

31城限售 樓市持續嚴控

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)以往樓市傳統旺季的「紅五月」,在調控不斷加碼下成了最嚴調控月,目前已有超過31個城市加入限售隊伍,最嚴厲的規定房證未滿10年不准買賣。除了「限售」這張最厲害的王牌之外,目前內地亦就房貸、土拍乃至裝修等進一步推微調政策,旨在多管齊下,從全方位將樓市有可能出現的反彈壓制住。業內稱,目前限售城市多為二三線熱點城市,不過如一線城市發生反彈,不排除北上深再加入調控升級隊伍中來。

房貸土拍裝修多管齊下

從上海周邊來看,目前土地拍賣有瘋狂的勢頭,不少房企因上海的調控從而轉戰環上海城市的三四線城市拿地,嘉興日前剛剛經歷了400多家房企瘋狂搶奪8宗涉宅用地的場景。不過,對於土拍勢頭的漸熱,保定土拍率先推出「限房價、競地價」及「限地價、競房價」的「雙限雙競」模式,

這劑猛藥同時限定土地最高價、最高房屋銷售平均價。

房貸部分是不可忽略的助力調控部分,深圳兩家國有銀行宣佈首套房利率上調,首套房房貸利率按不低於基準利率執行。而上海的招行、交行、浦發銀行等,都已明確首套房房貸利率為95折,還有銀行提升至基準利率。

此外,房屋的裝修部分亦被納入到監管調控中來,海南宣佈自7月1日起,裝修費用將納入到商品住宅總價,海南亦將成為內地首個全面施行商品住宅全裝修的省份。

保定限10年內不得買賣

據中房研協研究中心在官方微博上公佈數據,自今年3月份廈門首開限售先例後,截至目前全國共有31個城市開啟不同程度的限制出售住宅的模式。大部分政策主要針對外地戶籍居民家庭、企業法人等,要求2至3年內不得轉讓住房。最嚴者為保

定,規定取得房產證的10年內不得買賣,是唯一一個將限售日期劃到10年之久的城市。

從上述的限售城市來看,不難發現很多都是環上海、京津冀等地區。如上海周邊的嘉興、常州、杭州、南京、無錫、揚州等6座城市先後開啟限售模式。白溝、承德、徐水和最嚴限售的保定,則在河北地區。而北京作為一線城市,也已經實施了部分限售措施。

業內認為,今年在大城市的溢出效應下,那些圍繞一線核心城市的二三線城市,房價出現了補漲,因此銷售措施應運而生。上海易居房地產研究院副院長楊紅旭指,目前限售成為了標配,甚至是需要去庫存的中部地級市的開封,未限購就有限售。預計在本輪嚴厲的調控之下,過去一兩年熱點城市真實成交價將較最高點下跌。同策諮詢研究部總監張偉則表示,限售或將進一步擴圍,如核心熱點城市房價出現反彈,則上海這樣的一線城市也會實施限售政策。



內地各城市陸續出現樓市調控,上海周邊的嘉興、常州、杭州、南京、無錫、揚州等城市先後開啟限售模式。圖為上海資料圖片

人幣匯率回穩 走資速度減

摩通:A股逾半機會入MSCI

香港文匯報訊(記者 周曉菁)臨近6月,市場再熱議A股納入MSCI指數可能性,摩根大通董事總經理兼亞太地區副主席李晶昨天表示,A股在6月20日正式納入MSCI新興市場指數的概率可達50%以上,屬歷年來概率最高的一次。她建議全球基金經理應該關注A股市場,提早增進了解,在納入之前就進行相關投資。



摩根大通董事總經理兼亞太地區副主席李晶指,A股在6月正式納入MSCI指數的概率達50%以上。香港文匯報記者周曉菁攝

雄安板塊重挫 A股續跌

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)即使保險、銀行聯手護盤,A股還是放量殺跌,昨天滬綜指再度下行0.45%,深成指與創業板指挫逾1%。不過隨着6月臨近,A股「入摩」希望重燃,短期或提振A股投資者情緒。有消息稱,MSCI計劃在歐洲中部夏令時間6月20日晚10:30之後(北京時間6月21日凌晨4:30後),公佈2017年度市場分類評審結果。

A股依然低開低走,行情萎靡。滬指全日多數時間維持綠盤,至收市報3,061點,跌13點或0.45%;深成指報9,763點,跌135點或1.37%;創業板指報1,758點,跌29點或1.67%。兩市共成交4,208億元(人民幣,下同),較上一交易日放量337億元。

