

■记者观察 | Observation ■

新一轮限购扩军在即 珠三角城市风声鹤唳

证券时报记者 杨晨

近日,浙江台州拉开了第三轮限购令帷幕,谁是下一个限购城市成为市场关注的焦点。从珠三角地区来看,惠州、东莞、珠海都成为限购令扩容的热门候选。

日前,住建部公布了对各地列入新增限购城市名单的5项建议标准,分别是:6月份国家统计局新建住房价格指数同比增幅或1-6月新建住房价格指数环比增幅较高、排名靠前的;6月份新建商品住房均价比去年年底涨幅超过或者接近全年房价控制目标的;1-6月新建商品住房成交量同比增幅较高的;位于已限购区域中心城市周边,外地购房比例较高的以及存在房价上涨过快、调控政策执行不严格等突出问题,群众反映强烈的。住建部提出,符合两条建议以上的城市,建议列入新增限购城市名单。

此前,由于广州、深圳、佛山已被限购,投资客纷纷涌向惠州、东莞、珠海。国家统计局公布的数据显示,从新建商品住宅价格指数同比涨幅排名来看,惠州7月份在70个大中城市中排第26位,排名靠前。今年上半年,惠城区新建商品房均价6534元/平方米,比去年同期上涨了22%;前6个月新房的成交总额达到了102.6亿元,比去年同期的70.5亿元上涨了45%。毗邻深圳的东莞,今年上半年新建商品住房均价达到8179元/平方米,同比上涨了16.8%,东莞7月新建商品住宅销售均价达到了8586元/平方米,首次单月突破东莞今年房价控制警戒线8200元/平方米,涨幅在珠三角城市中名列前茅。而珠海的数据显示,今年1-7月,该市新建住房均价为11026元/平方米,较去年上涨8.45%。

世联地产研究员李耀锋认为,按照住建部标准,惠州、东莞、珠海都有可能被限购。合富置业首席分析师龙斌也认为,从数据上看,惠州被纳入限购令的可能性较大,惠州房价迅猛的增势已对其房价控制目标构成压力。李耀锋则认为,尽管珠海的房价涨幅并不靠前,一旦实行限购令,其影响将大于惠州和东莞,因为在珠海的购房者中,外地人员占比极大,一旦限购,将对珠海的楼市造成重大影响。

值得注意的是,日前国土资源部上收了22个城市的建设用地审批权,惠州、东莞、珠海榜上有名,这22个城市都是近两年房价上涨较快的城市。

世联地产认为,为了平衡土地管理政策收紧和房价上涨的矛盾,做到既实现耕地保护目标,又能保持房价平稳,限购政策将可能会长期化和普及化。事实上,限购政策推行以来,也确实起到了减少购房需求、抑制房价上涨的作用。

瑞金矿业公布半年报 复牌日期仍不确定

证券时报记者 徐欢

卷入财务造假丑闻的瑞金矿业至今已经停牌超过3个月,昨日,瑞金矿业董事会主席陆田俊坦承公司企业管理存在问题,因此至今仍未能复牌。

陆田俊是在瑞金矿业昨日的中期业绩会上做出上述表述的。他指出,公司管理层对上市公司的运作缺乏经验,对信息披露以及符合联合交易所上市规则方面也缺乏了解,目前公司正招聘熟悉香港交易所上市条例以及具有公信力的人士加入董事局,以提升企业管理。同时,公司已经聘请独立第三方根据联交所的要求制订报告规划,以尽快达到复牌要求。

此前有媒体报道指控瑞金矿业的生产许可证已过期以及前四大客户资料不实,对此,陆田俊表示,集团运作符合国家法律法规要求。同时,由于此次中期业绩未经审计,因此不便透露公司前四大客户的具体名称。另外,陆田俊指出,未来公司增长动力来自收购新矿产,从而增加产量。

昨日,瑞金矿业还公布了上半年中期业绩。截至2011年6月30日,瑞金矿业上半年实现净利润为3.55亿人民币,同比上升1031%;营业额为7.3亿元人民币,同比上升26.9%;期内黄金总产量上升3%至6.27万吨。

