明眼看市 | Ming's Watch

炒房客回流 香港楼市火上浇油

证券时报记者 吕锦明

内地豪客在香港近乎疯狂地置业已不是什么新闻，香港市民对此早已是怨声载道，多数市民认为是来自内地的热钱炒高了香港的楼价，并要求特区政府立法对此加强管制。最近，又有一个现象引起香港各界的关注，就是随着内地楼市调控措施的逐步落实，港人在内地置业的热度正在降温，这有可能会令港人在内地地产市场投资的资金撤回并转投本地楼市，使香港的楼市调控面临更大的挑战。

香港置业国际最新公布的统计数据显示，受到内地系列政策的影响，内地一线大城市房地产市场的成交数量及价格出现回落。业内人士指出，限购和限贷两项措施对港人在内地置业影响较大。据统计，上半年港人投资内地物业的单位数量约为7300至8300个，较去年同期下降7%；涉及的金额为80亿元人民币，较去年同期约减少5%。置业国际在报告中预计，2011年全年港人购买内地物业的成交量及金额将分别减少5%及6%。

随着港人在内地置业的热情降温，势必导致部分炒楼热钱从内地楼市撤出。那么，这批资金将会何去何从？在当前全球资本市场动荡、各地股市低迷、商品市场大幅波动的情况下，相对安全的退路很可能就是楼市。另外，香港人历来就有“拿砖头好过拿银纸”的说法，即把资金投资于地产物业总比手持现金要让人安心得多。

从统计数据看，这部分撤出资金的总量并不会太大，短期内也不大可能在香港楼市兴风作浪，但却可对举步维艰的香港楼市调控雪上加霜。早在去年12月，香港千尺以上豪宅的楼价就已较1997年高峰期高出11%！今年上半年，香港的楼价走势更是有升无降。造成这一现象的重要原因之一，就是内地豪客一掷千金式的疯狂置业行动。新加坡高力国际在最新发表的二季度香港住宅物业市场研究报告中指出，5月份香港豪宅的平均售价再创新高，达到每平方英尺1.95万港元，较2008年中的高峰期超出30%。

一家在港跨国地产公司的统计显示，香港20%的千万豪宅、30%的两千万豪宅、40%的五千万豪宅以及70%的亿元豪宅，都被内地买家购得。在这些买家中，不乏“QQ之父”马化腾、“体操王子”李宁、淘宝老板马云等内地富豪的身影，更有以3.45亿港元购置九龙豪宅做生日礼物的“广东80后少妇”。对此，香港恒基地产主席李兆基曾用“女人买手袋”来分析内地豪客在港买楼的心态，即“不贵不买，不靓不买，不是名牌不买！这就好比是女人买手袋，要买几十万元一个的才高兴，几百元的根本看不上眼！”

热钱的大量涌入，早已令香港成为全球最贵、回报最低的地产市场。第一太平戴维斯早前曾发表的一份研究报告称，对比俄罗斯莫斯科、英国伦敦、美国纽约及香港四个城市，2010年香港的楼价远远抛离前三者，较伦敦高出55%，成为全球房价最贵的城市之一。据统计，香港在过去5年楼价上升超过90%，表现远胜过伦敦和纽约，但目前香港住宅的投资回报率却只有2.6%，在上述四个国际城市中排名最低。

综上而言，如果港人在内地楼市置业热情遇政策阻碍而返港的话，就可能会对本已过热的香港楼市产生新一轮的推动作用，香港楼市的泡沫也必然越积越多，一旦爆破将影响重大。

认购者多属散户买家，市场预期iBond二手交投将十分活跃

短炒客跃跃欲试 抗通胀债券搅活香港债市

虽然iBond助市民抗通胀的本意或因大户中签率奇高而被质疑，但香港政府强调，iBond另一目的是推动零售市场发展，以100亿港元作为上限发行iBond目的就在搞活债市。鉴于目前市场利率低企，加上对通胀预期升温，估计iBond价格表现向好，以今年香港通胀仍在5%至6%高位计算，iBond二手价最高或挑战110港元。部分投资者可能会先行沽货获利，因此iBond初期交投会较为活跃。

