

# 滬全年售宅地收入860億

## 碧桂園8.72億元獲兩地 溢價率低至3%

香港文匯報訊（記者 孔雲瓊 上海報道）上海市昨日公開出讓兩幅純宅地，現場拍賣氛圍並未顯熱烈，總共只有4家開發商競價。最後，兩幅地均由碧桂園（2007）競得，兩地成交總價8.72億元（人民幣，下同），樓板價分別為8,616元和8,446元，溢價率分別僅為5.1%和3.0%。據統計，2016年上海土地市場共出讓住宅地37塊，總收入860.2億元，分別較2015年減少17塊和17.2%。

在昨天的賣地現場，兩幅地都只經過短幾分鐘輪出價，便以超低溢價率成交。至此，曾經轟轟烈烈的上海2016年住宅用地市場，便是一個冷清局面中拉下帷幕。

### 4房企競拍 短短幾輪便出結果

昨日出讓兩幅宅地均位於奉賢區，分別為臨港奉賢區二期04FX-0002單元B0204地塊和B0701地塊。分別於上下午兩場進行拍賣。參與競拍的4家房企為碧桂園、綠城、綠地和世茂，但全場開發商都極度缺乏熱情，每場競拍均只有短短幾輪便出結果，最終碧桂園競得兩地地塊，其中「B0204地塊」成交總價2.19億元，溢價率5.1%；「B0701地塊」總價為6.53億元，溢價率僅3%。

與土地市場降溫效應遙相呼應的是，上海樓市成交也大幅下跌，據中原地產數據顯示，上周（12月19日-12月25日）上海新房成交面積11.6萬平方米，環比減少22.4%。不過，受成交跳水影響，上周上海新房成交

均價因為有價格特別高的項目成交，因此拉高整體均價達47,399元/平方米，環比上漲22%。

上海中原地產市場分析師盧文曦表示，年底部分開發商項目去化甚至不到一半，今年樓市「虎頭蛇尾」收官可能性非常高。而對於土地市場的平淡收場，業內認為昨日兩幅土地地理位置十分一般，加之房企年末回籠資金為主，料不會再現年中的瘋狂一面。

### 全年售宅地37塊較2015年少

據本報記者統計，2016年上海出讓住宅地（包括商住地）合共37塊，其中，溢價率最高的是6月份，信達地產購入的寶山區寶山新城顧村A單元10-03、10-05住宅+商場地塊，總價58.05億元，溢價率高達306.53%；最低的是昨天碧桂園購入的B0701地塊，溢價率僅3%。由於中間有多月停止賣地，滬2016年全年賣地總收入860.2億元，較2015年的1,039.36億元減少17.2%。

### 滬住宅用地出讓情況

（住宅，商住）

月份	數量	總成交價 (億元, 人民幣)
1	3幅	49.65
2	4幅	35.80
3	2幅	12.28
4	0幅	—
5	6幅	173.14
6	6幅	184.89
7	3幅	156.55
8	8幅	189.95
9	2幅	40.26
10	0幅	—
11	0幅	—
12	3幅	17.72



上海昨公開出讓今年最後兩幅位於奉賢區純宅地，現場拍賣氛圍並未顯熱烈，總共只有4家開發商競價。圖為上海市奉賢區的商品房樓群。資料圖片

## 趙薇30億控股A股萬家文化



趙薇 資料圖片

香港文匯報訊 A股上市的萬家文化(600576.SS)日前公告稱，大股東萬家集團與西藏龍薇文化傳媒簽署轉讓協議，將1.85億股股份轉讓給龍薇傳媒，佔公司股份總數的29.13%，轉讓價格為30.59億元人民幣。該公司公告顯示，龍薇傳媒的持股情況為：趙薇持有95%股權，孫丹持有5%股權，即趙薇成為萬家文化的實際控制人。龍薇傳媒在詳式權益變動報告書中表示，此次權益變動的目的是獲得上市公司萬家文化的控制權。龍薇文化表示，本次交易完成後，將圍繞文化娛樂產業提議注入成長性較好、盈利能力較強的優質資產，進一步提高萬家文化的盈利能力。據萬家文化公告披露的內容，由趙薇實際控制的企業多達7家，業務範圍涉及影視、電子商務、酒等等。

## 年關水緊 滬市成交創3個月新低

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）時近年關，市場資金再現緊張局面。昨天上海證交所隔夜質押式回購利率尾盤大升，一度飆至33%的三個月高位，市場指可能是個別機構日內頭寸告急所致。同時，A股人氣極為低迷，昨天滬市成交僅錄得約1,600億（人民幣，下同），創下3個月新低。三大股指亦全線低收。

