

## 前5月销售数据出炉 内地房企业绩分化

证券时报记者 徐欢

近日，在香港上市的房地产商纷纷公布了前5月销售数据，业绩可谓喜忧参半，冷暖自知。

### 几家欢喜几家愁

截至昨日，香港上市的内地房地产企业相继公布了其前5个月销售业绩。包括华润置地、碧桂园、雅居乐、佳兆业、龙湖等在内的近八成公司5月份销售额都出现环比正增长。但是，也有房企业绩不如人意，富力地产以及雅居乐地产均录得销售额下降。

碧桂园5月份销售额为59亿元（人民币，下同），环比增长181%，并实现单月合同销售创集团历史新高。恒大地产5月份实现销售额77.8亿元，环比增长26.5%。龙湖地产5月份实现合同签约金额31.2亿元，比4月份的30.3亿元仅小幅增长。中海外5月份实现合约销售100.7亿元，环比增长48%。

所谓几家欢喜几家愁，也不乏业绩不尽如人意的公司。富力地产5月份实现销售额22.82亿元，环比下跌13%；雅居乐5月份销售金额20.3亿元，环比下降3.3%。

此外，综合前5个月的表现来看，近五成的房企完成全年销售目标的30%以上，前5月同比增长均在40%以上。

其中，华润置地成为全国首个公开调高全年销售目标的房企。华润置地主席王印在股东大会后透露，华润置地将全年目标提高到300亿元，目前已完成目标的31%。

今年前5个月，碧桂园累计销售额达到178亿元，同比增幅超过五成，已超全年目标的50%。龙湖地产累计实现合同签约金额160.3亿元，同比大增86.4%，完成今年400亿元销售目标的40%；恒大地产累计实现销售337.3亿元，已完成700亿元全年销售目标的48.2%；花样年累计实现合同销售额24.8亿元，同比增166%，并已完成全年销售目标60亿元的41%。

另外，5月份业绩出现环比下跌的富力以及雅居乐则仅分别完成27.2%以及36.5%。

### 应对调控各有招数

面对日益紧缩的国家房地产宏观调，一些房地产公司早早进行战略布局，以维持业绩稳步增长，安渡寒冬。其中，转向二、三线城市、降价、充分利用海外融资平台以及滚动开发快速回现金流成为房地产商应对调控的主要方式。

限贷令下，房企企业的资金链成为市场关注焦点。禹州地产主席林龙安对证券时报记者表示，滚动开发以及调低销售价是公司能够维持充裕现金流的根本，使得公司在开发中的项目不存在存货压力，并得以维持快速的资金运作。中海外和碧桂园则选择在“五一黄金周”期间以低于市场预期价格推出新盘。此外，自去年底至今，众多房企纷纷赴港融资。

另外，大力拓展受宏观调控影响较小的二、三线城市市场也成为大多房地产开发商年初的重要战略规划之一。

恒大地产总裁夏海钧指出，今年以来，一线城市的商品房成交量大幅萎缩，二、三线城市已成龙头房企战略部署的要地，提前进入二、三线城市使得恒大今年的销售额显著增长。

## 王光亚参观港交所 获赠“283”号交易马甲

证券时报记者 吕钟明

国务院港澳办主任王光亚13日继续在香港的考察行程，先后参观了港交所及香港金管局。

王光亚昨日早上约9时30分到港交所参观，香港财政司长曾俊华和港交所行政总裁李小加陪同。王光亚首先在嘉宾名册上签名，随后听取了李小加介绍港交所的运作情况。另外，港交所还向王光亚赠送了一件编号为“283”的交易员马甲。

王光亚在港交所逗留了大约半个多小时，之后又前往香港金管局参观，金管局总裁陈德霖亲自迎接并陪同参观。

## 香港首季GDP增长7%

证券时报记者 吕钟明

香港政府统计处昨日公布了第一季度香港本地居民生产总值（GDP）及对外要素收益流动的统计数据，以当时市价计算的香港本地居民生产总值较去年同期上升7%，至4712亿港元。

