

惠譽：中國未入去槓桿周期

香港文匯報訊 今年以來中資銀行加大力度去槓桿，然而，國際評級機構惠譽認為，儘管有跡象顯示影子銀行的信貸領域開始出現去槓桿，但由於信貸對GDP的佔比持續上升，反映出中國暫時還未進入去槓桿周期。如果信貸效率沒有改善，中長期中國銀行業的不良貸款比率有可能升至15%-21%，而銀行業未來風險集中於中小型銀行。



惠譽中國銀行業評級主管胡月明。

惠譽中國銀行業評級主管胡月明表示，中國的經濟體系仍然過於依賴信貸支持，雖然部分信貸在5月重新遷移回到銀行資產負債表內，但總體信貸增速仍然高於GDP總值的增速，使信貸對GDP的佔比持續上升，因此認為，中國暫時還未進入去槓桿周期。

她說，除非整體信貸增長回復到一個比較可持續的水平，否則該行的關注焦點仍在去槓桿。另外，5月非貸款信貸減少的趨勢能否持續有待觀察，如果未來數月從表外返回表內的趨勢明顯，惠譽可能會對整體貸款增長預測作出檢討。

內銀不良貸款比率或升至逾15%

惠譽認為，最近影子銀行業務已經有相應減緩的勢頭，不過，一旦經濟增長放緩的速度超出政府願意承受的範圍，政府是

否還會繼續加強對金融領域風險的控制有待繼續觀察。該行估算，倘若信貸效率沒有改善，中長期而言，內地銀行業的不良貸款比率有可能升至15%至21%。

胡月明認為，中國銀行業未來風險比較集中在中小型銀行，今年以來市場資金緊張，造成銀行本身的資金成本上升，中小型銀行邊際利潤受壓，相反大型銀行作為流動性的提供方，盈利能力較去年有所增強。

惠譽指出，中國有強大的存款負債結構，從政府而來的一般性支持同時也給了監管機構更大的靈活性去解決中國的信貸問題。

胡月明說，表外投資及信貸風險較集中在中小型銀行，而且風險有增加趨勢，雖然中小型銀行近年有進行集資，但因為資產規模增長快，補充資本不能完全支持增

長，因此資產水平未有明顯上升，令生存評級受壓。

中小型銀行累積風險增系統壓力

中小型銀行逐漸累積的風險有增加系統壓力的潛在危險，考慮到這些銀行現時所佔的市場份額已高於四家國有銀行，而逐漸提升的系統重要性和與非銀行機構的互聯性，可能會提高金融市場的風險。

她又預計，未來兩年銀行集資額會到800億美元，主要集中在中小型銀行。

胡月明不評論中國未來的金融監管路線，但認為金融系統的穩定對政府而言是最優先考慮。

若推動緊縮影子金融的實施力度和增強管理責任能持續，有助增加銀行的治理和透明度，從而有利於中國銀行業的運營環境。

穗建百億中歐「帶路」產業基金

香港文匯報訊 廣州市黃埔區政府、廣州開發區管委會與廣州世星投資有限公司、銀山資本有限公司昨日簽署「中歐一帶一路產業基金」框架協議，基金總規模預計超過100億元（人民幣，下同），首期20億元。

首期人民幣及美元基金各佔半

據中新社報道，中歐基金下設的人民幣基金和美元基金屬於平行基金，採用平行獨立募資、協同投資、獨立運作、收益和風險各自承擔的方式運作，在首期的20億規模中，人民幣基金和美元基金各

自約佔一半。人民幣基金先行募集設立，美元基金將在人民幣基金募集完成後的一年內設立並募集。

中歐基金的美元基金將投資於既具有高速成長潛力、又符合廣州開發區發展戰略的歐洲企業，例如國際一流的醫療健康、教育培訓和文化創意、生物醫藥、智能裝備、節能環保等領域。人民幣基金則投資到廣州開發區、廣州市的優秀企業中，並引導他們「走出去」，拓展在歐洲的商業市場空間，以期在資金和項目的雙向引導過程中，助力優質項目「引進來」和「走出去」並重。

前海微眾銀行24億獲前海商地

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）深圳市土地交易中心昨日公佈前海T201-0098和T201-0097兩宗地出讓結果，前海微眾銀行以23.91億元人民幣，（下同）拿下T201-0097地塊，高出底價500萬元，折合樓面地價21,736元/平方米，中國國有資本風險投資基金股份有限公司

和深圳市投控資本有限公司以底價25.06億元拿下T201-0097地塊，樓面地價19,701元/平方米。

此次出讓的兩宗土地均位於前海桂灣片區，為商業用地，分別定向為基金企業和民營銀行，土地出讓起始總價為48.92億元，這也是今年深圳首次出讓前海地塊。

滬新政或令開發商轉投三四線市場

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）連月來上海樓市新政頻頻，二季度剛剛出土地「招掛複合」政策，第一太平戴維斯中國區市場研究部主管簡可指，新政或令一些開發商轉投三四線市場。他還提到，上海首套房利率上漲雖無立即對市場產生效果，但若住宅市場信貸持續收緊，影響將逐步顯現。



