

上市房企今年發債近萬億

規模超去年同期3倍 近半負債逾七成



統計指今年以來上市房企至目前發債規模已逼近萬億元人民幣，為2015年同期逾3倍之多。圖為南京一處樓盤。資料圖片

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)內地樓市空前火爆，房企大幅舉債攻城掠地。有統計指，今年以來上市房企頻頻發債融資，截至目前發債規模已經逼近萬億元(人民幣，下同)，為2015年同期逾3倍之多。惟如今樓市拐點論不絕於耳，業內擔憂若房價下行，上述房企將面臨空前壓力。

Wind統計數據指，2016年前8個月，房地產行業上市企業的債券發行量共990隻，超過2015年全年總數。截至9月19日，發行規模已經突破9,600億元，為2015年同期的3倍以上。與此同時，多家A股公司2016年中期報告的數據亦顯示，近半數的上市房企資產負債率超過了70%，龍頭企業萬科、保利地產、綠地控股、招商蛇口等資產負債率均在70%以上。

至明年1季度，部分城市房價即將停止上漲，轉而進入回調期。

樓價下行 八成企業將受壓

《經濟參考報》亦援引業內人士分析指，依賴資金槓杆激進拿地、大舉擴張的上市企業正在累積風險。一方面監管層正在逐漸釋放收緊銀根的信號，這意味着房地產企業普遍採取的「借新償舊」模式將無以為繼；另一方面，儘管當前全國範圍的大中城市房價仍在上漲，但是一旦進入價格下行通道，將有八成左右的企業面臨財務壓力。

報道又透露，有消息稱未來監管部門將重點關注「房地產、市政建設、產能過剩」等行業公司債券發行情況。其中，三四線城市房地產發債項目，已經有券商人士透露其公司不再受理，而一些評級較低的房企，特別是民營企業發行私募債也將暫緩。

專家：部分城市房價將回調

北京一位投行人士在受訪時直言，資產負債率超出70%帶來的風險不容忽視，「70%的槓杆很可能導致小企業一旦賣不動，就會資金鏈斷裂，大一點的公司，若出現房價下跌、且賣不動的情況，亦可能導致資金鏈斷裂」。盤古智庫宏觀經濟研究中心高級研究員張明近日亦撰文指出，本輪房價週期頂部已現，預計今年4季度

地產板塊強勢 A股尾盤反彈

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)滬深A股昨日震盪企穩，雖然兩市低開，但房地產板塊崛起護盤，逐漸帶動做多情緒。盤中拉鋸明顯，曾現數波下跌，尾市逆轉，最終滬綜指收漲0.6%，報2,998點。但成交又回落至4,000億元(人民幣，下同)下方，僅錄得3,504億元。



■A股昨日低開，但房地產板塊崛起，加上尾市逆轉，最終滬綜指收漲0.6%。中新社

國家統計局發佈的數據顯示，1-8月份規模以上工業企業利潤同比增长8.4%，增速比1-7月份加快1.5個百分點。其中，8月份利潤同比增长19.5%，增速環比加快8.5個百分點，為今年以來月度最高增速。

國家統計局發佈的數據顯示，1-8月份規模以上工業企業利潤同比增长8.4%，增速比1-7月份加快1.5個百分點。其中，8月份利潤同比增长19.5%，增速環比加快8.5個百分點，為今年以來月度最高增速。

走強，兩市熱點輪動加速，滬指震盪整理。午後PPP概念表現低迷，拖累大市下行翻綠，臨近尾盤，次新股等板塊迅速反彈，助力滬指強勢拉升翻紅。截至收市，滬綜指報2,998點，漲17點或0.6%；深成指報10,476點，漲84點或0.81%；創業板指報2,140點，漲17點或0.84%。成交

傳上交所提高房企發債門檻

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)據21世紀經濟報道網站報道，上交所近日實施房地產公司債券審核新政，調整了發債準入門檻並進行分類管理，收緊了公司債的相關條件，主體評級AA級及以上並滿足境內上市公司等條件的房企方可發債。

