

富豪消費意願降 教育支出不減

價格指數負增長0.3% 豪車豪宅花銷銳減

香港文匯報訊(記者孔雯瓊上海報道)受到大環境及市場需求影響,內地富豪消費價格指數出現負增長。胡潤研究院昨天在上海發佈數據顯示,今年超高淨值人群消費價格指數為-0.3%,為13年來消費價格指數的第二次負增長,並是第三次低於居民消費價格指數(CPI)。分析稱,今年豪車、奢華旅遊等價格明顯下跌導致富豪們的消費價格總水平下降,豪宅價格也四年來首次下降。漲幅最大的則是教育,另外遊艇和公務機、高檔煙酒茶消費亦上漲。



胡潤發佈的內地富豪消費價格指數顯示,富豪們對豪車豪宅花銷銳減,但對教育休閒等消費則有所增加。下圖為哈羅公學北京分校。資料圖片

胡潤發佈「2019中國超高淨值人群消費價格指數」,選取11大類、98個與高品質生活方式相關的商品價格,對比它們在今年6月與去年6月的市場價格。結果顯示,今年內地富豪消費價格指數低於國家統計局公佈的居民消費價格漲幅,前者是-0.3%而後者是2.7%。最近13年來,富豪消費價格指數負增長為兩次,第一次是2015年的-1.8%,今年是第二次。

豪車價跌逾7% 特斯拉Model S減43%

多個品類表現低迷。高檔汽車價格因市場遇冷降價最明顯,跌7.7%。降幅最大的是特斯拉Model S策略性降價近43%,其次是寶利添越的降價達到12.4%,奔馳S500加長版、路虎攬勝V8、保時捷911、寶馬760Li x Drive也都有小幅度降價。實際上,目前汽車市場一直低迷,內地汽車流通協會公佈的6、7月汽車消費指數分別為41.2、47.4,購車意願不強。在車市低迷中,豪車紛紛採取「高定價大優惠」策略,從多家4S店報價來看,奧迪、寶馬、沃爾沃等低配版本亦有6萬元至7萬元(人民幣,下同),高配型號優惠更達10萬元以上。

此外,奢華旅遊價格繼去年大漲後,今年下跌4.1%;健康與家政價格回落3.9%;休閒生活價格今年小幅度降低1%,高檔會所入會費整體弱勢。

調控持續 多地豪宅至少跌4.5%

值得一提的是,豪宅價格今年呈現回落態勢,小幅度下降1.3%,胡潤分析指豪宅價跌是因宏觀調控长效机制生效。目前樓市調控依

然沒有放鬆,入市價格需得到審批,定價過高者將不被允許售賣,甚至地王項目入市後也是不賺錢開售,部分售價或有虧本風險。從胡潤羅列的部分豪宅售價中,上海世茂濱江別墅同比去年跌4.9%,上海浦東星河灣公寓跌6.5%,深圳東海花園君家閣公寓跌4.5%。

再「省」不「省」教育 哈羅學費年漲12%

因市之中依舊強勁當屬名校教育,其價格連續13年上漲,在今年一眾低迷形勢下仍保持8.1%的高漲幅。經濟下行壓力下,知識汲取是最好「充電」方式,領跑項目是清華大學EMBA課程,在多年未漲價的情況下今年大漲31.8%,達到74萬元;長江商學院EMBA、中歐商學院EMBA國際班漲幅分別為6.8%和4.8%。

而富豪為下一代的教育投入也不遺餘力,內地的香港哈羅公學一年學費漲12.4%。此前美聯儲St.Louis分部的統計數據,證明受教育程度越高獲取財富能力越強,碩士學歷以上家庭比高中學歷家庭的百萬富翁比例高30倍。

五糧液加價推高煙酒茶漲幅

另外,遊艇和飛機因匯率變動導致指數回升5.4%,人民幣兌美元呈貶值態勢,導致遊艇和公務機的人民幣價格上漲;配飾和護膚品價格漲幅2.5%,新款蘋果手機價格漲幅最大,是拉動這一品類價格上漲的主要因素,另外香奈兒、愛馬仕等奢侈品配飾亦有不同漲幅;高檔煙酒茶今年漲幅2%,這一漲幅主要是由五糧液策略性漲價,推動指數上漲。