上海銀行間同業拆放利率（Shibor）也多數上漲，其中3月期利率上行0.98個基點，已連續上漲49個交易日。唯有隔夜回購利率繼續下跌，且跌幅擴大，下行3個基點至2.2640%。不過，上交所隔夜國債逆回購利率GC001尾盤一度飆升至33%，表明資金市場再現緊張局面。上證所隔夜質押式回購利率有所回落，全日收報18.55%，亦為9月29日以來的收盤新高。交易員稱，年底前非銀機構拆入資金仍有不小難度，個別機

構日內頭寸告急，為平頭寸只能連續市價委託，導致利率被快速推高。

### 央行對短期流動性有信心

公開市場上，央行淨回籠資金力度加碼，開展了800億元逆回購操作，鑒於逆回購到期量為2,300億元，當日淨回籠資金1,500億元，遠高於周一的700億元。

市場人士分析稱，進入12月中旬以來，央行逐漸調增逆回購交易量，顯示在年底傳統資金緊張季，央行維持流動性的力度階段性上升，尤其是在債券市場出現異常劇烈調整之後，央行釋放流動性的力度明顯加大，如今公開市場操作回歸淨回籠，反映出央行對短期流動性供求形勢有信心，維持力度因此下降。

儘管11月規模以上工業企業利潤增速遠超市場預期，但貨幣政策偏緊。再加上人民

幣兌美元匯率中間價又微幅下跌3點，仍令滬深兩市承壓低開。其中滬市開盤跌0.17%，深成指低開0.03%，隨後全天維持窄幅震盪。

滬綜指全日收報3,114點，跌7點或0.25%；深成指報10,230點，跌2點或0.03%；創業板指報1,968點，跌5點或0.27%。觀望情緒濃厚，兩市全日僅成交3,629億元，其中滬市跌至1,622億元地量，深市成交2,007億元。

熱點匱乏，園林工程、化纖、貴金屬、商業百貨、水泥建材等板塊相對強勢，升幅居前，電信運營、石油、航天航空、醫療、銀行、保險、券商等權重板塊則領跌。

財富證券策略分析師李孔逸認為，債市風波不會那麼快被市場完全消化，在中央加大防風險力度後，市場流動性仍將維持偏緊狀態，A股整體估值仍有持續下行壓力。

## 亞洲金融科技併購母基金規模百億

香港文匯報訊（記者 朱燁 北京報道）由中國信託科技（8207）、中國華融國際、上海新華發行集團、吉林省投資集團、廣西投資集團金融控股有限公司等數家公司共同發起的「亞洲金融科技併購母基金」（下稱「母基金」）昨日正式成立，總規模達100億元（人民幣，下同），這也是繼300億元的中關村併購母基金後，又一個百億級別併購母基金橫空出世。

據悉，該母基金將專注於金融科技領域投資併購，以期在亞洲金融科技領域打造龍頭企業。中國信託科技執行董事盛佳稱，發起設立此基金的合作方利用各自的品牌優勢、產業資源優勢及專業優勢，將其各自在併購整合、股

權投資方面的豐富經驗和資源與本基金投資目標的公司深度融合，成立孵化聯盟，發揮「產業+資本」的雙輪引擎作用。

亞洲金融科技併購母基金管理合夥人謝莎透露，該基金目前的儲備項目覆蓋金融科技的各個方面，包括基於大數據風控的消費金融平台、比特幣區塊鏈基礎設施供應商和交易處理公司、為金融產業提供區塊鏈技術服務、大數據個人徵信公司、智能信貸服務提供平台、按秒計量的企業級雲存儲服務商、黃金珠寶供應鏈金融服務公司等等，這些企業都在各自的細分領域具有極強的競爭優勢和發展前景。



中國信託科技執行董事盛佳。朱燁攝

## 無印良品三合一項目落戶深圳

香港文匯報訊（記者 郭若溪 深圳報道）無印良品首個零售、餐廳、酒店三合一項目日前正式進駐深業上城，店中MUJI BOOKS、Found MUJI、IDEE以及Open MUJI四類品牌及業態為首次引入深圳，將開展各項和「食」有關的主題活動，為消費者提供多元化的生活體驗。另外，無印良品已計劃在中國試點進行舊房改造。

株式會社良品計劃總裁兼執行董事松崎曉表示，與深業集團的合作涉及無印良品酒店商標使用權、無印良品

酒店的內部跟外部的整體空間設計和空間內所有器具的提供三大方面。無印良品酒店將堅持反奢華、反簡陋，主打簡樸。

### 在華試點舊房改造

據松崎曉介紹，在本地化方面，希望利用Open MUJI，做一些有中國習慣的產品。此外，無印良品將與日本做廉租房的公司合作，對很多戰後的住宅進行重建，無印良品也受委託進行舊房改造，會在中國進行試驗。

