

# 滬遠郊誕地王 樓板價3.4萬

■上海奉賢南橋地區一幅樓板價高達3.4萬元宅地成為區域地王。 資料圖片

## 土拍熱潮持續升溫 兩個月賣地358億

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)在火熱炙人的夏季,上海土地市場也隨之熱火朝天。6月30日是上海市連續第二天賣地,處在上海遠郊的奉賢南橋地區兩幅純宅地雙雙以高溢價成交,其中一幅樓板價高達3.4萬元(人民幣,下同),成為區域地王。僅在5、6月舉行的12次賣地,總收入已達358.04億元。

繼周三出售浦東新區新場旅遊綜合服務區地塊後,上海市奉賢南橋新城10單元01D-03區域地塊和南橋新城15單元23A-01A區域地塊同於6月30日拍賣。

### 毗鄰社區資源 16房企競拍

其中南橋新城10單元地塊因緊鄰奉賢體育館,同時周邊有學校、醫院等資源而格外引人關注。該幅地塊起點總價5.06億元,起點樓板價每平米1萬元,共吸引了16家房企競拍,開拍5分鐘後樓板價已突破2萬元,之後經歷了約半小時,地塊被國企奉賢發展以17.22億元摘得,樓板價達3.4萬元,如扣除5%的不可售部分後,實際樓板價達3.65萬元,溢價率240%,並刷新區域地王紀錄。另一幅15單元地塊因目前周邊較為荒涼,配套設施相對落後,起點價7.25億元,起點樓板價0.9萬元,最終被象峽以總價21.2億元收入囊中,樓板價達2.63萬元,可售部分實際樓板價2.82萬元,溢價率也達到193%。業內指,南橋新城地區今年以來一直動作頻頻,上半年就有12幅地塊出讓,其中住宅地11宗。10單元地塊周邊一

些新盤售價已經突破3萬元。

### 7月或現全國單價地王

中原地產預計,該地未來保本價至少5.6萬元,不過好在奉賢發展屬於當地國企,開發區域內項目應該駕輕就熟。而15單元地塊未來保本價會在4.5萬元。於今年5、6月份,上海市出售12幅土地,其中9塊地成為區域溢價或區域樓板價地王。另據觀點地產不完全統計,7月上海土地市場將有17宗地塊入市交易,總起拍價超100億元,其中被人看好的包括7月1日30.3億元掛牌的松江宅地,另一幅則是位於虹口的涼城宅地。

值得一提的是,涼城宅地位置極佳,處在中環內,地塊面積約2萬平方米,起點總價近21億元,起點樓板價約3.8萬元。業內認為,考慮到該地出讓條件比較苛刻,相當於有約25%的面積是無法出售,實際起拍或為4.8萬元,若溢價率過100%,其成交樓板價就將達10萬元,按此推測開盤保本價或達每平米20萬元,極有可能成為今年中國單價地王。



## 地產商成墮落天使



今年以來,中國一線和部分二線城市伴隨著樓價飆升,發展商高價搶地,土地拍賣中地王頻現。信用評級公司表示,開發商經歷了大肆舉債買地之後,面臨着債券評級降為垃圾級別的風險。

### 僅37家上市房企具投資評級

評級機構標準普爾認為,開發商正日益暴露在房地產市場回調的風險之下,標普給予四家房地產公司最低投資評級,其中兩家展望為負面。另評級機構穆迪給予五家房地產公司以類評級,其中四家展望為負面。據彭博通訊社約風

險模型顯示,中國107家市值超過10億美元的上市房企發債主體中,僅37家擁有投資評級。標普駐香港分析師Cindy Huang認為,競爭的加劇使得地價上漲太快,可能壓縮地產企業利潤率並推高他們的槓桿水平。標普在6月19日報告中強調了失去投資評級的「墮落天使」風險。根據法國外資銀行對中國前3,000家上市公司的分析,中國房地產開發商的債務股本比自2008年來翻了一番,31%的開發商息稅折舊攤銷前利潤低於利息費用。在樓市上漲勢頭減弱之際,房地產商正以更高的價格買入更多土地,對資產負債表形成了壓力。

