

上海樓價「超英趕美」

年均增速為紐約14倍 套均總價或超倫敦



戴德梁行最新研究指，過去五年間上海房價增速為紐約的14倍，並預計其套均總價很有可能在今年末再超倫敦。圖為位於上海黃浦江畔的一處住宅樓盤。資料圖片



紐約房價波動性較強，年均增長速度為0.7%。圖為紐約東河岸邊的高層公寓。資料圖片

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）儘管上海的人均GDP較紐約、倫敦仍有不小差距，但樓價卻毫不遜色。戴德梁行昨日在上海發佈的最新研究報告指，過去五年間上海的房價增速為紐約的14倍，報告同時預計，上海的套均總價很有可能在今年末再超倫敦。

上海經濟近幾年迅速發展，人均GDP年平均增長率為6%，約為紐約的6倍、倫敦的3倍。2010年，紐約的人均GDP是上海的4倍，至2015年比值縮減到3倍；倫敦的人均GDP在2010年約是上海的5.5倍，2015年縮減為3.5倍。戴德梁行高級董事、華東區綜合住宅服務主管伍惠敏認為，雖然三地之間的人均GDP差距在縮小，但是絕對值差距依然較大。

住房平均售價差距縮小

根據該行的數據，2010年至2015年期間，上海房價年增幅在4%至20%，年均增長率為10%；紐約房價波動性比較強，年增長率在-5.0%至8.5%之間浮動，年均增長速度為0.7%；倫敦房價則在2014年突然發力，2014年及2015年的年增長幅度均超過10%，年均增長率約為6%。也就是說，三地房價年均增長率，上海高於倫敦，更幾乎是紐約年均增長速度的14倍。

若從每套住房的平均售價來看或許更為直觀。2010年上海套均總價約253萬元（人民幣，下同）/套，在2015年達到397萬元/套；紐約2010年的套均總價約折合人民幣334萬元/套，約是上海的1.32倍，而到了2015年約折合人民幣320萬元/套，已低於上海。2010年倫敦的套均總價約合人民

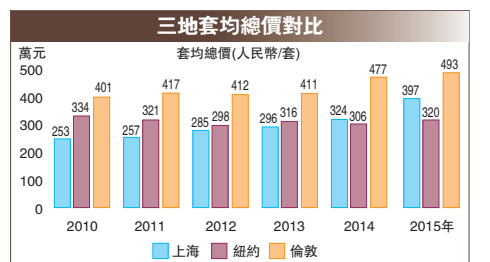
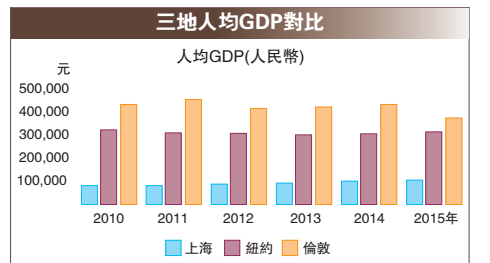
幣401萬/套，約是上海的1.58倍；2015年，倫敦套均總價約合人民幣493萬/套，為上海的1.24倍，差距正在縮小。

滬房市場引各方關注

伍惠敏昨日在接受本報採訪時估算，9月1日至9月20日，上海的住宅均價約為44,275萬/平方米，以過去五月間成交套均面積127平方米計算，目前的總價約為562萬元/套，以此增速，上海的套均總價很有可能在今年末超過倫敦。她並建議，房價需要與城市的經濟協調發展，上海住宅市場的現狀需引起各方預警關注。

此外連月來上海土地市場高歌猛進，伍氏認為，由於成交樓板價漲幅傳導至新建商品住房約需一年，據此推算上海2017年新建商品住房成交價將持續上升。據其分析，從2008年至2016年的數據來看，上海新建商品住房成交均價，與成交樓板價走勢基本一致。

據戴德梁行統計，上海成交樓板價從2008年的3,215元（人民幣，下同）/平方米，以年均增長率89%，在2016年8月達到26,164元/平方米；2008年上海新建商品住房成交均價為13,467元/平方米，截至今年8月，成交均價達到36,440元/平方米，年均增長率約為21%，可見地價增幅超過房價增幅4倍。



戴德梁行高級董事、華東區綜合住宅服務主管伍惠敏。章蘿蘭攝

世茂閩泉州拍出新地王

香港文匯報訊（記者 米南 廈門報道）沉寂了大半年的福建泉州土拍市場昨日舉槌。香港世茂集團以總價5.8億元（人民幣，下同）、樓板價7,597.11元/平方米、溢價率215%搶下泉州市洛江LJ2016-01-02地塊，並創出該地王新紀錄。隨後，世茂集團再次以總金額10億元、樓板價6,259.78元/平方米、溢價率131.84%拿下LJ2016-01-01地塊，包攬了本次土拍所有地塊。

