

■明眼看市 | Watch |

香港楼市调控也很“头痛”

吕锦明

笔者近日从香港地产中介了解到，香港两大地产龙头长实和恒地近期在推售新楼盘时，不约而同地采取了降价、折让等优惠措施。

其中，恒地在推出位于沙田的“名家汇”楼盘时宣布降价约一成，并向买家赠送税费和价值数十万港元的车位；长实也别出心裁，在推出位于元朗洪水桥的“尚城”楼盘时宣布，如果新买家愿意多付1%的楼价款，并且在入伙后继续持有单位的话，将最高可获相当于总楼价6%的回赠。

地产商折价让利，这对于备受高房价煎熬的香港市民来说，无疑是一个好消息。但是，如果仔细分析上述楼盘的交易数据，可能很多香港市民并不会感到压力减轻。比如：“名家汇”日前通过地产代理发售的入伙单位全部位于中低层，虽然推售价较去年有8%的减幅，但总楼价均超过1300万港元，平均呎价在9000港元（即每平方米售价约9万港元），这仍是一个让香港中产阶级都会望楼兴叹的高价位。

香港特区政府对于楼市高烧的情况一直采取的是强势调控政策，但成效似乎并不显著。比如，香港金管局日前宣布正式推出“按揭信贷数据库”，目的是要打击炒楼大鳄，要求其披露按揭数据、阻止其搅乱市场。不过，上述措施并未迫使楼市炒家知难而退。另一个值得关注的问题是：香港政府自去年11月为遏止楼市炒风推出的额外印花税(SSD)政策也将面临新一轮考验。

另据香港政府土地注册处日前公布的统计数据，今年3月份送交注册的所有种类楼宇买卖合同共计13501份，按月上升8.9%，按年上升6.3%；其中，楼宇买卖合同总值694亿港元，按月上升26%，按年升19.4%。特别值得关注的是，在上述买卖合同中，住宅楼宇的买卖合同占10456份，按月上升0.6%，按年下跌3.7%；但住宅楼宇买卖合同的总值高达519亿港元，按月上升13.7%，按年上升7.3%。由此可见，3月份香港住宅楼市的交投实际上呈现出量缩价涨的态势。

其实，香港特区政府对于楼市高烧的情况一直采取的是强势调控政策，但成效似乎并不显著。比如，香港金管局日前宣布正式推出“按揭信贷数据库”，要求银行对那些拒绝披露按揭数据的置业者提高信贷成本。根据金管局公布的指引，如果遇到不肯披露按揭资料的买家，银行可选择采取以下四项措施：拒绝贷款申请、收紧按揭成数不少于一成、收紧贷款申请额不少于一成、上调贷款利率不少于一厘。

显然，金管局这次出招的目的是要打击炒楼大鳄，迫使楼市炒家披露按揭数据、阻止其搅乱市场。不过，上述措施并未迫使楼市炒家知难而退，原因是炒家绝对不会自觉摊牌，因为一旦披露就有可能终身被记录在案；并且他们通常都有较充裕的资金做后盾，要想让他们自觉披露按揭资料并非易事。而在诸多制度的限制下，按揭成本的增加将最终转嫁到置业者手中，同时银行的按揭业务也多少会受到新政策的影响。如此，今后香港的按揭数据库中可能根本就寻不到炒家大鳄的踪影。

另一个值得关注的问题是：香港政府自去年11月为遏止楼市炒风推出的额外印花税(SSD)政策也将面临新一轮考验。根据有关措施，在2010年11月20日以后在香港置业，有关物业在持有6个月或以内被转售的话，就必须缴交15%的SSD；在12个月和24个月内转售，则分别要缴交10%和5%的SSD。

但业内人士透露出的实际情况是，自SSD措施出台后，香港各区楼市的成交量明显减少，不过业主放盘叫价却见涨不见跌，有时甚至高出市价20%~30%，显然业主是希望以高价出手去弥补在SSD上的损失。市场人士预期，到了5月底之后，由于SSD将由15%减至10%，或可削减部分买家压力，受限期间楼价的升幅也将可弥补因SSD带来的大部分损失。

