

內地逾千上市公司炒樓

投資規模近6000億 保險銀行業佔比高

香港文匯報訊(記者 孔雯瓊 上海報道)樓市瘋狂之下,炒房已不僅僅是個人投資行為,就連A股上市公司也都投身到炒房大軍中。據機構統計顯示,截至二季末,有1,305家上市公司投資房地產,合計達到5,951億元(人民幣,下同),甚至還頻頻出現上市公司拋售房價大漲的房產現象發生。



■ 據統計顯示截至二季末,有1,305家上市公司投資房地產,合計5,951億元人民幣,甚至還頻頻出現上市公司拋售房價大漲的房產現象。

Wind數據顯示,截至今年二季度末,A股有1,305家上市公司有投資性房地產,合計達到5,951億元。其中,投資性房地產超過100億元的上市公司就有12家,包括2家投資性房地產超過300億元規模。

投資首次名均非房產公司

從排名前十的上市公司屬性來看,除房地產行業之外,保險、銀行、建築裝飾亦具較高佔比。特別位居首位的是保險公司中國平安,投資性房地產高達334.29億元,此外中國建築投資性房地產達325.48億元排名第二,前兩位的都非房地產公司。另外,中國銀行投資性房地產也有220.99億元,排名亦非常靠前。

值得注意的是,也有不少上市公司半年利潤

不抵一線城市一套房,Wind數據同樣顯示627家A股上市公司的今年上半年利潤不足1,000萬元,佔滬深兩市2,917家上市公司的21.49%。這些A股公司的盈利或許還不夠在「北上廣」購買一套高檔住宅。

正業半年盈利不及一套房

此外,亦有部分上市公司在拋售已有房產,作為央企下屬子公司的ST寧通B最近的舉動就格外引人注目,其公告顯示擬出售兩套北京學區房,市場價值約1,400萬一套,一旦成功出售公司便可保殼。

另外,近期還有多家上市公司也都有發佈出售房產類的公告,如綠庭投資、羅頓發展、潤和軟件、雲賽智聯、艾派克、新城發展等接連發佈售房公告。

9月全國誕生41幅地王

香港文匯報訊(記者 倪巍晨 上海報道)中國土地市場的熱潮仍在延續,中原地產數據顯示,截至本月22日,9月全國單幅土地成交價逾10億元(人民幣,下同)的地塊累計錄37幅,其中有27幅地塊的溢價超100%。

上海中原地產市場分析師盧文曦說,上述27幅「地王」若疊加南京14幅已觸及最高限價的地塊,本月前22天全國已誕生41幅「地王」,「當前全國『地王』多集中在一線和二線城市,地王潮的出現與資金潮背景下的資產荒有一定關聯」。

10城出讓金收入逾500億

本周全國土地市場仍延續高熱模式,9月21日,南京土地網拍進入第三場,共有6幅地塊接力出讓,除1幅位於堯化門外,剩下5幅均地處江寧;儘管當日6幅地塊均設最高限價,但最終上述地塊均因觸及「最高限價」而進入待搖號環節。盧文曦說,截至9月23日,南京進入搖號環節

的地塊累計達14幅。記者留意到,除南京外,其他城市亦不乏高溢價地塊,如濟南郭店「地王」在經過311輪競價後,以12.05億元成交,溢價率719%,而北大資源所購東莞「雙料地王」的總價和溢價率亦分別達34.3億元和662%。

需指出的是,月內全國誕生的各類「地王」主要集中在南京、無錫、上海、鄭州、青島、武漢、東莞等一線和二線城市;且此前的「地王潮」亦開始從「一線城市+南京、蘇州、廈門、合肥」,逐步向其他二線城市蔓延。

數據顯示,年內已有10個城市土地出讓金收入超過500億元,依次為上海、杭州、蘇州、南京、天津、武漢、深圳、合肥、鄭州、重慶;其中,上海、杭州、蘇州年內土地出讓金收入已超千億元。

從土地出讓金收入同比數據看,同比漲幅最高的城市分別為深圳、合肥、杭州、鄭州、天津、南京、蘇州,其年內土地出

讓金同比漲幅依次為583.43%、227%、203.71%、143.34%、122.01%、106.26%、102.44%。

上市公司及國企成地王製造機

盧文曦說,按單幅地塊總價超10億元,且溢價率超100%計算,上月全國範圍共誕生46幅「地王」,鑒於本月土地市場高溫仍在延續,預計9月誕生的「地王」數量將超過8月。

他並指,地價超越房價的現象在熱點城市很有普遍性,開發商不理性的競買行為,或為今後房地產市場健康發展埋下隱患,「未來3年,『地王』周邊房價若不能上漲100%,這些『地王』都可能面臨巨大的資金壓力」。