证券时报记者 孙媛

有高达15.5万人申请、认购总额达131.58亿港元的香港通胀挂钩债券iBond，26日提前一天公布认购详情。由于认购者众多，多数又属于散户买家，市场预期i-Bond二手交投将十分活跃。推出孖展服务的证券行认为，以目前通胀率计算，由于客户多属短炒，只需提供十分低廉的孖展息率，可以轻松保证投资收支平衡。

初期交投或比较活跃

虽然iBond助市民抗通胀的本意或因大户中签率奇高而被质疑，但香港政府强调，iBond另一目的是推动零售市场发展，以100亿港元作为上限发行iBond目的就在搞活债市。

市场人士预期，不少中签大户将会在二手市场出售iBond，二手交投预计会较以往的政府债券活跃。对于iBond上市后的二手市场价格表现，渣打东北亚区定息收入交易部董事总经理冯思果表示，鉴于目前市场利率低企，加上对通胀预期升温，估计iBond价格表现向好，部分投资者可能会先行沽货获利，因此iBond初期交投会较为活跃。

由于预料二手市场有需求，辉立证券宣布于今天推出iBond暗盘交易。该公司企业融资部主任陈英杰预计，这款新品种债券于挂牌初期，即大概两周时间内，二手交投会非常活跃。以今年香港通胀仍在5%至6%高位计算，iBond二手价最高或挑战110港元，较发行价100港元升10%。

浸会大学经济学系副教授巫伯雄也指出，相信大户会在二手市场沽售，其交投量将会有不俗表现。

四成以上为孖展认购

香港7家证券商合计共为i-Bond获得逾4.98亿港元的认购额，涉及孖展比重高达43%。以其中最为进取的信诚证券为例，借贷额已达1.3亿港元。昨日，信诚与辉立都表示，大概有一半客户属于短炒，因为孖展息率低，保守估计也可以保证投资收支平衡。

IC/供图

耀才证券行政总裁陈启峰建议，只要债价反弹5%，宜先沽货离场，不需锁定三年。但东亚银行旗下东亚证券总经理萧德辉认为，iBond炒不起，也不应把定息产品作投机炒卖工具，毕竟政府破天荒推行抗通胀债券，真实目的是为搞活债市。如果散户争相趁高走货，货源落入机构大户手中，未免跟政府的发债原意相违背。

另有市场人士指出，iBond首年平均利息至少达4.5厘，合理价格应为104~105港元，但问题是银行未必愿意开太高价买入iBond；若i-Bond价格高于105港元，投资者可考虑出货，因为iBond主要是赚首年通胀，预计第二年价格将会向下，除非投资者有很多闲钱，同时预期通胀将加剧。

iBond明日上市

此次iBond不但做到“一人一手”，即使认购44手，都全数获得分配，尚有1000多人获额外1手，即最多获配发45手。

以获配44手iBond的市民为例，按市场估计逾5厘半的平均通胀率推算，1年获派息2.4万港元，明年1月将首次获派半年利息，预计将逾1.2万港元。虽然iBond获得超购，但特区政府并没有因此增加发行量，仍维持100亿港元的发行上限。特区政府指出，凡认购33手或以下的申购者，均将获全数分配。而认购手数在33手或以下的申请共有15万余份。以15万人认购推算，平均认购6手或以下者才获全数配发，此次做到认购44手都获全数配发，反映大部分认购均属小额认购，符合香港政府协助小市民抗通胀的原意。

iBond将于本周四发行，周五上市。按既定时间表，配售银行须于本周四起5个工作日内完成通知客户的配发结果。

引入遥距交易所参与者制度、再延长交易时段

李小加改革万言书引发业界激辩

香港业界认为，港交所的改革需要与业界加强沟通。目前香港作为亚洲最发达的金融中心，在改革方面已经做好准备，但是本地的一些小券商由于资源有限，在硬件方面不一定能赶上。

证券时报记者 徐欢

日前，港交所总裁李小加发表万言书，畅谈市场改革，希望借此与业界沟通及抚平市场反对改革的声音，并在文中强调“如果不及时考虑和推行改革，在机会来临时就会无法抓住，香港就有可能错失历史机遇。”但是，业界的反对声音并未因此减少。

