣業務樞紐地位的承諾。從資產管理公司、金融機構到中央銀行，全球投資人民幣資產的投資者已愈趨廣泛，旨在實現投資組合多元化。

傳央行干預 人幣回穩

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉、實習記者 馬迪帆）人民銀行昨公佈人民幣中間價為6.6324，較周二升204點子或0.31%，是自上周五英國脫歐公投三連跌以來首次回升，人民幣兌美元即期昨亦較周二收盤價微升。路透社引述交易員指出，監管當局曾干預離岸市場，早上市場受英國脫歐和土耳其恐怖襲擊影響加劇避險情緒，購匯力道明顯上升，但在當局干預離岸市場給予一定引導後，在岸人民幣（CNY）最終回穩上升。

路透社計算的CFETS人民幣匯率指數為95.25，從周二有記錄以來的最低點微升0.02，累計下跌5.63%，SDR籃子指數微升至95.94。人民幣在岸價（CNY）昨大部分時間在6.646至6.6652之間波動，下午4時後升穿6.646。截至昨晚8:30，報6.6440，升47點。人民幣離岸價（CNH）昨日持續上升，自昨日6.69低位一直上升，中間回落至6.685後亦瞬間反彈，晚上持續上升。截至晚上8:30，CNH報6.6590，大升276點。中銀香港公佈，每百港元兌人民幣銀行買入價是86.28，賣出價是85.47。

中銀年底目標6.7水平

交易員預計，近期人民幣會在現水平暫時企穩，市場避險情緒還未消散，尤其在岸人民幣匯率跌破6.6元關口後購匯較多，但昨日離岸市場受到明顯干預，貶值預期受控。另一位交易員指，因客戶不能在境內購匯，在岸人民幣市場沒有出現恐慌性購匯，但客戶轉至離岸市場購匯，壓低離岸人民幣匯價，終導致監管當局入場干預，在岸和離岸價差從逾300點急速縮窄至僅逾100點。

長線方面，中銀香港首席經濟學家鄧志寰昨在記者會預計，今年底人民幣匯價會在6.7水平。她指出自「811匯改」以來，人民幣匯率採取參考收盤價和



■左起：中銀香港發展規劃部高級經濟研究員蔡永雄、首席經濟學家鄧志寰、經濟及政策研究主管謝國樑、高級經濟研究員卓亮。實習記者馬迪帆 攝

一籃子貨幣報價「雙鰐」機制，但在英國脫歐後，她認為央行實際又暗增「過濾」機制以防止反應過度，對市場突發事件進行微調，消除市場噪音。

下半年走勢還看美元

鄧志寰表示，下半年影響人民幣有兩個因素，首先是美元因素，美元指數將主要受脫歐影響整體走強，令人民幣由上月初6.45跌至前日6.65，大貶2,000點子，不過隨美國加息周期停止，加上日圓升值中和美元升勢，預計下半年季美元走強幅度將不如上半年顯著。

其次是中國內部經濟因素，中國在貿易上保持較大的順差，外匯儲備上保持3.19萬億美元高水平，而且貨幣政策較為穩健，利率水平比主要國家高，預計在市場回復理性後，人民幣帶來的正收益可以吸引資金。此外人民幣今年10月加入特別提款權（SDR）以及「一帶一路」的推展，會增加對人民幣需求和使用。她預計人民幣兌美元時會雙向波動，兌一籃子貨幣則基本保持穩定。

摩通：脫歐影響中國貨幣政策大

香港文匯報訊 英國脫歐對全球金融市場和全球經濟而言是一次重大衝擊，摩根大通中國首席經濟學家朱海斌昨認為，近期內英國脫歐對中國宏觀經濟的影響可能比較有限，但可能對中國匯率政策操作、資本賬戶開放戰略以及貨幣政策操作產生重要影響。他指出，鑒於脫歐程序錯綜複雜，而且談判可能要耗時數年，英國脫歐的全部影響還將逐漸展現。

新興市場或資本外流

朱海斌指出，英國脫歐帶來的避險情緒可能引發關於新興市場資本外流的憂慮。在中國，資本賬戶尚未完全開放，近年來資本外流一直是一個重要的政策考量目標。英國脫歐可能強化中國目前資本賬戶開放非對稱往前推進的政策，即中國將繼續推出鼓勵資本流入的措施，但在對待可能引發資本外流的開放措施方面保持謹慎。

他認為，英國脫歐可能對全球主要貨幣走勢產生影響，人民幣當前的匯率機制中，每日中間價由貿易加權指數（TWI）以及前一個交易日的即期匯率收盤價共同決定，這一新的匯率機制已經逐漸贏得公信力，並且在過去3至4個月中有效緩解了資本外流及人民幣貶值的壓力。他相信年底前人民幣TWI將保持穩定，或者說近幾個月觀察到的下行趨勢會趨於平緩，以避免人民幣兌美元出現大幅貶值，維持2016年年底美元兌人民幣匯率6.75的預期不變。

