

深圳楼市成交继续低迷 新房可售面积大幅下滑

证券时报记者 杨晨

最新出炉的官方数据显示,深圳房地产交易量持续低迷,新房均价继续走低,可售面积大幅下滑。

深圳市国土和规划委员会昨日发布的数据显示,上周深圳一手房共成交526套,环比上升1.3%,总成交面积为4.45万平方米,环比下降4.7%。新房均价继续走低,成交均价为18851元/平米,环比下跌0.9%。

与此同时,数据显示上周二手房成交量环比继续下降,共成交1892套,成交套数环比下降7.3%,成交面积为15.7万平方米,环比下降8.3%。

数据显示,上周新房成交仍以关外房源为主,宝安和龙岗两区共成交425套,占全市总成交量的81%。在成交均价方面,上周福田区最高,为36224元/平米,龙岗区最低,为15070元/平米。

世联地产研究总监王海斌表示,近期楼市成交量少,这种低迷的大环境影响了房价,近日楼市成交类型以中小户型为主,价高的大户型销售困难,因此一手房均价走低。他认为,市场上虽有楼盘推出优惠活动,但力度偏小,对房价整体影响不大,近两周房价下滑并不能说明深圳楼市已到拐点。

值得注意的是,近期深圳全市一手房可售面积大幅下滑。截至3月27日,深圳全市一手房可售面积为197.7万平方米,可售套数为19886套,若按近8周深圳全市新房周平均530套的销售速度,目前的新房可售量消化时间为37.53周。而在今年1月初,深圳全市一手房可售面积约为390万平方米,可售套数约为3.4万套。

上周,深圳仅有1个项目新增预售,新增预售总面积为27729平米,批售总套数为265套,均为住宅。

王海斌指出,按照世联的统计,从2005年至2010年,深圳平均每年需求的一手房、二手房合计约为13万套,目前深圳新房可售面积锐减,未来开发商需加快推盘速度,否则供需矛盾可能进一步加剧。

“2011天津·澳门周” 签署多项合作协议

据新华社电

记者从正在举行的“2011天津·澳门周”上了解到,天津与澳门达成多项合作协议,未来双方将在经贸、旅游、文化、教育等多方面开展交流合作。

在27日举办的津澳经贸旅游合作推介会上,包括劝业场、乐仁堂在内的约130家天津企业同88家澳门企业进行对口洽谈,涉及金融、房地产、制造业、百货、食品加工等多个领域。

在“津澳专项合作签约仪式”上,双方签署了《津澳经贸交流合作备忘录》、《津澳旅游合作备忘录》、《津澳文化合作备忘录》、《津澳教育合作备忘录》等。

澳门电子媒体业协理理事长王俊光表示,澳门经济呈现多元化发展的态势,IT、网站服务等不同的企业都发展得很好;而其他很多领域,比如零售、旅游、文化也在快速发展,为津澳两地合作开创了极大的空间。

3月26日至28日,澳门经贸、旅游及文化推介系列展览在天津展出。展览包括澳门特别行政区10周年成就展、澳门名品展区、澳门创意馆、澳门旅游推介等。

2011天津·澳门周”主题活动由澳门特别行政区政府与天津市人民政府合作举办。

澳门调升 最低维持生计指数

据新华社电

澳门特区公报昨日刊登行政长官批示,调整澳门特区最低维持生计指数,相应上调针对个人和家庭的经济援助金。

根据批示,针对符合领取援助金资格的个人及家庭,个人援助金额将调升至每月3000澳门元,2人家庭上调至每月5210元;3人家庭至7人家庭的援助金将由每月7340澳门元依次递增至每月13130澳门元,8人或以上的家庭援助金达到每月14350澳门元。

根据公报,最新的指数及援助金标准自4月1日起生效。

自2006年以来,特区政府根据当地经济发展和通胀情况多次调升最低维持生计指数。2008年,考虑到国际金融危机冲击,特区政府两次提升标准,个人援助金已升至目前的每月2640澳门元。