统计处发言人称，如果扣除物价变动的影响，2011年第一季度香港本地居民生产总值较去年同期实质上升5.4%。

香港金管局总裁陈德霖：

# 境外人民币投资内地年内有望成行

证券时报记者 孙媛

香港金管局总裁陈德霖昨日表示，今年前5个月，香港共有28家发行商共发行人民币债券总值达280亿元。陈德霖补充道，目前仍然没有小QFII（合格境外投资者）的推出时间表，但对今年人民币FDI（到境内直接投资）出台感到乐观。

香港财经事务及库务局副局长梁凤仪指出，发展香港的人民币债券是重中之重。去年全年在香港共有16只人民币债券推出，数额为358亿元人民币，折合417亿港元，占全年港元债券发行金额的23%。梁凤仪说，相比香港目前逾5000亿元人民币存款，去年至今发行的人民币债券只有600多亿元，显示人民币债券还有很大的发展空间。

陈德霖预计，今年全年香港大约将有150亿元人民币的投资额度投向内地银行间债券市场，同时他又指出，香港在中国经济发展过程中所处地位越来越重要，在香港人民币结算的比例由去年上半年的0.7%增至今年一季度的7%。

陈德霖表示，截至今年4月，香港的人民币存款约5200亿元，其中2/3来自企业，1/3来自个人。

他同时预计，其中个人存款部分的增长速度会有所加快。值得注意的是，香港人民币存款中，海外企业存款已占16%，反映目前在海外市场存在着对人民币结算的需求。

陈德霖重申，中国内地去年贸易总额超过3万亿美元，成为世界第二大经济体，其中30%贸易活动经由香港进行。如果用另一种计算方法，3万亿美元中以人民币结算的部分，约有73%在香港进行。陈德霖预计，这一数字今年将增至86%。

至于“小QFII”，梁凤仪认为，相比起股市集资，债券的集资更容易利用直接投资渠道让资金进入内地，过去香港已有多家企业成功将人民币回流内地。陈德霖指出，出得来一定要回得去！只出不入，在香港本地消化的概念是不对的！”

陈德霖透露，目前贸易回流渠道已较为畅通，人民币出入比例已由去年的1:3，收窄至1:2，但境外机构持人民币FDI个案审批仍不甚理想，希望可出台较为规范和确实的回流方法。

今年1月，内地出台ODI（对外直接投资）管理办法，方便内地企业用人民币汇出投资，但人民币的FDI仍是个案审批形式。



## 港府调控下猛药 楼市股市打哆嗦

二手住宅上周末成交跌近六成；周一港股地产板块整体大跌

证券时报记者 唐盛

香港特区政府于上周五宣布再度出招调控过热的香港楼市，措施令香港二手住宅上周末的成交应声下跌近六成，周一港股市场上的地产股也出现整体大跌。其中，香港唯一一家上市的地产代理公司——美联集团股价一度急跌近6%，股价创出近两年来的新低。

上周特区政府土地拍卖成绩理想，但香港金管局仍于上周五宣布进一步收紧住宅按揭贷款成数，并首次强制提高主要收入非来自香港的购房者首付比例，以回应香港市民对内地资金不断推高香港楼价的关注；同日，特区政府还公布了7至9月份的卖地计划，将推出多幅土地，业内人士估计所推出的土地可建单位数目按季将可增加一倍，楼市泡沫风险有望受到压制。

在上述政策出台后，上周末香港楼市的交投气氛骤然下降。香港

中原地产最新公布的统计数字显示，代表楼市风向标的“香港十大屋苑成交量”在上周六、日仅录得17宗交易，按周大幅减少57.5%。中原地产的分析师就此表示，市场需要一段时间去消化政策面的消息，预期香港的二手房屋交投将持续保持冷静。有趣的是，中原地产当日公布的反映香港二手房住宅地产价格走向的“中原城市指数（Centa-City Index）”当周上升至13年来的高位，这似乎从一个侧面证明了港府重拳推出调控措施的必要性。

到了本周一，受政策直接影响的地产股成为领跌大市的重灾区板块，虽然港股尾盘有所反弹，大市最终以红盘报收，但截至昨日收盘，长实、新地、新世界、信和置业等地产龙头的跌幅仍超过0.1%，作为香港唯一一家上市地产代理的美联集团收盘时更大跌3.3%，创一年来的新低。

