官媒撐集體用地建租賃房試點

香港文匯報訊　國土資源部和住房城鄉建設部最近確定13個城市開展利用集體建設用地建租賃住房試點，新華社發文指出，此舉將拓展內地集體土地用途，未來一大批低成本土地入市，也會對高房價、高租金有一定抑制作用。

報道引述國土資源部土地利用司負責人稱，作為人口淨流入的代表性城市，此次試點城市租賃住房需求較大，村鎮集體經濟組織有建設意願、有資金來源，政府監管和服務能力相對較強。

據住建部統計，目前內地約有1.6億人在城鎮租房居住，佔城鎮常住人口的21%，其中以新就業大學生和外來務工人員為主。

在高房價時代，與新市民旺盛的住房租賃需求相比，內地大中城市租賃市場存在房源總量嚴重不足、租價高、供應結構不合理、租住環境一般等問題。

緩解城市供地壓力

在土地市場引入招拍掛制度後，土地制度「城鄉二元」結構不斷加劇。一方面，熱點一、二線城市宅地供應異常緊缺，土拍競爭愈加激烈，地價飆升，地王頻現；另一方面，農村土地不能直接轉化為城市住房用地，在耕地紅線的高壓線下，大城市國有土地總量已經觸頂，唯有集體建設用地入市，才能在緩解城市供地壓力的同時，盤活農村最大一筆資產。

復旦大學發展與政策研究中心主任陸銘表示，構建城鄉統一的建設用地市場將拓展內地集體土地用途，促進集體土地優化配置和節約集約利用，加快內地城鎮化進程，有利於構建實現房地產市場平穩健康發展的長效機制。

為增加保障性租賃住房的供應，早在2012年國土部已批覆北京、上海作為集體建設用地建設公租房首批試點城市。北京陸續啟動海淀區唐家嶺、朝陽區平房鄉、昌平區北七家鎮等五個試點項目。

國土資源部土地利用司負責人說，從試點的有益經驗看，能夠支撐擴大試點工作。

低成本土地助抑房價

新華社採訪的業內人士認為，13個城市開展利用集體建設用地建設租賃住房試點，意味着未來將有一大批低成本土地入市，這對於抑制高房價、高租金或產生一定作用。

■新華社發文支持開展利用集體建設用地建租賃住房試點。　資料圖片

鏈家研究院院長楊現領認為，租賃房源不需要建立在成本高昂、基本以招拍掛等方式出讓的國有建設用地上，從而降低了租賃房屋的建設和運營成本，租金水平會大大低於現有市場房源。他建議未來政府應進一步降低開發、交易租賃房產的相關稅費，以保障各項租賃利好政策的落地，從而在住房租賃市場建立低成本的流通體系。

據易居智庫研究總監嚴躍進測算，國有土地購置成本佔房價的1/3至2/3，加上如由村鎮集體經濟組織參與開發的話，部分建安成本也可省略，綜合算下來，此類租賃房源與現有同類房源相比，租金水平或將下降40%至70%，對平抑市場價格將產生較大影響。

一線城樓市庫存規模史上最低

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）上海易居研究院日前發佈最新報告，顯示大城市樓市調控限購，中小城市樓市銷售活躍，受此綜合因素影響，庫存銳減，規模已跌回4年前水平，尤其是一線城市庫存規模已降低到歷史底部。

報告顯示，截至7月底，全國80個城市新建商品住宅庫存總量為40,211萬平方米，環比減少0.5%，同比減少11.1%。觀察歷史數據，目前規模相當於2013年9月水平，即庫存規模跌回到了四年前的水平。

其中一線城市庫存規模已降低到歷史底部，且同比跌幅較大。其中北京、上海庫存跌27%，廣州跌22%，深圳跌18%，縱觀歷史水平基本上接近2010年上半年的歷史最低點。

上海土地供應9月增

另外，即將來臨的9月成為上海土地和樓市供應高峰期，據上海規土局供應計劃顯示，當月共有17幅地塊蜂擁入市，供應數量環比增長超過30%。其中臨港、奉賢、金山有3幅宅地入市，而浦東、徐匯、長寧則是集中推出4幅租賃住房用地。

