

滬3宅地連拍吸金逾42億

銀監坐鎮 地塊成交溢價率均低於2%

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊、倪巍晨 上海報道）上海昨天舉行了春節後首輪純宅地拍賣，地處臨港的3幅地塊，被綠地、萬科(2202)和碧桂園(2007)納入囊中，合計吸金42.25億元（人民幣，下同），由於銀監部門坐鎮競買現場，地塊成交價最高低溢價也不到2%。不過，地塊的成交均價比起一年多以前，已漲了近3倍。

從地理位置來看，這三幅地塊位置相鄰，位於軌道交通16號線臨港大道與滴水湖站之間，周邊住宅新盤稀少，儘管距離市中心區域位置偏遠，但仍吸引了不少房企到現場。地塊總用地面積16.62萬平方米，總起價41.87億元，樓面價均為21,000元/平方米。

奪地房企去年賣樓均逾千億

由於目前土拍的土地交易資金審查嚴格，要求交易資金必須是自有資金，並需提前申報。因此昨天到場的開發商無一例外都是資金雄厚的大型房企。競拍過程並未太激烈，不到10分鐘三塊宅地都「花落各家」。其中，綠地以15.6億元競得臨港南匯新城NNW-C4A-02地塊，樓板價21,180元/平方米，溢價率0.85%；萬科以10.35億元競得臨港南匯新城NNW-C4D-02地塊，樓板價21,370元/平方米，溢價率1.76%；碧桂園競得臨港南匯新城NNW-C4D-08、NNW-C4D-09地塊，成交價

格16.3億元，樓板價21,086元/平方米，溢價率0.41%。3家房企去年在全國樓市銷售金額都超過千億元。

「銀監部門坐鎮土地競買現場，無疑在傳遞『從緊』信號，因此開發商在拍賣過程中都較理性。」上海中原地產市場分析師盧文曦說，近期信貸收緊動作頻繁，上海亦對拍地自有資金提出明確要求，加之當前恰逢樓市交投淡季，且市場情緒較為低迷，因此爭奪不激烈。從雞年首輪宅地出讓情況看，土地市場遇冷或是趨勢。

樓板價1年多仍漲近3倍

有業內人士表示，三幅地塊均低溢價率成交，也證明了目前樓市調控已經取得階段性成效。不過整體而言上海地價是穩中有升，2015年9月萬科同樣在臨港南匯新城拿過一幅純宅地，當時樓板價是7,298元/平方米，一年多時間內，該板塊地價還是漲了近3倍。

欠區位優勢地價不便宜

滬上資深房地產評論員陸騎麟坦言，儘管臨港地塊並不具備區位優勢，但地塊起拍價並不便宜，「開發商並未撿到便宜，按成交樓板價粗略估算，未來新房銷售均價至少在每平方米3萬元」。他續稱，當前上海房地產市場仍處調控期，市場風險不容小覷，開發商逆勢拿地壓力不小，但未來市場若重新起來，收益同樣巨大。

中原地产提供的數據顯示，目前臨港宅地周邊在售項目的成交均價約每平方米2.9萬元，對地塊中標而言，每平方米逾2萬元的樓板價着實不低。

據了解，本月21日，上海金山區也將出讓3幅純宅地，出讓面積共計181,243.6平方米，合計起拍總價約31.68億元。從地塊出讓要求看，上述宅地中小套型配比不低於60%，且30%以上須全裝修，保障房佔比亦應高於5%。



■上海昨雞年首拍的三幅地塊相鄰，位於浦東新區臨港大道與滴水湖站之間，周邊住宅新盤稀少。圖為上海浦東新區俯瞰。

證監：非公開增發不逾總股本20%



■中國證監會昨宣佈完善非公開發行股票規則，規範上市公司再融資。

香港文匯報訊 為避免上市公司在市場過度抽水，中國證監會完善非公開發行股票規則，規範上市公司再融資。根據新規定，上市公司申請非公開發行股票時，擬發行股份數量不得超過本次發行前總股本的20%；上市公司申請增發、配股、非公開發行股票的，董事會決議日距離前次募集資金到位日上不得少於18個月。

可轉債及優先股等不受限

中證監表示，前次募集資金包括首發、增發、配股、非公開發行股票。但對於發

行可轉債、優先股和創業板小額快速融資的，不受此期限限制。

此外，為了給市場預留一定時間消化吸收，在適用時效上，規則調整實行新老劃斷，已經受理的再融資申請不受影響。

另外，證監會要求，上市公司申請再融資時，除金融類企業外，原則上最近一期末不得存在持有金額較大、期限較長的交易性金融資產和可供出售的金融資產、借予他人款項、委託理財等財務性投資的情形。