国美“掉队” 去年净利不及苏宁一半

公司昨日公布一份新的5年战略发展计划,将重拾快速扩张战略

证券时报记者 徐欢

在国美管理层完成大调整后,昨日,国美电器在香港召开了首次业绩发布会,新上任管理层齐齐亮相。在发布会上,国美公布了最新的5年发展计划,该计划延续了大股东黄光裕此前快速扩张的理念。

数据显示,去年国美实现净利润19.62亿元人民币,同比增长39.25%,营业收入为509.1亿元人民币,较2009年的426.7亿元人民币增长19%。每股盈利为0.127元人民币,同比增长23.3%。国美的主要竞争对手苏宁电器早在3月15日发布了2010年全年业绩,期内净利润同比增长38.8%至40亿元人民币,营业收入为755.05亿元人民币,同比增长近30%。

店面扩张方面,国美2010年的新增门店数量为139间,净增门店数量为100间,目前总门店数为1320间,其中上市门店为826家,非上市门店为435家,大中电器门店为59家,所占市场份额合计为10%。对于今年的新增门店数量,国美总裁王俊洲没有具体回答,仅表示新增门店数量将超过去年。不过,王俊洲透露,国美将努力在2014年前将店铺总数增加至2000间。目前,竞争对手苏宁的门店数量已增至

1342家,今年的计划是新开370家门店。

在昨日的业绩会上,国美还公布了一份新的5年战略发展计划,其中强调将在二三线城市迅速加大网络覆盖,这彻底推翻了国美董事会前任主席陈晓曾提出的“未来5年新增700家门店”的谨慎扩张计划,充分体现了大股东黄光裕的意愿。

据悉,国美新的5年计划共有八大方面的调整,其中包括:国美将加大力度集中在重点地区的门店拓展、在一级市场加大力度继续进行门店网络优化以巩固领导地位、调整二级市场的开店数量、在门店调整实施与绩效挂钩的员工激励计划、调高3C产品在一线市场的增速、加强与重点供应商的战略合作、制定电子商务的具体经营规划以及强化与电讯运营商的合作。

由于管理层“地震”,导致国美股价从本月至今跌幅超过10%,昨日收报2.54港元,微跌1.55%。对于管理层的变动,新任董事会主席张大中称,此前调整为正常的人员调动,未来将会保证国美管理团队的稳定。

此前坊间传言张大中与国美有特殊关系,对此,张大中在新闻发布会上澄清,与国美大股东黄光裕关系很好,但并没有特殊的



国美电器昨日在香港召开2010年业绩发布会,新任管理层齐齐亮相,图中左三为国美新任董事会主席张大中、左四为国美新任总裁王俊洲、左五为副总裁邹晓春。

关系。对于外界质疑其仅是国美过渡时期的安排,他表示:“在国美任职时间的长短将由领军国美期间的业绩表现决定。”对于其在国美的

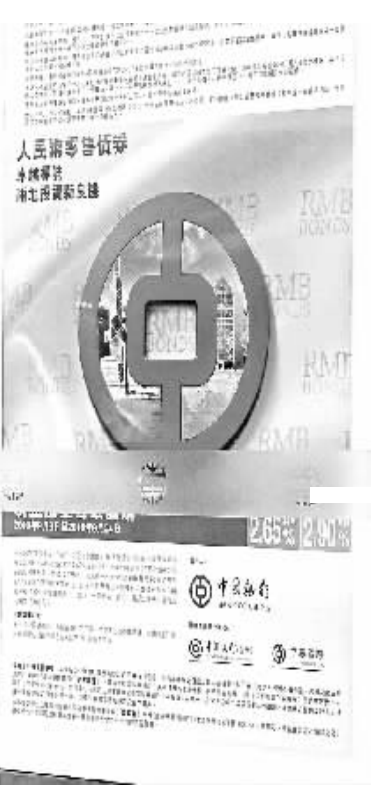
角色,张大中表示,不会大量参与国美的日常营运,而是侧重于把握国美的整体发展策略以及方向。张大中同时透露,今年国美将全面

