

# 滬刷新全國單價新地王

## 融信110億奪滬靜安地 樓板單價超10萬

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)全國單價新地王昨日再在上海誕生。上海市昨拍賣3幅住宅地,其中市中心靜安區的一幅地,被民企融信(3310)以110.1億元(人民幣,下同)奪得,折合樓板單價逾10萬元,打破中國土地成交紀錄,成為最新全國單價地王,業內預測,未來該項目保本價格毫無疑問要到15萬元之上。

面積達11萬平米的靜安中興地塊是12年來上海內環內首次出讓的住宅土地。資料顯示,該地塊位於靜安區內環區域,屬市中心優質地塊,距離外灘僅2公里,距離陸家嘴僅3公里,土地屬性為商業加住宅。昨日的拍地中,共吸引18家大牌房企角逐,很多開發商還以聯合體形式出現。

### 18家房企角逐「億元」加價

雖然競價幅度規則為1,000萬元一加,但開拍後不少開發商都是1億元一加,其中仁恒、中樞聯合體、萬科(2202)、雅居樂(3383)等一度膠着糾纏。經過一個多小時激烈競爭,最終,由總部在福建的融信殺出以110.1億元勇奪地塊,溢價率139%,樓板價10.03萬元,扣除不可售部分實際樓面價約11萬元,刷新此前上海涼城可售樓板價9.4萬元的紀錄,使得全國單價地王在短短1個月時間就易主。

該地塊曾有一段經歷,此前曾有開發商看中地塊,因為拆遷成本高企無力承擔,最後又把土地歸還政府。政府後來向銀行貸款進行拆遷,目前土地屬於拆遷完畢淨地交付狀態。

上海中原分析師盧文曦表示,儘管上海周邊的蘇州、南京日前收緊樓市政策,但從昨日多家房企加價幅度以「億元」來看,說明上海和二線城市相比還是不一樣,且近期上海土地供應開始增量,市場機會有所增加,所以不排除投資資金再度回流上海。

該地塊附近豪宅雲集,其中華僑城蘇河灣成交均價在10萬元至16萬元之間,萬科翡翠雅苑單價在9萬元至10萬元之間,此外還有復地新都國際和蒙特利城,均價也都在8萬元左右。

上海易居房地產研究院副院長楊紅旭提醒,當初蘇河灣同樣是全國單價地王,但拿地後卻沉淪多時,至今房價才

站上10萬元。此幅靜安中興地王,地段與環境明顯遜於蘇河灣,能否在項目完工後就賣出15萬元的保本價還是有些難度,不過,從中也不難看出閩系開發商那股「愛拼才會贏」的勁頭。

### 同日拍賣再誕兩地王

除了靜安中興地外,還有寶山顧村地塊和青浦徐涇地塊同日拍賣。寶山顧村鎮地塊被建發+中樞以67.9億元競得,溢價率114.87%,成交樓板價約5.37萬元,可售樓板價66.67萬元,刷新此前信達創下的4.73萬的該區域可售樓板價最高紀錄。

青浦徐涇鎮徐南路北側地塊被中駿以6億元競得,溢價率165.16%,成交樓板價4.51萬元,實際可售部分樓板價5.78萬元,同樣刷新此前青浦可售樓板價3.96萬元的紀錄。隨著8月下旬的幾場土拍,業內預計還會源源不斷地產生最新地王。



上海靜安中興地塊成為全國新晉單價地王。

網絡圖片

## SOHO中國績佳 派特別息



左起:SOHO中國總裁閻岩、董事長潘石屹、首席執行官張欣、財務總裁唐正茂。記者 吳婉玲 攝

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)SOHO中國(0410)昨公佈,截至今年6月底錄得中期純利5.99億元(人民幣,下同),按年增加3.45倍;每股基本盈利0.115元;不派中期息,但派特別股息19分。董事長潘石屹昨在記者會表示,未來計劃再出售三個非核心項目,而集團亦會將共用辦公空間業務擴展至更多城市發展。

### 龍湖地產上調全年銷售目標

龍湖地產(0960)昨公佈,截至6月30日止中期純利為37.3億元,按年跌2.74%;減除少數股東權益及評估增值等影響後之核心淨利潤24億元,按年增長7.7%;每股基本盈利63.9分;不派中期息。首席財務官趙軼表示,集團已實現合同銷售385.9億元,故將全年銷售目標由早前訂下的620億元上調至750億元;另外,集團估計租務收入將會在2020年由約9億元增加至50億元。