目前市場降溫跡象已經出現。穆迪在6月27日報告裡寫道,面對有選擇的監管收緊,預計截至2017年5月的12個月裡全國住宅銷售增速將從32%降至個位數百分比,並稱深圳與上海房價上漲速度在5月份放緩。

### 融創:地價不可持續這麼貴

穆迪與標普均給予遠洋集團和保利地產投資評級以負面展望。跟蹤股價表現、債務與現金流等指標的彭博模型顯示,遠洋集團未來12個月裡有0.67%的逾期兌付可能,保利地產為0.56%。融創中國董事長孫宏斌日前表示,地價這麼貴是不可持續的,該公司已在全國範圍內暫停申請拿地。

■彭博網

## 中國外管局：跨境資金流出壓力放緩

香港文匯報訊(記者 海麗 北京報道)中國國家外匯管理局表示,近來跨境資金流出壓力已經逐步緩解。與此同時,在經常賬戶方面服務貿易逆差增長,其中一季度旅行項目逆差大幅增長三成多,凸顯境外旅遊、留學和就醫需求日益旺盛。

### 境外長期資本仍看好中國

國家外匯管理局發佈數據顯示,一季度非儲備性質的金融賬戶逆差規模為1,233億美元,同比增長9%,環比下降26%。一季度對外資產增加1,098億美元,同比多增35%,環比少增3%。同時,企業對外債務繼續下降。一季度對外負債下降135億美元,同比和環比分別少降57%和75%。其中,其他投資負債項下淨流出385億美元,同比和環比均下降67%;直接投資項下境外資本仍保持較大規模的淨流入,顯示境外的長期資本仍看好中國。

另外,銀行結匯逆差4月和5月環比分別下降35%和47%;銀行代客涉外收付款逆差4月環比收窄66%,5月的外匯收付款由逆轉順;外匯儲備餘額4月、5月均下降104億美元,與一季度月均下降393億美元相比,已經明顯好轉。顯示跨境資金流出壓力近期已經逐步緩解。

### 境外旅遊留學等需求旺盛

在經常賬戶方面,2016年一季度經常賬戶順差393億美元,同比下降54%。一方面,貨物貿易順差下降,一季度,國際收支口徑的貨物貿易順差1,039億美元,下降11%。另一方面,服務貿易逆差增長,一季度服務貿易逆差576億美元,增長47%,主要來源是旅行項目。旅行項目逆差554億美元,增長33%,反映隨着經濟實力增強、居民收入增長,境外旅遊、留學和就醫需求日益旺盛。

外匯管理局預計,2016年國際收支將繼續呈現經常賬戶順差、資本和金融賬戶逆差的格局,國際收支總體有望基本平衡。外匯儲備依然充裕,抵禦跨境資本流動衝擊的能力較強,這些因素都會繼續吸引長期的外來投資。



## 港股上半年挫5.1%

香港文匯報訊(記者 周紹基) 港股6月30日半年結日造好,裂口高開近301點後,一舉收復10天及50天線,最高更曾見20,828點,收報20,736.8點,彈升358點或1.8%,成交732億元(港元,下同)。國指亦升141點報8,712點,市場憧憬「深港通」快公佈,北水掃貨不停手,港股通再錄逾16億元人民幣淨流入,內地券商股表現佳。整個「六越月」,適逢美國議息、A股「入摩」失敗及英國公投「脫歐」,惟整個6月恒指僅跌21點,令市場意外。總計上半年,港股仍累挫1,120點或5.1%,國指則累跌948點或9.8%。分析指,市場一方面憧憬國指推出寬鬆措施,另一方面亦預期「深港通」快公佈,而內地人民幣貶值,亦刺激北水來港掃貨,托住個市。

## 傳言影響 人幣離岸價曾急瀉

香港文匯報訊(記者 海麗 北京報道)6月30日有傳言央行允人民幣貶值,引發離岸人民幣兌美元匯率大幅波動,在10多分鐘內急跌逾400點,盤中一度跌破6.7關口。中國央行傍晚發表聲明,指責外媒連續發佈不實消息,在關鍵時刻誤導輿論,擾亂外匯市場秩序,助長投機力量做空人民幣。央行重申,無意通過人民幣匯率貶值提升貿易競爭力,中國經濟的基本面決定了人民幣不存在長期貶值的基礎。