进军电子商务市场。另外,国美此前一直提到将把非上市门店注入上市公司,张大中表示,目前暂时还没有时间表。

备战人民币证券买卖 香港券商摩拳擦掌

开设人民币账户的香港券商大多参与了港交所的相关测试

编者按:随着港交所推介香港离岸人民币业务中心的活动在全球展开路演,推出人民币证券产品的呼声也越来越高。目前,包括香港金管局、证监会、港交所在内的监管机构,以及银行业、券商等市场参与者都在紧锣密鼓地筹备当中,只待人民币证券买卖开闸,香港金融机构将奋力起跑,而内地金融机构也有机会参与到这场盛宴当中。自本期起,本报将就人民币证券在港筹备、推广等情况推出一组系列报道,敬请关注。



证券时报记者 吕锦明

香港人民币证券买卖产品推出的呼声越来越高,相关方面的准备工作也在加紧进行之中。港交所日前结束了一轮为期4天的人民币股票交易系统测试工作,主要是让前期未能达标的券商再次参与测试。港交所行政总裁李小加表示,仍将继续进行相关测试和调整。

面对人民币证券买卖产品发行的新契机,目前香港的证券业正在做哪些准备?他们在推广此项业务中会面临什么样的困难?对于投资



者买卖人民币产品,证券业人士有什么样的建议?带着这些问题,证券时报记者采访了几位香港证券行业人士。

港券商积极参与测试

据悉,近期港交所的测试主要包括交易所参与者的人民币资金过户、针对人民币计价证券的模拟交易(包括电子认购首次公开招股、交易、结算及交收)等。经过此次测试后,向香港交易所确认准备就绪的券商将被允许处理人民币计价上市证券的交易,相关名单随后会在港交所网站上公布;而没有参与测试或未能确认准备就绪的券商将不能参与有关人民币上市证券的买卖或结算交易。

据港交所统计,截至今年2月底,全港共有486家券商开业经营。另据香港证监会和港交所日前公布的数据,截至3月7日,全港已有约380家券商开设了人民币账户,占比超过70%,而以市场占有率计算占到市场的86%。

据我了解,目前在港开设了人民币账户的券商基本上参与了港交所进行的人民币产品仿真交易及结算测试。”第一上海证券首席策略分析师叶尚志介绍说,从测试结果看,系统运行基本顺畅,因此,相信业界已为展开人民币业务做好了准备。

人民币离岸中心 迎来黄金发展时期

对于即将开展的人民币产品业务,多数券商都充满期待。业务推出后,有望增加港股市场的交易量,市场成交量也会增加。”一位交易员表示,基于对人民币未来升值的预期,估计人民币产品的推

出将获得海外投资者极大的关注。

外资行大和总研最新发表的研究报告认为,人民币计价产品的发展将成为推动香港交易所未来发展的重要因素之一。该行指出,在交易所未来发展第二阶段,即吸引海外公司发行人民币计价股票和内地资本流入阶段,人民币计价产品的重要性将大幅提升。大和总研表示,如果进展顺利,港交所的市值和平均日成交额都将会大幅上升,这将是推动港交所中长期利润增长的关键因素。

招商证券(香港)投行部董事总经理温天纳则表示,“从短期看,香港将有望建成境外人民币的收付、结算、投资平台;从中期来看,香港将成为区域人民币的综合性多功能的货币中心;从远期来看,由于内地资本市场不会很快完全开放,因此,香港可以在这段时间内将人民币离岸市场从容量、产品、覆盖区域,以及人民币资产定价等方面实现长足发展,成为名副其实的人民币离岸中心,服务于国家经济建设和金融安全,提升自身国际金融中心的地位。总之,十二五时期将是香港人民币离岸市场发展的黄金时机。”