科創板引領 A股上望2950點

香港文匯報訊(記者章蘿蘭上海報道)科技股引領大市走高,滬深指數昨天持續攀升,但升幅收窄。科創板個股全線飄紅;因生豬出欄價連創歷史新高,刺激多隻豬肉概念股飆升。早盤滬深大市小幅高開,滬綜指在科技股帶動下,起初單邊走強,隨後殺跌翻綠。之後科創板崛起,大市逐漸企穩,5G、半導體、OLED等科技板塊均出現明顯拉升。午後,兩市窄幅震盪,軍工板塊接棒走強。截至收市,滬綜指報2,930點,漲6點或0.21%;深成指報9,633點,漲64點或0.67%;創業板指報1,660點,漲8點或0.49%。兩市共成交5,644億元(人民幣,下同),較周一放量111億元。

豬肉概念走俏 科創板全線升
內地生豬出欄價連創歷史新高,如今生豬均價已突破26元/公斤,較2016年時的歷史最高點超出近5元/公斤,據測算養一頭豬可賺1,500元。豬肉概念股應聲大漲,正虹科技漲停,天邦股份、立華股份、龍建股份、羅牛山等漲超3%。
中國移動聯合華為發佈5G立體覆蓋網絡,電信運營、國產芯片概念漲超3%,小米概念、5G概念、增強現實、華為概念、智能穿戴等升幅逾2.5%。科創板個股中,漲漲的樂鑫科技飆升

20%,沃爾德、安集科技分別漲14%、13%。不過,兩市權重板塊表現不盡人意,保險、釀酒、民航機場、貴金屬、汽車、醫療等板塊均小幅度下跌。銀行股小漲0.05%,跑輸大市。
容維證券分析師劉思山指,從技術上看,目前滬指站上5日、10日、20日、60日等中短期均線,並且回補了2,900點一帶缺口,但成交量未能有效放大,故對後市謹慎樂觀。總體來看,在近期政策面不斷釋放利好的影響下,未來大盤有望震盪上行,滬指第一目標位是2,950點,之後若市場成交量能夠持續放大,不排除上攻3,050點的可能性。



進入9月份,A股三大指數連升兩天。

建信理財推收益高逾8%產品

香港文匯報訊(記者孔雯瓊上海報道)近日,不少投資者發現建信理財子公司建信理財一款產品收益最高達8.5%,不僅高於同類產品,更是逼近P2P平台頭部的收益率。
銀行理財子公司產品回報看起來好像越來越具有吸引力,但業內人士提醒,雖然銀行理財子公司產品相對保守穩健,但購買時依然要注意風險,不宜盲目投資。
該款高收益的銀行理財子公司產品為「乾元·睿鑫」科技創新淨值型理財產

品,封閉時長為期3年,採用「固收打底+權益增厚」相結合的策略,佈局股市長期配置價值,提高資本市場的穩定性。從其業績比較基準來看,為5.8%至8.5%,這在其他銀行理財子公司產品中相當顯眼。

採「打底+增厚」策略
投資者張女士告訴記者,看到此款理財產品非常心動,因為近期銀行理財產品收益不高,普遍在3%至4%左右,超過4%的往往需要搶購,並非人人可以

買到。另外,P2P產品儘管收益高,但清盤、跑路現象存在,風險不少。股市則跌多漲少,更難保障回報。
據融360大數據研究院統計,截至8月25日,已有33家銀行公告設立理財子公司。網貸之家統計到,目前各官方銷售渠道現有的子公司理財產品,絕大部分的業績比較基準均在年化4%到5%之間。

33銀行已設理財子公司 業內提醒投資者,要注意理財產品特

點。融360分析師彭影表示,銀行理財子公司新發行的產品主要面向風險能力承受較高的淨值型客戶,投資者要多進行研究,了解產品的投向。

面向風險承受力高客戶

還有業內人士稱,各家理財子公司對於受益率高於業績比較基準的會作抽成,上述產品的說明書裡就提及,若基礎資產的實際年化收益率超過業績比較基準下限5.80%時,產品管理人將按照超出部分的80%收取業績報酬。

標普：內地大規模刺激信貸或損評級

香港文匯報訊 評級機構標準普爾表示,內地以大規模信貸刺激經濟增長的做法,對信用評級的影響或大於美國加徵關稅帶來的直接衝擊。

中美貿易戰升級,內地經濟下行壓力不減,近日內地推出多項措施振興經濟,市場也關注內地會否加大「放水」。

銀行迅速放貸或至過大風險

然而,標普全球評級中國首席分析師表示,一旦遇到某種突然衝擊,政府或實施更緊急的經濟提振措施,將意味着銀行將不得不開始迅速放貸,從而可能對信用評級造成不利影響。最終或導致過大的風險。標普目前對內地的信用評級為A+,展望評級為穩定。