电盈分拆电信业务 有望10月挂牌

据消息人士透露,香港上市公司电盈计划在下周向港交所递交申请,拟将旗下的包括固网电话、宽频上网和移动电话在内的电信业务分拆并以商业信托形式上市,该信托有望于10月21日在港交所挂牌。据悉,本次集资最多20亿美元。电盈称,所筹资金将用作还债及业务发展。(吕锦明)

过半在香港上市的内地房企上半年销售目标未及全年一半

加速资金回笼 房企考虑打降价牌

证券时报记者 徐欢

截至目前,多数在香港上市的内地房地产企业已经公布了2011年上半年中期业绩。从证券时报记者统计的18家内地房企情况来看,超过半数的内地房企上半年销售额未达到全年目标的一半。与此同时,内地房企现金流压力日益显现,多数公司采取了大幅缩减开工面积、谨慎拿地等措施应对宏观调控。

销售不佳 房企纷纷考虑降价

在记者统计的18家内地房企中,上半年净利润增幅超过100%的企业有7家。其中增幅最大的内地房企是佳兆业,同比增长271%;其次为富力地产,同比上升186%。按净利润增长额计算,增长最多的是恒大地产,为58.2亿元人民币;其次是中国海外发展,为57.5亿元人民币。此外,有3家内地房企上半年净利润同比下降,分别为雅居乐地产、瑞安房地产以及禹州地产,分别下滑39%、50%及28.3%。

此外,今年1-6个月完成全年目标不足50%的内地房企共有12家,超过50%的内地房企仅有6家;其中恒大地产全年目标完成率最高,为60.5%,华润置地则位居第二,为59%。

虽然多数内地房企表示有信心完成全年目标,但在宏观调控下,销售放缓是一个不争的事实。绿城中国常务副董事长兼执行主席寿柏年在中期业绩会上直言,“达到全年540亿人民币的销售目标有困难。”上半年,绿城中国及其共同控制实体和联营公司的总销售为203亿元人民币,同比下降7%,仅完成全年550亿人民币销售目标的37%,远低于去年同期。比年初的预计要差。”寿柏年表示。

多数内地房企表示未来不排除下调销售价格。世茂房地产称不定降价底线;花样年表示公司的项目仍有降价空间;富力地产董事长李思廉透露,富力地产在价格上已经下调了10%,下半年将再降10%。

快速回笼资金 成为房企共同诉求

在宏观调控下,内地房企的资金压力渐显。世茂房地产表示,下半年的资本开支约为160亿元人民币,而目前手头现金仅有120亿元人民币;合生创展年内需还款119亿元人民币,但公司截至6月底现金仅约为43.33亿元人民币;保利香港当前手持现金约120亿元人民币,但是下半年需要支付土地款以及建安成本费用共约96亿元人民币。

在此背景下,加大销售力度,快速回笼资金”成为一众房地产商提出的现金流解决方案。

然而,内地房企的销售情况并不乐观。绿城中国上半年新开盘的销售率仅为53%,新开工总建筑面积266万平方米,较年初制订的487万平方米锐减了45%;华润置地上半年交楼面积减少拖累核心盈利大幅下挫达33%;此前恒大地产曾放出风口表示将调高今年销售目标至1000亿元人民币,但在中期业绩会上,恒大董事局主席许家印表示,不一定会上调销售目标。他表示,在限购令下,预计“金九银十”时候的房产销售情况将比往年要差。

多家内地房企管理层表示,限购对房地产商销售影响最大。世茂房地产强调,旗下项目有50%处于限购区域;绿城中国表示,限购是绿城销售的最大阻碍因素。

为度过房地产调控的寒冬,多数内地房企纷纷减少开工面积以及降低拿地频率。花样年上半年仅购入1幅土地;雅居乐表示会大幅削减拿地资金;绿城中国决定下调新开工量约150万平方米。

此外,在评级机构普誉对高负债率的内地房企发出警告后,为了呈现给投资者财务健康的形象,部分内地房企还在中期业绩会上表示将降低负债率。世茂地产称,将在今年底把负债率降低至60%,明年底将进一步降低至50%以下。彭博社数据显示,内地发展商普遍负债比率攀升,平均达到126%,远高于香港发展商的47%。



