上海325新政後宅地拍賣情況一覽（元，人民幣）

時間	土地	成交價（億元）	樓板價（萬元）	溢價率	競得人
5月11日	奉賢區南橋新城16單元36–03地塊	21.50	2.26	126.25%	象嶼
5月11日	松江區泗涇鎮SJSB0003單元10–05號地塊	19.65	3.77	109.04%	格力
5月11日	松江區泗涇鎮SJSB0003單元12–01號地塊	30.05	3.83	111.62%	融創
5月18日	浦東區周浦鎮西社區PDPO–1001單元A–03–11地塊	54.50	5.45	295.8%	保利
5月19日	崇明長興島鳳凰鎮CX01單元07–04地塊	20.42	1.52	219.10%	豐苗
5月19日	崇明長興島鳳凰鎮CX01單元09–03地塊	27.02	1.57	229.38%	務彤投資
6月1日	寶山新城顧村A單元10–03、10–05地塊	58.05	3.72	306.53%	信達
6月17日	嘉定區徐行鎮06–04地塊	22.05	2.41	201.3%	新城中垠市北聯合體
6月17日	嘉定區嘉定新城E27–1地塊	41.98	3.03	68.27%	廈門建發
6月29日	浦東區新場旅遊綜合服務區A10–1	24.40	3.57	235.62%	中糧
6月30日	奉賢區南橋新城10單元01D–03地塊	17.22	3.40	240%	奉賢發展
6月30日	奉賢區南橋新城15單元23A–01A地塊	21.20	2.82	193%	象嶼

製表：孔雯瓊

■上海奉賢南橋地區一幅樓板價高達3.4萬元宅地成為區域地王。 資料圖片

滬遠郊誕地王 樓板價3.4萬

土拍熱潮持續升溫 兩個月賣地358億

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）在火熱炙人的夏季，上海土地市場也隨之熱火朝天。昨天是上海市連續第二天賣地，處在上海遠郊的奉賢南橋地區兩幅純宅地雙雙以高溢價率成交，其中一幅樓板價高達3.4萬元（人民幣，下同），成為區域地王。僅在5、6月舉行的12次賣地，總收入已達358.04億元。

繼周三出售浦東新區新場旅遊綜合服務區地塊後，上海市奉賢南橋新城10單元01D-03區域地塊和南橋新城15單元23A-01A區域地塊同於昨日拍賣。

毗鄰社區資源 16房企競拍

其中南橋新城10單元地塊因緊鄰奉賢體育館，同時周邊有學校、醫院等資源而格外引人關注。該幅地塊起始總價5.06億元，起始樓板價每平米1萬元，共吸引了16家房企競拍，開拍5分鐘後樓板價已經突破2萬元，之後經歷了約半小時，地塊被國企奉賢發展以17.22億元摘得，樓板價達3.4萬元，如扣除5%的不可售部分後，實際樓板價達3.65萬元，溢價率240%，並刷新區域地王紀錄。

另一幅15單元地塊因目前周邊較為荒涼，配套設施相對落後，起始價7.25億元、起始樓板價0.9萬元，最終被象嶼以總價21.2億元收入囊中，樓板價達2.63萬元，可售部分實際樓板價2.82萬元，溢價率也達到193%。

業內指，南橋新城地區今年以來一直動作頻頻，上半年就有12幅地塊出讓，其中住宅地11宗。10單元地塊周邊一些新盤售價已經突破3萬元。

7月或現全國單價地王

中原地產預計，該地未來保本價至少5.6萬元，不過好在奉賢發展屬於當地國企，開發區域內項目應該駕輕就熟。而15單元地塊未來保本價會在4.5萬元。

於今年5、6月份，上海市出售12幅土地，其中9塊地成為區域溢價或區域樓板價地王。另據觀點地產不完全統計，7月上海土地市場將有17宗地塊入市交易，總起拍價超100億元，其中被人看好的包括7月1日30.3億元掛牌的松江宅地，另一幅則是位於虹口的涼城宅地。