盧文曦補充說,現時創造「地王」的基本以上市企業和國企為主,上述企業資金實力相對較強,因此抵禦市場波動的能力也較強。

他續稱,過去一年全國房地產政策整體偏鬆,企業融資成本亦普遍下調,加之新市場交投的持續活躍,開發商競地態度更為激進。

年內土地出讓金排名前十城市一覽

排名	城市	樓面價 (元RMB/m ²)	同比 (%)	溢價率 (%)	同比 (%)	規劃建築面積 (m ²)	同比 (%)	土地出讓金 (萬元RMB)	同比 (%)
1	上海	14,675	69.18	91.93	289.53	9,238,784.04	-20.39	13,558,115	34.69
2	杭州	7,512	122.89	55.06	352.12	15,320,182.61	36.16	11,524,020.86	203.71
3	蘇州	4,861	123.23	97.65	165.53	21,247,738.87	-9.23	10,330,056.02	102.44
4	南京	5,294	87.73	84.74	267.37	17,418,546.3	9.94	9,221,338.88	106.26
5	天津	3,449	46.38	53.76	520.13	24,926,599.24	51.59	8,602,052.81	122.01
6	武漢	2,414	64.83	43.57	118.14	32,001,799.16	0.53	7,723,863	65.71
7	深圳	19,869	341.83	46.73	325.73	3,777,081	54.68	7,504,840	583.43
8	合肥	3,848	140.37	212.72	386.42	16,781,796.23	51.62	7,228,011.71	227
9	鄭州	1,953	93.46	33.07	126.01	36,238,027.38	25.82	7,080,284.35	143.34
10	重慶	1,011	-1.13	11.75	279.84	51,330,488.38	-28.22	5,206,449.53	-28.92

數據來源:上海中原地產(截至9月22日)

製表:記者 倪巍晨

匯豐:人民幣匯率應更加市場化



■ 匯豐環球研究常務總監兼外匯分析主管梅克

香港文匯報訊(記者 歐陽偉助)人民幣被納入SDR在即,匯豐環球研究常務總監兼外匯分析主管梅克昨在電話會議中表示,這是人民幣國際化的一個里程碑,代表人民幣和中國經濟獲認可走上主要舞台(joining the big club)。不過作為主要貨幣,人民幣需要再改革加強貨幣的獨立性,使匯率

走勢更市場化。

梅克昨指出,人民幣主要走向取決於中國外匯交易中心(CEFTS)內一籃子貨幣走向,人民幣由高度管理到現時由一籃子貨幣影響匯率,最終需要依靠市場運作。他又指隨中國投資者的在岸和離岸市場的投資渠道增加,人民幣的波動會上升,貨幣走向更取決於市場。

國際儲備可追上日圓英鎊

現時人民幣佔國際儲備貨幣的1%,梅克指在人民幣納入SDR後,其他央行會增加人民幣作為儲備貨幣,估計在未來10年,人民幣可以在國際儲備貨幣上追上日圓和英鎊。短期而言,雖然人民幣加入SDR後央行的外幣儲備需要重新配置,不過他指有關配置只佔儲備的小部分,估計涉及金額約為50億美元,而且在去年IMF宣佈加入新貨

幣後,央行已有時間做進行預備,對短期走勢不會做重大影響。

內地5月開放中國銀行間債券市場(CIBM),梅克指是好事。不過現時外國投資佔內地政府債券市場的2%至3%,比其他國家為低。他估計1至2年內,中國債市有望被主要固定收入指數納入追蹤之列,屆時可以吸引資金持續流入,外資的佔比有望升到10%。

梅克指美元對其他貨幣走強,預計人民幣兌美元今明兩年會緩慢貶值,今年年底目標為6.9,又認為聯儲局在今明兩年都不會加息。有意見認為中國會將人民幣貶值幫助出口,他不認同有關說法,中國出口幾年來有持續的增長,故無需要為此貶值人民幣,又指其他國家都有貶值貨幣希望增加出口但效果不顯著,出口減弱是由於全球經濟疲弱,將貨幣貶值不是解決辦法。

瑞銀:市場憂地產泡沫隱患

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)近期A股走勢明顯弱於H股,瑞銀證券中國首席策略分析師高挺昨在最新A股策略報告中指,風險偏好不強,以及市場對房地產等潛在風險的擔憂,是拖累A股表現的主要原因。

自三季度以來,滬深300和上證綜指分別上漲3.6%、3.3%,相較於同期恒生國企指數11.9%的漲幅,可謂相當平淡。恒生AH溢價指數也從140降至120,那些曾受到中國債務問題和不良壓力困擾、H股估值一度承壓的兩地上市銀行股,也在近期迎來了明顯的估值修復,帶動A-H價差大幅收窄。

A股或承受潛在去槓桿壓力

高挺認為,近期H股相對強勢的表現,主要得益於全球投資者對新興市場偏好的提升,對A股來說,這一影響要小得多。

另外,近期中國政府對A-H互聯互通機制的修訂,也對H股有更加積極的意義。

反觀A股,近幾個月內地監管層對影子銀行和相關領域(銀行理財、資管計劃、保險資金等)的規範,意味着市場在未來一段時間內,可能會承受潛在去槓桿的壓力,這使A股投資者的情緒有所承壓。