牛津研究院料中國GDP放緩至5.7%

另外,據彭博社報道,牛津經濟研究院稱,即便政策制定者增加刺激措施,2019年第四季度內地經濟增速可能放緩至5.7%,並在2020年基本保持這一水平。

該機構首席亞洲經濟學家Louis Kuijs在一份報告中寫道,雖然去年底以來實施的政策寬鬆有助於緩和經濟放緩程度,但影響較小。鑒於內地經濟放緩、與美國發生摩擦、全球貿易勢頭疲弱,「需要進一步放鬆政策才能令人信服地穩定經濟成長」。

報告稱,相比過去主要集中在基建和住房支出上的寬鬆政策,此次包含約2萬億元人民幣減稅措施在內的財政刺激方案,對於提振國內外增長的乘數效應減小。隨著經濟放緩及貿易戰升級,信貸需求依然疲弱,但政策制定者仍不願意大力推動信貸增長。

內地投資者買境外物業規模縮減

香港文匯報訊(記者章蘿蘭上海報道)CBRE世邦魏理仕指出,受中資調整資產組合、全球經濟不確定性增加等因素影響,今年上半年亞洲資本的跨境房地產投資總規模,較去年同期下降25%至196億美元,內地投資者延續境外房地產的淨賣方角色。從投資目的地市場來看,巴黎和東京取代倫敦和香港,成為上半年亞洲資本最受青睞的投資目的地,上海排名同比上升兩位,位列第三。

巴黎超越香港成首選地

世邦魏理仕的《2019年上半年亞洲投資者跨境房地產投資數據》統計,上半年中資境外房地產投資總額錄得14億美元,未及去年同期的三分之一。大型集團企業、保險公司等中資機構持續專

注於倫敦、紐約和溫哥華等主要市場的大宗物業出售,諸多機構獲得豐厚收益。香港資本的境外資產收購規模也縮減至26億美元,但投資者對悉尼、墨爾本和倫敦等地的優質核心資產需求仍然強勁。

更注重小型項目投資

世邦魏理仕中國區總裁李凌表示,中投公司和外管局等主權財富基金,以及在「一帶一路」市場進行自持物業投資的內地企業,或將引領中資跨境部署,此外主營房地產業務的境外上市公司也將保持活躍。
投資策略上,中資將更專注於收益較穩定的小型項目投資,以及與當地合作夥伴共同開發。
新加坡和韓國投資者引領亞洲資本出

海步伐。期內韓國的跨境房地產投資總額繼續穩步上升,共計68億美元,較兩年前同期增長了一倍以上,超越新加坡成為亞洲最大的跨境資本來源地;投資規模位居第二的新加坡投資者貢獻了57億美元,其在亞洲範圍內的跨境投資表現尤其活躍。上半年亞洲區域內部跨境投資總額為91億美元,其中43%來自新加坡。此外,日本投資者的跨境投資熱情持續升溫,投資規模增至19億美元。

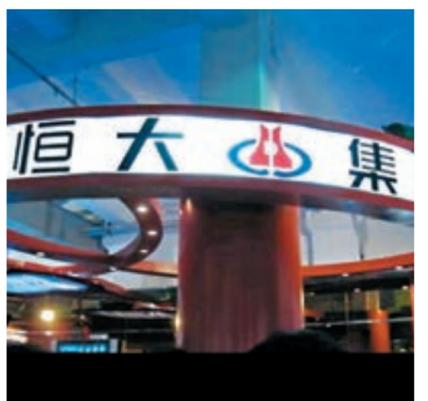
跨境資金積極尋新目標

在低利率環境持續、區域租金收益率降至歷史低位的背景下,世邦魏理仕預計,跨境房地產投資將持續吸引各類具有多元化配置需求的資金參與,並積極尋求新的投資目的地。

恒大8月銷售478億環比增逾18%

香港文匯報訊 中國恒大(3333)昨日發佈月度業績,8月銷售478.2億元(人民幣,下同),環比增長18.2%,同比增長18.8%。上半年恒大實現銷售2,818億元,下半年可售貨值約8,000億元,即便按保守的40%去化率計算,下半年銷售額也會在3,200億元以上,即是6,000億元銷售目標將可實現。

恒大於新聞稿指出,隨著金九銀十傳統樓市旺季到來,以及全行行銷的進一步推動,恒大全年業績大概率再創歷史新高。內地樓市持續調控,房企紛紛採取現金為王策略,截至今年6月30日,恒大現金餘額2,880億元,較去年底增長41%,恒大銷售的持續暢旺,將進一步充實現金流,確保了公司持續穩健發展。



恒大稱將進一步充實現金流。資料圖片