毋庸置疑，SSD措施在香港楼市出现热炒狂潮时起到了一定的调控作用，令不少炒家难以在短期内获利，同时也让有刚性需求的置业者可以在这段“炒家真空期”内入市。不过，随着6个月的期限将至，香港楼市的炒家很可能将陆续恢复元气，届时，港府的楼市调控将再次面临新的考验。

好在近期中国人民银行和欧洲央行先后宣布加息，令市场预期全球加息周期将至。或许，这一政策预期能令人港的热钱退却，暂时缓解对香港楼市调控造成的压力。

汇贤房托首日招股1小时派表16万张

由于准备有序，香港中环主要银行未见排队出现，孖展查询较多

证券时报记者 孙媛

香港首只人民币新股——汇贤房地产信托基金（下称汇贤房托）昨日起正式招股。昨日一早，已有不少散户到各个派表行索取招股书及申请表，但中环主要银行未见有排队出现。业内人士认为，此次公开售股参与行众多，分流作用较为明显。

昨日，有汇贤房托投资者对证券时报记者表示，由于人民币具有升值潜力，非常看好汇贤前景。也有散户认为，该基金派息率不高，所以吸引力有限。

汇贤房托非执行董事叶德铨表示，昨日派表银行开门后，一小时内已经派了16万张申请表，对这个成绩感到满意。

据悉，汇贤每基金单位发售价介于人民币5.24元至5.58元，每手1000单位，入场费为5636.25元。集资金额最多111.6亿元。截至今年6月30日，以发售价计算，预测分派收益率介于4%至4.26%。

香港中央证券登记有限公司董事总经理钟缘虹表示，已调配足够人手处理汇贤认购申请，并开设30条热线，供散户就认购人民币新股的问题进行咨询。

钟缘虹表示，由于市场预期首只人民币新股的认购反应可能空前热烈，因此发行人安排了100家派表行供散户索取表格，以期达到将认购人潮分流的作用，目前所见，效果理想，未见有银行因此需要等候。

此前，多家券商已为汇贤房托预留一定孖展额度。

耀才证券行政总裁陈启峰表示，招股首日客户反应一般，截至下午1时30分，该行暂借出孖展（注：相当于融资）1亿元人民币。他解释说，由于汇贤招股期长，客户也需要时间分析招股文件及观察市场反应，故目前客户查询较多。陈启峰补充说，由于需承受汇兑风险，加上中签率较高，故汇贤房托对短炒客户而言吸引力不大。

信诚证券联席董事张智威表示，该机构接到不少孖展查询，

大额及小额客户数量较为平均，暂已借出1亿元人民币。他说，该机构无特定孖展预留额度，若客户反应理想会再借入更多人民币供应客户需求。

钟缘虹说，香港中央证券登记有限公司此前已完成人民币IPO系统测试，在这次汇贤招股活动中已推出相应的白表eIPO申请，散户可通过包括汇丰、恒生及中银香港在内的三家银行进行白表eIPO申请。

她指出，此次人民币新股招股创新之处在于，若使用汇丰及恒生的汇贤白表eIPO，可以选择稍后利用其他银行的人民币账户过户，甚至利用亲朋的账户过户，可省却开设人民币账户的手续。据香港中央证券登记年初进行的统计显示，上述三家银行已占香港人民币存款超过70%，预计可满足大部分散户的需求。

据介绍，传统新股认购活动过后，相关机构在退款过程中需要大量人手及时间处理，而eIPO的好处在于，退款会自动退回，可为投资者大大节省等待退款支票的时间及手续。



香港首只人民币新股昨日起正式招股。不少散户一早即到各个派表行索取招股书及申请表，但中环主要银行未见有排队出现。

参与人民币“盛宴” 港交所热情很高

证券时报记者 吕锦明

备受关注的香港首只人民币计价新股——汇贤房托昨日正式在港招股，作为人民币计价产品交易平台的主要提供者——港交所，其推介香港离岸人民币中心的活动也在海外热烈进行着。近期，证券时报记者赴香港联合交易所“探营”，就市场关心的人民币产品推广、筹备等话题与港交所相关负责人进行了交流。

