

世联地产:土地资源紧缺 支撑深圳房价

证券时报记者 杨晨

3月全国房价数据已经公布,尽管各大城市是否迎来楼市拐点还有待考察,但开发商“不差钱”的时代已成为过去式却是不争的事实。

世联地产日前发布最新研究报告指出,开发商通过海外发行高息债券等方式融资的力度空前,截至4月11日,世联监测的20家房企累积融资额超过620亿人民币。

此外,权威数据显示,在严厉调控下,房地产行业加速洗牌,一季度并购金额再创新高。一季度,中国房地产行业并购市场共完成并购案例32起,比去年同期增加22起;并购金额达83.16亿元,同比大幅增长229.1%,环比增长72.6%。

今年1月26日“国八条”颁布后,政策调控力度持续加码,深圳楼市成交量直线下跌,3月深圳一手房价跌破20000元,为19423元/平方米,环比下降5.99%。深圳市场上,已有部分开发商为了快速回笼资金,开始转变营销策略,变相降价促销。

另据数据显示,2011年深圳楼市潜在供应面积为471万平方米,远低于北京的2268万平方米、上海的2504万平方米、广州的1901万平方米。对此,世联地产市场部总监王海斌表示,深圳土地潜在供应不足,这是支撑深圳房价的重要因素。因为供需存在矛盾,因此,尽管开发商资金压力空前,但降价意愿依然不强。另一方面,北京、杭州、苏州、南京、上海和温州等城市潜在供应量预计将大幅超过实际需求,房价下行压力较大。

马骏:香港人民币资产增长有四大途径

证券时报记者 徐欢

随着香港首只人民币股票的推出,人民币产品在香港越来越受到重视。在海通国际日前在香港举办的论坛上,人民币产品成为焦点话题。与会专家普遍认为,人民币产品的数量和资金存量将是香港建立人民币离岸中心的关键,而人民币回流机制未来将逐步建立。

海通国际日前在香港举办了国际人民币股票论坛,就香港发行人民币股票的意义、相关配套体系以及目前面临的困难和挑战等一系列问题进行了讨论。

在香港建立人民币离岸中心方面,德意志银行董事总经理、首席经济学家马骏指出,目前香港仍然缺乏足够的人民币产品,这是香港发展人民币离岸中心以及人民币国际化进程中的一个瓶颈。他指出,香港要建立人民币离岸中心需要有一个比较完整的产品系列,从而适应不同的投资者需要。

马骏认为,从人民币资产增长的角度来讲,可以有四大途径,除债券、贷款这两大增长源泉外,人民币股票和房地产投资信托基金(REITs)也可以成为主要的增长引擎之一。

马骏表示,目前香港的人民币存量虽然可以支持1至2个与汇贤房托融资规模相当的人民币股票发行,但如果募资规模很大,认购倍数也非常高,可能在短期内会造成人民币资金紧张。他进而指出,建立人民币资金池是解决人民币资金问题的一个比较好的办法,而短期融资也可以有几种不同的选择方案,比如可以考虑由金管局提供短期融资工具。

对于人民币在港融资后的资金汇出机制问题,马骏认为,在香港筹集的人民币资金可以通过多种方式流出香港,其中,“第三方使用”的人民币离岸汇出形式在未来将最具发展前景。

根据马骏的说法,“第三方使用”是指国外的经济实体在香港发债后,通过外汇互换,将融资所得的人民币换成第三方货币,在第三国使用,几年后再换回来。其他的回流方式包括人民币FDI(直接投资)以及贸易融资的形式。

香港中华工商业协会执行主席梁永安认为,在香港发行人民币股票可以达到双赢的效果。海通国际证券中国业务部主管潘铁珊也表示,发行人民币计价股票对两地都有利。

香港失业率 创近两年半新低

香港特区政府统计处昨晚公布的最新统计数据,今年1至3月份,香港的失业率下降0.2个百分点至3.4%,创出自2008年8月以来的新低。

另外,同期香港的就业不足率则上升0.1个百分点,至1.8%。

香港劳工及福利局局长张建宗表示,由于目前香港的经济增长保持强劲,因此预计失业率短期内仍将维持在较低的水平。

(唐盛)