### 擬再出售三個非核心項目

SOHO中國在上月底以32.97億元整售SOHO世紀廣場,包括商業辦公面積4.3萬平米,折合單價每平米7.69萬元。潘石屹表示,集團考慮繼續出售非核心資產,包括虹口SOHO、凌空SOHO和SOHO天山廣場;至於核心資產則不會用作銷售。

### 深港通開通有助股價造好

問到對萬達(3699)私有化的看法時,潘石屹指沒有關注事件,並指SOHO中國沒有私有化計劃。對於「深港通」獲批,他認為是好消息,因為集團股票價格較資產淨值有一半折讓,相信「深港通」開通後有助股價造好。

另外,集團在去年初推出共用辦公空間SOHO 3Q,至今開業16間中心,共1.36萬個座位,出租率達70%,預計到今年底在北京及上

海將達到1.6萬個座位。總裁閻岩表示,未來會將共用辦公空間業務擴展到互聯網及新經濟投資火熱的城市,例如深圳、杭州、成都等。

## 平保半年賺407億升18%

香港文匯報訊 平安保險(2318)公佈,今年上半年淨利為407.76億元(人民幣,下同)按年增長18%,主要受壽險和銀行業務帶動。期內每股盈利2.28元;董事會宣佈派發中期股息每股0.2元。

總數達到200萬,累計貸款量約1,595億元。陸金所控股今年1月完成了B輪融資,完成融資後陸金所控股整體估值約185億美元。另外,平安證券實現淨利潤12.19億元。

### 平安證券淨利潤12.19億

儘管受投資收益下降、保險合同準備金計量基準收益率曲線變動及遞延稅資產變動的綜合影響,平安上半年壽險業務淨利潤同比增長4.7%,至162.24億元。同期產險業務淨利潤則下降22.8%至67.41億元,主要受投資收益下降影響。

平安董事長馬明哲表示,上半年受國內利率持續下行、資本市場低迷以及保險準備金貼現率變動等多重因素影響,平安部分核心金融業務的利潤增長承受了一定的階段性壓力,但仍然保持業務發展和利潤增長超越行業的健康態勢。互聯網金融板塊經過多年的培育,其價值已逐步顯現,並開始為集團貢獻利潤。期內陸金所平台累計註冊用戶數2,342萬,上半年總交易量3,201.9萬億元。普惠金融成立至今,累計借款人

## 央行展開1000億逆回購

香港文匯報訊(記者 馬琳 北京報道)人民銀行網站昨公告,在公開市場以利率招標方式展開1,000億元(人民幣,下同)7天逆回購操作,中標利率保持為2.25%。分析人士指出,由於當日有800億元逆回購到期,因此實際淨投放為200億元。

逆回購操作,中標利率始終維持2.25%不變。有分析指出,由於大量逆回購和中期借貸便利(MLF)雙管齊下,向市場投放流向性以對沖到期資金,目前市場資金面緊張態勢已有所緩和,主要回購利率紛紛走低。為應對本周MLF到期,預計央行將會增加展開逆回購操作,以組合工具應對臨時性流動性緊張,保持市場流動性的合理充裕。

## 七部委發文禁中介提供首付貸

香港文匯報訊 包括住房城鄉建設部等七部委發佈意見加強房地產中介管理,規定中介機構不得強迫委託人選擇指定金融機構,不得將金融服務與其他服務綁架,禁止提供首付貸等違法違規的金融產品和服務。

七部委合發的《關於加強房地產中介管理促進行業健康發展的意見》指

出,要規範中介機構與金融機構業務合作,中介機構提供住房貸款代辦服務的,應當由委託人自主選擇金融機構,並提供當地的貸款條件、最低首付比例和利率等房地產信貸政策,供委託人參考。

意見規定,中介機構不得強迫委託人選擇其指定的金融機構,不得將金融服

務與其他服務綁架,不得提供或與其他機構合作提供首付貸等違法違規的金融產品和服務,不得向金融機構收取或變相收取返佣等費用。金融機構不得與未在房地產主管部門備案的中介機構合作提供金融服務。同時,加強房源信息盡職調查,加強房源信息發布管理,並要規範中介服務價格行為。