統計顯示，上海9月份將有24個預開盤，其中3個為市區盤，其餘多為外環線以外。由於供應量的地理位置，9月預開盤多為剛需盤，其中還有一盤單價預計在2萬元人民幣上下。

穆迪上調內地經濟增長預測

香港文匯報訊　評級機構穆迪指出，G20（二十國集團）2017年和2018年整體經濟年增速略高於3%，超過2016年的2.6%。內地第一和第二季度實際GDP強勁增長6.9%，因此穆迪將其2017年預測從6.6%調整為6.8%，並將2018年預測從6.3%調整為6.4%。

穆迪副總裁Madhavi Bokil評論稱，內地上半年的強勁增長得益於強勁的基礎設施投資。同時，鑒於GDP增速有望實現今年的目標，該行仍預計隨着政策刺激措施減少，以及政府再度致力於在繼續實現增長目標的同時抑制槓桿上升的承諾，未來幾年經濟增速將逐步回落。

復星國際半年盈利創新高

香港文匯報訊　復星國際（0656）昨公佈上半年業績，期內淨利潤創下新紀錄，達58.6億元（人民幣，下同），同比增長33.6%，每股基本盈利0.68元人，不派中期息。期內營收總額362.7億元，EBITDA（息稅折舊攤銷前利潤）為130.9億元，同比增長分別為11.6%和21%。集團財務槓桿持續獲得改善，現金增長50%，淨債務比率由2013年的86%下降至報告期內的47.4%。

期內健康板塊盈利按年升近50%至近10.2億元，主要受復星醫藥(2196)利潤增長所帶動；快樂生態板塊盈利上升近38%至近5.2億元。

首席財務官王燦表示，與去年同期相比，集團的鼎睿再保險、洛克石油和葡萄牙銀行Millennium BCP成功扭虧為盈。南京南鋼、豫園商城和網商銀行也實現顯著增長。同時，在市場的強勢帶動下，復星的子公司和聯營公司在資本市場同樣表現不俗，上半年有6家公司在A股成功上市。

哈工智能轉型機器人領域

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）內地機器人市場商機龐大，上市公司亦爭相轉型。哈工智能（000584.SZ）日前就在上海舉行更名暨戰略發佈會，計劃在汽車機器人、協作機器人等領域展拳腳。

深交所上市的「江蘇友利投資控股股份公司」日前正式更名為「江蘇哈工智能機器人股份公司」（哈工智能）。哈工智能董事長艾迪表示，此舉標誌着公司轉型進入機器人領域。

據透露，哈工智能將繼續深挖汽車工業機器人領域的商機。哈工智能旗下天津福臻工業裝備公司，為內地第一家掌握全鋁車身焊接技術的專業公司，擁有多項核心技術。目前內地新能源汽車方興未艾，為延長車輛續航里程，輕量化車身已提上議事日程，其中全鋁車身是目前頗為流行的解決方案。

同時，公司將依托哈工大在國防、航空航天等領域的優勢，拓展汽車以外的機器人市場。而在人工智能機器人業務方面，公司並將致力於協作機器人、視覺技術等方向的研發。

匯金天下

第一金 First Gold 福而偉金融控股集團成員

營業部高級副總裁 楊卓琳

朝鮮發射導彈黃金一飛沖天

朝鮮發射導彈飛越北海道，直接令朝鮮半島緊張情勢急劇升級，顯然引發包括日圓與黃金的避險買盤。 最新這次導彈試射代表了一種「挑釁上的升級」，市場在密切關注下一步事態的發展。若有進一步的挑釁，市場緊張情緒將會加劇，但若周二的試射過後接下來便是靜默，則市場多少可能會安定下來。

因朝鮮發射的導彈飛越日本領空，造成地緣政治緊張局勢加劇，導致避險資產需求上升，同時對美元和股市構成嚴重壓力。

只不過該消息對金融市場的影響只維持一天，基本上無論是韓國，還是關島的居民，都對朝鮮的同類型事件消化通透了。 因此市場從此類事件引發的跌勢中，反彈的能力超強。

另外在本周中，美國股市反彈在一定程度上緩解了重壓美元的憂慮情緒，投資者們將關注點轉向今周五公佈的重磅經濟數據：8月美國非農就業報告。

多間券商、基金經理和交易員增持黃金，現在來看這樣做是有理由的。無論在哪裡，投資者所能接觸到的資產都是跟黃金相反的。股票正在下滑，美元指數已經走弱，現在美元兌日圓也失去了連接，而債券收益率也在下跌。