圖為上海浦東。資料圖片

土地「招掛複合」須多重篩選

上海土管局日前出土地「招掛複合」政策。通過資格審查後，評標採用100分制，每塊地篩選出不超過三家房企競拍。通過網上競標，每家房企只有一次出價機會，使交易更加透明化以及減少高溢價土地產生幾率。

簡可指，土地「招掛複合」新政將同時考驗開發商資金鏈，以及開發優質項目的實力，從而縮小房產商競爭範圍，此舉將令一

些開發商將目標轉向投資三四線市場，或通過併購現有項目的方式尋求發展。

根據第一太平戴維斯的統計，二季度上海新建商品住宅新增供應量約160萬平方米，環比上升61%，但同比依然下降了50.6%。

期內一手商品住宅成交環比上升38.8%，共計約210萬平方米。一手商品住宅成交均價則再創新高，達到47,600元人民幣/平方米，環比微漲0.4%。

農行霍爾果斯支行拓「帶路」商機

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）新疆幅員廣闊，與中亞多個國家毗鄰。隨著「一帶一路」的機遇不斷浮現，位於伊寧邊境的霍爾果斯國際邊境合作中心，自2006年成立以來陸續吸引商戶進駐，從而帶動融資需求，現場所見包括農業銀行、交通銀行、中國銀行等。

當中，農行早於2014年成立霍爾果斯國

際邊境合作中心支行，定位主要是利用離岸政策優勢，把合作中心支行打造成集人民幣跨境結算、貿易融資、同業合作、跨境人民幣衍生交易及人民幣對周邊國家貨幣直接交易為一體的亞歐跨境人民幣金融中心。

中哈霍爾果斯義烏國商貿城老闆金興忠稱，該處總投資額約7至8億元人民幣，

期間曾向農行貸款約5,000萬元人民幣。目前該處約2,600個舖位出租率約八成，租戶以華商為主，哈薩克族商戶亦佔比達一成，每天人流量2,000多人，商戶日總成交額200萬、300萬元。

金興忠早年提供3年免租期以作為招徠，預計隨着免租期陸續到期，到2021年可逐漸翻本。

忠誠

拍賣 - 超然佳績

測量 - 專業保證

代理 - 信心之選

鄭永銘 高級測量師/估價師

關榮平 高級測量師/估價師

Mark Staples 高級測量師/估價師

盧漢昌 高級測量師/估價師

林澤榮 高級測量師/估價師

鄭世傑 高級測量師/估價師

周耀華 高級測量師/估價師

梁潔儀 高級測量師/估價師

忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室 | 忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓 | 上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

2581 9366 www.chungsen.com.hk

承遺產承辦人、銀主、業主、清盤人及法院令公開拍賣
 茲定於2017年7月19日(星期三)
 下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	旺角花園街72號4字樓。(遺產承辦人，租期至15-6-2019 租金\$10500)	實用749	580	9833 1884 鄭洽
2	葵涌葵興街7號翠苑A座商業第29字樓9號單位。(業主命) 膠樓日期: 17/7(5-6) 18/7(5-6)	實用645 建築826	569	9833 1884 鄭洽 9430 7655 周洽
3	葵涌葵興街90-98號業和工業中心15字樓6號單位。(租期至30-3-2018 租金\$8117)	建築297	180	9833 1884 鄭洽
4	屯門景峰徑4-8號怡康花園第3座26字樓E單位。(13業權，銀主命，不供樓契)	實用414 建築537	70	6256 0788 梁洽
5	油麻地東道833號7字樓。(法院令，一開價售，不供樓契，事故單位)	實用540	260	9374 4386 任洽
6	香港西半山薄扶林道88號錦雲小築8字樓A單位連地下18號單位。(清盤人)	實用1132	1800	9833 1884 鄭洽 9374 4386 任洽 5177 8750 李洽
7	旺角廣業街1號仁安大廈連地庫地庫G12號單位	建築118	400	9833 1884 鄭洽
8	尖沙咀彌敦道5-11號利時商業大廈18字樓2及3號單位連2號單位天台。(每月租金收入\$14000, 3.7厘高息)	建築508	450	9374 4386 任洽
9	土瓜灣祥輝街1號6字樓C單位	實用281	168	6256 0788 梁洽
10	大角咀海庭道18號柏嘉灣複式單位	實用1777 建築2256	3600	9092 0099 吳洽
11	屯門海榮街22號屯門中央廣場第11字樓6號單位。(業主命) 膠樓日期: 13/7(3-4) 18/7(3-4)	實用949 建築1320	650	5177 8750 李洽 6922 4519 吳洽
12	屯門海榮街9號龍龍閣6字樓630號單位。(業主命)	實用654 建築924	260	9092 0099 吳洽
13	葵涌山沙街9號翠華第6座36字樓F複式單位連天台及平台	實用1182 天台290 平台216	1380	9833 1884 鄭洽 6922 4519 吳洽
14	土瓜灣馬頭角103號7字樓。膠樓日期: 15/7(3-4)	實用683	730	9138 6079 劉洽

