

# 穗今年首拍7地進賬近百億

香港文匯報訊(記者 盧靜怡、李昌鴻 廣州、深圳報道)廣州昨迎來今年首場土地拍賣,成功出讓7宗土地共進賬99.44億元(人民幣,下同),其中宅地和商地各佔一半。綠城集團以總價40億元投得荔灣廣鋼新城宅地,折合樓面價為每平方米2.2萬元,僅為去年拍出廣鋼地塊樓面價的一半。業內人士認為開年首場拍賣,發展商表現較為理性,預計今年將偏謹慎投地。

對於綠城昨日以將近便宜一半的價格投得廣鋼新城地塊,合富房地產研究院顧問黎文江認為,由於該地附近集中多家發展商經營,導致開發競爭大,讓房企望而生畏。此外,由於年初發展商資金較緊張,加上年後政府還有大量推地機會,因此發展商表現均比較謹慎。

## 荔灣宅地較去年平一半

另外,金地集團以18.7億元將番禺官堂村地塊一、地塊二收入囊中,折合樓面價約每平米3.36萬元。位於「番禺萬博商圍地塊」的番禺官堂村地塊一、地塊二共吸引9家房企參與競拍,金地以最高限價18.7013億元、配建拆遷安置房22,050平方米奪得該地。這是金地除增城、天河外,在廣州的第三個項目。其餘兩宗宅地均位於郊區,從化街口地塊被廣州嘉駿實業以1.7688億元投得,拆遷安置房2,250平方米,折合樓面價為每平米7,987元。增城永寧街地塊則以4.94億元被保利以底價拍下,折合樓面每平米4,654元。

同日出讓的3宗商地中,白雲新城地塊和廣州開發區黃埔科學城地塊均以底價出讓,分別被廣州景澤置業和廣東唯

康集團以8.0532億元和7,785萬元投得。另一宗位於荔灣珠江隧道口的商地則被廣物地產以25.19億元奪得。

## 3宗商地招拍條件苛刻

值得注意的是,廣州政府本次出讓3宗商地招拍時條件苛刻,政府在「賣地」同時要「引資」。拍下珠江隧道口地塊的廣物地產,需簽約保證引入一家總資產不少於400億元金融總部企業。拍得黃埔科學城地塊的唯康集團,也需在簽約後第三年投產,投產年營業收入需達約12億元,繳納稅收約3,000萬元;投產後第三年營業收入需達約20億元,繳納稅收約6,000萬元。

另外,深圳市土地房產交易中心昨也舉行新一輪土地出讓兩宗地,福田中心區定向保險業總部企業地塊B116-0028宗地,中國平安財產保險以11.22億元底價成交,另一宗地B116-0066則終止交易。根據深圳市土地房產交易中心發佈的土地出讓公告顯示,兩宗地塊均位於福田中心區,且土地使用年限均為30年。其中,B116-0028宗地要求競買申請人應為經國家金融監管部門批准,在深圳註冊設立的保險法人機構,同時應為經認定的總部企業。



廣州昨日進行今年首場土拍,成功出讓7宗地進賬99億元。圖為廣州一個在建樓盤。

## 廣州今年首場土地拍賣成交結果

地塊名稱	成交總價 (萬元人民幣)	每平米樓面價 (元人民幣)	競得者
荔灣廣鋼地塊AF040218	400,067	21,505	綠城
荔灣芳村珠江隧道口地塊	251,888	12,022	廣物地產
番禺官堂村一、二地塊	187,013	33,660	金地
白雲新城AB2910006-B地塊	80,532	12,600	廣東景澤置業
增城永寧街塔崗村地塊	49,400	4,654	保利
從化街口旺城地段地塊	17,688	7,987	廣州嘉駿實業
廣州開發區黃埔科學城KXC-M3-5地塊	7,785	5,190	廣東唯康集團

製表:記者 盧靜怡

## 南京郊區地價破萬

香港文匯報訊 南京市今年首場土地拍賣昨天開拍,參拍的僅有兩幅宅地,且皆遠離主城區。不過,地價卻不低,其中濱江地價拍到了每平米11,077元(人民幣,

下同),與區域房價相若;距離主城幾十公里的湯山地價則達每平米14,078元。南京土地局官網顯示,網上交易共計7幅地塊,成交7幅地塊,其中1幅住宅

用地需進行現場搖號後確定競得人,總起始價36.018億元,成交總價57.418億元,溢價21.4億元。

作為南京最後的剛需陣地之一,江寧濱江已整整一年沒有地塊出讓,G90地塊從掛出時便頗受關注。拍賣起價9.7億元,經過92輪競價後,最終被山東魯

能以總價18.8億元拿下,樓面價達到每平米11,077元。江寧濱江是南京最火的剛需片區之一,G90地塊周邊有不少成熟的項目,但不少已經收管,目前在售兩個項目基本是去年下半年江寧濱江的銷售主力,均價在每平米10,000元至每平米12,000元之間。



圖為內地某證券行營業部內的股民。

資料圖片  
2017年全年A股限售解禁規模約為3兆元(人民幣,下同),其中本月解禁規模逾4,400億元人民幣,佔全年解禁規模的14.75%,也是今年單月解禁規模最大月份;短線上,中國12月的製造業以及非製造業經理人採購指數(PMI)皆顯示經濟活動轉趨熱絡,且A股市盈率先較全球主要股市及自身的歷史水平都低廉,伴隨第一季為傳統股市旺季及消費旺季,A股基金有機會慢慢收復去年的失土。