针对楼市调控新政策出台后香

港楼市、股市的疲弱表现，瑞信发表研究报告认为，香港金管局收紧按揭的做法可能会打击短期炒楼的热情，预期香港二手楼的交投需时4至8个星期才能恢复政策前的水平，因此将香港一手楼交投的增长预测由原先的30%大幅调降至7%，二手成交的跌幅由之前的11%调降至18%。

但高盛却持相对乐观的看法。该行预计，虽然对调控政策的担忧一直在拖累香港地产股的人气，但金管局的最新措施不太可能阻断地产价格的上升趋势。高盛指出，虽然降低非本地购房者抵押贷款最高按揭比例的做法是一项新举措，但此举可能意味着香港特区政府并不准备禁止非本地购房者购买香港住宅地产。

香港时富资产管理联席董事姚浩然也认为，虽然收紧按揭对地产股的走势有影响，但他相信香港的楼价不会因此而大跌，反倒是股价下跌后令相关资产出现折让使得更有吸引力，对其股价有所支持。

■ 记者观察 | Observation |

## 限贷能解几多愁？港府头疼依旧

证券时报记者 彭妮

给内地楼市降温不是件容易的事儿，限贷、限购、限价，如此等等，几发连环拳下来，也不过是由高烧40度变为低烧38度。对于普通老百姓来说，楼市仍然炙热。好在内地还有宏观调控一说，政府可以出尽招数。但对于同样处于火热境地的香港楼市来说，事情就没有这么简单了。

上周香港半山波老道一块地皮以116.5亿港元天价成交，虽未如市场预期成就“新地王”，但开发商竞争之激烈，也是令拍卖会“拍到火爆”。港媒预测，下一个季度推出的8宗地皮当中，仍有3宗有望接棒问鼎“地王”。香港楼市之热，可见一斑。

其实，早自去年底港府已出台打击短期炒房的“额外印花税”政策，今年则开始逐渐增加土地供应，同时收紧针对本地人的信贷政策，并出台类似内地90/70的限尺政策。不过，尽管港府措施层层加码，仍抑不住香港楼价一路狂奔，直超1997年高峰水平，豪宅售价更较当时高出

41%，令市民直呼买不起房。在此背景下，限制内地人在港购置物业的呼声渐高，更有香港房委会官员直称，“内地人的购房行为扭曲了香港住宅市场的需求”。

如今，针对境外人士在港购房的“限贷”政策迅速出炉，能解决问题吗？港媒毫不乐观。《信报》直言：即便限制了内地人，港人也是便车难搭。皆因香港当前楼价实在太高；再者，内地人所购房屋多以豪宅为主，而内地购房者出手，常常是一掷千金，何需贷款。按去年的数据，在香港豪宅市场中，内地豪客独占4成；而据香港银行资料，包括内地人在内的境外客仅占银行按揭贷款1成。

可见，限贷影响十分有限，象征意义远大过实际，所能表明的，仅政府遏制楼市泡沫的决心而已。况且，上述举措虽有照顾市民利益的考虑，但无疑会影响香港国际化大都市的开放形象。作为一个以自由贸易立身的国际金融中心城市，任何举措都可谓牵一发而动全身。如今出此下策，说明港府着实头疼。谁让钱潮恣涌呢？

过去数月来，尽管港股表现不佳，IPO仍是一宗接着一宗，从嘉能可到华能新能源，从PRADA到曼联，即便是破发连连也难阻赴港上市热潮。背靠广阔内地市场，联通海内外滚滚钱流，港岛何止是楼市急升，股市又何尝不起泡沫？不用说中国概念火热那时，就是如今中国概念股遭到“猎杀”之际，香港市场仍是全球资金垂涎之地。何况港府汇率政策乃是钉牢美元，在美联储抱定宽松政策全球撒钞之际，在亚洲四邻纷纷加息之际，这里自然是一个不容忽视的洼地，吞云吐纳，风声水起。

身处漩涡中心，港府管得了恐怕就只有地皮了。当然，也不仅仅是地皮。如果十分必要，货币政策也是不妨一试的。

据悉，港府此次祭出“限贷”政策，其中也有针对本地人收紧贷款的部分，除提高首付成数外，很重要的一项就是考察贷款人在银行利息提高两厘的情况下，是否仍能将还贷比例控制在收入的50%之内。也就是说，为遏制泡沫，加息未必不在香港金管局的考虑之中。当然，是否加息、何时加息，这也许就得看美联储的脸色了。