盤面上,保險、銀行板塊充當護盤雙雄,前者升逾2%,石油、釀酒板塊也逆勢收紅,小幅微漲。航天航空、園林工程、船舶製造等板塊領跌,悉數重挫逾4%。

雄安板塊盤中雖有反抽,但最終集體大跌,京津冀、雄安新區跌逾3%。兩市超過800隻個股低收逾5%,中小板成為殺跌主力。

「入摩」有助提振市場氣氛

近期A股投資者情緒不佳,但隨着A股「入摩」希望重燃,或將有所提振。據彭博報道,MSCI計劃在歐洲中部夏令時間6月20日晚10:30之後,公佈2017年度市場分類評審結果。

中金分析師王漢鋒等日前在報告中指,如果6月中旬MSCI宣佈將A股納入其指數體系,正式實施時間可能在2018年,A股此番若能如願,料短期資金流入規模約97億美元,長期資金流入或顯著高於短期預估。

此外,上海證券交易所昨宣佈,與莫斯科交易所日前已正式啟動市場數據合作,雙方合作數據範圍覆蓋莫斯科交易所指數、股票、債券、外匯及衍生品市場的實時數據。

上交所表示,本次合作是雙方在「一帶一路」建設背景下作出的有益嘗試,不僅為內地投資者了解俄羅斯市場數據提供了便利,也促進了莫斯科交易所內地的業務拓展。

李晶相信A股遲早都會加入MSCI指數,她說內地GDP佔全球GDP的15%,但內地只佔MSCI全球指數的3.1%,市場可以期待這個比例會不斷攀升。而為國際投資者透過滬港通和深港通更加順利和方便買賣A股,按市值計內地是全球第二大股市,騰訊(0700)亦已打入全球十大市值股票,可見內地的重要性日益提高,估計A股6月份納入MSCI的機率大於50%。全球所有基金經理應該把握好現在的時機,把A股市場放到被關注之列,先增進了解並先投資,以免等到正式加入後才投資就為時已晚。

摩根大通下月初將在北京舉行全球中國投資者會議,李晶提到,最近有很多投資者表示,他們對內地市場的看法開

始轉向樂觀。她說,企業盈利和現金流的改善,加上人民幣回穩和資金外流速度減慢,均為中國資本市場良好表現提供支撐。

而在各個板塊之中,該行看好科技和工業股,因前者的估值依然吸引,後者包括軌道交通、建築和工程股則受惠於「一帶一路」的發展。

拆息高企有利大型銀行

近期上海銀行間同業拆放利率(Shibor)持續高企,李晶認為,Shibor居高不下與內地收緊流動性以控制金融風險有關,大型銀行儲蓄量大,存款息口低,成本低,對其影響不大,但小銀行依賴業內拆借,受到的衝擊較大。她建議投資者購買大型銀行股。

數據顯示,內地首季度經濟表現良

好,李晶分析,貿易、零售、科技等行業均有增幅,4月表現有所放緩實屬正常,且相信內地政府並不希望經濟過熱,會繼續實施金融監管,維持經濟的穩定性,很大理由相信下半年的經濟活動不會如一季度般,保持強勁的增長。

她預料全年GDP增長可能高於政府預期的6.5%,但認為下半年經濟活動會有所減弱。

樓價攀升困境不止內地

提及未來經濟增長動力,李晶認為主要來自新興行業,如互聯網、電子商務、現代物流、人工智能等領域。特別是,今年傳統行業並沒有「拖後腿」。

對於內地樓市過熱的情況,李晶評價「所有政府都面臨相同的困境」,全球各地都有樓價攀升的問題存在。

對內地而言,資產管控嚴格,民眾的投資渠道較少,只能夠選擇投資不動產,助推了樓價上漲。

機構估計A股納入MSCI指數概率

- 摩根大通: A股6月納MSCI指數的概率大於50%。
- 中金公司: 在今年3月MSCI公佈A股市場納入全球新興市場指數的新提案背景下,MSCI在6月中納入A股的可能性大大提升。
- 平安證券: 在新框架以及A股市場制度的持續改善下,2017年MSCI的納入概率大幅提升。

開發商海外投資首選香港



香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)高力國際在上海發佈最新研究報告,指一季內地開發商在香港的投資額創下歷史新高,總投資額達361億元(約46億美元),同比大增213%,令香港取代美國紐約,成為今年以來內地資本對境外城市房地產投資的首要目的地。