汇贤房托获超额认购 冻结资金52亿元

为今年香港市场冻结资金第二位的新股,机构认购热情高于散户

证券时报记者 徐欢

香港首只人民币股票产品汇贤房托房地产投资信托基金的公开发售已于昨日中午截止。证券时报记者获悉,在公开发售部分,该基金已获得约1.3倍超额认购,冻结资金约52亿元人民币,相当于61.9亿港元,为今年香港市场冻结资金数额第二位的新股。该基金将于4月29日在香港交易所挂牌上市。

不过,该只人民币股票产品的行展(香港金融机构为投资者提供的一种融资服务)销售情况略逊于预期。有分析人士表示,这与香港本地投资者的投资习惯有关系,因为大多数散户投资人利用行展融资炒股,希望在股票交易首日赚快钱,而汇贤房托显然不适合此种情形;此外,相对于投资这只单位派

息回报率仅在4.00%-4.26%的信托基金,香港本地投资者更偏好于高风险、高回报的其它投资方式。

上述人士同时表示,相对而言,机构投资者偏好该基金,主要是看好该基金的无负债、过去十年的复合增长吸引力等。

据悉,汇贤房托的国际认购资金中,约35%来自亚洲、45%来自欧洲,美国占20%,主要为投资于地产相关资产的长线基金。

对于香港人民币产品的未来发展情况,海通国际证券中国业务部主管潘铁珊表示相当乐观,认为发展人民币产品将加强港交所的实力。他指出,由于港交所延长了交易时间,已与A股交易时间对接,因此,发展人民币计价股票也是一个很自然的趋势,对两地资本市场都有好处。



香港首只人民币股票产品汇贤房托的公开发售已于昨日中午截止,将于本月29日在港交所挂牌。

IC/供图

人民币业务海外推广反应理想

——专访香港金融管理局外事部助理总裁朱立翘女士



证券时报记者 吕锦明

汇贤房地产信托投资基金昨日结束认购,首只以人民币计价的房地产信托投资基金即将登陆股市场。人民币作为此类证券的结算币种再次受到香港乃至全球投资者的关注。肩负管理香港金融外汇管理职责的金管局将如何发挥监管职能、怎样引导投资者理性投资、协助人民币产品在香港健康发展?带着这些问题,证券时报记者专访了香港金融管理局外事部助理总裁朱立翘女士。

香港人民币存款已逾4000亿元

证券时报记者:请介绍一下人民币业务在香港发展的情况?

朱立翘:香港的人民币业务早于2004年开办,多年来业务范围不断扩大和深化。特别是在去年,跨境贸易人民币结算的范围扩大至20个省市、内地试点企业的数目增加至67000多家之后,香港的人民币贸易

结算以及其它方面的离岸人民币业务出现了快速增长。通过香港办理的人民币贸易结算交易,由2010年上半年每月平均40亿元,上升至下半年每月平均570亿元人民币,今年前两个月更达到平均950亿元人民币。

在人民币贸易结算业务的带动下,香港的人民币存款有比较快的增长,从2009年的630亿元人民币,增加至2010年底的3150亿元人民币,到今年2月份则达到了4077亿元人民币,主要来源是企业贸易项下所收到的人民币资金。

人民币入港 须符合两原则

证券时报记者:金管局对于业界参与发行人民币产品业务将出台哪些政策?今后监管重点是什么?

