

■ 记者观察 | Observation |

房企参建保障房 也须遵循市场规律

杨晨

据媒体报道，房地产企业参建保障房的整体情况并不乐观，中国百强房企中仅有30家在2007年至2010年间参与保障房建设，尚有70家房企从未参与。

据称，究其原因，是因为保障房的建设模式不清晰，资金、土地、税收等方面都有诸多问题难解决。有开发商直言，不清楚如何从保障房中获得合理回报，因此不参与保障房建设。数据显示，截至5月底，全国保障房开工率仅为34%。显然，房企缺位是当前保障房建设开工率低、建设缓慢的重要原因之一。

目前保障房的建设模式主要有三种：一种是政府直接投资建设，开发商不参与。优点是适合规模建设，缺点是政府资金投入量大、后续管理要求高。第二种是政府和企业共建，优点是政府资金投入量小、管理负担减轻，还可以发挥开发商工程建筑管理的优势，缺点是建设量有限且受开发商意愿的制约。第三种是企业独立建设，优点是能发挥开发商品牌、管理、营销的优势，缺点是受到的开发限制多，房企投入资金大、同样也受开发商意愿的制约。当前，由于各地的情况不一样，各地政府选择的开发模式都会根据当地的情况做一些调整。在此背景下，不论运用哪种开发模式，其他城市都很难照搬或复制。

总体而言，目前国内保障房建设多数由政府主导，参与的开发商也以国企为主，一是因为政府要求国企承担更多的社会责任，很多国企参与保障房建设是基于要完成“政治任务”，可以说也是不情不愿；二是国企进入保障房市场更容易。

显然，开发商介入保障房有自身强大的专业优势，不但可以提高保障房的建设效率，而且能减轻政府财政负担和后续管理压力，但现在百强房企七成缺席保障房建设，充分显示开发商的参与度还不够。企业毕竟是逐利的，光用社会责任呼吁房企参建保障房建设明显缺乏驱动力；保障房投资“利润薄且回报期长”，因此，政府可以从土地出让和税收政策等方面给予优惠，鼓励开发商进入保障房领域。另一方面，还应该对开发商介入保障房市场的方式进行更多的探索，规范开发商的行为，防止出现保障房专项建设资金被挪用的现象。

根据要求，今年全国将建1000万套保障房，希望在各方共同努力之下，保障房不只是“看上去很美”。

两岸中小企业代表 会聚台北共谋合作商机

据新华社电

两岸逾400位中小企业代表昨日齐聚台北，共同探讨如何抓住两岸经济合作框架协议(ECFA)以及大陆“十二五”规划启动带来的新机遇。

为期两天的“海峡两岸中小企业论坛”由台湾中小企业协会、大陆中小企业协会以及台北世界贸易中心共同主办。来自大陆17个省市区的150名中小企业代表与会。

大陆中小企业协会会长李子彬表示，今年是ECFA实施第一年，也是大陆“十二五”规划开局之年。ECFA的积极效应已逐步显现，两岸货物贸易明显增长，服务贸易进一步开放，两岸人员、资金和技术的流动加快，两岸在自主创新和创造自主品牌方面的合作以及产业合作都得到强化。

他认为，两岸签署ECFA之后，中小企业的交流合作进入新阶段，未来发展的空间广阔。大陆市场大，资金储备日益增加，人力资源丰富，而台湾企业创新能力强，管理经验和开拓国际市场的经验丰富，如果双方优势互补，竞争力会很快增强。他希望通过本次论坛，两岸可以交换中小企业发展经验，推进两岸经贸合作和产业发展转型，也推动中小企业服务机构和社会团体的对接与合作。

台湾中小企业协会理事长林秉彬在论坛上表示，台湾中小企业过去主要开拓欧美市场，而目前大陆正致力于扩大内需，发展消费性产品，将是台湾中小企业的新机会。此外，台湾中小企业发展较早，有很多经验和教训可供大陆同行参考。

林秉彬表示，希望论坛可以成为两岸中小企业合作交流的常态化平台，帮助大家了解两岸市场的发展趋势和变化，增进互信，建立两岸中小企业紧密联系的网络。

海基会董事长江丙坤在论坛上表示，两岸中小企业合作是两岸经贸合作的重要组成部分。ECFA为中小企业提供了新机遇。目前两岸关于货物贸易的后续谈判刚刚开始，如果谈判取得成果，两岸中小企业的贸易机会将进一步增加，并进而提高竞争力。

前海“基本法”落定 已出让土地将追溯规范

将为深圳前海管理局封闭管理、独立运行、充分发挥权力提供强大支持

见习记者 陈中

昨日，素有前海“基本法”之称的《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》获深圳市五届人大常委会第九次会议表决通过。在国务院正式批复《前海深港现代服务业合作区总体规划》十个月后，这片“特区中的特区”未来的改革创新有了法律保障。