CEPA清扫路障 香港建筑业摩拳擦掌

——访香港建筑师学会秘书长戚务诚



香港建筑师学会秘书长戚务诚

证券时报记者 吕锦明

李克强副总理最近访港时,宣布了多项支持香港经济社会发展的政策措施,其中在《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》(CEPA)、专业服务以及粤港合作等方面的着墨很多,表明国家对于香港专业服务的高度关注、加大力度促进内地与香港的经贸和专业合作,我们香港建筑师学会对此表示热烈欢迎!”香港建筑师学会秘书长戚务诚对证券时报记者表示。

香港建筑师期盼不“挂靠”

据了解,虽然此前粤港“先行先试”的合作令两地建筑师有了一些合作,但严格的法规让香港建筑师无法在内地业务发展上施展拳脚。据悉,目前在香港2000多名注册建筑师中,约有400多名取得了内地一级注册建筑师资格,但他们在内地开展业务还须受聘于内地有资质的设计单位。

这种要求实际上束缚了香港建筑师的手脚,无法施展他们的才能。”戚务诚表示,在香港近170家建筑师事务所中有70%以上属于中小企业范畴,这些事务所的建筑师多为自主创业,很少受雇于其他机构或企业,并且其合作的项目广泛分布在全国各地,“要让这些建筑师必须挂靠在某一个设计院,这确实很不现实,到目前为止,还极少有香港建筑师愿意这么做。”

戚务诚表示,香港建筑师学会希望借助CEPA的政策利好,能让香港

的建筑师正式进入内地市场。“我们的优势主要包括:具有国际视野、项目管理水平高、具备良好的职业道德水平等,我们期待将香港的先进理念和经验带到内地,也期待与内地的同行经过切磋、磨合,为今后联手打开国际市场做好铺垫。”

戚务诚说:“现在新的惠港政策让我们看到了希望。新惠港政策措施有利于促进、推动和鼓励香港专业服务人才积极参与内地的发展,这必将大大提高我国专业服务提供者的整体数量和素质。”

希望资格互认早日落实

李克强副总理在讲话中提及,要允许通过互认取得内地建筑领域各专业资格的香港专业人士在广东注册执业,享有与内地拥有相同专业资格专业人士同等待遇。我认为,这将有利于实现粤港建筑师资格的互认以及香港建筑师在内地拓展业务。”戚务诚告诉记者。

据了解,按照以前内地有关政策,香港建筑师即使受聘于广东省有资质的设计单位后,其注册资格也仅限于广东省内,与其他具有全国注册资格的内地建筑师相比,至少在级别上还差一截。这就造成了在除广东省以外的内地其他城市,香港建筑师做起项目来有点像打游击,因为我们的资质不够,所以也唱不了主角。”戚务诚介绍说,以前有许多香港建筑师学会的会员在取得内地一级注册建筑师资格后,仍在内地的注册、开业、执业手续上遇到不少困难和限制。现在内地将可以通过CEPA进一步简化审批手续,完善香港专业人士在内地的注册执业程序,我们对此寄予厚望。”

戚务诚向证券时报记者透露,在9月中下旬,广东省住房和城乡建设厅将面向香港建筑专业人员进行一次法规考试,具体安排是16日、17日在深圳进行培训,24日在广州参加考试,通过考试者将可为受聘、注册和执业创造前提条件。这是李克强副总理访港后,粤港联手落实CEPA政策迈出的又一大步,我们期待着资格互认能早日落实。”