總價15.8億包攬土拍兩地塊

據悉，被世茂收入囊中的這兩宗土地均位於泉州市洛江區萬安街道萬盛社區內。其中LJ2016-01-01地塊面積63,900平方米，LJ2016-01-02地塊面積27,266平方米，兩宗地塊用途均為商服用地、批發零售用地與住宅用地、城鎮住宅用地（普通住宅）。萬科、中駿、保利、世茂、碧桂園、南益等多家房企報名競拍。

這是世茂集團在其董事局主席許榮茂老家泉州佈局摩天城、紫茂府、御龍灣、海上世界等項目後的再一個大動作。泉州是福建經濟總量最大的城市，其在港鄉親數量居福建籍之首。

據悉，洛江區是目前泉州市區中唯一一個沒有進行購房補貼的區域，周邊配套較為成熟。

成交量低迷 A股續萎靡

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）A股陷入進退維谷，昨日再現橫盤行情，滬綜指收市升0.1%，報3,025點，全日波幅僅為15點。兩市交投則依然低迷，僅錄得3,517億元（人民幣，下同）。

鋼鐵板塊個股集體升

周三早盤，滬深兩市雙雙低開，滬指開盤後延續萎靡狀態。受券商、鋼鐵板塊的帶動，滬指曾試圖走高，但其他題材股不振，大市亦隨之熄火。截至收市，滬綜指報3,025點，漲2點，或0.1%，深成指報10,583點，漲38點，或0.37%，創業板指報2,162點，漲3點，或0.17%。兩市成交持續低量，較周二再縮減44億，共錄得

3,517億元，其中滬市成交1,341億，深市成交2,175億元。

盤面上，深港通、水電改革、鋼鐵漲幅居前。寶鋼股份、武鋼股份前晚公佈重組進展，鋼鐵業深度整合大幕拉開，雖然寶鋼、武鋼依然停牌，但受鞍鋼帶動，鋼鐵板塊內個股集體拉升。鞍鋼、本鋼板材昨日均升逾6%，鋼鐵板塊總體升幅為1.27%。水利建設、園林工程、石墨烯板塊則跌幅居前。

天信投顧分析指，滬深兩市股指在當前位置進退均有可能，但預期波動區間極微，故市場機會或難以明顯，不利短線投機，操作方面應以中線價值理念為主。

東北特鋼或月底出台破產方案

香港文匯報訊 中國銀行大連分行日前牽頭召開了東北特鋼集團債權人委員會緊急會議，並通報東北特鋼債務處置的最新進展。據中新社引述《21世紀經濟報導》稱，通報內容包括，遼寧省政府已確定東北特鋼進入破產程序，預計9月底之前出台破產重組方案。但具體是集團整體破產，還是脫殼破產（保留撫順特鋼），目前不得而知。

同時，中行作為牽頭行，提出三點建議：一是建議整個破產方案需要債權人委員會的介入；二是建議清產核資的過程由債權人委員會認可的會計師事務所進行操作；三是建議各債權銀行考慮大化集團擔保等的連鎖反應問題。

有債券交易人士表示，儘管最後方案還沒出來，但大家對破產重整比較悲觀，未來還是有可能走到破產清算這一步。

8次債務違約總值逾50億

據界面新聞報導，自2016年3月以來，東北特鋼已發生連續8次、總計50.7億元（人民幣，下同）的債務違約。《第一財經日報》早前報導稱，近年來因為拖欠貸款，東北特鋼已先後9次被中國最高法院列入全國失信被執行人名單。

東北特鋼在8月2日曾經表示，不會採取惡意逃廢債行為，也不會單方面對未兌付的債務融資工具採取「債轉股」行為，並願就債務償付問題與債權持有人進行協商。

瀋陽恒隆廣場引入Conrad

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒隆地產昨日宣佈，於瀋陽市中心發展全新五星級酒店項目。市府恒隆廣場將於其67層的辦公樓引進康萊德（Conrad），並位

踞辦公樓最頂的19層，讓賓客飽覽全方位環迴城市美景。酒店將設有315間豪華客房及套房，計劃於2019年上半年開幕。

上海書報亭改設服裝快閃店

上海近日出現一家由書報亭改造而成的服裝快閃店，該店只開10天，售唯一單品牛仔褲，無論賣貨好壞，時間一到就關店。據悉，隨著實體店凋零，很多店舖生意蕭條面臨空置危機，而這些空間也催生快閃零售新穎頭角。此種新型的零售模式受到年輕人的追捧，很多人生怕關店後買不到東西，都會在開店期間蜂擁而至。

開業僅10天 每天不同主題

位於上海湖南路和永福路街頭的路口，原本是一家老舊的報刊亭，但近日卻被改裝成簡潔又不失時尚的服裝快閃店。據了解，該服裝店只開門營業10天便會關店，賣的是某種品牌的牛仔褲。同時為了配合主營銷售，還有時尚報刊雜誌和飲料配合出售，同時出於便民考慮，店舖內還提供充電服務和寵物飲水服務，這些貼心而又有創舉，更是吸引大批年輕消費者前往。

據店舖內的工作人員介紹，為了將這個

小小店面的空間充分利用起來，在營業的10天裡，每天快閃店都會舉辦不同的主題活動，為的就是通過活動帶動店內每一個配置設備，小到一瓶水，一根充電線，一把椅子，讓實體店重拾空間的意義。