深圳市人大常委会主任刘玉浦在会上表示，该条例的通过将前海管理局接下来进行封闭管理、独立运行、充分发挥权力提供强大的支持，为香港和世界各国的企业到前海进驻提供了法律依据，也为今后进一步在改革试验的基础上完善和修改前海条例提供了基本依据。这是深圳的大事，关系到深圳未来的30年，关系到“特区中的特区”能不能建设得好、起步好的大事。

证券时报记者了解到，与上周公布的前海条例三审稿相比，此次通过的《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例(表决稿)》并未作出大的改动，仅在前海合作区的行政管理职能、土地利用、人才引进，以及民间商事协调制度等方面作出部分调整。

深圳市人大法制委表示，为了理顺前海管理局和辖区政府或者具有管理权的市政府部门在前海合作区的行政管理职能的分担，《表决稿》第七条修改为：“设立深圳市前海深港现代服务业合作区管理局(以下简称前海管理局)。前海管理局是实行企业化

管理但不以营利为目的的履行相应行政管理和公共服务职责的法定机构，具体负责前海合作区的开发建设、运营管理、招商引资、制度创新、综合协调等工作。辖区政府或者具有管理权的市政府部门承担的前海合作区的行政管理职能，由前海管理局负责协调。”

在审议过程中，有法制委委员提出，应当增加相关的原则来控制土地利用。经深圳市人大法制委研究，由于土地利用的原则很重要，建议单列一条。新增规定为：“前海合作区的土地利用应当符合前海合作区总体规划和产业发展的需要，以集约高效、满足长远发展为原则。本条例实施之日已经出让的土地，由前海管理局予以规范。”

此外，因有委员提出，应当增加民间商事调节的内容，条例还增加了“鼓励深港民间协商组织合作，为前海合作区的企业提供商事调解服务”这一条款。



前海产业发展规划年内发布 前海省部际协调会议预计于7月下旬召开

见习记者 陈中

随着前海条例的正式通过，作为前海开发决策机制之一的省部际协调会议也被提上议事日程。记者昨日获悉，前海合作区省部际协调会议有望下月在深圳召开，年内将会公布前海合作区产业发展规划。

昨日通过的《深圳经济特区前海

深港现代服务业合作区条例》第二十六条规定：前海合作区产业发展应当坚持体制创新、开放合作、高端引领、集约发展的原则。前海管理局应当根据《前海规划》和前海合作区发展的实际需要，定期制定前海合作区产业发展指导目录，并向社会公布。

对此，前海管理局局长郑宏杰

表示，前海管理局将力争在年内公布关于前海合作区产业发展的规划；此外，关于前海合作区空间发展的综合规划也将在最近一个月内发布。

据郑宏杰透露，前海合作区省部际协调会议目前正在等待国务院批准，预计召开时间是7月下旬，包括部委级别的24个涉及前海合作区开发协调机制的部门都会过来，会议

将有相当大的规模。”

去年8月，国务院在批复《前海深港现代服务业合作区总体规划》的文件中就曾指出：国务院有关部门要结合各自职能，进一步加强对前海开发建设的支持和指导，帮助解决规划实施过程中遇到的问题，在相关政策实施、项目安排、体制机制创新等方面给予支持。

三个“火枪手”挡道 少量短线资金离港

美元息口是否转向将影响5000多亿港元短线资金去留



本报资料图

证券时报记者 徐欢

今年以来香港汇市持续走弱，恒生指数也一度跌至21500点附近，引发市场关于资金流出香港的忧虑。昨日，证券时报记者采访了多位市场人士，他们认为，受企业盈利不佳、中国通胀指数高企以及经济放缓预期等三大因素影响，目

前资金确实有轻微流出香港的迹象，但也不足为虑，未来资金的走向取决于经济发展情况。

三大因素导致资金离港

今年以来，港元对美元汇率延续相对弱势。与此同时，香港恒生指数也已经持续下跌了近3个月，以昨日收市价计算，从4月中旬至今的跌幅为10%。

招商证券(香港)投资银行业务董事总经理温天纳表示，从6月份之后的港股走势看来，资金确实有轻微流出港股的迹象。随着美国第二轮宽松货币政策结束后，资金不像此前般泛滥；此外，香港的机构投资者主要以欧美为主，这些来自欧美的资金确实有抛售股票资产的举动。他还表示，由于近期美元对港元走强，相信有部分美元套息的投资工具遭遇平仓，套现资金流出香港。

香港投资界名嘴、富昌证券总经理蔺常念表示，香港是个资金自由港，资金的流入流出十分正常，不排除近期有投机性资金离开香港。他指出，由于中国内地的通胀问题及经济增长放缓，在“成本高、回报低”的情况下，欧美投资