房地產熱潮觸政策拐點

另一個令人擔憂的因素是房地產。在疲弱的宏觀背景下,房地產市場卻如火如荼,地產泡沫的隱患似再度浮現。高挺提到,信貸驅動的房地產熱,可能會觸發政策拐點,若地產部門再度滑坡,長久以來受到投資者擔憂的金融系統,可能會面臨更大的壓力,即便就目前而言,債務違約,以及不良資產不斷增長這些長期問題,也仍然存在。

業務指引發佈 中國版CDS將推出

香港文匯報訊 中國銀行間市場交易商協會(NAFMII)昨日正式發佈信用違約交換(CDS)和信用聯結票據(CLN)業務指引,並同時發佈了修訂後的CRM(信用風險緩釋工具)相關業務規則。業內人士表示,這也意味着中國版CDS的業務規則正式獲批,相關產品也有望很快面世。

CDS指交易雙方達成的約定在未來一定期限內,信用保護買方按照約定的標

準和方式向信用保護賣方支付信用保護費用,由信用保護賣方就約定的一個或多個參考實體,向信用保護買方提供信用風險保護的金融合約,屬於合約類信用風險緩釋工具。簡單來說,CDS就是一種風險對沖、管理信用和流動性風險的工具。

CLN指由創設機構向投資人創設,投資人的投資回報與參考實體信用狀況掛鈎的附有現金擔保的信用衍生品,屬

於一種憑證類信用風險緩釋工具。

市場對CDS持保留態度

不過,也有部分市場人士對CDS持保留態度。對部分債務推出CDS的確有防止市場因為恐慌而導致資金鏈斷裂、引發系統性風險的作用,但是也意味着會有更多的金融機構牽扯進來,一旦發生系統性風險,後果不堪設想。美國次貸危機的教訓便是如此。

人幣下周擴中東貨幣直接交易



■ 中國外匯交易中心宣佈下周一在銀行間外匯市場開展人民幣兌沙特里亞爾、人民幣兌阿聯酋迪拉姆直接交易。

香港文匯報訊 中國外匯交易中心昨宣佈,將自下周一(26日)起在銀行間外匯市場開展人民幣兌沙特里亞爾、人民幣兌阿聯酋迪拉姆直接交易,以滿足經濟主體降低匯兌成本的需要。

中國外匯交易中心指出,在銀行間外匯市場開展人民幣兌阿聯酋迪拉姆和人民幣兌沙特里亞爾的即期、遠期和掉期詢價交易,並實行直接交易做市商制度。

銀行間即期外匯市場人民幣兌阿聯酋迪拉姆和人民幣兌沙特里亞爾交易價在中國外匯交易中心公佈的匯率中間價上下5%的幅度內浮動。

中國人民銀行授權中國外匯交易中心於每個工作日上午9時15分對外公佈當日人民幣兌阿聯酋迪拉姆以及人民幣兌沙特里亞爾的匯率中間價。

工行莫斯科分行任俄幣清算行

另外,人民銀行昨公告,根據《中國人民銀行與俄羅斯中央銀行合作備忘錄》相關內容,決定授權工商銀行(莫斯科)股份有限公司擔任俄羅斯人民幣業務清算行。

本月初俄羅斯央行第一副總裁稱,希望年底前在莫斯科首發人民幣計價的聯邦貸款債券。

央行續放水 A股本周微升

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)本周最後一個交易日,A股依然是「雞肋行情」。萎靡的量能封死上行空間,滬綜指全日振幅不過14點。三大股指最終均收綠,滬指下挫0.28%,報3,033點,滬深兩市總共成交3,959億元(人民幣,下同)。

人民幣中間價昨報6.6670,較前一交易日下調157點子。公開市場上,央行開展了900億元7天期和100億元28天期逆回購操作,中標利率維持在2.25%和

2.55%不變,實現單日資金淨投放800億元,為9月12日以來連續第九個交易日淨投放資金。

房地產板塊回調跌1.3%

受利好消息影響,三大股指昨早盤微幅高開,隨後再次回歸窄幅震盪軌道上。前日可圈可點的地產股出現回調,更令投資者情緒受壓。截至收市,滬綜指報3,033點,跌8點,或0.28%;深成指報10,609點,跌52點,或0.49%;創

業板指報2,156點,跌11點,或0.55%。不過從單周表現而言,三大指數悉數收紅,本周滬指累計升1.03%、深成指升1.49%、創業板指升0.56%。近日A股成交低迷,昨亦僅錄得3,959億元成交,其中滬市1,473億元,深市2,485億元。

盤面上,園林工程、二胎概念、裝修裝飾、電信運營等漲幅居前。石墨烯、彩票、互聯金融、量子通信、房地產、體育產業則跌幅居前,其中房地產板塊整體跌1.3%,萬科跌5.63%,每股報25.48元。