英國脫歐亦強化了該行關於中國貨幣政策將保持中性，而不會轉向緊縮的觀點。他指，4月和5月低

於預期的社會融資規模（TSF）數據引發了市場關於貨幣政策是否會出現重大轉變——由第一季度的寬鬆立場轉為緊縮的討論。根據該行的解讀，貨幣政策調整旨在打消市場對政府推出貨幣刺激措施的預期，不過「貨幣政策應該適度」意味著貨幣政策將不會逆轉趨緊；另外，如果宏觀經濟狀況再度走弱，貨幣政策可能會趨向略微寬鬆。

摩通預計內地四季度經季調的季度環比經濟增速會從二季度的7%下降至6.3%，人行可能在四季度下調基準利率25個基點。值得注意的是，英國脫歐之後，主要經濟體傾向於進一步推出貨幣寬鬆政策，或放緩貨幣政策正常化步伐。例如，摩通全球團隊預計英格蘭央行將在7月和8月進行兩次降息，歐央行將繼續推出寬鬆措施，而美聯儲可能將下一次加息時間從9月推遲至12月。

中國對英出口佔比2.6%

最後，英國脫歐對中國貿易的影響料將有限。對英國出口量僅佔中國出口貿易總額的2.6%；歐盟在中國對外出口中的佔比較高，對歐盟出口總額佔到中國出口總額的13%。

儘管如此，英國脫歐不太可能直接改變中國和歐盟或英國的雙邊貿易關係，這種影響可能會是間接的，比如英國和歐盟經濟滑坡可能影響中國貿易。不過，作為一種對沖戰略，英國或歐盟也許會尋求與中國以及全球其它地區建立更緊密的貿易合作，這可能會抵消掉上述間接影響。



■蘇寧控股集團董事長張近東與新一屆國際米蘭俱樂部董事會成員合影。

張近東談收購國際米蘭：堅守意甲主戰場和歐冠主目標

（香港文匯報訊）國際米蘭股東大會和新一屆董事會28日在意大利米蘭召開，這標誌着蘇寧正式進入國米。一個26歲的年輕企業，如何承載一家百年底蘊的俱樂部？一個遠在萬里之遙的中國公司，如何引領一支意大利和歐洲的豪門球隊？對此，蘇寧控股集團董事長張近東當天表示，國米的發展目標是要在意甲領先、要在歐冠領先。同時，他向國際米蘭的所有球迷承諾，蘇寧將嚴格遵循三個堅守：堅守專業管理原則；堅守意甲主戰場和歐冠主目標；堅守基礎投入的信念。

三大堅守光大國米傳統

蘇寧28日在國際米蘭足球俱樂部的故鄉——意大利米蘭，召開新聞發佈會。張近東在會上致辭時明確表示，國米首先是意大利的，是歐洲的，當然它也是世界的。蘇寧進入國米不是一個中國的企業入主國米，而是一個意大利的蘇寧融入了國米。「蘇寧進入全球600多個城市的經驗一再告訴我們，只有融入當地，成為當地企業，才能成為成功的企業。」

同時，張近東向國際米蘭的所有球迷旗幟鮮明地表達，蘇寧將嚴格遵循三個堅守：

第一，堅守專業管理原則。足球是一門團隊競技的藝術，科學的、專業的管理是這門藝術昇華的前提。

第二，堅守意甲主戰場和歐冠主目標。無論國米有怎樣的國際夢想，主攻戰場是在意甲，主攻目標是衝刺歐冠。

第三，堅守基礎投入的信念。國際米蘭俱樂部會繼續走基礎夯實的穩健發展道路，從青訓體系做起、從基礎訓練抓起、從俱樂部團隊文化建設着手。

國米欲領先意甲歐冠

一個足球俱樂部的定位十分重要，定位決定了發展

目標和未來格局，支配着俱樂部的具體經營策略，這也讓廣大球迷對蘇寧對國際米蘭定位非常關心。

張近東明確表示，國際米蘭的發展目標是要在意甲領先、要在歐冠領先。只有在歐洲這個足球中心的成功，才是國際米蘭所需要的世界級的高水準成功，才是蘇寧體育產業和足球事業的成功標準。

張近東的信心來自於三方面：一是國米百年俱樂部積累的足球文化和世界一流的足球專業管理體系；二是國米熱情的球迷和眾多效力過、服務過、領導過國米的享譽世界的球星、功勳卓著的教練、像莫拉蒂先生那樣的精神領袖；三是蘇寧的加入，帶來了執着拼搏的企業精神和勤勉創新的工作態度，以及蘇寧六大產業、全球市場可以作為資本和資源的後盾。

曾帶領國際米蘭締造輝煌，被譽為國際米蘭精神領袖的莫拉蒂，也同樣充滿信心，他在最近一次訪談中說：「我對蘇寧集團抱有很大的期望，我無比希望國際米蘭能夠重新回到巔峰。」

本月6日，蘇寧在南京宣佈，旗下蘇寧體育產業集團以約2.7億歐元的總對價，通過認購新股及收購老股的方式，獲得國際米蘭俱樂部約70%股份。

北京報道