中央 惠港政策 追踪

深圳保障房终审落地 淘汰率逾三成

未来深圳保障房将以安居房和公租房为主,经适房逐渐淡出

深圳住建局表示,经济适用房这类保障性住房今后将逐渐淡出,安居型商品房和公共租赁住房将成为未来保障性住房的主要类型。

证券时报记者 陈中

昨日,深圳市住建局召开新闻发布会,宣布历时一年多的深圳第二批保障性住房申请审核工作基本完成,终审结果将于今日在深圳市住建局网站公布。

据介绍,在深圳市保障房的申请审核过程中淘汰率高达32%,而经济适用房这种保障房类型今后将逐渐淡出。

在经过了街道、区、市三级审核四次公示,“九查九核”,深圳此次保障房合格申请人为5531

人,合格率为67.9%,淘汰率高达32.1%。

据介绍,为了调查保障房申请人的家庭资产,深圳市住建局通过协调规划国土委、公安局、交管局、民政局、残联、人民银行、银监局、保监局、证监局等九个相关职能部门和30多家商业银行,对申请保障房的家庭实行“九查九核”,仔细核对了8148户申请人住房、建设用地(宅基地)、户籍、婚姻、计生、优抚、残疾、住房贷款、家庭收入、车辆、银行存款、股票、保险资产等情况,共涉及25133条个人信息。有261名申请人因存在未如实申报住房或财产等情况受到行政处罚,约占申请人总数的3%,并且应当事人的申请召开了70场行政处罚听证会。

据了解,针对终审合格的5612户家庭,将以实物配置或货币补贴的方式解决其住房困难问

题。至此,深圳市基本实现2007年底以前取得本市户籍的低收入家庭应保尽保。

另据深圳市住建局副局长胡建文透露,该局目前正在大力推进人才安居工程,已有1万名以上各类人才享受了住房补贴,即将推出的安居型商品房将惠及每一位深圳市民。他表示,深圳已成为全国住房保障水平最高的城市之一。

据了解,在深圳此次为申请保障性住房的家庭筹集的所有房源中,绝大部分为经济适用房,达到4488套。不过,深圳住建局表示,经济适用房这类保障性住房今后将逐渐淡出,安居型商品房和公共租赁住房将成为未来保障性住房的主要类型。

数据显示,在深圳十二五期间计划建设的24万套保障性住房中,安居型商品房的数量为17.6万套,将占到深圳保障性住房总套数的七成以上。

深圳住房公积金开闸首日套现1800万

证券时报记者 陈中

昨日,深圳市住房公积金提取业务开始在各网点上线试运行。证券时报记者从深圳市住房公积金管理中心了解到,截至昨天下午6时,全市179个公积金业务银行网点共办理提取业务1191笔,累计金额1811万多元。

昨日涉及的业务主要为原社保存量公积金提取和销户提取。按照深圳市住房公积金管理中心的安排,租房提取、购房提取、还贷提取等第二批上线提取业务类型将于

9月28日上线试运行。

虽然从去年12月才正式实施公积金制度,但深圳住房公积金归集的资金却增长迅速。深圳市住房公积金管理中心昨日发布的数据显示,深圳住房公积金归集资金已达117亿元,职工个人开户数累计约340万人。此前,该中心预计在年内实现住房公积金累计归集额100亿元,覆盖人群300万,目前已提前完成全年目标。今年5月4日,该管理中心发布的数据显示,截至今年5月初,深圳住房公积金归集资金为40亿元,短短4个月

后,这一数字已突破百亿,近乎翻了兩番。

此前,曾有分析人士指出,深圳住房公积金的各种提取业务在9月1日和9月28日相继开闸后,或将导致提取人数暴增,归集资金大幅减少。深圳市住房公积金管理中心主任袁以立对证券时报记者表示,随着缴纳公积金人数的增加和公积金缴纳金额的累积,公积金提取业务开闸不会导致深圳住房公积金归集资金出现减少,预计深圳市住房公积金的归集资金将会在目前117亿的基础上继续增长。

50亿元人民币国债在港获3倍超额认购

证券时报记者 吕锦明

财政部在香港发行的50亿元人民币零售国债31日截止认购,共获得超额认购3倍,参与认购资金达201亿元。

财政部发言人表示,认购情况反映了投资者对于内地经济健康发展很有信心,同时,在港发债也体现了中央支持香港提升及巩固国际金融中心的地位。

这次发行的零售国债期限为

两年,每手入场费1万元,票面年利率1.6厘,每半年派发1次利息。据悉,这次是财政部第三度在港发行国债,本次发行总额为200亿元人民币,除零售部分外,其余150亿元的配售对象为机构投资者。