

內地海外房產投資半年倍增

總額達161億美元 佔亞洲投資總額六成



今年上半年中國投資者海外投資房地產總額達161億美元，紐約則取代倫敦，成為最受亞洲投資者歡迎的目標城市。圖為紐約時代廣場。資料圖片

香港文匯報訊 今年以來，內地投資者海外投資房地產的熱情不減，有統計指，上半年中國投資者海外投資房地產總額達161億美元，同比增長逾一倍，佔亞洲資本跨國房地產投資總額的六成左右。

據 國際物業顧問世邦魏理仕昨天發佈的報告稱，上半年亞洲投資者跨國房地產投資總額達270億美元，寫字樓仍是亞洲投資者的首選目標物業，47%的資金流入該資產類別，紐約則取代倫敦，成為最受亞洲投資者歡迎的目標城市。

紐約最受亞洲投資者歡迎

「今年上半年中國投資者跨國房地產投資活躍，已近去年全年總數。」路透社引述該機構大中華區投資及資本市場部董事總經理李凌表示，通過資本全球配置分散本地經濟和市場風險，尋求更好的投資機會和收益，以及國內可交易核心資產標的有限，是中國資本跨境投資活躍的主要原因。

報告顯示，中國投資者跨國房地產投資

中，50%的資金來自保險公司，其中81%投向酒店類資產；其次有23%的資金來自於大型企業，在日本和香港都錄得交易。企業投資者偏好寫字樓物業，80%的資金流入該領域。

同時，中國投資者對酒店類資產的青睐持續升溫。在中國資本的帶動下，酒店類別吸引了33%的亞洲跨境資本，排名前三的酒店投資目的地分別是紐約、舊金山和芝加哥。

逾5億美元大額投資表現佳

此外，資產組合和金額5億美元及以上的大額投資表現強勁。收購資產組合的比例由去年同期的29%上升至36%。2016年上半年，共錄得七宗交易大於5億美元的大額投資，佔比45%。

對於中國國內房地產市場，李凌表示，上半年國內投資者主導中國境內房地產投資市場，國外投資者繼續在中國尋求投資機會，但投資步伐有所放緩。

非核心區甲廈受關注

他預計，2016年下半年，投資者將會越加關注一線城市非核心商務區內交通便利的高品質甲級寫字樓，基本面良好的二線城市優質資產也越來越多地進入國內買家的視線。此外，住宅市場的回暖將為酒店式公寓業主提供獲利機遇。

早前公佈的商務部數據顯示，中國1月至7月境內投資者對外非金融類直接投資(ODI)同比增逾六成，突破1,000億美元。中國對外投資額已超過利用外資額，成為淨資本輸出國。

商務部：澳拒中企投資電網損兩國經貿

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長江基建(1038)及中國國家電網公司早前各自出手，競逐澳洲新南威爾士國營電網公司Ausgrid的50.4%權益，惟澳洲財長Scott Morrison昨日下午正式公佈，禁止兩間公司入主Ausgrid。他透過新聞稿稱，這個決定基於國家利益最重要，並涉及交易結構及資產性質。

中國商務部新聞發言人孫繼文昨回應稱，澳方拒絕中國企業投資澳洲電網項目將嚴重挫傷中國企業赴澳投資的積極性，對中澳經貿關係產生不利影響。

商務部網站刊載新聞稿援引孫繼文

的話，稱中國國家電網競標租賃新南威爾士州電網是按照市場原則開展的正常商業活動。中國企業嚴格按照國際招標程序及澳外商投資審查委員會的指導，參與該項目的競標，並依澳洲政府有關部門的要求積極配合安全審查工作。

他強調，中方尊重有關國家依法對外商投資實施安全審查。但在該項目已進入公開招標最後階段的情況下，澳方以其國家安全為由，拒絕中國企業投資該項目。這一決定表明了澳投資環境的不確定性。中方希望澳方慎用安全審查做

法，為外國企業赴澳投資創造公平、公正、透明的環境。

長建：與公司無關

長建發言人昨回應時，再次重申「相信澳洲聯邦政府昨日之公佈背後實有難言之隱，箇中原因與長江基建無關」，而集團亦就相關情況，考慮期後部署。同時，今次長建回應與上四略有不同，英文版本內刪去公司在百慕達註冊，又強調長建及其母公司在澳洲的投資組合總值約200億澳元，並僱用約1萬名員工。

遠地：土地越多 風險越大



左二為遠洋集團主席兼行政總裁李明。鍾吳華攝

香港文匯報訊(實習記者 鍾吳華)遠洋集團(3377)主席兼行政總裁李明昨日在2016年中期業績發佈會上表示，目前樓市價格平穩上升，地價偏熱，會以謹慎態度進行土地投資，未來集團依舊主攻一、二線城市樓盤市場，認為今年超額完成銷售目標「沒有問題」。

