

萬億租賃市場 內房必爭

香港文匯報訊(記者劉蕊鄭州報道)隨着住房租賃上升為「國家戰略」,內地租房市場將會崛起。房地產服務商戴德梁行21日發佈的《長租公寓市場發展研究》報告指出,作為住房租賃市場的重要組成部分,中國長租公寓市場目前仍屬藍海,未來數年間將是各大品牌競相搶佔市場的階段。有測算指,租賃市場將迎來每年萬億元(人民幣,下同)的巨大發展潛力。



中國長租公寓市場目前仍屬藍海,未來數年間將是各大品牌競相搶佔市場的階段。資料圖片

統計局公佈數據顯示,2016年流動人口在流入地的家庭規模為2.67人。另外,根據中國指數研究院重點城市租金水平估算2016年全國戶均年租金(私房租金)為2萬元,據此測算流動人口帶來的租賃市場規模每年達1.2萬億元。

北上廣深公寓逾200萬間

2017年下半年,中央九部委聯合發文並選取12個城市開展住房租賃市場試點;廣州、武漢、杭州等地密集出住宅租賃市場建設指導政策;同時,北上廣深等地先後推出多宗只租不售的租賃住宅用地,標誌房地產市場邁向「租購並舉」時代。戴德梁行數據顯示,北上廣深的集中式長租公寓品牌數量合計已達300多家,管理房間數量超過200萬間;市場內的龍頭企業也已初具規模,行業排名前10位的企業管理的房屋間數都已過萬。

房東東創始人、公寓投資人全慶日前在2017中國租房產業發展論壇(鄭州)暨G60公寓金融和供應鏈大會上認為,2018年將是中國長租公寓發展元年,中國將真正進入到一個租賃的機構化時代。預計2018年租賃公寓規模將達到260萬間,2020年預計達到1,000萬套的規模,並同時進入兩個萬億市場:住房租賃市場以及房地產證券化市場。

全慶認為,要想分羹公寓市場的萬億市場,綜合運營是關鍵。而長租公寓機構的盈利模式絕對不是包租,而是租金差價+金融槓桿+持有物業差價。

租賃住宅用地大量推出

戴德梁行華南及華西區研究部主管張曉端表示,與傳統開發業務不同,長租公寓的難點在於找到適合自身的運營模式。擴大規模的同時,提升專業度,持續改善運營能力,培育競爭優勢必不可少。她稱,中國長租公寓市場尚處於前期投入期。在土地供給上,預計將會有更多的租賃住宅用地被推出,專門的租賃用地價格體系有望形成。

中央經濟工作會議提振 A 股

香港文匯報訊(記者章蘿蘭上海報道)臨近年末A股走勢平淡,滬綜指始終在3,300點附近震盪。早間滬指向下尋底,但在3,260附近企穩反彈,最終再度收復3,300點整數關口。有機構分析,昨日A股全線反彈,源於中央經濟工作會議的提振,「高質量發展」為核心政策,有望成為A股長期大主線。

滬指反覆重上3300點

截至收市,滬綜指報3,300點,漲12點或0.38%;深成指報11,118點,漲114點或1.04%;創業板指報789點,漲7點或0.41%。兩市成交3,851億元(人民幣,下同),放量超200億元。環保、園林、公用事業、鋼鐵、通訊、保險等升幅居前,商業百貨、化纖、工程建設、釀酒等板塊則收綠,貴州茅台近期雖有發跡跡象,但投資者做多動能明顯不如以往,昨日下午0.46%,股價衝擊700元未果。

廣州萬隆分析指出,剛結束的中央經濟工作會議明確提出推動高質量發展這一根本要求,所增長,虧損可望減少。

從過去「高增長」過渡到現如今「高質量」為主導,「高質量發展」為核心的政策驅動,有望成為A股長期大主線,會議並提振了市場對未來中國經濟企穩向好的信心。

該機構同時提醒,短期A股似乎仍難以打破縮量震盪的僵局,其中大盤繼續以3,250點一線為依托,在A股量能未有明顯放大前,對反彈持續性抱以相對謹慎態度為好。

被360借殼的江南嘉捷昨日早間公告稱,證監會併購重組委近日將審核公司本次重大資產出售、置換及發行股份購買資產暨關聯交易事項,將於當日起停牌。傍晚又發公告指本次重大資產重組通過商務部反壟斷審查。



A股連日在3300點爭持。中新社

華晨寶馬看好明年銷售增20%

香港文匯報訊(記者莊程敏)華晨中國(1114)主席吳小安昨出席股東特別大會後表示,預計明年內地汽車行業銷售將有高單位數增長,豪華車市場增長料可超過10%,旗下華晨寶馬正加大生產及引入新車款,有信心明年銷售達超過20%的增幅。他又預告,2020年將推出一款純電動汽車,佈局新能源汽車市場。

對於有傳內地明年將減少新能源汽車補貼,吳小安認為,可促進行業發展,對技術要求亦將提高。他指出,現時內地商用車市場佔比僅10%,發展潛力十分大,因此早前與雷諾成立合資公司,雙方可合作發展內地新能源商用車市場。未來將促進雷諾商用車國產化,並利用對方的技術,發展旗下華晨金杯SUV汽車,有信心明年華晨金杯銷量有