高力國際在《中國房地產投資市場:基石依然穩固》報告中提到,繼去年11月政府加緊資本管轄後,內地資本投資亞洲以外房地產的熱度似乎有所下降,

但對亞洲地區的投資仍居高不下。一季,內地在亞洲以外的投資額達20億美元,同比下降49%,環比下降76%;而在亞洲以內的投資額達52億美元,同比激增62%,環比下降2%。

單季金額投資361億

該行亞洲區研究及諮詢服務行政董事夏思堅(Andrew Haskins)分析,隨着人民幣匯率逐漸穩定,內地政府將會願意放鬆新的資本管轄措施,因此投資海外房地產的內地企業,將很快恢復長期

增長趨勢,但將更多關注亞洲地區,料內地海外房地產投資,從美國向亞洲市場轉移的趨勢將會持續。今年香港有望取代美國紐約,成為內地資本的首要房地產投資目的地。

事實上,今年一季,內地開發商在香港的投資額已經超過紐約,錄得361億元(約46億美元)。2017年以來,內地投資者對香港土地興趣依然不減,高力國際預計,內地開發商未來將主要關注九龍區啟德地段、新界西和屯門的十處住宅區。

中電信9月取消國內漫遊費

香港文匯報訊(記者 周曉菁)中電信(0728)董事長兼首席執行官楊杰昨於股東大會後表示,公司有計劃提前1個月即從今年9月開始,取消國內漫遊費,認為這項措施對公司的盈利不會有太大的影響。

楊杰表示,公司今年首季表現不錯,新增移動用戶600多萬,4G用戶新增量也完全符合預期。內地電訊行業競爭激烈,公司已致力提升市佔率。

他希望業內不要打價格戰,應該保持理性、合理的價格,又稱隨着4G的逐漸普及,客戶需求會迅速增長,公

司已推出不同套餐來滿足。

早前有報道指,電信將在三年內完成混合所有制改革,楊杰回應,目前未收到監管部門有關混改的通知,據他所知另一大電訊商聯通(0762)作為試點已在推進混改,若能取得成功對整個行業會有積極的影響。他強調,公司內部已在進行各項改革,提升競爭力。

楊杰:努力改善業務

雖然公司業績不俗,但有小股東仍不甚滿意,於股東會上調侃有所謂「中移動(0941)食魚翅,中聯通和中電信食粥

水」的說法,詢問管理層是否滿意現況。

楊杰承認該行業的確「苦樂不均」,但強調公司已經努力讓自己變得更好,還說「冰封三尺,非一日之寒」,公司從2008年才納入移動通訊業務,需要時間來發展。

對於有小股東抱怨派息比率不高,楊杰回應稱,公司部分資金用作派息,部分用作發展,近年4G及光纖寬頻的投入較大,需要有一定現金流的支持,如果未來資金需求減少,且營運狀況良好,會相應增加派息。他又稱,隨着業務和盈利增長,相信公司股價亦會有所回升。



楊杰指公司有意提前取消國內漫遊費。香港文匯報記者周曉菁攝

味丹擬柬埔寨設分公司

香港文匯報訊(記者 吳靜儀)味丹國際(2317)去年全年派息率高達100%,公司執行董事兼行政總裁楊坤祥昨出席股東大會後表示,連小股東都問:「公司手頭現金是否足夠未來發展,公司把去年利潤全發出去,是否不經營?」他回應指:「公司財務穩健,加上對接下來可能的資本支出都有些掌握。」因此高股息不成問題,相信未來股息率不會受資本開支影響。

他稱,公司今年將有多個新產品推出,又會加強發展美國、內地及東南亞市場,今年將在柬埔寨設立分公司。

接下來將開始考慮進入印度及非洲市場。至於內地,公司計劃以代理等形式發展新產品,另外公司計劃與日本一間廠商合作,將其魚醬以代理形式引入內地,初步考慮在內地業務每年投資大約1,000多萬元人民幣。

對越南營商環境有信心

互太紡織(1382)在復活節假期期間,集團越南廠房連入口的大道被村民堵住一個月,越南的營商環境是否惡化引起不少關注。

味丹國際主要業務同樣在越南,楊坤祥昨表示,對有關事件不是很清楚,但認為「事出必有因」,又指公司在越南多年從未碰見過類似的事情,對越南的營商環境仍相當有信心。今年在越南全年資本開支約4,000多萬美元,包括擴大有廠房及更新能源系統等。