朱立翘:香港作为国际金融中心,法律本身并没有对银行和金融机构经营某一品种的金融产品或服务作出特别的限制。因此,为了方便香港人民币业务的发展,香港金管局在

2010年2月就人民币业务的监管原则作出了诠释:一是人民币资金进出内地的跨境流动需要符合内地有关法规和要求;二是人民币资金流进香港以后,如果不涉及回流内地,银行可以按照香港的法规、监管要求和市场因素发展人民币业务。

今后,香港金管局将按照“风险可控、服务实体经济活动、便利金融创新”的原则,继续稳步推进香港离岸人民币业务的发展。

人民币业务 海外推广反应理想

证券时报记者:请介绍一下近期金管局赴海外推介香港离岸人民币业务的情况,海外投资者对此的反应情况如何?香港将与内地及海外机构有哪些合作计划?

朱立翘:香港金管局目前的一个工作重点,就是向海外地区推广香港为各类离岸人民币业务所提供的“一站式”金融平台,包括人民币贸易结算、银行融资、债券发行以及财富管理

的业务。

从今年年初开始,我们已经进行了各类不同形式的推介活动,包括1月份在亚洲金融论坛举办了关于香港离岸人民币业务的“工作坊”。最近,我们刚刚在悉尼进行了首场海外路演,吸引了超过300个来自澳大利亚和新西兰的主要金融机构和企业代表参加,听众反应非常理想。据了解,有些银行和企业已积极跟进,利用香港的人民币平台开展有关业务。

我们相信,中国现已成为全球第二大贸易国和经济体系,人民币在跨境交易中的使用在未来将会快速扩大。香港金管局计划到更多的海外地区进行推广,也会与内地的有关部门和香港的金融业界合作。首选目的地是一些与中国的贸易和投资快速增长的地方,如俄罗斯、拉美国等国家。



深圳华强北:谁挖了“山寨”的墙角

证券时报记者 杨丽花

日渐增加的柜台转让信息,日益消失的电子产品档口,日趋减少的客流量……2011年春夏之交的深圳华强北电子市场,空气中多了许多躁动,多了几许凉意。躲不开以苹果为代表的高科技产品的冲击,没有知识产权、没有核心技术,华强北风光难再。对此,深圳市移动通信行业协会执行会长唐瑞金也略显无奈。

冲击第一波:打击盗版侵权

深圳华强北以电子市场发达著称,在国内甚至国际市场上占据重要一席,但华强北在发展过程中,“山寨”盗版、假冒伪劣也一直如影随形。

去年第二轮中美战略与经济对话之后,双方在保护知识产权方面达成了诸多共识,一场全国范围内打击侵犯知识产权和制售假冒伪劣商品的专项行动由此展开,华强北的电子商铺一时间成为严查整顿的重点对象,赛格通讯广场门前的显示屏上经常滚动播放严厉打击仿冒及侵犯商标等违法行为的警示录。

唐瑞金说,以往也有类似的打击行动,但通常是严打一阵后,盗版侵权等违法行为马上又死灰复燃。一些在华强北电子市场销售产品的工厂,以往经常采取将设计、采购部门转至其他商业区的办法躲避严查。然而,这次整顿是前所未有的,有些涉嫌金额较大、情节严重的已经被司法机关查处。

据统计,去年10月开始的全国打击侵犯知识产权和制售假冒伪劣商品的专项行动已取得突出成果。截至今年3月,我国各级公安机关共破获相关案件6058起,涉案金额48.48亿元。华强北只是全国的一个缩影。

冲击第二波:大牌降价

不仅是打击盗版。随着以诺基亚、苹果等为代表的大牌手机制造商不断拉长产品线、降低身价,过去靠低价优势打天下的山寨手机市场份额不断缩小。

过去,由于仿制一款手机成功就可能实现暴利,在巨大的利益面前,不少人愿意铤而走险。有一位手机行业的销售人员告诉记者,现在高仿的iphone4、iphone5售价在200元至800元不等,利润却高达20%。高仿产品不能代替真正的品牌手机,却能以低廉的价格占领市场,扰乱市场。

不过,所谓成也萧何败也萧何。过去,山寨机靠低价冲击了市场,如今,饱受冲击的国际品牌也学会了放低身段,价格越来越平民化。而山寨手机的成本在通货膨胀的情况下很难压缩,利润和价格却在激烈的竞争中被迫降低。同时,山寨手机的品质缺陷却日益暴露。在价格和品质的双重冲击下,山寨手机风光不再,已经越来越不被市场接受。