有業內人士表示，這樣短暫存在的快閃店是一種創意營銷模式結合零售店面的新業態，在街頭突然出現，短期內不用宣傳也可以迅速吸引消費者，旋即又很快關店撤離，吊足消費者胃口，增進人們的購買慾望。

Old Navy PHANTACi開快閃店

據悉，快閃店雖然在國際零售市場上已經屢見不鮮，但在內地還是比較罕見。此前個別幾列也都是由國際品牌引入，如GAP旗下品牌Old Navy最早進入中國就是選擇在上海開快閃店的模式。周杰倫潮牌PHANTACi也曾在上海開快閃店賣貨，去年第一家在時間到了關門後，因為追捧的人過多，今年7月又在上海第二次短暫開張，同樣效果非同凡響。



上海近日出現服裝快閃店，售賣某種品牌的牛仔褲。網絡圖片

至於快閃零售模式在內地是否具有複製效應，專門研究快閃店模式的摩卡科技公司認為，實體報刊衰落背景下，全國有3萬多家報刊亭急尋出路，快閃店的線下線上聲量，不僅可以為售賣品牌增加曝光，亦可使得此類報刊亭空間利用創新模式生存。香港文匯報記者 孔雯瓊

央行三天累計淨投放4300億

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）臨近國慶長假，貨幣市場利率繼續集體上揚，昨日再次刷新春節以來最高位，當日中國央行在公開市場淨投放1,200億元（人民幣，下同），本周前三日累計淨投放4,300億元，以維穩資金面。市場專家指出，短期市場資金面趨緊將持續，央行不斷拉長資金投放久期，帶動資金成本整體抬升，目前市場並不缺錢，缺的是便宜的錢。

市場利率創半年高位

央行昨天進行了1,200億元7天期逆回購操作，及800億元28天期逆回購，中標利率分別為2.25%和2.55%，均與上次持平。由於公開市場有800億元逆回購到期，當日央行在公開市場淨投放資金1,200億元。本周前三日交易日央行分別在公開市場淨投放1,700億元、1,400億元和1,200億元，累計淨投放規模已達4,300億元。上周央行公開市場累計淨投放5,251億元，創4月22日當周以來的最大單周淨投放。央行連續多日大規模淨投放並未緩解市場

資金面偏緊的狀況，市場利率續抬。昨天上海銀行間同業拆放利率（Shibor）隔夜品種上升0.008個百分點至2.167%，再度刷新春節以來最高位；7天期Shibor上升0.005個百分點至2.405%；14天期Shibor上升0.007個百分點至2.54%；1月期Shibor上升了0.0079個百分點至2.7069%。其餘大部分品種Shibor也均出現小幅上升趨勢。

堅持穩健貨幣政策

申萬宏源債券分析師孟祥娟表示，市場資金面受中秋國慶兩節影響明顯收緊，近期央行在公開市場操作中先後重啟14天、28天期逆回購操作，在向市場淨投放不同期限流動性、熨平短期流動性波動、維穩資金面的同時，也釋放了堅持穩健貨幣政策基調的信號。

值得指出的是，央行、財政部昨日進行600億元3個月國庫現金定存招標，中標利率2.55%，較上次下調了0.2個百分點。

華創證券研究報告認為，此次利率下調體現出市場長期流動性並不缺乏。近期在



央行昨天進行了1,200億元7天期逆回購操作及800億元28天期逆回購，中標利率分別為2.25%和2.55%。資料圖片

央行去槓桿監管思路的指導下，央行不斷拉長資金投放久期，也帶動資金成本整體溫和上行，反映在資金面就體現為流動性總量不缺但價格不便宜，市場並不缺錢，缺的是便宜的錢。該行預計，短期來看資金面難以看到明顯的放鬆。而作為金融市場基準利率的7天逆回購利率依然不動，反映央行貨幣政策取向沒有顯著變化。

新希望首個海外項目上海攬客

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）內地中產海外置業持續升溫，不少中資企業看準這一點近年大舉到海外投資房地產。新希望集團也打鐵趁熱，將於本週末在上海推介悉尼的高端住宅項目「新希望·北岸壹號」（The Landmark）。

該項目為新希望集團首次出海，並與澳

洲本土開發商VIMG集團共同發展，投資達6億澳元，預計2020年交付。項目坐落於悉尼北區的St Leonards，為傳統富人區及高端住宅區。

夥澳開發商投資6億澳元

「新希望·北岸壹號」總高138米，共

44層，商業、現代辦公樓4層，公寓40層，地下6層，停車位500餘個。住宅面積約為4萬平方米，共計450套公寓，單套最低總價為371.5萬元，首付一成不足40萬元（人民幣，下同）。大部分戶型有車位贈送。

早前新希望地產總裁張明貴在闡述新希望國際化戰略時曾表示，新希望近幾年加大了在國際化投資的業務，尤其是在南半球，其中首選澳洲。