限股解禁往往造成A股的賣壓,容易使大盤陷入震盪,本月解禁規模以主板為主,佔比42.1%,解禁公司家數三個上市板較為均衡。今年1月,解禁規模方面,主板、中小板、創業板分別為1,855.01億元、1,312.26億元、1,239.59億元,佔總規模比重分別為42.1%、29.8%、28.1%。解禁公司家數方面,主板、中小板、創業板分別為50家、49家、48家。

大規模限售股解禁惹沽壓  
保德信中國中小基金經理人張徑賓認為,由於去年12月及本月均有大額禁售股解禁此一利空,A股上月表現低迷,滬深300指數以及中證500指數跌幅分別為6.44%以及4.89%;儘管深港通去年底開通,經濟數據多數優於預期,但A股表現仍落後全球主要股市。

張徑賓進一步分析,截至去年12月底,滬深300指數市盈率為14.86倍,低於近10年平均的19倍,價值面具吸引力;而中證500指數本益比目前略高於長期均值,不過自2015年的高點已修正近一半,投資價值都已經浮現。

在操盤上,張徑賓表示,由於機構投資者於2015年A股下挫後影響力逐步增加,加上深港通開通後國際投資者投入A股的比重進一步提高,A股市場風格可望逐漸由題材股炒作為基本面選股。有鑑於此,今年上半年重點將會增持在盈利增長較佳且估值較低的消費相關個股,佈局農業供給側改革相關企業,同時減持部分估值過高的資訊科技類股。以上投資比例將根據市場情況而隨時更改。

# 油組減產 美國能源業受惠大



受惠全球原油需求回暖,美國頁岩油、深海油田等高成本油田不敵低油價而減產,油價在2016年走出低潮,躍升當紅炸子雞。年底之際更在石油輸出國組織(OPEC)和非OPEC達成減產協定下,西德州油價頻頻挑戰每桶55美元關卡,雖然短期受到OPEC實際減產情勢不明朗影響,油價略見回調,但仍可期待油價呈現震盪向上格局。

富蘭克林投顧

富蘭克林證券投顧表示,OPEC與非OPEC達成在2017年上半年減產每日約175萬桶的協議,如果完全依約減產,預估2017年原油市場在上半年即可進入供不應求狀態,西德州原油均價有機會上看每桶55美元,在美國夏季用油高峰時,更可能突破每桶60美元。

另一方面,即使如高盛集團統計,自1982年以來的17次減產當中,OPEC實際減產幅度平均只有所宣佈的60%,若依該情景,將是減產每日105萬桶。依目前可知的其他增產來源,應無法補足該缺口,勢必還是能讓2017年原油均價守穩在每桶50美元之



油價在2016年走出低潮,躍升當紅炸子雞。

富蘭克林投顧表示,美國頁岩油在油價約每桶50美元,不少已有有利可圖。若油價進一步上漲將刺激美國頁岩油生產商恢復生產,填補OPEC減產原油下的市佔率,使得美國頁岩油在與OPEC的石油大戰裡,將逐漸取得上風。

費德里·弗朗指出,能源業一向是美國共和黨的大金主,使得特朗普勝選後,美國能源股票備受市場青睞。美國總統當選人特朗普主張的擴大基礎建設與減稅計劃,將有利原油需求增長,且能源業可受惠通膨題材,且其力倡鬆綁能源業的監管,鼓勵開發頁岩油、天然氣以及清潔煤炭,在增產美國境內石化能源的規劃下,鑽探與開採活動增加,將有助油氣鑽探與油田服務及設備股。

## 美元反彈乏力 紐元續上行

金匯動向 馮強

紐元本周前段在69.50至69.60美仙之間獲得顯著支持後走勢轉強,迅速重上70美仙水平,周四升幅擴大,一度向上逼近71.45美仙附近4周高位,周五升幅放緩,大部分時間處於70.90至71.30美仙之間。美國本周四公佈12月份進口物價按月攀升0.4%,較11月份的0.2%跌幅明顯回升,而12月份進口物價按年更有1.8%的升幅,高於11月份的0.1%跌幅,數據反映美國的通脹壓力有升溫傾向,增加市場對美國聯儲局今年將續加息的預期,美元指數周四持穩100水平後迅速反彈至101水平,同時美國10年期長債息率亦呈現反彈,在周四守穩2.30%水平後,周五一度重上2.38%水平,美元跌勢暫時放緩,引致紐元周四受制71.45美仙水平後略為作出回吐。

元附近獲得較大支持後迅速掉頭反彈,周四重上56美元水平。隨著沙特阿拉伯能源部長本周四表示沙特原油的日產量已低於1,000萬桶,是近兩年以來最低產量,並且計劃在下月作出進一步減產行動,消息有助限制油價的回落幅度之外,將令原油價格往後續有反彈空間,該因素有機會帶動全球通脹逐漸回升,對商品貨幣構成一定支持。

央行或調高通脹預期  
新西蘭央行去年11月減息後,油價過去兩個月反覆攀升,並於近期持續高處於18個月高位,將有助通脹進一步上升,不排除新西蘭統計局本月26日公佈的第四季消費者物價指數將高於第3季0.4%的按年升幅。此外,市場將關注新西蘭央行下月9日政策會議結果,若果其會後聲明內容一旦有調高對通脹上行的預期,則紐元的升幅將趨於擴大。

紐元兌美元  
圖表顯示紐元兌美元匯率走勢,包括10天線、20天線、50天線。1月13日17:50報價:0.7122美元。

## 金匯錦囊

紐元:將反覆走高至72.20美仙水平。  
金價:將暫活動於1,190至1,210美元。

雖然美國公佈12月份進口物價明顯回升,帶動美國長債息率及美元指數呈現反彈,金價暫時未能企穩1,200美元之上,但隨著美國10年期長債息率依然未能重上2.40%水平,將減輕金價的下行壓力,預料現貨金價將暫時活動於1,190至1,210美元之間。