有券商債券承銷業務人士向路透表示，目前交易所對可發債房企的認定已基本參照上述標準。

分類指標共有五項，分別為：最近一年末總資產小於200億元(人民幣，下同)；最近一年末營業收入少於30億元；最近一年末扣除非經常性損益後淨利潤為負值；扣除預收賬款後資產負債率大於65%；存貨中，開發產品、開發成本、土地儲備於三、四線城市佔比大於50%。

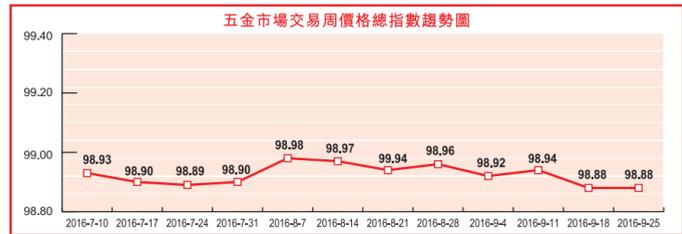
主體評級須AA級及以上

據指，上交所房地產公司債審核新政準入門檻為主體評級AA級及以上，且滿足下述條件：境內上市公司；省級政府、省會城市、副省級城市及計劃單列市的地方政府所屬的房企；以房地產為主業的央企；中國房地產行業協會排名前100名的其他民營非上市房企。此外深圳證交所也將於近日發佈監管問答。

對於正常類，上海證交所會給予正常審核；對於關注類，需要更詳細的信息披露，細化到項目具體細節，明確一些契約條款或增信；對於風險類原則上不受理，需要增信達到AA+及以上再按照關注類審核的要求進行審核。

中國·永康五金指數

2016/9/25期中國·永康五金市場交易周價格指數評析



一、五金市場交易周價格總指數概述

據監測，「中國·永康五金指數」五金市場交易周價格總指數本周收報於98.88點，與上期(2016/09/18期)98.88點基本持平。

二、五金市場交易主要分類商品周價格指數簡況

在本期十二大類五金市場交易周價格指數中，指數漲跌表現為五個大類上漲，六個大類下跌、一個行業持平。「門及配件、車及配件、五金工具及配件、耐用五金、通用零部件」等五個大類周價格指數不同程度上漲，「五金工具及配件」大類周價格指數漲幅居首，環比小幅上漲0.16個百分點；「運動休閒五金、日用五金電器、建築裝潢五金、機械設備、機電五金、電子電工」等六個大類周價格指數不同程度下跌，「日用五金電器」大類周價格指數跌幅居前，環比下跌0.17個百分點。「安防產品」大類周價格指數與上期基本持平。

(一) 五金工具及配件周價格指數，小幅回升

五金工具及配件本周價格指數收於100.18，環比上漲0.16個百分點，漲幅值位居十二大類之首，五金工具及配件周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中「其他五金工具」周價格指數的影響，環比上漲0.69個百分點。

(二) 車及配件周價格指數，止跌回升

車及配件本周價格指數收於95.78點，環比上漲0.06個百分點，漲幅值位居十二大類第二。該類商品周價格指數的上漲主要因素是受二級分類中的「滑板車及配件」的影響，「滑板車及配件」本周價格指數收於95.42點，環比上漲0.36個百分點。

(三) 通用零部件周價格指數，微幅上調

通用零部件本周價格指數收於101.98點，環比上漲0.02個百分點，漲幅值位居十二大類第三。通用零部件周價格指數的上漲主要是受該類別下二級分類中的「機機材料及配件」周價格指數的影響，「機機材料及配件」本周價格指數收於99.91點，環比上漲1.38個百分點。

(四) 日用五金電器周價格指數，小幅下跌

日用五金電器本周價格指數收於99.59點，環比下跌0.17個百分點，跌幅值位居十二大類之首。該類別價格指數本周下滑主要受其類別下二級分類中「展覽器材」的影響較大，「展覽器材」本周價格指數收於94.96點，環比下跌1.00個百分點。