## 觀望氣氛濃 港股料橫行



香港文匯報訊（記者 涂若奔）雖然聖誕長假已結束，但新年即將來臨，在2016年的最後一個星期，港股僅剩三個交易日。由於市場的節日氣氛仍相當濃厚，多數投資者對股市持觀望態度，分析員普遍認為，港股短期內將會窄幅上落。

電報內地今年年底的經濟數據有所好轉，或會利好股市前景，但最快也要到元旦過後才會體現。

第一上海證券首席策略師葉尚志昨接受本報訪問時表示，目前港股的觀望氣氛濃厚，主要由兩大因素決定，第一是美國候任總統特朗普要到明年1月20日才正式上任，市場仍在觀察、揣測他會推出哪些新政策；第二是深港通早前正式開通，港股並未因此大幅上升，「深港通概念」作為今年最後一個有機會炒作的題材，暫時未能令市場感受到驚喜，對投資氣氛也造成了打擊。

葉尚志相信，港股的淡靜格局將會持續，無論是好友還是淡友都已離場，最快也要到元旦過後，資金才會逐漸回流港股市場。未來數日港股將表現平穩，不會有大幅波動，恒指將在21,400點至22,000點區間徘徊。

### 內地經濟好轉利好氛圍

展望明年，有分析認為內地經濟有好轉跡象，或會利好港股。彭博報導稱，內地經濟今年將高調收官，因為12月份的最早期數據顯示，在連續三季增長6.7%後，內地經濟擴張勢頭絲毫沒有放緩跡象。

葉尚志則認為，內地經濟尚未全面好轉，但只要能保持穩定發展，已經對股市有一定的支撐作用。若A股因此上揚，港股亦會隨之受惠。

## 銀河證券縮量發A股獲批

香港文匯報訊（記者 歐陽偉明）銀河證券（6881）昨宣佈，已在上周五獲中證監正式書面通知批准發行不超過16.94億A股，有效期為批准之日起12個月。不過據招股書披露，是次只會發行

不超過6億股A股，佔發行後公司總股本比例不超過5.92%，發行量較早前申報稿減少64.6%。

據其發行方案，A股於上海交易所上市，所得募集資金約39.5億元人民幣，將

用於增加資本金，及補充營運資金，A股初步詢價日期為明年1月5日至6日，申購日期為1月11日。股票代碼為601881，本次發行的聯席主承銷商為中信證券、中信建投證券及國泰君安證券。

## 貨幣乘數高企 有必要降準

雖然中國堅持穩健貨幣政策基調不變，可是經濟運行能創造平穩流動性環境，即使貨幣偏緊，貨幣增長下降的速度也不能太快，為了維持適度的貨幣增長，中國央行將努力保持適度的基礎貨幣投放。外匯儲備從一年半前進入下降通道，操作的規模逐漸上升，國內外經濟和金融形勢的變化，使得中國儲備貨幣的創設主要渠道，由外匯儲備轉向了公開市場和貸款、貼現窗口，這一轉變正在發生並仍將延續，受限於新渠道下工具的創設和運用成熟需要有個過程的制約。

### 有助減輕銀行融資壓力

中國基礎貨幣增長進入一段較長時期的收縮，在今年下半年央行加大了公開市場操作力度後，中國基礎貨幣增長方轉為微增長狀態。當前廣義貨幣M2能得以維持平穩，全靠貨幣乘數的提高，當前貨幣乘數已達歷史高點，比2006年增加了約一倍，但是不降準的話，當前的高貨幣乘數是難以為繼的，資本外流和公開市場的主動投放力度的不足，導致了目前中國基礎

貨幣增長的緩慢，甚至下降狀態。因此降準是非常有必要的，降準還可以減輕銀行融資的壓力。

受國際經濟和金融形勢變化所影響，中國國際收支早已由高雙順差轉向了收支基本平衡狀態，外匯佔款增長先是放緩，繼而轉為下降，這使得央行儲備貨幣的投放，由過去的外匯佔款，轉為現在的信貸、貼現窗口和公開市場操作。

新渠道的儲備貨幣的投放和外匯佔款渠道的最大不同，就在於新渠道商業銀行得到儲備貨幣，是有成本的，例如商業銀行從央行獲得的7天逆回購利率為2.25，中期資金6個月的利率為2.85；這個成本和商業銀行在貨幣市場上的收益相比是倒掛的。

隨著新渠道佔比的提高，越來越多的帶有成本的基礎貨幣注入市場裡，同時金融創新和利率市場化使得利率傳導體系效應開始發揮作用。新貨幣投放渠道下，基礎貨幣整體的成本，從無到有，逐漸抬升，客觀上提升了全社會融資成本的基準，與供給改革的降成本目標重提，在基礎貨幣投放方式改變推升資金成本的過程中，降準可以起到很好的調節作用。

美聯金融集團高級副總裁 陳偉明博士