路透社6月30日下午報道稱,中國央行願意讓人民幣兌美元匯率在2016年跌至6.8以支撐經濟,這意味著今年人民幣的跌幅將追平去年4.5%的紀錄跌幅水平,隨後引發離岸人民幣兌美元匯率短線快速下跌至6.70下方,創1月11日以來新低,但隨後快速反彈,縮減跌幅。在岸市場人民幣兌美元收於6.6433,微升0.05%或31個點子。

### 人幣匯率仍按既有機制運行

傍晚中國央行對此發表聲明稱,近日,少數媒體連續發佈有關人民幣匯率的不實消息,在關鍵時刻誤導輿論,擾亂外匯市場正常運行秩序,客觀上助長了一些市場投機力量做空人民幣。

央行表示,將對這種違背新聞職業操守、不負責任的行為表示嚴厲譴責,並保留通過法律途徑追究相關責任的權利。對於當前人民幣匯率,中國央行表示,近期國際外匯市場受英國「脫歐」影響出現較大波動,人民幣對美元匯率有所貶值。但總體來看,人民幣匯率仍在按照「前日收盤匯率+一籃子貨幣匯率變動」的既有機制正常運行,人民幣對一籃

子貨幣匯率保持基本穩定,市場預期平穩。

### 在合理均衡水平上基本穩定

「中國經濟的基本面決定了人民幣不存在長期貶值的基礎。」央行認為,當前,中國經濟有望繼續保持中高速增长,國際競爭力依然較強,國際收支保持順差,外匯儲備充

## 德銀：人幣料緩慢貶值

香港文匯報訊(記者 吳婉玲、實習記者 馬迪帆) 德銀財富管理董事總經理Christian Nolting 6月30日於記者會預料,內地今年全年經濟增長為6.3%-6.5%;又稱由於美國加息步伐減慢,美元強勢的情況減弱,可舒緩人民幣貶值壓力,估計年底人民幣匯率將跌至6.8水平,未來12個月更將跌破7關口。

### 港股下半年潛在升幅6%

談及股市時,Christian Nolting 料今年下半年港股或有5%至6%的上升空間,如果內地繼續推行改革,未來升幅或可進一步擴大到8%至9%。他認為,以現時水平計,港股不算昂貴。另外,當「深港通」正式推出時,將會吸引更多外國投資者參與內地市場,港股亦會受惠。

對於英國公投決定「脫歐」,Christian Nolting 認為未來3個月內,資金外流將對英鎊帶來沉重壓力,預計英鎊兌美元

幣,財政狀況較好,金融體系穩健,中國無意通過人民幣匯率貶值提升貿易競爭力。又表示,中國將堅定不移地推進匯率市場化改革,進一步發揮市場在匯率形成中的決定性作用,人民幣匯率將繼續按照以市場供求為基礎、參考一籃子貨幣進行調節的形成機制有序運行,保持在合理均衡水平上的基本穩定。



### 6月30日有傳言央行允人民幣貶值,引發離岸人民幣兌美元匯率大幅波動。

元和英鎊兌「會大幅貶值,當中前者有機會跌到1.3。由於預期英鎊轉弱,英國的出口商和當地公司的差距將進一步擴大。長期而言,在3個月後,隨着持續進行脫歐談判,英鎊會上下波動。不過,英鎊的貶值會利好英國出口貿易。

## 全炒高層鬧大 萬科員工上訪

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道) 萬科管理層與兩大股東之爭再有新進展。就深交所的詢問,萬科兩大股東寶能系和華潤6月30日均回應稱兩者並非一致行動人士。華潤又指,對於寶能系要求罷免所有萬科董事、監事的提案有異議。新華社則連續兩日發文關注事件發展,呼籲各方克制不必要的任性。隨事態發展,萬科職工也人心惶惶,6月30日多位員工赴深圳市信訪辦請願。