證監會發言人鄧舸指出，目前部分上市公司存在過度融資傾向，非公開發行

證監會調整再融資規則要點

- 非公開增發股票數不得超過總股份的20%
- 申請增發、配股、非公開發行股票的，與上次募資時間相隔不少於18個月
- 申請再融資時，除金融類企業外，不得持有金額較大、期限較長的交易性金融資產和可供出售的金融資產、借予他人款項、委託理財等財務性投資
- 申請可轉債、優先股和創業板小額快速融資的不受影響

定價機制選擇存在較大套利空間，廣為市場詬病。

非公開發行定價機制受詬病

再融資品種結構失衡，可轉債、優先股等股價結合產品和公發品種發展緩慢。

證監會將按照依法監管、從嚴監管、全面監管的要求，繼續強化再融資發行監管工作，督促保薦機構梳理在審項目並開展自查。進一步規範募集資金投向，繼續加強監管理財產品等資金參與非公開發行認購，強化證監局對募集資金使用的現場檢查。

黑嘴變身網紅設薦股新騙局

中證監主席劉士余早前嚴厲批評「黑嘴」後，或許是擔心遭到監管部門的嚴打，近期不少「黑嘴」挖空心思「積極轉型」，利用移動互聯網的崛起，在微信平台搖身一變成為「薦股網紅」，繼續在資本市場興風作浪。據內地媒體報道，有不少「投資初哥」跌入「網紅」精心佈置的陷阱，被哄騙到大眾商品平台炒原油，損失動輒數十萬元（人民幣，下同）。「網紅」的危害性較「黑嘴」更大，隱蔽性也更高。

據財新網報道，關注財經新聞和股票投資的新浪微博用戶，近日越來越頻繁地受到從未關注的「薦股網紅」賬號的騷擾。這些賬號的推廣文案相當幼稚低級，充斥着「1996年涉足股海，經歷6次股災7次牛市8次熊市」、「糅合道氏理論、切線理論、江恩理論等獨創大道趨勢理論」、「預測準確率達到80%以上」等亂七八糟的內容。

顯然這是一些曾經在廣播電視等大眾媒介汙染的股市「黑嘴」，在微信平台改頭換面，成為一支靠流量推廣刷臉的「網

紅」群體。

先薦股後哄騙炒大宗商品

報道揭露，部分「薦股網紅」背後是一些沒有正規金融牌照的投資公司，通過購買微博平台的「粉絲通」等廣告產品，針對關注證券投資的用戶進行定向推廣。不同於以往用「先建倉、再薦股、後賣出」的手段來操縱證券市場的「黑嘴」，部分通過「薦股網紅」，實際上是大宗商品現貨電子盤拉客戶的一種慣用套路。

比如新浪微博博主「股市黑馬超人」的主頁顯示擁有5萬粉絲，同時是新浪微博「頭條文章作者」和「簽約自媒體」，其所屬公司則是「上海榮泰金融信息服務有限公司」。該博主的推廣反覆出現在用戶微博列表中，通過發佈「關注微信，每日推薦三支牛股」的微博，將粉絲引入投資交流微信群。在群聊中先是薦股，很快又勸誘群內成員在「西北大宗商品交易中心」開戶，轉而推薦大宗投資。按照上海榮泰業務員的講法，這是「左手股票，右手原油，雙倍收益」。

有投資者在分析師的帶領下開戶，成為

擁有一對一指導服務的「內部家人」，其結果是「三個月虧損了40萬元」。截至目前已有170位受害者，組成了一個名為「西北大宗維權群」的QQ群，追回投資全款成為他們目前的主要目標。

受害者組維權QQ群追損失

據該群的管理員統計，其中130人的損失金額總共約為4,500萬元左右。

翻查資料發現，內地早在去年已出現不少「網紅」。最惹人注目的當數方正證券的「美女分析員」廖蕾。在去年其上傳的一段美拍視頻中，她身着漢服，手托下腮，在不到2分鐘的時間內列舉了三大理由，向網友推薦了某股票。事後被揭發該美女並無從業資格，方正證券也因此遭到監管當局點名警告。

「黑嘴」也好，「網紅」也好，都是妨礙資本市場健康發展的毒瘤。監管部門固然應該加強打擊力度，以各種手段徹底掃除「紅與黑」，內地散戶也應該提高警惕，不斷完善自身的投資知識，以免輕易墮入陷阱。

■香港文匯報記者 涂若奔

期指鬆綁首日 三大股指齊收跌

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）股指期货鬆綁，昨天又適逢期指交割日，A股走勢令人捏一把汗。全日大市雖未急跌，但總體表現差強人意，投資者做多情緒低落，滬綜指盤中更一度失守3,200點，幸得收市時站穩，最終三大股指全部收綠。

