

内房股上半年业绩无忧 完成全年目标信心满满

证券时报记者 徐欢

近日,多家香港上市的内地房地产商纷纷公布了6月份以及2011年上半年的销售数据,销售额以及销售面积同比及环比双双录得增长的房地产商占多数。

但是,在上半年国家对房地产行业紧密的宏观调控下,统计已经公布上半年业绩的10家房地产商中,仅仅有3家上半年完成的销售额超过全年销售目标的50%;其它房地产开发商仅完成全年目标的30%-40%的比例不等。不过,多数开发商均对完成全年目标信心不减。

6月份数据靓丽

数据显示,大多房地产开发商6月份的销售业绩均录得同比及环比上涨,其中销售额同比增长幅度在12.1%-300%之间;录得销售额同比下跌的房企仅1家,环比下跌的房企也仅有1家。

6月份同比增长最大的房企为华润置地,其6月份销售额同比大增300%至40.6亿元人民币;中国海外发展销售额为121.4亿港元,同比增长为100.8%;保利地产实现销售金额113.54亿元人民币,同比增长78.97%;恒盛地产6月份实现销售额20.1亿元人民币,同比增长125%;中骏置业实现合同销售额3.5亿元人民币,同比增长52%;富力地产6月份销售额29亿元人民币,比5月份的22.82亿略有增长;恒大地产6月份合约销售额85.9亿元人民币,同比增长79.0%;禹洲地产6月份录得合约销售金额6.05亿元人民币,环比上涨76%。此外,越秀地产的销售额环比上升了41.4%,同比则下跌了5.9%。

上半年业绩不俗

就整个上半年情况来看,房地产开发商的业绩同样是涨势一片,大多录得同比增长,但完成全年销售目标超过50%的房企则仅占少数比例。

在完成全年销售目标超过50%的公司中,中骏置业今年前6个月销售金额约28.5亿元人民币,同比增长132%,完成全年销售目标的57%;中国海外发展上半年累计实现房地产销售额522.3亿港元,同比增长85.9%,完成全年销售目标约800亿元的65%;恒大地产上半年累计实现合约销售额423.2亿元人民币,完成全年合约销售目标的60.5%。

此外,上半年华润置地销售金额为135亿元,同比增长84%,已完成全年销售目标的45%;雅居乐地产上半年实现合约销售金额约为人民币157亿元,同比增长约50%,完成全年销售目标的42%;恒盛地产上半年累计实现房地产销售额71.0亿元人民币,同比增长151%,完成全年销售目标的47%;保利地产上半年销售金额394.58亿元人民币,同比增长81.38%,约完成全年销售目标的49.3%;富力地产前6个月共完成销售额约137.62亿元人民币,仅完成目标的34.4%。禹洲地产上半年合约销售金额累计约20.67亿元人民币,仅完成全年65亿元销售目标的32.3%;唯一录得上半年同比下降的越秀地产,仅完成全年目标90亿元的33.8%。

地产商普遍乐观

雅居乐地产、恒盛地产、富力地产管理层均表示,将继续维持其2011年的合同销售目标;恒大地产主席许家印更为乐观,表示不排除调高全年销售目标至千亿元人民币;此外,也有地产开发商表示,如果销量走弱,将考虑降价5%-10%以实现其预售目标。

华润置地主席王印表示,有信心完成今年的销售目标,并将销售目标略微上调至300亿元人民币;富力地产董事长张力表示:“富力下半年的货量比较多,相信下半年整个市场状况会比较好,所以对今年完成400亿元人民币的销售目标很有信心。”越秀地产公司管理层则表示,因为上半年仅有一个新盘推出,而下半年会有七个新盘推出市场,因此对完成甚至超额完成全年目标信心十足。

二三线城市贡献增长

此前,全球评级机构穆迪以及标普纷纷下调下半年中国房地产市场的展望评级,标普还预计下半年的内地平均房价将下降10%。但是,海通国际地产分析师侯凌中则认为,房地产行业在2011年仍可维持不低于去年的增长幅度。