值得一提的是，涼城宅地位置極佳，處在中環內，地塊面積約2萬平米，起始總價近21億元，起拍樓板價約3.8萬元。業內認為，考慮到該地出讓條件比較苛刻，相當於有約25%的面積是無法出售，實際起拍或為4.8萬元，若溢價率過100%，其成交樓板價就將達10萬元，按此推測開盤保本價或達每平米20萬元，極有可能成為今年中國單價地王。

地產商成墮落天使

特稿

今年以來，內地一線和部分二線城市伴隨着樓價飆升，發展商高價搶地，土地拍賣中地王頻現。信用評級公司表示，開發商經歷了大肆舉債買地之後，面臨着債券評級降爲垃圾級別的風險。

僅37家上市房企具投資評級

評級機構標準普爾認爲，開發商正日益暴露在房地產市場回調的風險之下，標普給予四家房地產公司最低的投資級評級，其中兩家展望爲負面。另評級機構穆迪給予五家房地產公司以類似評級，其中四家展望爲負面。據彭博通訊達約風險模型顯示，中國107家市值超過10億美元的上市房企發債主體中，僅37家擁有投資級評級。

標普駐香港分析師Cindy Huang認爲，競爭的加劇使得地價上漲太快，可能壓縮地產企業利潤率並推高他們的槓桿水平。標普在6月19日報告中強調了失去投資級評級的「墮落天使」風險。

根據法國外貿銀行對中國前3,000家上市公司的分析，中國房地產開發商的債務股本比自2008年來翻了一番，31%的開發商息稅折舊攤銷前利潤低於利息費用。在樓市上漲勢頭減弱之際，房地產商正以更高的價格買入更多土地，對資產負債表形成了壓力。

目前市場降溫跡象已經出現。穆迪在6月27日報告裡寫道，面對有選擇的監管收緊，預計截至2017年5月的12個月裡全國住宅銷售增速將從32%降至個位數百分比，並稱深圳與上海房價上漲速度在5月份放緩。

融創：地價不可持續這麼貴

穆迪與標普均給予遠洋集團和保利地產投資級評級以負面展望。跟蹤股價表現、債務與現金流等指標的彭博模型顯示，遠洋集團未來12個月裡有0.67%的逾期兌付可能，保利地產爲0.56%。

融創中國董事長孫宏斌日前表示，地價這麼貴是不可持續的，該公司已在全國範圍內暫停申請拿地。 ■彭博網

A股半年大跌逾17%

■截至收市，滬綜指報2,929點，深成指報10,489點，兩市共成交5,751億元人民幣。 中新社

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）昨日是2016年上半年的收官之戰，滬綜指反彈受阻，全日維持震盪，最終小幅收跌0.07%。2016年，A股起步於熔斷噩夢，此後一直未擺脫弱勢，半年內滬指暴跌了逾17%。

兩市成交共5751億

滬綜指昨天平開後，小幅衝高回落，盤中券商股發力，一度帶動滬指上行，無奈次新股、稀土永磁拖累大市，臨近午盤，兩市相繼翻綠，早市滬指跌0.24%。午後通信服務等板塊均有所表現，滬指再度拉升翻紅，但隨着熱點逐漸降溫，滬指再度翻綠。不過深市相對較強，創業板指全日多數時間維持紅盤，深成指尾盤亦強勢翻紅。

截至收市，滬綜指報2,929點，跌1點或0.07%；深成指報10,489點，漲29點或0.28%；創業板指報2,227點，漲18點或0.81%，兩市共成交5,751億元（人民幣，下同）。

次新股板塊領跌兩市

以往無論大市如何慘淡，新股均能立於不敗之地。不過，目前爆炒新股的習慣已經受到監管層的特別關注，6月29日晚間，包括昊志機電、蘇奧傳感、中國核建等多隻近期漲幅較大的新股，均發佈停牌核查公告。公告稱，股票近日漲幅較大，將針對此情況進行必要的核查。股票6月30日起停牌，待完成相關核查並披露結果後復牌。消息影響次新股板塊昨日集體重挫，11隻股票跌停，板塊整跌近3%，領跌兩市。