華潤公告稱,與寶能系之間並未就共同擴大所能支配的萬科股份表決權數量簽署或達成任何協議或其他安排,也不存在任何合夥、合作、聯營等其他經濟利益;雙方亦不因常規業務合作事項在持有萬科股份及行使相關表決權事宜上構成一致行動關係。並強調,與寶能系在行使萬科股東表決權時,在部分事項上已存在較大分歧。

寶能系鉅額華亦在深交所公告稱,不存在互為一致行動

人的情形。而寶能系關於罷免萬科董事的提案,引發萬科員工不滿。30日,多名萬科員工赴深圳市信訪辦請願,將請願信交給信訪辦。據網上流傳的請願信,落款人自稱是保衛萬科職工大聯盟,他們在信中表示,去年7月以來,資本玩家瘋狂買股,原第一大股東呼一雙眼閉一隻眼,現在兩家竟然要合謀罷免全體董事監事,徹底搞垮萬科的體系和文化,稱「萬科正面臨成立32年來的最大危機」,「萬科所有職工正面臨職業生涯的最大危機」,希望深圳市委市政府出面主持公道,查處寶能和華潤的非法行為,幫助深圳優秀企業抵禦惡意資本的入侵。

對此,萬科表示,知道員工前往深圳市政府信訪辦遞交請願信這一自發行為,也理解這一行為,公司管理層知情後第一時間到現場勸回,公司會竭盡全力維持正常運營。

## 野村降中國今年GDP增長至6%

香港文匯報訊(記者 吳婉玲、實習記者 馬迪帆) 2016年半年過去,累計上半年,滬指跌17.22%,深成指跌17.17%。野村國際中國首席經濟學家趙揚6月30日於記者會表示,下半年中國投資需求不足,加上英國公投後決定「脫歐」,將對今年中國GDP預測增長由6.2%下調至6%,甚至有機會更低。中央有機會未來減息降準,分別降準3次及減息1次,最快於7月開始。

趙揚表示,中國有一半投資來自房地產及基建,30%是由固定資產投資帶動,消費並未為中國經濟帶來動力。房地產投資經過去年底至今年初的反彈後,有關的投資或會出現回調,而房地產銷售亦會下跌。他又預計,下半年內地央行會減息一次及下調存款準備金率三次,幅度分別為25點子及50點子,最快7月開始。



趙揚(右)預計,下半年中國央行會減息一次及下調存款準備金率三次。 吳婉玲攝

### 財經速遞

## 傳長和合併意電訊商做讓步

香港文匯報訊 彭博6月30日引述了解歐盟調查情況的知情人士透露,長和與VimpelCom Ltd.計劃在數日內向歐盟監管部門提交更多退讓方案,以期加速獲得批准,合併組建意大利用戶數量最多的無線運營商。

知情人士稱,Swisscom AG 旗下的Fastweb和Iliad SA正在競爭一個資產包,一旦長和的3 Italia與VimpelCom的Wind Telecomunicazioni SpA實現合併,獲勝者將可借此成立意大利第四家移動運營商。這位知情人士指,監管部門暫傾向Iliad的移動覆蓋計劃。

## 電盈：ViuTV目標5年收支平衡

香港文匯報訊(記者 歐陽偉勳) 電盈旗下免費電視ViuTV於今年4月開台,集團董事總經理施立偉6月30日出席傳媒午餐會表示,免費電視業務目標在4年至5年內達到收支平衡。電盈媒體集團董事總經理李凱怡指,Viu OTT服務在香港8個月內有160萬下載量,每個月都有收看節目的活躍用戶有130萬人,每人平均每日收看1.5小時節目,屬於高用量,而香港市場不久前引入了收費服務,cs用戶可支付月費無限下載節目。

## 中行：脫歐衝擊中歐貿易

香港文匯報訊(記者 馬琳 北京報道) 中國銀行國際金融研究所30日發佈的《2016年第三季度經濟金融展望報告》指出,作為「中國在西方的最好夥伴」,英國脫歐將對中歐經貿往來產生負面影響,衝擊中國走進歐洲的渠道,影響中歐貿易、投資談判進程,短期內對中歐經貿往來產生負面影響。但「一帶一路」戰略和人民幣國際化可能迎來一定發展機遇。