香港券商饭碗被抢？

李小加在万言书中描绘了提升港交所竞争力的未来发展“三步曲”。他一一细数改革的好处以及必要性，并在文中表示，为了加强与内地的联系，将引入遥距交易所参与者制度，允许在香港以外的地方注册的证券经纪成为香港交易所的参与者，为当地投资者在香港交易所交易提供服务。

对该项改革建议，香港投资界名嘴、富昌证券总经理蔺常念用“本地券商将投降”来形容不满。他表示，内地的券商规模较大，如果能够直接到香港参与经营证券买卖业务，则将对香港本地的小券商影响甚大，或导致大部分小券商陷入倒闭危机，“如果所有海外券商都不需要注册而能够直接来香港经营证券业务，那本地券商将面临很大危机”。

但是，第一上海策略师叶尚志则表示，内地券商直接赴港是否会对本地券商造成冲击，要视乎在引入内地竞争者的同时是否也开放了内地投资者直接投资香港股票的渠道。

李小加在文中则表示，这项改革措施是为了在交易平台方面与内地市场接轨，并认为香港本地经纪不需要担心被抢饭碗，因为推行这项措施一定会配合内地资本赴港的时间表，不会在市场未扩容之前使本地市场竞争进一步激化。

改革须择机推进

7月中旬，上百名香港经纪联名抗议港交所欲推行的相关改革措施，主要包括交易时段再延长、全面复制欧美制度和政策、开设收市后期货交易时段以及隐牌交易提议。

面对李小加情真意切的万言书，蔺常念仍然坚持对相关改革措施的反对态度。他表示，延长交易时间利于与国际大金融公司的业务对接，但是对香港小券商不利，因为小券商缺乏国际性的客户资源，延长交易时间仅会增加成本。此外，对于隐名交易，他认为将会给“黑箱操作”提供更多机会，而对于收市竞价，他认为将给大投行提供操纵股票的机会。他同样不支持收窄买卖差价，认为将不利于买卖成交。

叶尚志则表示支持延长交易时间以及隐名交易的改革，认为目前香港的股指期货也是隐名交易制，但是交易十分活跃。对于其他改革措施，他则表示利弊各有，不能单纯归为好或不好。

招商证券（香港）董事总经理温天纳表示，港交所的改革需要与业界加强沟通，需要尊重本地传统经济，国际化的路程需要硬件和软件同时提升。他进一步解释，目前香港作为亚洲最发达的金融中心，在改革方面已经做好准备，但是本地的一些小券商由于资源有限，在硬件方面不一定能赶上。此外，他表示，目前香港70%的证券从业人员都是来自小券商。

李小加认为改革可以帮助港交所提高国际竞争力，他同时强调，将决不会冒进硬推，会耐心等待合适时机。“在内地市场大幅开放之前，如何有效解决这一问题，需要各方继续沟通，共同找出疏解方案。”他在文中表示。

香港去年外来投资金额跃居全球第三

联合国贸易及发展会议昨日发表的《2011年世界投资报告》显示，香港2010年的外来直接投资流入金额录得新高，排名全球第三，仅次于美国及中国内地。

报告显示，去年香港直接投资流入金额达689亿美元，较2009年增长31.5%，全球排名由第四名晋升至第三名。同期香港向外直接投资760亿美元，全球排名第四。（徐欢）

东亚银行：香港CPI过去5年上升13.3%

东亚银行在一份最新出版的刊物上发表报告称，在2005年至2010年的5个年头里，香港居民的生活成本呈现持续上升势头，期间剔除特区政府一次性补贴措施的影响后，综合消费物价指数（CPI）实际上升了13.3%。

该报告称，在一篮子消费项中，食品和住房项目合共所占比重由2004年至2005年的56.1%上升至2009年至2010年的59.1%，扭转了该比重长期下跌的趋势。（唐盛）

郑州新开普电子股份有限公司 首次公开发行股票并在创业板上市公告书提示性公告

保荐人（主承销商）：南京证券有限责任公司

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证上市公告书的真实性、准确性、完整性，承诺上市公告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