公司主攻一二線城市

李明表示，一、二線城市供不應求，是集

團的主攻目標。2016年7月底前，遠洋集團在6個城市獲得9個新項目，其中7個位於北上廣等一線城市，新增土地儲備約170萬平方米。價值上，99%的土地儲備位於一、二線城市。

他指出，目前集團儲備的土地滿足正常經營和發展的需要，新增土地主要用於商業和住宅建設；未來將堅持嚴格投資標準，以併購和舊改等多種方式，利用較低價格獲得優質土地資源。

上半年，多個房地產開發商以天價拍得「地王」，獲得市場關注。李明則認為，高價購入「地王」是不成熟開發商才會做出的舉動，公司曾經歷過投資「地王」的階段，目前「地王」不適合公司的發展亦無投資的興趣。李明笑稱「土地越多，風險越大」，又指「土地越多，實力越強」的時代已經成為歷史，並強調集團會審慎投資土地資源。

遠洋集團18日公佈截至6月30日中期業績，股東應佔溢利為14.48億元，較去年同期下降34%，每股基本溢利為0.178元，派中期股息0.079港元，派息比率增加14%。

中證監查廣汽A股異常交易

香港文匯報訊(記者 張聰 北京報道)近日引發市場關注的廣汽集團(601238.SS, 2238.HK)莊股事件，中國證監會發言人張曉軍昨天在證監會例會回應稱，證監會稽查部門已依法對廣汽集團股票異常交易展開調查，有關情況將根據規定適時發佈。

日前《上海證券報》刊文，指驕龍資管旗下資管產品從2015年二季度起大舉買入廣汽集團A股，一季度末位列廣汽集團前十大股東的「驕龍系」產品一共六隻，合計持股規模逾2.25億股，掌控了廣汽集團六成以上的可流通A股。上交所隨後向廣汽集團發出問詢函，詢問驕龍資管產品是否存在一致行動關係等。而驕龍資管回應稱，驕龍資管產品係不同基金公司分別發行，各產品與廣汽集團其他股東亦不存在一致行動人關係。

暫停分級基金產品註冊

另外，張曉軍表示，考慮到分級基金產品設計及交易機制較為複雜，加之去年出現了一些新問題，因此已暫停了此



資料圖片

類產品註冊工作。目前中證監正在研究完善分級基金相關監管安排。

此外，針對互聯網平台未持牌公開銷售基金的問題，張曉軍強調，中證監將對擅自從事銷售業務的相關機構和個人進行處罰。

張曉軍又透露，上半年對300多家私募基金展開專項檢查執法行動，發現4家機構存在非法集資等，6家挪用資金資產、虛構資產等，65家機構存在公開募

集未按合同約定等，199家機構存在登記備案信息不準確、更新不及時等違法違規問題。針對上述問題，證監會已依法採取了一系列措施。

另外，針對欣泰提出的行政複議，張曉軍指欣泰的退市進程不會受到影響，中證監對欣泰違法行為的認定未發生根本變化，如果收到行政複議將按規定程序進行。另外，根據相關規定，欣泰將在退市後進入新三板交易。

葛洲壩近10億購滬宅地溢價114%

香港文匯報訊(記者 倪巍晨 上海報道)上海青浦區一塊地昨出售，葛洲壩以9.7億元(人民幣，下同)將地塊收入囊中，溢價率114%，折合成成交樓板價每平米32,149元。本周內上海土地市場售出8幅地，合計出讓面積約246,766.2平方米，土地出讓金228.6億元。

樓板價每平米逾三萬

記者留意到，與葛洲壩周五所購地塊緊鄰的南側和東側2幅地塊去年11月被新城競得，當時成交樓板價分別為每平米9,064元和18,134元，同一板塊相鄰純宅地的成交樓板

價在不足一年時間便已升值約77%。

上海中原地產市場分析師盧文曦提出，葛洲壩所購地塊的出讓條件非常苛刻，如地塊中小套型配比高達80%，且10個工作日內按不低於土地出讓總價的50%繳交。上述條件等於降低了開發商的「槓桿率」，加之地塊總開發面積僅約3萬平方米，項目建成後通常經過1、2次開盤即可售罄，這無疑會對房企開發空間構成掣肘。而按成交樓板價推算，葛洲壩未來所建項目的保本價約每平米4.7萬元。地塊周邊在售公寓項目的掛牌價約每平米3萬元，別墅項目市場售價約每平米3萬-5萬元。

奧園續增一二線城市土地儲備

香港文匯報訊(實習記者 盧海濤)奧園地產(3883)董事局主席郭梓文昨出席記者會時表示，上半年公司持續增加一二線城市土地儲備，首次進軍深圳、成都，期內購入四塊優質土地，新增面積約139萬平方米，集團未來的發展方向仍然是以內地一二線城市為主。