阿里與寶馬中國雲端互聯

另外,阿里巴巴與寶馬(BMW)中國昨公佈,雙方將基於物聯網進行合作,為BMW的用戶提供全新的從家到汽車無縫連連的遠程服務。基於BMW的雲端互聯及阿里雲Link平台,車主可以享受數字化體驗,在家中使用支援阿里雲Link Voice技術的人工智能音響,輕鬆通過語音查閱汽車當下的狀態,如「實時續航里程、車窗是否已關妥、目前車門狀態」等的車輛訊息及狀態,這項「車家場景數字化服務」預計將於2018年上半年上線,計劃用於BMW在中國銷售的所有具備雲端互聯的車型之上。

銀監將深入整治銀行業 防控金融風險

香港文匯報訊 中國銀監會表示,將深入整治銀行業市場亂象,有效防控銀行業信用風險,妥善化解地方政府隱性債務風險,有效防控房地產領域風險,進一步規範交叉金融業務,穩妥有序推進非法金融活動整治,堅決打贏銀行業風險防範化解攻堅戰。

銀監會網站發佈的新聞稿指出,將堅持以供給側結構性改革為主線,以解決發展不平衡不充分問題為重點,着力增強銀行業服務現代化經濟體系建設的能力、防範化解銀行

業風險,以及深化銀行業改革開放。

推動去槓桿去產能

銀監會召開傳達學習中央經濟工作會議精神的會議並表示,將堅定不移推動去槓桿去產能,更加有力地支持實施重大戰略和培育新動能,更加精準地補足薄弱領域金融服務短板,更加有效地降低實體經濟融資成本。此外,要深入推進新時代銀行業改革開放,強化銀行業金融機構構權管理,完善公

司法人治理結構,健全內部風險控制機制,持續推動各類銀行業金融機構改革,進一步擴大對外開放。

供給側結構性改革

周三閉幕的中央經濟工作會議指出,要進一步推進供給側結構性改革,致力中國經濟的提質增效是明年經濟工作的主要任務,而防範化解重大風險攻堅戰排在今後三年重點工作的首位,其中防控金融風險仍是重中之重。

匯金天下
第一金
First Gold
福而偉金融控股集團成員

資金充裕

黃金金價由11月高位每安士1,299美元,回落至12月12日低位每安士1,236美元。近日有回升跡象,12月20日收市價約每安士1,266美元,距離11月高位仍有33美元。美國聯儲局於香港時間12月14日凌晨3時,宣布加息0.25厘,聯邦基金利率升至介乎1.25至1.5厘水平,加息反映美國經濟已經重拾軌道,預期經濟增長穩定,帶動消費需求,有利投資氣氛。

黃金價見底回升

見上圖(來源: https://data.oecd.org),環球M3貨幣供應持續增長,資金充裕。由2015年10月至2017年10月兩年間,美國貨幣供應量M3增長約13%,中國貨幣供應量M3增長約21.6%,日本貨幣供應量M3增長約6.7%。同期,金價由每安士1,140美元升至每安士1270美元,升11.4%。筆者認為,每逢經濟轉差,各國央行仍舊會使用量化寬鬆,增加貨幣供應刺激經濟。而資金最終亦會流入有形資產,例如黃金。

股市創新高 宜分散投資

道瓊工業平均指數於12月18日創新高,當日收市報24,792.20。部分投資者可能於高位獲利平倉,增加後市波動的可能性。當市場出現波動,黃金價格有機會上升,反映投資者避險情緒。如果投資者手持股票,投資黃金亦是分散投資,降低投資組合風險方法之一。

黃金走勢圖

(以上內容屬個人觀點,僅供參考)

新興市場可期待 配置區域型基金

回顧今年金融市場表現,各項股債資產呈現百花齊放格局,新興股市更以逾三成漲勢最為突出。將進入**投資攻略** 2018年,受惠全球經濟持續同步擴張、企業盈利持續增長,預計仍將支撐風險性資產走勢,其中擁有基本面改善與結構轉型優勢的新興股市表現將最受投資人期待,建議以區域型基金核心配置。

富蘭克林證券投顧

改革題材紅利可期。此外,全球企業擴大資本支出正處於翻轉向上趨勢,特別是科技與無形資產等新形態資本支出模式,將使得以科技產品為出口導向的亞洲國家受惠。

中國製造業投資加快

富蘭克林華美中華基金經理人陳茵娟表示,中國中央經濟工作會議落幕並定調明年將繼續實施穩健中性的貨幣政策與積極的財政政策,今後三年將重點抓好防控金融風險、精準脫貧與污染防治三大攻堅戰。一般預估中國2018年GDP增速約為6.5%至6.7%,持續放緩但質量改善,金融降槓桿雖略影響製造業投資增速,惟依據過去出口走勢約略領先製造業投資一年的經驗,預估2018年製造業投資增速將震盪加快,搭配供給側改革,將可收窄中國內地的產出缺口,提升工業品價格,有助企業利潤持續改善。估計資本支出增加,隨着油價高位震盪,目前人民幣對美元相對持穩下,預估2018年中國市場PPI可望保持正增長,CPI將溫和可控,這些將有利於維繫企業利潤穩定。