## 深圳二手房新政倒计时 市民抢搭“朱班车”

见习记者 陈中

上周四，深圳公布了二手房按计税参考价格核定计税的细则。细则规定，从下月11日起，对存量房（即二手房）交易成交价格明显偏低且无正当理由的，实行按计税参考价格核定计征各项税款。虽然离7月11日正式实施还有近一个月，但该政策产生的连锁效应已经开始显现。

昨日下午，记者在深圳房地产产权登记中心（下称“登记中心”）看到，门口的汽车已经排起了长龙；多个地产中介手里拿着一堆“深圳市二手房买卖合同”准备帮客户办理手续。一位在忙碌地填写表格的地产中介告诉记者，二手房将按评估价征税的消息传出后，连日来办理手续的人明显增多。

世联地产市场研究部预测，本次政策细则出台后，成本的上升会带来二手房市场抢搭“朱班车”现象；距正式实施评估征税制度还有一个月的时间，这势必带来部分买卖会加快签约、担保及递件进程，赶在正式实施之前完成过户手续。

事实上，过去一年来，深圳每次传出二手房将按评估价征税的消息之后，几乎都引发了短期二手房市场交易量的爆发式增长。去年10月底，一度被“证实”的二手房将按评估价征税的消息传出后，二手

房成交量在短短几天内上升了7成。

昨日下午两点多，在登记中心的三楼大厅，前来办理二手房过户手续的人络绎不绝，在地产中介们的聊天中，“评估价”成为提及最多的词。

该“评估价”即上周四深圳地税局在新闻发布会中所称的“计税参考价格”，该价格据称由深圳市国土房产评估发展中心根据房屋的坐落地点、建筑结构、历史交易价格或建造价格、同类房屋先期交易价格等因素制定，依照房地产估价相关规范和标准评估得出。

据了解，目前深圳地税局的数据库中已有154万套房屋的计税参考价，评估价将按照“一套一价”来进行核实。深圳地税局表示，为了避免对房屋的买卖交易产生误导，不会向社会公布这些房屋的计税参考价。然而，正是这些保密的计税参考价成为决定二手房交易者购房成本的关键因素。

上周五，有报道引述知情人士的消息称，在具体征税过程中，核定参考价大概会是市场价的七折”。不过，深圳地税局副局长杨龙昨日否定了这种说法，杨龙对证券时报记者表示，核定参考价的评估过程经过了慎重把关和专业机构的论证，虽然开始时以相对宽松的原则确定，但并没有“市场价打七折”这一做法。

## 深圳限价房热卖 楼市整体成交仍低迷

证券时报记者 杨晨

在深圳房地产市场上，由中海地产推出的两个限价楼盘拉开序幕，招商观园、桃源居首府、水榭春天等低价入市楼盘都受到了市场追捧。上周末，备受市场关注的莱蒙水榭春天三期项目开盘，均价2.1万平方米，比市场预期低3000元/平方米，该楼盘当日推出的1000多套房源几乎被抢购一空，仅剩下少量小户型房源。

在限价房掀起新一轮一轮购房热潮的同时，深圳楼市整体成交情况依然十分低迷，买卖双方都在观望。数据显示，上周，深圳一手房成交均价为17271元/平方米，环比下降2.2%；共成交421套，环比下降11.4%；成交面积3.9万平方米，环

比下降8.24%。一手房均价已连续6周低于2万元/平方米。

世联地产首席分析师王海斌认为，目前房价下滑主要不是由供求关系或是资金原因引起，统计数据出现下滑主要受“限价令”的影响，开发商定价受到限制；其次，深圳豪宅项目拿不到预售证，只能转现售，不计入统计数据，因此深圳一手房均价被拉低。

此轮房价下降是否会继续？王海斌表示，目前只是个别楼盘出现降价，而且主要集中在关外，很难讲未来房价会进一步下滑。据世联地产统计，深圳下半年入市的项目约为61个，以中低端楼盘为主，如果这些中低端项目售完，未来高端楼盘或集中上市，深圳房价可能又会呈现上涨趋势。