

## 汇控拟出售非寿险业务 资产估值约10亿美元

证券时报记者 孙媛

据海外媒体报道,随着管理层推动分拆非核心资产的计划,汇丰控股打算以10亿美元左右的价格出售旗下非寿险业务。汇控发言人证实,集团正在研究出售非寿险业务。

据悉,汇控可能已经向潜在买家发出了竞标通知,潜在买家中可能包括私募股权投资公司,首轮投标的截止日期为10月中旬。汇丰控股是欧洲地区规模最大的银行,而且在亚洲地区拥有庞大的业务覆盖范围。其非人寿业务针对个人及企业提供财产、航空以及汽车保险服务,主要经营范围是英国、法国、中国香港和新加坡等地。出售非人寿保险业务是汇丰控股管理层推进的剥离非核心业务部门计划的组成部分。据悉,上述四个地区的非人寿业务都在出售之列。其中,汇丰控股所持平安保险集团公司16%的股份和Bao Vietnam的18%股份或不在被出售资产之列。

汇控2010年年报显示,非寿险业务包括产险、意外及健康险和商业保险等,去年总保费收入为12.75亿美元。汇丰控股旗下香港和新加坡业务的年度保费收入约为4亿美元。

今年5月,汇丰控股宣布计划出售非核心业务,其中包括缩减时达475家的美国分行网络等,目的是将其业务重心集中放在美国客户的国际业务上。7月前,汇控出售了英国汽车保险业务公司HSBC Insurance (UK) Ltd,套现6850万英镑,折合约8.4亿港元,交易预期在今年三季度完成。

此外,汇丰控股还计划出售旗下几项欧洲零售银行业务,其中包括位于波兰和俄罗斯的业务部门等。上月有消息称,汇控正在洽谈出售加拿大财富管理业务的可能性,这也是该集团改组全球业务的计划之一。汇控还在上周宣布计划未来3年在香港裁员3000人,目的是推进该行的全球重组方案。

## 星展银行称短期内 无发行人民币债券计划

证券时报记者 孙媛

新加坡星展银行昨日表示,目前该行的离岸人民币业务依靠人民币存款即可满足业务发展需要,短期内没有在香港发行人民币债券的计划。星展银行目前在香港占有约20%的离岸人民币外汇市场份额。截至今年8月进账的人民币贸易关联资产超过67亿美元,较2010年底多出五倍。

星展银行执行总裁高博德表示,该行目前离岸人民币的存款额达到140亿元,离岸人民币贸易结算业务约为350亿元,企业人民币贷款额约为50亿元。如果以后中国央行可以允许外资银行作为离岸人民币的清算行,星展银行会很有兴趣申请作为新加坡的离岸人民币清算行。但目前看这种可能性很小。高博德说,该行是最早在新加坡和香港提供人民币贸易结算服务的银行之一。

星展中国行政总裁张在荣称,若严格按照中国监管当局对地方融资平台公司贷款的定义,星展银行(中国)只有一单地方融资平台贷款,且金额很小,若按正常还款进度,明年1月即可还完全部贷款。我们目前看到这家平台公司经营状况很正常,不需要过多的关注和担心。”他说。

财报显示,星展银行(中国)今年上半年盈利已超越去年全年表现。今年上半年,星展中国净利润同比上涨160%,取得盈利新高,存款同比增加90%。同时,星展中国也明显改善贷款与存款比率,今年一季度已经达到贷存比75%的监管要求。

今年前9个月,星展中国在北京、广州、杭州等地新设了6个网点,使该行目前在中国的网点增至9家分行和13家支行。今年内,星展中国还将开设3家分支行。星展银行此前称,其计划未来3年在中国的分行数量达到50个。

## 香港 两菜一汤” 价格指数急升

证券时报记者 唐盛

香港工联会昨日发布的一项调查结果显示,9月上旬香港的“两菜一汤”价格指数较今年1月份上涨了约12%,即平均每户居民要花费87港元才可以买齐做一顿饭所需要的7种菜品。期内鲑鱼价格的升幅最大,将近25%;瘦肉则涨了17%。工联会称,这显示香港的通胀日趋严重。

据悉,今年以来,香港工联会定期在全港18区的街市调查鲑鱼、牛肉、瘦肉、蕃茄等7种可供一般家庭烹饪“两菜一汤”的菜品价格,以观察本地通胀的变化对民众生活的影响。

# 3天卖65套 深圳楼市中秋冷冷清清

### 很多楼盘优惠促销只是噱头,开发商后市压力加大



黎春雨/摄

证券时报记者 杨晨

“看的多,买的少”,是记者对今年深圳中秋房地产市场最大的感受。深圳规划国土委的数据显示,

中秋小长假3天,深圳全市新建商品房仅成交65套,成交面积5007.71平方米,成交均价约19430元/平方米,与去年同期480套的成交量相比大幅缩水。惨淡的

销售成绩无疑给对“金九银十”充满期待的开发商泼了一盆冷水。

世联地产华南地区首席分析师曹取表示,9月以来,深圳房地产市场延续颓势,比较低迷,预计今年“金

## 楼市观察 | Real Estate Observation |

# 开发商玩饥饿营销 购房者不买账

证券时报记者 杨浩

中秋节历来是商家促销的旺季,今年中秋深圳楼市的营销也颇为火热。不过,记者来到一些售楼现场却发现,其实开发商并不是那么有诚意,反而趁机搞起饥饿营销。

中秋假期之前记者就收到许多短信,诸如“交1万抵10万房款”、“买房95折优惠”等楼盘的促销广告。趁着中秋节,记者陪朋友在深圳市福田区看房,朋友希望能在中秋促销中有所收获。