# 「深港通」落實 滬A險守3100

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)「深港通」概念近期被熱炒,如今靴子終於落地,一波投資者乘機沽貨。熱點題材股周三普遍回調,盤中曾拖累滬指跌破3,100點,及後雖成功收復失地,但依然難改弱勢格局,最終滬綜指收跌0.02%。直接受益於「深港通」的深市亦表現平平,深成指與創業板指分別微幅收漲0.07%和0.32%,「深港通」概念股更是領跌。

### 兩市成交量縮900億

昨日人民幣對美元匯率中間價報於6.6056,較上日升249個基點;本周以來人民幣對美元匯率中間價連漲三日,累升487個基點;再加上「深港通」正式獲批,周三A股表現令人期待。

孰料早盤滬深兩市反高潮低開,滬指開盤跌0.1%、深成指跌0.03%,創業板指亦下挫0.04%。

雖然跌幅甚微,但明顯打擊做多情緒。之後兩市在券商、鋼鐵、軍工等板塊帶領下小幅衝高,但近期熱點題材普遍回調,滬指低見3,090點。午後板塊輪動加快,滬指翻紅,創業板指一度漲近1%,臨近尾盤時,題材股再度降溫。

截至收市,滬綜指報3,109點,跌0.49點或0.02%;深成指報10,890點,漲7點或0.07%;創業板指報2,208點,漲7點或0.32%。兩市共成交6,186億元(人民幣,下同),較上一交易日縮量逾900億元,其中滬市成交2,434億元。

### 萬科A止漲 收報跌6.24%

「深港通」概念股見光死,板塊領跌下挫1%,其中浙江世寶跌超8%。新華製藥跌5%。連續三日漲停的萬科A終於後繼乏力,收盤重挫6.24%,股價報25.85元,全日成交81億元,換手率3.15%。

「深港通」正式獲批,券商板塊卻下挫0.5%,除國海證券、廣發證券、申萬宏源微幅上揚,其餘券商股悉數飄綠。

瑞銀證券行業分析師認為,與「滬港通」開通時市場環境不同,券商板塊快速上漲行情恐怕難以複製,且「深港通」對內地上市券商業績影響很小。

## SDR計價「木蘭債」首期規模5億

香港文匯報訊 世界銀行昨天表示,即將在中國發行的SDR債券將被名為「木蘭債」,或為三年期固定票息產品,首期規模不超過5億SDR(約46億元人民幣),並於10月1日前發行。

### 票息最快下周公佈

據外電消息,世行在路演時並稱,該SDR債將以SDR計價;債券的交割、

付息和兌付均按照相應的境內外匯匯率用人民幣結算。

票息將於下周公佈。此外,債券的發行將通過北京金融資產交易所的集中簿記建檔系統公開發行,風險資產權重為0。

估值方面,將由上海清算所每日提供,匯率將參考中國外匯交易中心的匯價,兩方面將幫助投資者定價。

世行稱,人民幣加入籃子後流動性得到改善,外匯交易更加順暢,只要

人民幣在籃子中,這個趨勢就不會改變。債券信貸風險敞口將依托於其長久以來的資信;不希望有外匯風險敞口的投資者可以用NDF和貨幣掉期規避風險。

世行早前稱,在中國發行的SDR計價債券總規模為20億特別提款權(SDR),結算貨幣為人民幣。工商銀行(1398)將擔任該債券的主承銷商及牽頭簿記管理人。

## 五礦資源虧損擴至9250萬美元

香港文匯報訊(實習記者 鍾吳華)五礦資源(1208)本周公佈截至2016年6月30日止6個月中期業績,錄得股東應佔虧損9,250萬美元,較去年同期的虧損繼續擴大。MMG行政總裁Andrew Michelmore昨於業績會上表示,全球對銅、鋅等礦產資源的需求正不斷回升,故看好市場前景,公司會善用機遇謀求發展。

他稱,中國作為礦產消耗大國,本身需要從國外進口大量礦石資源,政府進行西部開發工程中大量的交通設施、房地產等基建工程對銅和鋅等精礦石的需求量巨大,加上中國汽車製造業不斷發展,相信銅供應方面有很大市場。



左起:五礦資源首席營運官 Marcelo Basarcelo、行政總裁 Andrew Michelmore、首席財務官 Ross Carroll。鍾吳華 攝