资金率先沽离场很正常。

此外，蔺常念表示，新股Prada近日上市在港所筹集的资金本是还债为目的，集资所得资金也是流出香港资金中的一部分。

国泰君安国际首席策略分析师蒋有衡表示，目前企业的盈利不如预期也是导致港股遭遇抛售、资金离场的原因。

仍有资金留港等待时机

当前，欧债危机蔓延、美国失业率居高不下，而新兴市场则通胀高企，在此背景下，全球资金都在寻找新的投资机会。

根据资金流向追踪机构EPFR的数据，欧债问题以及新兴市场的通胀问题，都令资金持续倾向于避险。据EPFR的资料显示，截至本月22日的一周之内，股票基金、债券基金以及货币市场基金均录得资金流出，而新兴市场债券基金以及估值便宜的新兴市场股票市场均录得资金流入，反映出投资者避险情绪加重。

分析人士指出，资金流向会否发生逆转将取决于美国的加息时点。

此前，香港金管局总裁陈德

霖曾多次提醒，一旦美国开始加息，在2008年底至2009年流入的6400亿港元将无可避免会在美国的加息周期流走。

大和资本经济师赖志文表示，估计香港有5230亿港元的非固定投资类短线资金，一旦未来美元息口转向，以低息美元购买的港元资产将遭到沽售，对香港股市造成冲击。

此外，温天纳指出，美元已成为全球主要套息交易货币，一旦美联储连续加息，将引发美元套息交易平仓潮，新兴市场大宗商品将面临资金外流的压力；但在这之前，全球流动性泛滥的局面不会出现根本性逆转。

包括瑞信、汇丰银行以及野村证券等多家外资投行此前均预测，美国将不会在2012年底前加息。汇丰亚太区零售银行及财富管理业务区域主管李锦荣表示，美国的第二轮宽松货币政策结束后，资金不会大幅度流出香港，而是在观察经济发展形势，寻找更好的投资机会。

蒋有衡则认为，今年港股以及A股都具有阶段性的投资机会，预计年底前港股能震荡上升到26000点，上证指数则能达到3200点。

港交所拟提升 中央结算资本充足率

据证券时报记者了解，港交所拟提升中央结算资本充足比率，统一向所有证券征收存展按金及保证金，收费水平或将按券商的持仓净额计算，仓位愈大开支愈高。

据悉，香港特别行政区政府考虑到增加征费可能会使小型证券经纪行负担加重，故港交所拟为小经纪“包底”，例如豁免持仓净额低于500万或1000万港元的券商付费，不过，最后方案仍要进行咨询。(孙媛)

香港楼盘违规销售 开发商高管或负刑责

经过近9个月的会议研究，香港特别行政区政府所设立的“立法规管一手住宅销售的督导委员会”建议，拟参考较严格及罚则较高的《证券及期货条例》，应用于规管香港一手楼买卖，杜绝操控市场、价格控制，及虚假交易等。

如前线人员被发现有不当地销售手法，地产发展商高层包括董事及主要行政人员也需要负相关刑责。特区政府已原则上同意采纳建议，律政司正研究相关法律条文。(孙媛)

限价楼盘遭哄抢 深圳楼市量价齐升

为避免按评估价缴税,二手房成交活跃,上周环比上升近两成

证券时报记者 杨晨

近期，由于中海康城国际、招商观园、水榭春天等限价楼盘纷纷入市，点燃了深圳刚需人群的购房热情。

上周深圳一手房成交量大涨近三成，共成交1048套，总成交面积为8.95万平方米，环比上涨25.4%，成交均价为18304元/平方米，环比上升5.5%。

数据显示，位于龙华的高端楼盘水榭春天持续热卖小幅拉高了上一手房的均价。上周水榭春天成交量位居深圳楼盘之首，共成交490套，总成交面积为40761.89平方米，成交均价为20757元/平方米。

此前，水榭春天以低于市场价3000元/平方米的价格开盘，引发购房者抢购。同是限价楼盘的招商观园上周成交124套，总

成交面积9918.75平方米，排名第二。此外，低价入市的佳兆业大都汇、中海康城国际、桃源居首府等楼盘都取得了相当不错的销售成绩，成交量分别位于全市第三、第四和第五。

限价楼盘主要集中在关外，上周成交最火热的地区仍是宝安、龙岗两区，共成交986套，占全市成交量的94.1%。其中宝安区成交量为721套，占全市成交量的

68.8%。其他四区共成交62套，占全市成交量的5.9%。

在成交均价方面，上周南山区全市最高为32832元/平方米，龙岗区全市最低为14463元/平方米。

深圳将从7月11日开始实行二手房按评估价缴税，为避免交易成本上升，近期二手房成交继续放量，上周二手房共成交2431套，环比上升16.9%，成交面积为21.46万平方米，环比上升17.3%。

台湾八成以上ATM 可受理银联卡

中国银联与台湾财资资讯股份有限公司27日共同宣布，台湾“中华邮政”旗下近3000台自动取款机(ATM)全面开通银联卡受理。

中国银联称，目前银联卡可在台湾八成以上ATM取款。

据了解，台湾“中华邮政”旗下1300多个支局服务遍布台湾城乡，深入台湾知名景点及周边地区。

根据有关规定，单张银联借记卡在大陆以外取款时，每日额度累计不超过等值1万元人民币。(据新华社电)