物業(1)、(3)、(5)及(8)以連約出售，物業(4)以不交吉出售，其餘物業以交吉出售。(除拍賣前收回及售出外)

放盤咁耐，未有消息？拍賣幫到你！

專人處理/歷史悠久/信心首選
 獨立龐大及策略性宣傳
 能吸引大量區外及各地投資客戶
 (網頁、報章、海報、傳單、電郵及傳真)

一星期六日廣告，全行最強
 (一)星島(二)明報(三)大公報(四)文匯報(五)晚報(六)新樓皇

查詢或委託：2581 9366

屯門 萬能閣

6字樓 630號單位

實用 654 呎
 建築 934 呎
 開 260 萬

睇樓：14/7(五)下午5-6時
 睇樓：18/7(三)下午5-6時

9092 0099 吳洽

柴灣 曉翠苑

A座雅翠閣 29字樓 9號單位

實用 645 呎
 建築 826 呎
 開 569 萬

睇樓：17/7(二)下午5-6時
 睇樓：18/7(二)下午5-6時

9833 1884 鄭洽
 9430 7655 周洽

西半山 錦棠小築

8字樓A單位連地下18號車位

實用 1132 呎
 開 1800 萬

9833 1884 鄭洽
 5177 8750 李洽

忠誠測量行 為客戶提供優質服務

- 物業估價**
- 按揭估價
 - 移民估價
 - 物業買賣估價
 - 清盤及接管
 - 會計及核數
 - 購買火險
 - 市區重建局項目物業作市場價值上訴
 - 中國及澳門物業估價
- 租金估價**
- 議定新租
 - 續租
- 法定估價**
- 政府收地賠償/索償
 - 印花稅上訴
 - 差餉反對及其他稅務事宜
- 訴訟估價**
- 申請售樓令
 - 家事法庭
 - 專家報告
 - 強制拍賣估價(香港法例第545章(土地(為重新發展而強制售賣)條例))
 - 專家證人(法院及土地審裁署)
- 土地事務**
- 申請短期租約
 - 地契修訂
 - 換地申請
- 發展顧問**
- 可行性研究
 - 城市規劃申請
 - 更改分區規劃大綱圖
- 建築顧問**
- 強制驗樓
 - 漏水勘察
 - 舊建物評估及修正建議
 - 就《建築物條例》提供意見
 - 專家證人
- 查詢電話：2541 2282
 info@cssurveyors.com

發展及土地顧問服務

客戶於物業發展或使用過程中，常會遇到城市規劃或地契條款的限制、以及改變物業用途等方面的困難，本公司資深測量師熟悉土地事務，能為客戶提供顧問服務，並就以下各項向政府部門提出申請、商討及上訴：

服務範圍包括：

- 改變土地及物業用途
- 短期租約
- 地契修訂
- 換地
- 補地價金額磋商及上訴

查詢：2542 3223 (關先生)

租務管理服務

- 擁有物業眾多，收租、交管理費、續約、應付租客投訴，樣樣煩瑣，業主無暇兼顧？
 - 身在海外，難以安排收租及處理租客查詢？
 - 市況瞬息萬變，無法決定租金水平？
 - 不懂如何甄選租客，怕遇上租霸或欠租問題？
 - 出租單位需要維修及翻新，不知如何選擇承辦商、決定裝修項目及安排時間監工？
- 忠誠測量行租務管理服務可以為你解決以上一切難題
- 租務管理**
- 繳交水、電費、管理費及其他開支及代申報物業稅
 - 處理租客投訴
 - 處理欠租問題
 - 收取租金及預備帳目紀錄
 - 專人處理有關租務之所有煩瑣工作
 - 每月均會收到有關物業收入及支出的所有帳目

代理及處理租約

- 甄選租客
 - 續租
 - 租金檢討
 - 專人跟進物業銷售事宜
- 物業保養及維修**
- 就物業狀況提供維修建議
 - 取得及比較維修報價及聘請工程承辦商跟進工程
 - 專人跟進工程，確保工程質素
 - 跟進大廈公共地方修葺款項及政府部門發出之維修令
 - 定期視察物業，提交物業報告，報告物業現狀
 - 安排工程減少因天雨或颱風對物業造成損毀
 - 安排消除白蟻、杜絕害蟲等滅蟲服務
- 查詢：2853 7126 (陳小姐)

注意事項 所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險，任何買家於拍賣師落槌後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據，在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者，競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投，賣方並不保證該物業並無違例之建築，加建或改建。亦不保證物業之興建符合建築條例，買家不得對物業之違例建築，加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。