(五) 運動休閒五金周價格指數，延續下行

運動休閒五金本周價格指數收於99.90點，環比下跌0.16個百分點，其原因主要是受該類別下二級分類中的「燒烤器具」價格變動的影響，本期「燒烤器具」價格指數收於107.44點，環比下跌0.82個百分點。

(六) 建築裝潢五金周價格指數，平穩運行

建築裝潢五金本周價格指數收於98.99點，環比下跌0.14個百分點，跌幅值位居十二大類第三。該類別價格指數本周受其類別下二級分類中的「水暖五金」價格指數影響，「水暖五金」本周價格指數收於101.68點，環比下跌0.26個百分點。

五金市場(分大類)交易價格指數漲跌幅表

指數類型	本周指數	上周指數	漲跌幅(%)
總價格指數	98.88	98.88	0.00
門及配件	98.49	98.49	0.01
車及配件	95.78	95.73	0.06
五金工具及配件	100.18	100.02	0.16
運動休閒五金	99.90	100.06	-0.16
日用五金電器	99.59	99.76	-0.17
耐用五金	100.13	100.11	0.02
建築裝潢五金	98.99	99.12	-0.14
機械設備	98.86	98.96	-0.11
機電五金	98.92	98.93	-0.01
電子電工	98.70	98.70	-0.01
通用零部件	101.98	101.97	0.02
安防產品	95.53	95.53	0.00

五金商品(分中類)交易價格指數漲跌幅前十位排名表

漲幅前十類商品(%)	跌幅前十類商品(%)
1 焊機材料及附件 1.38↑	1 模具 -3.03↓
2 美容器具 1.12↑	2 展覽器材 -1.00↓
3 其他五金工具 0.69↑	3 燒烤器具 -0.82↓
4 手工工具 0.48↑	4 砂處理設備 -0.75↓
5 緊固件 0.37↑	5 家用電器 -0.65↓
6 滑板車及配件 0.36↑	6 清理設備 -0.50↓
7 壓縮、分離設備 0.27↑	7 杯、壺 -0.26↓
8 廚房工具 0.26↑	8 水暖五金 -0.26↓
9 驅動元件 0.14↑	9 裝飾部件 -0.23↓
10 門窗裝飾五金 0.10↑	10 衛浴及潔具 -0.22↓

製作單位：中國·永康五金指數編制辦公室
浙江中國科技五金城集團有限公司
網址：http://www.ykindex.com/
電話：0579-87071566 傳真：0579-87071567

中國科技五金城官方微信平台：



第八屆中國(永康)國際門業博覽會
2017年5月26日—28日在永康國際會展中心舉行

張瑞敏：海爾現只出產創客



海爾集團董事局主席、首席執行官張瑞敏在青島舉行的2016世界互聯網工業大會上表示，海爾現在不再出產產品，只出產創客。他引用美國《聯誼》雜誌總編凱文·凱利的名言「均衡即死亡」：「什麼是均衡？死亡就是均衡，不要企圖把企業變成均衡的，每天循規蹈矩的按照一定程度來做，這是不可能的。在互聯網時代，企業一定應該在混沌的邊緣、不均衡的狀態下去追求最好的轉型，成為互聯網時代的企業。」

海爾集團董事局主席、首席執行官張瑞敏在青島舉行的2016世界互聯網工業大會上表示，海爾現在不再出產產品，只出產創客。他引用美國《聯誼》雜誌總編凱文·凱利的名言「均衡即死亡」：「什麼是均衡？死亡就是均衡，不要企圖把企業變成均衡的，每天循規蹈矩的按照一定程度來做，這是不可能的。在互聯網時代，企業一定應該在混沌的邊緣、不均衡的狀態下去追求最好的轉型，成為互聯網時代的企業。」