人民币资金供应是关键

李小加早前曾表示,为满足人民币产品业务的长远发展,市场需要保证“人民币资金池”不会干涸,港交所建议以外币参与“资金池”的投资者在卖出产品后只能以外币形式撤出,以使池内的人民币恢复原来水平。

据悉,目前香港的人民币存款中

约有四成是零售存款,平均每个零售账户约有5至6万元;而企业存款占比为六成,平均每个账户有100多万元。企业存款在开放人民币贸易结算时才出现快速上升,所以香港要发展成为离岸人民币业务中心,其实是要走一条“由贸易带头、相关的金融产品随后”的路子。”温天纳介绍说。

中银国际执行副总裁谢涌海建议,由于QFII(合格境外机构投资者)的英文简称)会令热钱流入内地,因此香港在人民币投资产品推出之前,可推出小QFII作过渡性产品,“人民币投资产品推出后就不再需要

链接 | Link |

香港人民币业务发展的四个阶段

第一阶段:2004年至2007年,仅开放个人零售业务。中国人民银行自2003年11月起,三次分阶段开放香港银行经营人民币零售业务的范围,如存款、汇款、小额兑换、信用卡和支票等。除个人消费性业务之外,并不涉及任何资本项目的交易。

第二阶段:2007年至2009年,开放境内金融机构等赴港发行人民币债券。中国人民银行在2007年6月发布《境内金融机构赴香港特别行政区发行人民币债券管理暂行办法》;2007年7月,国家开发银行在香港发行首只50亿元两年期的人民币债券,令香港人民币存量快速增长。

第三阶段:2009年6月至

小QFII,届时可能取消这个品种。”他指出,目前香港的人民币存款并不够进行人民币“孖展”业务,而港交所即将推出的“入证港币交易通”只能视为一种后备措施,若要在香港发展人民币计价股票业务,不能光靠港交所的小型资金池。”

叶尚志表示,虽然人民币在香港的存款出现逐步增加的趋势,但是券商在进行人民币清算时可能还是要面对人民币供需的问题。券商可能要跟银行方面订下良好的人民币划转筹借条款机制,这样才能应对长远的发展需求。”他说。

2010年7月,人民币跨境贸易结算试验区。内地与香港签署跨境贸易人民币结算业务备忘录,批准内地五个城市365家企业与东盟的贸易试用人民币结算;2010年2月,金管局发布《香港人民币业务的监管原则及操作安排的诠释》;同年6月,内地将试点城市和企业分别增加到20个和67359家。

第四阶段:2010年7月至今,香港人民币离岸中心进入大发展时期。2010年7月19日,中国人民银行与香港金管局签署新的《人民币业务合作备忘录》及修订《香港银行人民币业务清算协议》,允许个人和企业通过银行自由进行人民币资金转账和支付。(唐盛)

相关新闻 | Relative News |

联合利华首尝3亿元“点心债券”

证券时报记者 唐盛

欧洲跨国企业联合利华昨日宣布,首次成功在香港发行了总值为3亿元的人民币债券,公司因此成为首家发行离岸人民币计价债券(俗称“点心债券”)的欧洲企业,以及第一家发行人民币债券的快速消费品公司。此前,已有来自美国的麦当劳、卡特彼勒等外国企业在香港发行了人民币

债券。据悉,联合利华本次发行的债券期限为3年,票面利率1.5%,发行对象主要为机构投资者。德意志银行和汇丰控股承担此次债券的发售工作,穆迪和标普给予该债券的评级分别为“A1”与“A+”。

据统计,今年以来离岸人民币债券的募集资金规模已将近13亿美元,其中近3亿美元的债券

是由国外企业或机构发行。有投资银行业人士预期,像联合利华这样的大型跨国企业成功发行人民币债券,将进一步带动市场各方对于离岸人民币债券市场的兴趣。

联合利华表示,此次发行人民币债券将有助于其在中国的业务发展,同时也显示出联合利华对日益国际化的人民币债券市场充满信心。据介绍,公司计划在将来10年内将中国的业务量增长5倍。