加紧对市场参与者进行资格考查

目前港交所对人民币产品的上市、交易及结算等方面的工作已经全

面准备就绪，从技术角度来看，完全可以应付市场的变化。”港交所发言人向证券时报记者介绍，截至目前，已有两只人民币计价债券成功在香港交易所上市买卖。

港交所发言人表示，香港交易所近期一直在为市场进行有关人民币产品推广的准备工作，例如：为了让参与者可以应付人民币计价证券的买卖要求，港交所自去年以来多次组织市场参与者进行人民币产品结算及交易模拟测试。这种“端到端”的测试内容是非常全面的，其中包括人民币款项的交收以及首次公开招股在电子平台上的认购、交易、结算及交收等业务。

港交所发言人表示，参与者完成测试后，将按照香港证监会的规定向香港交易所确认其资格，香港交易所将在网站上列出已确认为“人民币产品准备就绪的交易所参与者”名单，以供投资者识别。

“入证港币交易通”缓解资金瓶颈

据介绍，港交所推广人民币产品的目标是为旗下市场开拓一系列全面且可持续发展的人民币计价产品。但相关产品在交易所上市交易还有赖于许多其他因素，其中包括技术、营运等方面的准备以及市场需求等；就人民币计价产品而言，更重要的还依赖于人民币在香港的

流通情况。

对此，港交所发言人表示，“发展人民币产品对推动香港建设人民币离岸中心尤为重要，但香港市场是否有充足、可靠的人民币资金供应，将是人民币产品市场长远、稳定发展所面临的一项重要考验。”

据悉，香港目前的人民币存款呈现不断快速上升的趋势。香港金融管理局的统计数据表示，截至去年6月底，即人民银行和香港金管局签署新修订的《香港银行人民币业务的清算协议》之前，香港的人民币存款仅897亿元；但截至今年1月底，香港的人民币存款已超过3700亿元。有分析人士预计，截至今年2月底香港人民币的存款应已达到4000亿元。

香港人民币存款的增长将有助于缓解潜在的由于资金不足拉低人民币产品估值的问题。随着人民币国际化的不断演进，发行人和投资者对人民币计价股份的兴趣会愈来愈大。”港交所发言人介绍说，为了确保人民币证券市场能够长远和持续发展，港交所正在研究设立“入证港币交易通”，使人民币计价股份的发展不至于因为资金流通的限制遇到阻碍。港交所发言人强调，“入证港币交易通”的推出旨在为市场提供一个备用工具，让投资者在未能通过其他渠道取得人民币时也可以用港元购买人民币计价的股份。

据悉，目前港交所正在研究“入

证港币交易通”的有关运作模式细节，待一切准备就绪后将立即公布推出的时间表。

加强监管合作和技术升级

实际上，在每一款产品的推出后，监管工作都将成为非常关键的一环，这对于即将在香港大规模推出的人民币计价产品来说也不例外。

港交所发言人表示，香港交易所与内地交易所及监管机构在资讯互换、产品发展、市场监管及人才培训等方面保持了非常紧密的联系，以求达到互惠互利的效果。

此外，为了提高交易平台服务的水平，港交所也着力在证券市场系统处理量及技术升级方面下功夫，计划将证券交易系统及市场数据系统分别提升至AMS/3.8及MDS/3.8，预计于今年底前完成。港交所发言人表示，提高交易平台服务的水平是港交所《战略规划2010-2012》的一大重点，港交所正在为此进行一系列的工作，以加强对市场参与者的吸引力。”



香港投资者申购人民币IPO的渠道

途径	方法
银行	1、通过银行开设的人民币账户，直接申请认购新股 2、在银行购买人民币本票 3、在银行开设人民币账户，再申请支票户口，利用人民币支票认购新股
证券行	1、开设人民币证券账户，存入人民币作为认购新股只用 2、开设人民币证券户口，若该间证券行拥有人民币资金池，投资者可选择存入港币，让证券行兑换成人民币，再申请新股认购
eIPO	只要在汇丰、恒生及中银香港三家银行开设人民币账户，就可由账户转账，于网上直接认购。