明年企業盈利料增12.9%

賽加爾表示,新興市場企業歷經過去幾年較具挑戰性的營運環境,透過削減成本、採用新科技的方式增進營運效率,一旦經濟動能回升,獲利往往也能

明年企業盈利料增12.9%

賽加爾表示,新興市場企業歷經過去幾年較具挑戰性的營運環境,透過削減成本、採用新科技的方式增進營運效率,一旦經濟動能回升,獲利往往也能

今日重要經濟數據公佈

15:00	德國	1月GfK消費者信心指數。預測正10.8。前值正10.7
		11月進口物價月率。前值0.60%;年率。預測2.70%。前值2.60%
17:30	英國	第3季GDP季率終值。預測0.40%。前值0.40%
		第3季GDP年率終值。預測1.50%。前值0.40%
		第3季流動賬平衡。預測212.0億赤字。前值231.8億赤字
18:00	意大利	10月經季節調整工業訂單月率。前值-3.90%
		10月經季節調整工業銷售月率。前值-1.20%
19:00		11月對非歐盟國家貿易平衡。前值45.5億盈餘
21:00	美國	11月建築許可率年率。前值131.6萬戶;月率。前值7.40%
21:30		11月實質個人支出月率。前值0.10%
		11月個人所得月率。預測0.40%。前值0.40%
		11月經季節調整的個人支出月率。預測0.50%。前值0.30%
		11月核心個人消費支出物價指數月率。預測0.10%。前值0.20%
		11月核心個人消費支出物價指數年率。預測1.50%。前值1.40%
		11月個人消費支出物價指數月率。前值0.10%
		11月個人消費支出物價指數年率。前值1.60%
		11月耐用用品訂單月率。預測2.00%。前值-0.80%
		11月扣除運輸的耐用用品訂單月率。預測0.50%。前值0.90%
		11月扣除國防的耐用用品訂單月率。前值-0.40%
		11月扣除飛機的非國防資本財訂單月率。預測0.50%。前值0.30%
21:30	加拿大	10月GDP月率。預測0.20%。前值0.20%
23:00	美國	12月密西根大學消費者信心指數。預測97.1。前值96.8
		11月新屋銷售年率。預測65.4萬戶。前值68.5萬戶
		11月新屋銷售月率。預測-4.70%。前值6.20%

GDP: 國內生產總值

央行利率不變 日圓小幅承壓

金匯出擊 英皇金融集團(香港)營業部總裁 黃美斯

美國共和黨周四最終通過了稅改議案,為特朗普迎來首個重大立法勝利。該議案大幅調降企業稅和富裕階層的稅負,並給予中產階層幅度不一的臨時減稅政策。投資者擔心,在美國經濟已經處於充分就業的情況下,新增財政刺激只會增強美國聯邦儲備理事會(FED)加息的決心,因此推升了短期債收益率。

另一邊廂,長期以來一直堅持大舉刺激政策的日本央行,於周四的政策會議並未顯示出重新思考其政策的傾向。匯市投資者預期日本央行未來較長一段時間將維持國債收益率在超低水平,並因此推低日圓。另外,歐元則即將面臨一個障礙,加泰羅尼亞周四舉行地方選舉,獨立派政黨和統一派政黨都無法獲得明顯的多數席位,這將導致持續數月的政治角力。



日本央行昨天維持短期利率目標在負0.1%,10年期國債收益率目標在零附近的政策。

「續耐心實施貨幣寬鬆政策」

日本央行周四維持貨幣政策不變,央行維持短期利率目標在負0.1%,10年期國債收益率目標在零附近,符合普遍預期。央行總裁黑田東彥在記者會上表示,暫時不打算改變當前的政策框架,並稱金融機構盈利萎縮不僅僅是超低利率造成的,與人口減少等結構性因素也有關係。利率決定以8:1的投票結果通過。新審議委員片岡剛士連續第三次提出異議,認為日本央行應當購債,以便讓10年期和更長期的債券收益率進一步下降。黑田東彥稱,之前他提及「利率

反轉」,並不表明其貨幣政策看法有變。黑田東彥表示,日本央行將繼續耐心實施貨幣寬鬆政策,因為距離2%的通脹率目標還有一段距離,目前不必評估央行的收益率曲線控制政策。美元兌日圓在黑田東彥講話後再續上揚,升升至113.50水平上方。

技術走勢而言,上方阻力先會參考上周高位113.74,較大阻力則指向114.50及115關口。然而,相對強弱指標及隨機指數已在超買區域出現橫盤,需留意若匯價短期仍未可衝破上周高位,則或會見回調壓力加大。預估值較接近支持在112及111.40水平;若果以自9月低位至11月高位之累計漲幅計算,50%及61.8%的回吐幅度為111及110.15水平。