這也使海爾的工廠從大規模製造向定制轉型。「我們原來的工廠就叫做一個物理空間的車間，現在的工廠應該是滿足用戶體驗的互聯工廠。很多地方提出來幾十億、幾十億元進行機器換人，但機器換人解決不了互聯網時代的問題。」張氏說，相當於出租車和網約車，出租車就是傳統的經濟，網約車就是互聯網的互聯工廠。出租車跑到馬路上乘客是誰他不知道，反正拉上誰就是誰，但是網約車會知道客戶是誰，客戶需求是什麼，這是完全不一樣的。

用戶就是領導和上級

今年6月，海爾以55.8億美元兼併GE家電業務。張瑞敏在座談會上對GE員工表示，「海爾不是你們的領導和上級，你們的領導和上級與我們的領導和上級是同一個人，就是用戶。如果我們按照人單合一的思路都去做用戶，就沒有問題，就像海爾現在不再出產產品，只出產創客。」張瑞敏說，他並不贊同美國的「股東第一」，他認為股東只是分享價值，並不是創造價值，第一應該是創客，只有創客才可以創造價值。

■香港文匯報記者 殷江宏 山東報道

倡「人單合一」雙贏戰略

張瑞敏所指的是海爾在工業互聯網方面進行的六大顛覆性轉型。他說，工業互聯網化不僅僅是對中國企業，對全世界所有的企業都是一道難題。他分享了海爾在戰略、組織、工廠、市場、客服和價值標準六個方面的轉型。其中在戰略轉型上，海爾從以企業為中心變成以用戶為中心，提出「人單合一」雙贏的戰略，人就是創客，把所有的員工變成創客，在組織架構上從科層制變成網絡化。「海爾在大前年把一萬多人的中層管理者去掉，這些中層管理者有兩條路，要麼就是來創業，要麼就離開企業，每一個小做就是對着市場。」

瑞銀：AI將為第四次工業革命核心

香港文匯報訊(記者 吳靜儀)投資銀行瑞銀昨發表對自動化及機器行業的看法，瑞銀財富管理投資總監辦公室股票分析師Sundeep Gantori表示，以中國內地為首的新興市場需求持續旺盛，認為人工智能(AI)對自動化趨勢補充，是第四次工業革命的核心，對其前景看好，預計AI行業的收入將由2015年的50億美元，到2020年增至125億美元，年均增長率達20%，可帶來的潛在投資機會達1,200億至1,800億美元。



瑞銀盧彩雲(左)與Sundeep Gantori(右)為Sundeep Gantori。

製造業10年內成「智慧工廠」

他指出，目前AI市場規模有限，AI行業對公開上市領域的直接受益者僅限於部分科技公司，主要包括於AI及機器人自動化(RPA)產業具先發優勢的軟體公司。但鑒於大量的創新公司都側重於AI，預料中期AI產業「將出現整合，隨着行業標準出現，只有少數贏家突出重圍」。未來以AI為基礎的軟體可廣泛應用於工業、金融、醫療、法律、媒體等多個行業，更可為工業及製造業轉型，他相信未來10年，AI帶動的智慧自動化產業會將製造業轉成「智慧工廠」，料工業軟體市場將以10%的速度增長。

大數據助金融銀行優化服務

該行大中華區主管及瑞銀香港區主管盧彩雲補充，銀

行為傳統金融行業，科技對銀行的衝擊明顯，科技將逐漸簡化了現時的程序及人手，包括節省當中的法律及會計人員，所以金融及銀行業更應走在最前，利用金融科技優化服務、尋找客源，作更好監管工作，並利用大數據分析為客戶提供更好的產品。現時，科技對金融創新尤其體現在「區塊鏈」的運用，當中以清算及付款為主。整體而言，本港金融科技的發展潛力巨大。

談及投資金融科技，盧彩雲認為，很多金融科技公司已不再是初創企業，他們擁有強勁的產品，但未上市，投資銀行有重要角色連接投資者及公司，但她提醒投資者，部分金融科技估值高，要考慮潛力及回報。