经深圳证券交易所审核同意，本公司发行的人民币普通股股票将于2011年7月29日在深圳证券交易所创业板上市，上市公告书全文和首次公开发行股票并在创业板上市的招股说明书全文披露于中国证监会创业板指定信息披露网站：（巨潮资讯网，网址：www.cninfo.com.cn；中证网，网址：www.cs.com.cn；中国证券网，网址：www.cn-stock.com；证券时报网，网址：www.secutimes.com；中国资本证券网，网址：www.ccstock.cn），供投资者查阅。

一、上市概况

（一）股票简称：新开普

（二）股票代码：300248

（三）首次公开发行后总股本：4,460万股

（四）首次公开发行股票增加的股份：1,120万股，其中网上向社会公众投资者定价发行的900万股股票自上市之日起开始上市交易。

二、风险提示

本公司股票将在深圳证券交易所创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。

创业板公司具有业绩不稳定、经营风险高、退市风险大等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎做出投资决定。

三、联系方式

（一）发行人联系地址及联系电话

1、发行人：郑州新开普电子股份有限公司

2、联系地址：郑州高新区翠竹街6号863国家软件基地新开普大厦

3、联系人：华梦阳

4、电　话：0371-67579758

5、传　真：0371-67579870

（二）保荐人及保荐代表人联系地址及联系电话

1、保荐人（主承销商）：南京证券有限责任公司

2、保荐代表人：吴雪明、张睿

3、联系地址：南京市玄武区大钟亭8号

4、电　话：025-83600673、57710530、83368839

5、传　真：025-57710546

发行人：郑州新开普电子股份有限公司

2011年7月28日

门槛降低 深圳保障房土地拍卖升温

证券时报记者 陈中

“4918元整！”

主持人话音刚落，深圳土地房产交易大厅里一阵骚动。

4918元/平米——这是本周诞生的深圳安居型商品房的最低报价。这也意味着，该项目的房屋销售均价将不会超过这个数字。

事实上，就在几天前，深圳一天之内出让了4宗安居房用地。当时产生的最低报价是5231元/平米，这块位于深圳宝安区的地块建筑面积38300平米，总价约3000万元出头，楼面地价为804元。

虽然这些项目均位于传统意义上的关外，交通和配套设施还未完善，但四五千元的价格在楼市均价早已突破两万的深圳，仍引起了不少关注。一位中标的开发商甚至笑言：“媒体可以用‘深圳房价跌破6000’当标题来报道了。”

从去年起，这种一次性竞价、“定地价、竞房价”的拍卖方式开始运用于深圳安居型商品房的土地出让。即地价事先由国土部门确定，竞买者以最高基准房价向下报价，报价最低者中标。操作方法是：开发商将填好的报价单装入密封的信封，然后在规定时间内投入报价箱。

然而，此前这种地块拍卖方式并没有受到开发商的普遍欢迎，开发商的叫价也没有呈现出的激烈争夺的状况。一个颇受认同的原因是，由于“定地价、竞房价”这一方式将开发商的利润压缩至有限范围，开发商参与安居房建设的积极性普遍不高。据一些知名开发商测算，深圳安居房的利润率仅为5%左右。

实际上，除了所谓的利润有限，安居房竞拍在此前遇冷的一个鲜为人知的原因是，较高门槛曾一度将不少开发商挡在门外。

在深圳去年10月和今年5月出让的两宗安居房地块的出让公告中，竞买申请人主体资格要求均规定：竞买申请人须具备房地产开发一级资质，注册资金在2亿元人民币以上。

而在本月出让的5宗安居型商品房地块的出让公告中，上述规定取消，但是新增了“在我市存在因企业原因造成土地闲置1年以上行为的企业法人及其控股股东，不得参与竞买。”

据记者统计，修改上述规定订后，一度冷清的安居房拍卖开始受到热捧：共有13家公司参与了7月20号的4宗地块的竞拍，7家公司参与了7月25号1宗地块的拍卖。由于竞争激烈，中标的房价也被叫到了最高基准价的60%。

深圳市规划国土委相关负责人也对证券时报记者说，在总结之前两次安居房地块拍卖的经验基础上，为吸引更多开发商参与到保障性住房的建设中，因此修改了相关的规定。