侯凌中指出,内地一线城市由于地方政府的限购措施及税率的提高,成交量下跌,但是二三线城市贡献的增长支持了市场总量的增加。此外,他指出,虽然一线城市的房价有所下跌,但是基于终端需求强劲以及流动性充足,二三线城市房价并未有松动的迹象,比如,郑州、兰州以及乌鲁木齐的房价在过去的12个月内分别录得17%、11%以及15%的上涨。此外,尽管2月底推出新一轮抑制措施,但房价上升的趋势自去年9月以来一直未改。中国房地产指数系统显示,今年上半年,100个城市房屋均价达每平方米人民币8856元,同比上升5.2%。

内地股民“团购”港低价股 驰骋灰色地带

莱福资本遭“围炒”,公司与内地炒家贴身肉搏

证券时报记者 孙媛

股市从来不乏一波三折的故事。近期,经历了计划配股、反对配股、再推配股以及执行董事沽售和股价剧烈波动一系列戏剧性遭遇的莱福资本就为市场提供了这么一个值得回味的故事样本。

以该股为代表的一些香港“细价股”,往往股东基数庞大,且股东中内地股民占比较大,借由各种事端组团炒作股价的事情时有发生。而这种内地股民南下“团购”港股的行为,由于较难取证,也被视为香港证券监管的灰色地带。

配股计划一波三折

莱福资本于6月9日提出配股计划。6月26日,莱福资本早盘中途停牌,宣布待发出一项股价敏感性消息。该股在停牌前报0.72港元,已升10.8%,最高升15.38%,成交149.3万股,涉资105.8亿港元。6月28日,该公司宣布,在股东大会中,持有公司共计6957.92万股股票的股东(占股东特别大会上具有投票权股份的67.72%)投出反对票反对配股方案,导致莱福资本配股计划泡汤,相关的包销协议也将终止。

数据显示,莱福公众持股量高达97.26%,集团三名执行董事的

持股量合计仅2.74%。在针对前述配股方案的投票当中,逾七成的股权参与了投票,而这其中即有近五成股权投出反对票,此中细节耐人寻味。

事后,约占公司总股本48.62%的一批股东的身份和所有权引起了莱福资本的关注。该公司公布,考虑根据《香港证券及期货条例》第329条行使权力,以调查相关投反对票权益的所有人。公司还强调,根据有关规定,任何人士收购超过公司30%或以上的股份,有关人士或者其一致行动人需要对公司所有股东作出强制收购。

早在莱福宣布配股前后,已有迹象显示,有一群内地炒家在市场上不停“收货”,在股东大会召开时已合共持有约四成股份,但因各人表面上并无关系而未引起有关方面注意。

6月29日,莱福资本再次提出配股,建议按“2供1”比例配股,每股配股价为0.75港元,较前收市价折让约7.4%,集资约5370万港元。

配股前后股价异动

7月5日,莱福资本再次宣布,公司执行董事钟育麟及崎幸司于2011年7月4日分别以每股0.8元沽出157万股及117万股股份。

并同时宣称,除以上披露信息以及于2011年6月29日发布的公司配股公告外,上市公司方面已知悉近日其股价上升及成交量上升,但并不知道导致价格上升的任何原因。消息公布当日,该股午盘收报0.94港元,升8%,成交736万港元,盘中最高升17%,为52周以来最高。

7月6日,莱福资本除权前一天,股价在下午2点半突然掉头急挫,沽盘重现,股价一度低至0.8港元,急泻15%,同时成交额大增至3094万股。配股除权当日,该股股价又急挫一成半,最低见0.6港元,几经反复,最终跌20%。昨日,莱福国际以0.61港元收盘,跌8.96%。

内地炒家“团购”港股

与近年来成为不少富裕阶层热门投资的古董相似,炒家通过集合多人财力大量扫入某种投资品,制造“货源归边”、控制供应的情况,以达到哄抬或打压价格的效果。莱福资本供股遭逾六成出席股东投票否决,有市场人士认为,这是内地炒家“团购”港股的最好证明。

有熟悉香港细价股操作的市场人士表示,内地炒家南下炒港股通常内部非常团结,他们中不少人只能通过地下钱庄或直接携带现金方式来港炒股,聚少成多,在“围炒”个别市值数亿元的细价股时已能对市场构成