除了次新股外，超級電容、黃金概念、船舶製造、青海板塊、廣西板塊、小金屬等亦跌幅居前。量子通信、儀器儀表、通用航空、體育、釀酒等行業則漲幅均超1%。沱牌捨得、老白干酒幾隻白酒股大漲，分析認為，深港通漸行漸近，A股獨有稀缺品種有望獲得更多增量資金的支持，深市中的白酒股有較好的投資機遇。

上半年三大股指均跌

整個2016年上半年三大股指均慘不忍睹：滬綜指跌了610點，跌幅達17.22%；深成指挫2,175點，或17.17%；創業板指也插水486點，或17.92%。

不少機構對A股後市的預測頗為保守。國金證券首席策略分析師李立峰指出，宏觀的複雜性決定了A股行情的反覆，下半年市場風險釋放之後方能孕育希望。預測下半年的指數區間在2,700至3,100點。

中行：脫歐衝擊中歐貿易

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報道）中國銀行國際金融研究所30日發佈的《2016年第三季度經濟金融展望報告》指出，作為「中國在西方的最好夥伴」，英國脫歐將對中歐經貿往來產生負面影響，衝擊中國走進歐洲的渠道，影響中歐貿易、投資談判進程。但「一帶一路」戰略和人民幣國際化可能迎來一定發展機遇。

英對華開放位歐盟前列

報告認為，中英經貿聯繫密切，脫歐以後英國經濟面臨衰退風險，英鎊匯率大幅貶值，削弱英國對外需求，影響與中國的貿易往來。另一方面，英國在中歐關係中發揮重要作用，對華開放度位於歐盟國家前列。英國脫歐將衝擊中國走進歐洲的渠道，影響中歐貿易、投資談判進程，短期內對中歐經貿往來產生負面影響。此外，全國金融市場震盪將增加中國金融風險。

但報告同時也指出，英國脫歐後，英國和歐盟投資貿易將受到削弱，各國需要尋找新的市場亮點。這為中國推進「一帶一路」戰略、加強中歐之間基礎設施建設合作、貨幣金融合作提供了機遇。

在英鎊、歐元貶值趨勢下，人民幣的相對穩定將吸引全球投資者更多地佈局人民幣資產，跨境人民幣結算、離岸人民幣金融業務可望加快發展。

波司登零售網點按年減1328間

香港文匯報訊（記者 張美婷）波司登（3998）首席財務官麥潤權昨天在電話會議中指出，截至今年3月底，羽絨服業務的零售網點總數按年淨減1,328間至5,271間，而公司全職員工按年降約10.67%至3,867名。他料本財年不會大量裁員，希望以正常流失取代，調整人數不超過10%；又稱旗下「康博」品牌將退出羽絨市場，因為消費者的消費模式改變，公司去年起已不再為康博造新貨，料剩下的庫存量將於一至兩年內處理完。

康博庫存量兩年內清

麥潤權指，去年網購收入的毛利率與實體店相若。由於市場消費模式改變，用家傾向於線上訂貨、門市取貨，故公司未來將會逐漸關閉小區分店，用現有資源重新開啟一間較大的零售點，而重整分店方向已實行了三年，故今年會繼續原有步伐，並無大量關店計劃，會繼續維持約5,000間分店的數目。他重申，公司會多渠道發展，不會只做網上生意，未來會陸續將實體店由傳統百貨商場轉到一些購物中心。