彭妮 整理

深圳将建土地投融资平台解资金难题

《深圳市土地管理制度改革总体方案》有望近期获批

证券时报记者 杨晨
实习记者 张昊昱

证券时报记者昨日从深圳市规划和国土资源委员会召开的会议上获悉，《深圳市土地管理制度改革总体方案》有望于近期获批，深圳的土地管理将迎来“深圳模式”，并通过建立土地投融资平台破解资金有限的难题。

深圳市委常委、常务副市长吕锐峰表示，当前和今后一个时期，城市发展工作是深圳经济特区各项事业发展的龙头，按照规划，深圳将以香港、新加坡等国际城市为标杆，通过5至8年的努力，逐步形成“双中心组团”城市空间格局，初步建成现代化国际化先进城市。

据了解，在此前召开的深圳市城市工作会议上，全市确

定了353个重大建设项目，其中60个被确定为标志性重大建设项目，涉及12大领域，体现了深圳未来城市发展的新路径和产业转型升级的新方向。昨日的会议对其中的战略规划区域、城市发展单元、城市更新、标志性建筑、总部基地5大领域，深圳的土地管理将进行全面部署和责任落实。

深圳市规划国土委指出，未来规划国土工作的重点，就是积极探索高度城市化地区规划国土管理的“深圳模式”，力争通过创新土地管理政策破解城市发展难题，通过创新城市发展单元制度破解规划实施的难题，通过创新开展城市更新和土地整备工作破解土地空间资源有限的难题，通过建立土地投融资平台破解资金有限的难题。

在会议上，深圳市规划国土委出台了《关于贯彻落实全市城市发展工

作会议精神的实施意见》。《意见》提出，深圳将通过创新土地出让机制，提高土地市场化配置水平等多种途径，保障城市发展的空间需求。力争到2015年基本完成原特区内的城中村转型改造；力争五年之内建设10个规模在20平方公里以上的用地连片、配套齐全的产业园区。同时，以光明新区、坪山新区、前海、深港现代服务业合作区为重点，推进土地管理制度改革，在土地用途管制、土地二次开发利用、土地产权和节约集约利用等方面开展改革试点，利用土地资源、资产、资本综合管理的理念和手段，调节土地收益分配，破解快速城市化过程中积累的深层次矛盾。

《意见》还提出，要重点开展前海深港现代服务业合作区、大空港、大运新城及龙岗中心区、大鹏半岛国际旅游度假区以及深圳北站枢纽和东站枢纽五个地区的规划建设。

深圳楼市上周量价齐跌

低价房源放量增加

证券时报记者 杨丽花

深圳市规划和国土资源委员会的统计显示，上周深圳一二手房成交量均出现大幅下降，成交均价双双下跌。

其中，二手房成交量下降六成，成交均价结束了连续7周的上涨趋势，为近两个月来首次下跌；新房成交量持续走低，成交均价逼近今年以来的新低点。

另据中国指数研究院的监测数据显示，在监测的35个重点城市中，30个城市楼市成交量出现下跌，16个城市成交量跌幅在40%以上，价格方面则基本稳定。就深圳而言，成交量下降六成，成交价格出现2.52%的跌幅，较全国楼市表现出更强的下跌走势。

分析人士指出，这一现象与深

圳长期以来一直是全国楼市的风向标有一定关联，同时受今年深圳面向人才和“夹心层”建3.5万套安居房的计划目标影响。

深圳中原地产市场部分分析认为，央行宣布从6日起存贷款基准利率上调0.25%，开发商和置业者的资金压力加大，部分置业者推迟置业计划，而开发商更加谨慎。

深圳中原市场部总监王世界认为，加息打破了此前关于房价调控目标引起的房地产调控力度减弱的猜测，在加息和贷款难度提高的背景下，市场将持续观望状态，楼市压力继续加大。

另据记者走访多家深圳中介公司了解，目前市场上相对低价的房源放量开始增加，房地产经纪人向客户推荐的房源可选择性也有所增加。