影响,他们只需在高位等着,向跟进的散户卖出获利即可。”这位人士分析说。

也有中资基金经理表示,细价股投资风险已属偏高,较少有价值投资者会关注,但近年来已观察到不少内地炒家主力“团购”市值介乎3亿~4亿港元的细价股,在该批炒家买入

足够股票后,再通过不停“左手倒右手”的方式炒作放大成交,使得股价单日波幅动辄达到三至四成,而股价在投资者高位接货后就会迅速失去支撑。这类股票比较受短炒散户青睐,但很容易在高位接棒而蒙受损失,一般关注价值投资的长线基金根本不会沾手。

■相关新闻 | Relative News |

蓝筹股领跌 港股昨日大幅走低

受上周五美股表现不佳影响,再加上内地公布6月份CPI数据引发市场忧虑,港股昨日大幅走低。

昨日,恒指低开约128点,低位反复震荡;午后恒指跳水,跌幅扩大,最低见22307.22点,至收盘时下跌379.2点,跌幅1.67%,最终收报22347.23点。全日成交583.92亿港元。

国企指数跑输大市,收报12497.32点,跌259点,跌幅为2.03%。鞍钢股份、中国中冶、富力地产、比亚迪等分别位列国企股跌幅前十。中国人寿跌1.82%,收报27港元;中国平安跌1.94%,收报80.7港元。中资金融股方面,工行、建行、中行、交行跌幅均在2%以

上,其中建行为当日交投最大的蓝筹;石油石化股方面,中石油跌1.53%,收报11.6港元;中石化跌1.51%,收报7.81港元;中海油跌1.51%,收报18.22港元。

利丰跌3.78%,收报14.26港元,是表现最差的蓝筹;招商局、思捷环球等股票紧随其后,位居蓝筹股跌幅前列。此外,重磅股下跌拉低指数,其中,汇控跌1.53%,收报77.05港元;中移动跌1.15%,收报72.95港元。

香港本地地产股普遍受压,长实跌2.15%,收报113.9港元;新地跌1.52%,收报116.5港元;新世界跌2.34%,收报11.7港元;恒地跌2.3%,收报48.9港元。(晓盛)

深圳二手房按评估价征税昨日实施,办理过户人数剧减

评估参考价低于预期 打六折依然伤不起

证券时报记者 杨晨
见习记者 陈中

昨日,深圳二手房按评估价征税政策正式开始执行。证券时报记者了解到,目前,可公开查询的房屋计税参考价大多低于市场预期,有些仅为市场价格的六折左右。不过,业内人士表示,深圳二手房新政实施后,二手房交易的购房成本仍将大幅增加。

办理过户人数剧减

根据《深圳市地方税务局、深圳市规划和国土资源委员会关于实施存量房交易计税价格核定工作有关事项的公告》(深地税告[2011]5号),自2011年7月11日起,深圳市范围内的存量房(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。而从即日起,市民也可凭身份证号和房地产证号在深圳市规划国土委网站查询到相应房屋的评估价(计税参考价)。

上周,大量市民抢搭二手房税收新政执行之前的“末班车”,导致二手房过户量激增。上周五是二手房交易按评估价征税的最后一个工作日,因积压的排队人数太多,该中心不得不在11时许即停止了上午的取号。数据显示,深圳上周五个工作日共成交二手房4316套,创造了今年以来二手房周成交的最高纪录;同时,上周五全市完成过户量928套,为公布二手房按评估价征税消息之前

■链接 | Link |

近年来,二手房交易已经成为我国房地产市场交易的主力。在深圳,这一现象则更为明显:数据显示,6月深圳市住宅共成交12152套,其中二手房成交9094套,占总成交量套数的74.84%。值得注意的是,这一比例在全国一线城市中最高,北京、上海、广州三个城市6月二手房成交占总体比例分别为46.3%、47.8%、51%。

在二手房交易中,买卖双方为规避税费签订“阴阳合同”,已成为众所周知的潜规则,此次深圳出台的二手房税收新政,其目的之一就是遏制“阴阳合同”的泛滥。



昨日前来办理过户的市民明显减少,偌大的交易大厅显得空空荡荡。

陈中/摄

日均成交量的3倍。

昨日,证券时报记者在深圳市房地产权登记中心看到,新政实行第一天,前来办理二手房过户的人数大幅减少,偌大的交易大厅显得空空荡荡,市民基本不用排队就可以顺利办完手续;不过,前来咨询二手房交易政策的市民却有不少。