波司登今年與日本伊藤忠合作，藉以開拓越南廠房的生產線。麥潤權指，對波司登旗下OEM接單有幫助，惟越南廠房佔公司生產力不足10%，料未來會尋找適合團隊再實行品牌合作項目。另被問及脫歐對公司的影響，他表示，英國業務佔公司銷售額不足1%，不過公司持有英國物業，英鎊貶值可能短期內於匯兌有虧蝕，但長期不會受影響；此外公司會做相應的匯率對沖，減少英鎊貶值的影響。

外管局：跨境資金流出壓力放緩

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）國家外匯管理局表示，近來跨境資金流出壓力已經逐步緩解。與此同時，在經常賬戶方面服務貿易逆差增長，其中一季度旅行項目逆差大幅增長三成多，凸顯境外旅遊、留學和就醫需求日益旺盛。

境外長期資本仍看好中國

國家外匯管理局發佈數據顯示，一季度非儲備性質的金融賬戶逆差規模為1,233億美元，同比增長9%，環比下降26%。一季度對外資產增加1,098億美元，同比多增35%，環比少增3%。同時，企業對外債務繼續下降。一季度對外負債下降135億美元，同比和環比分別少降57%和75%。其中，其他投資負債項下淨流出385億美元，同比和環比均下降67%；直接投資項下境外資本仍保持較大規模的淨流入，顯示境外的長期資本仍看好中國。

另外，銀行結售匯逆差4月和5月環比分別下降35%和47%；銀行代客涉外收付款逆差4月環比收窄66%，5月的外匯收付款由逆轉順；外匯儲備餘額4月、5月月均下降104億美元，與一季度月均下降393億美元相比，已經明顯好轉。顯示跨境資金流出壓力近期已經逐步緩解。

境外旅遊留學等需求旺盛

在經常賬戶方面，2016年一季度經常賬戶順差393億美元，同比下降54%。一方面，貨物貿易順差下降，一季度，國際收支口徑的貨物貿易順差1,039億美元，下降11%。

另一方面，服務貿易逆差增長，一季度服務貿易逆差576億美元，增長47%，主要來源是旅行項目。旅行項目逆差554億美元，增長33%，反映隨着經濟實力增強、居民收入增長，境外旅遊、留學和就醫需求日益旺盛。

外匯管理局預計，2016年國際收支將繼續呈現經常賬戶順差、資本和金融賬戶逆差的格局，國際收支總體有望基本平衡。外匯儲備依然充裕，抵禦跨境資本流動衝擊的能力較強，這些因素都會繼續吸引長期的外來投資。

輝山乳業料年內難回歸A股

香港文匯報訊（記者 周曉菁）輝山乳業（6863）首席財務官蘇永海於昨日業績會上表示，集團正在研究回歸A股的計劃，但預料年內難以實施，目前集團股價穩定，市盈率居高不下難以融資，回A股可利好集團融資，然而回歸滬指還是深指、分拆或私有化上市暫時均未有討論結果。

去年匯兌損失逾1.9億

公司去年因匯兌虧損逾1.9億元人民幣（下同），蘇永海解釋，主要因為去年取得了2億美元貸款，人民幣持續貶值導致虧損。現在集團的短期貸款比較多，今後會通過還外債和擴大對沖工具的方法減少外債風險，未來將加大長期貸款為主，也會在國內發一些人民幣債券替換貸款，從而優化貸款結構。

關於內地去年10月實施的食品安全法，常務副總裁葛坤指，嬰幼兒奶粉的管理上升到了藥品級別，每間公司只可擁有三個系列的配方奶粉，致使嬰配奶的品牌和數量都會大量受限，她預計國內有四分三的嬰配奶品牌會退出市場，這種趨勢會利好行業的精簡發展，集團會做好單獨品牌的推廣和銷售。

提及集團核心業務的發展，蘇永海透露，公司在江蘇鹽城設立的工廠可在7月開產，產品主打高端低溫奶，如鮮奶、酸奶等，這類產品毛利率較高，料今年可維持50%以上的毛利率，去年毛利率為56%。

他還指出，本港市場競爭太大，乳業產品沒有進駐香港市場的時間表。