中金所昨宣佈，今起調整期指日內開倉限制，非套保持倉交易保證金和平今倉手續費等標準，標誌受限逾一年的期指終於開始鬆綁。新華社當夜也發文稱，本次是對期指限制措施的小幅調整，風險可控，不會對股指期貨和股票市場正常運行產生影響。

養老基金開始委託進行投資

或是為了對沖不安情緒，股民翹首以盼的養老金入市，亦在同日公佈最新進展。據人社部透露，目前已有包括北京、上海等7省市，共計3,600億元(人民幣，下同)的基本養老基金，開始委託進行投資運營，突破原來社保基金只存國有銀行

和買國債的限制。

巧合的是，消息落地的首個交易日，恰逢內地期指交割。早盤滬綜指低開0.06%，小幅上衝後即現一波插水，所幸期指未現大幅波動，但午後滬指依然跌破了3,200點整數關口，好在尾市略略上行。截至收市，滬綜指報3,202點，跌27點或0.85%；深成指報10,197點，跌56點或0.55%；創業板指報18,82點，跌14點或0.78%。兩市共成交4,993億元，較前一交易日放量近500億元。全周來看，大市走勢平穩，滬綜指一周累計漲0.17%，深成指升0.11%，周線兩連陽，但升幅較上周大幅收窄，創業板指表現最差，周跌1.15%。

鬆綁期指直接利好的券商板塊，整體升逾3%，但之後受大市拖累回落，最終小幅收漲0.3%。其餘板塊跌多漲少，僅船舶製造、釀酒、航天航空、電子信息、安防設備、保險等少數行業板塊逆市收紅。期指市場高開後震盪走低，但整體呈平穩運行態勢，三大主力合約順利完成了交割。

金沙去年賺94.9億減16%

香港文匯報訊 金沙中國(01928)昨公佈去年度業績，期內利潤94.9億港元，按年下跌16.1%。受澳門巴黎人開幕帶動，經調整扣除利息稅、折舊及攤銷前溢利(EBITDA)微升0.9%，增至174億港元。期內收益淨額為516億港元，按年減少2.4%。娛樂場收入約434.7億港元，跌2.8%，主要由於貴賓業務量減少。不過，主席兼行政總裁Sheldon G. Adelson

在業績報告中指，中場博彩收益於年內錄得按年正增長，且該增長於年內持續加速，使第四季的增长達16%。

他稱，整體而言，去年的非博彩收益總額較2015年有所增長，而高利潤的零售購物中心收益則增長6%。酒店分部方面，受惠於澳門巴黎人新增的3,000間套房，集團套房過夜入住率得以增長12%。

華訊：購京物業非部署賣殼

香港文匯報訊（記者張美婷）

華訊股份(0833)早前以1美元收購北京觀光購物中心、並承擔對方一筆約15億元(人民幣，下同)的債務，市場估計集團可能部署賣殼。主席林賢奇昨天於傳媒午宴稱，集團並非賣殼，收購目的只為拓展新業務，而集團未來會繼續發展電子產品。財務總監梁福祥續稱，該物業主要為收租之用，惟目前物業正在改建翻新，暫未能出租，料首年租金收入僅得6,000萬元。

今年將擴展內銷市場

早前美國總統特朗普宣稱以減稅作為噱頭，鼓勵美國企業回流美國發展，華訊股份(0833)主席林賢奇表示，美國經運成本較高，企業得到減稅優惠亦未必可以回本，預計美企未有大批回流的趨勢，而



■左起：華訊財務總監梁福祥、主席林賢奇、投資者關係經理林蕭欣。

集團今年將會擴展內銷市場，以減少美國突發變動的影響。

他說，集團95%收入來自外銷，收入以美元入賬，現時約55%的客戶是來自美國，不過未有擔心鼓勵美企回流發展等政策，因為於美國生產的產品價格較發展中國家為高，未必能為美企賺取盈利，料美企不會放棄以中國為生產基地的策略。

阿里等傳洽高鑫零售旗下「大潤發」

香港文匯報訊 有消息指，阿里巴巴集團、騰訊(0700)和蘇寧都在洽購高鑫零售(6808)旗下的「大潤發」，高鑫零售於昨日下午1時30分中途停牌，以待刊發有關公司內幕消息的公告。該股停牌前報8.7

元，升6.49%。台灣《工商時報》引述潤泰集團總裁尹衍樑表示，內地大潤發2016年經營績效優於預期，想跟內地大潤發控股母公司高鑫零售合作的不只阿里巴巴，還有騰訊和蘇寧。