事實上，從技術層面來看，現貨黃金已突破每盎司1,312美元阻力位，料將升至1,337美元。該阻力位為上行C浪的61.8%費波納奇預測位。C浪是始於2016年12月15日低點1,122.35美元的三浪周期中的第三浪。下一阻力位將在1,337美元，若突破可能會進一步升至1,354美元。C浪最終可能會行至1,378美元。若從當前水平回調，可能受制於1,312美元，該點位目前為支撐位。

本周值得留意的事件包括美國8月非農就業數據以及第二季GDP初值，這兩項數據的表現將影響美聯儲的加息前景。

除此之外，有分析人士指出，一旦本周特朗普的演講能帶來更多好消息，那麼不排除美元有繼續反彈的可能。

綜上所述，本周後續建議依託回撤的低位1,308美元水平附近做多黃金，目標先看到1,330美元附近，至於後續能否繼續上看到1,350美元就要看看有沒有新的消息面刺激市場了，止損則放在1,305美元即可。

（以上內容屬個人觀點，僅供參考）

末季消費旺　A股逢低收集

投資攻略

國際地緣政治風險升溫，引發全球股市普遍回調，但隨着第四季傳統消費旺季來臨，可望帶動A股震盪向上。根據彭博統計，上證綜合指數與滬深300指數第四季表現為全年中最佳，看好節慶效應將啟動消費板塊投資機會；加以中共「十九大」會議、國企改革、供給側改革等政策利好簇擁，第四季A股上升空間大。　■兆豐國際投信

兆豐中國A股基金經理人黃昱仁表示，第四季為中國傳統消費旺季，包括「十一」黃金周、「1111」光棍節、「1212」網購節等消費題材豐富。根據統計，2011至2016年上證綜合指數與滬深300指數第四季平均漲幅達3.9%與4.41%，大幅超越其他三季表現，顯示消費動能增溫，更有利股市表現。

三四線城市消費升級

黃昱仁認為，在人口回流、收入上揚、房價合理等疊加效應下，中國三、四線城市消費升級商機被視為是需求端的新藍海，消費形態已由衣、食、住等必需品類，轉向教育、娛樂等可選品類，並由數量消費轉為更重視品質與品牌，看好高知名度之超市、餐飲、家電、服裝、食品飲料相關個股表現。

他分析指出，今年以來上證綜合指數A股漲幅落後MSCI中國指數與H股，主要是因金融去槓桿打壓市場氣氛。但長期來看，金融去槓桿可避免黑天鵝或系統性風險發生，無論對經濟或股市都是短線淡長線好；國務院推動國企去槓桿，亦有利降低銀行壞賬率。

企業次季業績增速快

他認為，雖然近期A股因地緣政治出現震盪，但目前已公佈之第二季財報表現亮眼，整體業績增速高達18%，基本面無虞；配合「十九大」維穩預期，消費旺季來臨，A股落後補漲可期，建議逢調整佈局。

上證指數過去五年每季表現(%)

指數	第1季升跌	第2季升跌	第3季升跌	第4季升跌
上證綜合指數	0.08	0.07	−0.72	3.98
滬深300指數	−0.97	0.01	−0.84	4.41

資料來源：彭博，2011年至2016年

半島局勢略緩　美元稍喘穩

金匯出擊

英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

周三美元回穩，因圍繞朝鮮發射導彈飛越日本領空的擔憂緩解。聯合國安理會譴責朝鮮發射導彈行為「蠻橫」，但未威脅對朝鮮實施新的制裁。朝鮮周三發表聲明稱，此次試射是在太平洋採取軍事行動的第一步，但市場對此未予理會。

朝鮮媒體有關導彈試射的報道，沒有像往常那樣誇口技術進步，表明此次試射可能沒有實現其既定目標。市場人士目前在關注周五公佈的美國8月非農就業報告，非農就業職位預測為增加約18萬個。周二公佈的數據顯示，隨着就業市場改善及房價上漲，美國8月消費者信心升至五個月高位。