在2008年,200元至500元之间就可以买到一个功能齐全的山寨手机。然而,如今的MOTO、诺基亚、三星等国际大牌手机也都

有了这个价位的高性价比手机,而且性能可靠。

过去,在华强北电子市场流行一句话,不高仿就没法生存。然而现在仿来仿去,把自己的形象搞坏了。”对此,唐瑞金总结道。

冲击第三波:iphone来了

此外,随着iphone在中国的热卖,以往风光无限、遍地开花的盗版“山寨”手机更是越来越受到冲击。

过去,由华强北流出的山寨手机

等电子产品,因其低廉的价格优势,曾横扫全国甚至远销非洲。而今天,随着苹果、诺基亚等大品牌不断降低身段,同时越发重视保护知识产权,华强北一度蓬勃兴旺的山寨机市场变得不堪一击。

一边是华强北的电子产品销售额不断下滑,一边是iphone、ipad等正版电子产品的销售形势大好。甚至由于iphone、ipad的火爆,为其屏幕贴膜、兜售配套产品的生意也跟着格外吃香。这从不断出现的iphone高仿

■特写 | Feature |

在华强北卖“山寨”的那些日子

证券时报记者 杨丽花

提起2008年、2009年的行情,韦韦真是回忆里都透着开心。

每个月卖出上万部手机,以每部手机提成2块钱计算(提成最多的可达5块钱,而10年前这个数字是10块钱),再加上每月3000块钱的底薪,月月都能拿到数万元的工资。虽然卖的是最不起眼的山寨手机,但却不折不扣地属于高收入人群。那时,韦韦真是比白领还“白领”。

不过,现在韦韦可高兴不起来。尽管每个月的底薪还是3000元,但每部手机的提成变成只有5毛钱了。不仅如此,最近一段时间每个月只能卖出几百部手机。再这样干下去就真的没意思了。”韦韦说。现在,她

转行的想法越来越强烈。当初和她一样的销售人员已经有一半待业在家,剩下的一半或者准备转行,或者正在转行的筹备当中。

韦韦是华强北一名手机销售人员。这几年的手机销售生涯让她见证了华强北电子市场的沉浮。

回想三年前,作为中国最大的电子产品、技术集散地,全国电子市场的风向标,华强北电子市场一铺难求,辉煌时期据说一个三尺柜台一年的现金流就可能过亿元,简直羡煞旁人。著名的“山寨”一词就诞生于此。那时的华强北盛极一时,一度和中关村相媲美,号称“中国电子第一街”。

那时利润高,一部手机可以有两百块钱的利润。手机从出厂到消

产品上也可见一斑。据了解,在眼下山寨机越来越难卖的背景下,高仿手机仿得最多的就是iphone。

值得注意的是,除了高仿苹果、诺基亚等国外大品牌手机产品外,国产品牌的步步高也开始成为高仿的对象。尽管对假冒伪劣电子产品的严打行动仍然处于高压态势,但“山寨”制造商们仍然以自己的手段继续着“山寨”。对此,唐瑞金指出,“在知识产权保护法制意识越来越强的今天,高仿不是一条出路。”

韦韦说。以前,山寨手机只要能推出就会有市场。在高峰期,手机生产商几乎每个月都推新品,而现在,有的公司几个月都没有推出过新品了。眼下,一个新机型每个月销售量能破万的都十分罕见。一年下来,公司业绩好的可以卖个几十万元,不好的也就两、三万元。

于是,韦韦收入锐减、退出转行,电子市场自身也在不断收缩。如今的华强北,原来卖电子产品的档口开始转卖衣服,转让柜台的广告四处张贴……手机、电脑、MP3、数码相机等电子产品的山寨时代渐行渐远。

“山寨的日子不好混了。”韦韦感叹。