郭梓文認為政府的政策和銀行的態度都有利樓市發展，對內地樓市很樂觀。目前在土地儲備方面，一線和國際城市佔37%，二線城市佔40%，三四線城市佔23%。

海德公園累銷3.05億澳元

在海外項目方面，奧園集團副總裁、澳洲公司總裁兼企業融資及投資者關係總監陳嘉揚表示，悉尼海德公園自預售至今年7月，累計錄得合同銷售金額約3.05億澳元(約人民幣15.3億元)。另外，在7月成功促成中行、工行以及建行等中國四大銀行與澳洲聯邦銀行的首次合作，提供海德公園項目約1.97億澳幣銀團貸款。郭梓文補充，目前正在尋找其他地區的機會，比如溫哥華等。

越秀地產半年賺8.6億升17%

香港文匯報訊 越秀地產(0123)宣佈其截至6月30日止的中期業績，期內累計實現合同銷售金額約160.3億元(人民幣，下同)，累計合同銷售面積約142.2萬平方米，同比分別上升40%和31%。

成功贖回3.5億美元債券

不過，股東應佔盈利同比下跌18.66%至約9.7億元，每股基本盈利0.0785元，派中期息0.033港元。公司稱，不計投資物業評估增值和匯兌損益的核心淨利潤約為8.6億元，同比上升17%。派息率佔每股核心淨利潤的40%。

越秀地產稱，上半年繼續優化債務結構，減低匯率風險，實現外幣借款淨減少折合約125億元，外幣借款比例由年初的53%減低至24%，並於8月份成功於境外贖回2018年到期的3.5億美元債券，迄今餘下外幣債務與境外資產大致匹配，外匯風險得到有效控制。上半年的平均借貸利率為4.94%，較2015年上半年平均5.02%下降0.08個百分點。

上半年，公司實現經營性現金淨流入約48.4億元，持有總現金約175.9億元，較年初上升16%。截至2016年6月30日，淨借貸比率由年初的73.1%下降至55.7%。

滬A縮量微漲 周線三連陽

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)本周最後一個交易日，缺乏炒作題材的A股表現波瀾不驚，滬綜指全日窄幅震盪，收市微漲0.13%，周線錄得三連陽。深市兩大股指昨日漲跌互現，其中深成指下挫0.06%，創業板指上揚0.13%。滬深兩市共成交5,366億元(人民幣，下同)，較本周四縮量近1,000億元。

「深港通」獲批 深市周漲3%

滬指昨日早市再度低開，由於盤面上熱點散亂，除石墨烯、萬達概念股表現

搶眼外，地產股、煤炭股等紛紛回調，僅20分鐘後滬指就跌破3,100點整數關口，一度低見3,083點，午後隨着「一帶一路」、「中字頭」爆發，滬指衝高收復3,100點。

截至收市，滬綜指報3,108點，漲3點或0.13%；深成指報10,872點，跌6點或0.06%；創業板指報2,204點，漲2點或0.13%。綜合本周表現計，滬綜指累計上揚了1.88%，周線成功收穫三連陽。「深港通」正式獲批，深市表現更甚一籌，深成指和創業板指周漲幅都超過

3%，分別報3.27%、3.8%。

萬科開董事會 收市跌3.87%

多元金融、工程建設、交運設備板塊漲，中國中鐵漲停，中國鐵建漲超5%。萬達私有化概念股在國中水務、泰達股份的帶領下持續走高。裝修裝飾、民航機場、房地產板塊則跌幅居前。萬科昨日召開董事會但未有消息傳出，萬科A低位震盪，收市跌3.87%，股價報24.59元，全日成交51億元，量能較前幾個交易日明顯收窄。

河北促保定廊坊鋼鐵產能全退出

香港文匯報訊 全國第一鋼鐵大省河北省正制定鋼鐵區域佈局方案，督促保定市、廊坊市的鋼鐵產能全部退出，秦皇島、承德市部分產能退出。新華社昨天援引河北省有關部門消息稱，相關方案爭取10月完成制定，此外，河北省國資委、張家口市正在制定河鋼集團宣化鋼鐵集團有限責任公司退出方案。

報道稱，「十三五」末，廊坊市將壓減煉鐵產能1,056萬噸、煉鋼產能1,466萬噸，實現鋼鐵行業全部退出，共涉及四家鋼鐵企業的14座煉鐵高爐及12座煉鋼轉爐。今年，廊坊市將壓減煉鐵產能156萬噸、煉鋼產能72萬噸。7月初，廊坊霸州新利鋼鐵有限公司一座450立方米高爐被壓減，涉及52萬噸煉鐵產能。

此前國務院提出要確保完成今年化解過剩粗鋼產能4,500萬噸左右、煤炭產能2.5億噸以上的硬目標。國務院還在本周二部署對鋼鐵煤炭行業化解過剩產能開展專項督查，確保完成既定目標任務。根據工信部及發改委數據，上半年，鋼鐵去產能的量達到1,300多萬噸，是今年目標任務的30%左右。