紐央行樂見低匯率引拋壓

新西蘭央行總裁惠勒周三表示，需要紐元走軟來幫助扶持出口產業和推高通脹，此番講話引發紐元一度下跌。惠勒將在9月26日卸任。紐元本月很大機會將錄得自2016年1月來最大月度跌幅，部分源於央行近幾周不斷喊話壓低匯率。投資者亦拋售紐元，因揣測央行可能入市干預。紐元本月勢將跌3.4%，為2016年初跌5.2%以來的最大單月跌幅；但紐元兌美元今年迄今仍漲近5%。最近經濟數據疲弱給投資者提供了對紐元多倉了結獲利的理由。

紐元兌美元

新西蘭央行8月堅持其中性立場後，投資者打消了對新西蘭加息的預期，令紐元承壓。在9月新西蘭舉行大選前，紐元或仍處承壓。工黨領導層進行調整後，大選競爭變得愈發激烈。

紐元兌美元仍延續低位橫盤，相對強弱指標及隨機指數仍然處於下行，示意紐元仍傾向維持探低。倘若以五月至今的累積升幅計算，50%的回吐水平會看至0.7190水平，擴展至61.8%則在0.71。目前關鍵支持預估為250天平均線0.7140以至0.70關口，假若雙雙失守則紐元料會面臨新一輪跌勢，下延支撐先可看至0.68水平。另一方面，上方阻力見於50天平均線0.7330。

今日重要經濟數據公佈

07：50	日本	7月工業生產初值。預測−0.5%。前值+2.2%
		上周投資外國債券。前值賣超4,532億；上周外資投資日股。前值賣超3,001億
09：00	中國	8月官方製造業採購經理人指數(PMI)
		8月官方非製造業採購經理人指數(PMI)
	新西蘭	8月NBNZ商業活動指數。前值40.3%
	澳洲	7月HIA新屋銷售月率。前值−6.9%
09：30	澳洲	7月民間部門信貸月率。前值+0.6%
		7月房屋信貸月率。前值+0.5%
14：00	德國	7月實質零售銷售月率。預測−0.4%。前值+1.1%；年率。預測+3.5%。前值+1.5%
14：45	法國	8月HICP年率初值。預測+1.0%。前值+0.8%；
		7月生產者物價指數(PPI)月率。前值−0.4%
16：00	意大利	7月失業率。預測11.1%。前值11.1%
	德國	8月經季節調整失業人數變化。預測減少0.6萬人。前值減少0.9萬人
		8月未經季節調整失業人數。前值251.8萬人
		8月經季節調整失業率。預測5.7%。前值5.7%
		8月經季節調整失業人數。前值253.7萬人
17：00	意大利	8月CPI月率初值。前值+0.1%；年率初值。前值+1.1%
	歐元區	8月HICP年率初值。預測+1.4%。前值+1.3%
		8月扣除食品和能源的HICP年率初值。預測+1.2%。前值+1.3%
		7月失業率。預測9.1%。前值9.1%
19：30	美國	8月企業計劃裁員人數。前值28,307個
20：30	美國	一周初申請失業金人數(8月26日當周)。預測23.6萬人。前值23.4萬人
		四周均值(8月26日當周)。前值23.775萬人
		續申請失業金人數(8月19日當周)。預測195.0萬人。前值195.4萬人
		7月實質個人消費月率。前值持平
		7月個人所得月率。預測+0.3%。前值持平
		7月經季節調整個人支出月率。預測+0.4%。前值+0.1%
		7月核心個人消費支出物價指數月率。預測+0.1%。前值+0.1%；年率。前值+1.5%
		7月個人消費支出(PCE)物價指數月率。前值持平；年率。前值+1.4%
	加拿大	第2季GDP季率。前值+0.9%；環比年率。預測+3.7%。前值+3.7%
21：00	美國	7月達拉斯聯邦儲備銀行PCE。前值+1.3%
21：45	美國	8月芝加哥採購經理人指數(PMI)。預測58.5。前值58.9
22：00	美國	7月成屋待完成銷售指數。前值110.2；月率。預測+0.5%。前值+1.5%

CPI：消費者物價指數；HICP：消費者物價調和指數；GDP：國內生產總值