评估价仅为市场价六折

深圳二手房按评估价征税实施细则上月出台后,市场曾担忧,在卖方市场中,按评估价征税将进一步增加二手房买卖双方的交易成本,从而导致二手房价格的进一步走高,甚至引发新一轮的房价上涨。在上个月深圳地税局和深圳国土委的新闻发布会上,深圳市地税局副局长杨龙在回应“对二手房征税是否会推高二手房价格,甚至联动导致一手房价格上涨”的问题时表示:“按照国家税法的有关规定,本来交易双方就应该依法纳税,这个政策只是还原市场真实的价格。”

中原地产的一位地产中介向记者透露,其客户在深圳市国土部门网站查询后发现,一套市场价为2.8万元/平方米左右的二手房计税参考价格为1.8万元/平方米,另一套市场价为2.5

万元/平方米左右的二手房的计税参考价则为1.4万元/平方米。他认为,两栋房屋的评估价均约为市场价格的六折左右,已经低于市场之前的预期。

但即便如此,该项政策实施之后,不少二手房交易者的成本仍会上升。深圳福田区的一位地产中介对记者表示,其代理客户的两栋房屋如果按照评估价征税,相比之前采用“阴阳合同”的方式,税费增加的幅度预计可高达

80%以上。因此,他预计,深圳下半年的二手房价格将随之上涨。

世华地产市场研究中心总监肖小平对记者表示,即便房屋评估价只有市场价的六折,二手房新政实施后,对于购买不满5年的普通住房来说,二手房交易双方由此增加的税费仍不少。以所交税费占楼价比例来算,实施二手房按评估价征税之前,买卖双方上缴的税费约占房屋价格的5%左右,今后这一比例大约将上升至8%-10%。

■相关新闻 | Relative News |

深圳新房成交量回落 均价环比涨15%

来自官方的数据显示,上周,深圳一手房共成交805套,环比下降16.8%,总成交面积6.89万平方米,环比下降16.5%。受高端楼盘雍景湾和水榭春天热销的影响,上周一手房成交均价环比上涨15%,达19948元/平方米,逼近20000元/平方米的关口。

世联地产认为,当前新增房源相对减少,但新入市楼盘销售率普遍较高,市场供应将持续放量,未来楼市成交量将维持在较高水平。上周,深圳成交量前十名的楼

盘共成交586套,成交面积49916.65平方米,约占总成交量的72%。其中,限价楼盘桃源居、雍景湾、水榭春天、大都汇、招商观园是上周全市的主力成交楼盘。值得一提的是,高端楼盘雍景湾和水榭春天分别以低于预期10000元/平方米和3000元/平方米的价格开盘,入市至今持续热销。

在成交均价方面,上周南山区全市最高,为34476元/平方米,龙岗区全市最低,为15003元/平方米。(杨晨)

香港一上市公司前主席 因挪用及诈骗被判三年

据香港廉政公署昨日透露,现年64岁的香港上市公司中科环保前主席、执行董事陈达志,因挪用及诈骗中科环保及另外一家上市公司中国环保超过6300万港元资金被廉政公署拘控,在香港区域法院被判入狱3年,并被判处禁止担任公司董事8年。

法官陈广池判刑时表示,案件涉及以大量虚假文件掩饰罪行和挪用公司资金,损害案中两家公司及其股东的利益。

据悉,陈达志于2006年承认犯下6项罪名,包括3项串谋诈骗、一项盗窃、一项串谋偷窃等。其后他以控方证人身份在庭上证证。(晓盛)

王冬胜获委任 汇丰中国董事长

汇丰银行昨日表示,已委任现任行政总裁王冬胜出任下属子公司汇丰中国的董事长,接替此前退休的郑海泉,此项任命已获得监管机构批准并立即生效。

王冬胜同时兼任汇丰控股常务总监职务,他在声明中表示,中国是全球经济增长的引擎,也是汇丰在新兴市场的战略核心所在,我们将继续凭借自身品牌优势,进一步提升汇丰在内地外资银行中的领先地位。

王冬胜有逾30年银行从业经验,2005年加入汇丰。

(晓盛)