由于对深圳皇岗口岸附近的廊桥国际颇有兴趣,此次朋友特地又来到此处看房。该楼盘是新盘,政府对其实施了限价销售,此前据说均价在3万元/平方米以下,这样的价格在福田区有一定吸引力。中秋前一天,记者在网站上看到这样的销售信息:“福田首个72-108㎡限价新品——廊桥国际9月17日开盘入市。价格约在3.1-3.3万元/平方米之间,内部排号已开始,开盘当天有优惠。”

因此,在看房之前,朋友曾琢磨着,这个楼盘应该会比较好

关注,看房的人会很多,还担心太过拥挤。

不过,中秋节假日下午,在廊桥国际售楼中心看到的情景让记者有些惊讶——现场看房者寥寥无几,仅有十来个人在向售楼小姐咨询问题。中秋期间能否有优惠是记者的朋友最为关心的,但售楼小姐回答说:“现在不会有优惠,至于国庆节有没有优惠就不知道了。”这让朋友颇为失望。

同样失望的还有几位前来看房的香港人。没有优惠,有些失望,如果有优惠促销的话,我会认真考虑的。”来自香港的陈先生说,此外,也有一个现实的问题要考虑,现在内地的楼市调控很严格,香港居民要申请住房贷款很难。”工作人员表示能帮陈先生向银行申请到贷款后,陈先生填了申请表。不过,他对记者说,“不抱什么希望,能买到就买,不能买就算了。”

售楼中心汪小姐向记者介绍,目前该楼盘已经有700多人在等着排队摇号,而该楼盘总共才400多套,想要买趁早。9月17日当天还需要排队,并要交10万元定金进行排队摇号,15个工

作日后,如果没买到楼,会全额退款。”汪小姐说。当记者问及“开盘当天有优惠”的信息时,汪小姐表示,具体什么优惠,现在还不清楚,但幅度不会大,楼盘预售价格应该会在3.1-3.2万元/平方米之间,比之前外界猜测均价会高出一些。

除了廊桥国际,当天记者还陪着朋友走访了位于同一地段深港1号楼盘,发现在这里看楼的人更少。深港1号售楼处工作人员也表示,目前这个楼盘没有任何优惠,国庆期间可能会有优惠措施,但还不清楚。据介绍,深港1号虽说是现房,销售已久,但卖出不多,入伙者更少。记者心里琢磨,同样的开发商,同样的地段,廊桥国际最终销售情况到底会怎样呢?

一天下来,朋友最后失望而归。所谓的促销措施、优惠政策并没有真正给到购房者,开发商似乎想玩一把饥饿营销,希望市场能给它更高的预期,不过,从朋友的经历来看,如果开发商在宏观调控加码的时候仍然缺乏诚意,购房者肯定会选择用脚投票,继续观望。

## 链接 | Link |

### 京沪穗楼市惨淡过中秋

中秋小长假,北京市商品住宅合计总签约407套,相比较“五一”长假的1404套,下降了71%。在二手住宅市场,3天的签约量分别为55套、32套、34套,日均签约仅40套,创出今年小长假二手住宅成交量的新低。

中秋节3天,上海楼市成交也颇为冷清,仅成交346套、3.79万平方米,这与去年中秋的成交相去甚远,同比回落幅度均超过六成。

中秋假期已过,阳光家缘数据显示,中秋3天假期广州楼市网签成交量偏低,仅有318套,与9月首个周末315套的成交量基本持平,尤其是中秋节当天网签仅18套单位。

(杨晨 整理)

九银十”的行情很难再现。不过,今年上半年很多楼盘被压到下半年推出,在推盘量放大的情况下,预计未来深圳楼市成交量会出现小幅反弹。

根据深圳房地产信息网的初步统计,进入9月份,开发商的推盘速度明显加快,截至8月30日,深圳9月预计将有25个项目开盘或者加推新品,包括廊桥国际、宝能太古城、金地天悦湾、万科金域缙香等楼盘。但与往年相比,今年购房者明显更加谨慎。不少市民向记者表示,都是收到了开发商将于中秋推出优惠促销活动的短信才来看房的,但是到了楼盘

## 相关新闻 | Relative News |

# 北京秋季房展会将开幕 海外地产商摩拳擦掌

证券时报记者 周宇

没有丝毫松动迹象的房地产调控令国内开发商感到了寒意,但对于海外地产商而言,或许是个好消息。他们正雄心勃勃地进军中国市场。

据了解,即将开幕的2011北京秋季房展会将迎来历届房展会中最大规模的海外地产军团集中参展,来自美国、英国等20个国家的数百个房地产项目将集中展示。秋季房展组委会相关人士介绍说,海外展商参展面积对比春展逆势增长24.5%,已经成为整个秋季房展会的主力军。多数参展项目负责人表示,中国购买力不可限量,未来将成为主攻市场。

据悉,此次参展的海外军团中,来自伦敦的地产项目为数不少。英国

现场,发现所谓的优惠促销都只是噱头,开发商的让利幅度小到可以忽略不计。这也是今年中秋节深圳楼市“看的多,买的少”的主要原因之一,很多市民被“打折”、“降价”的宣传吸引过去,但由于没有看到任何优惠,失望之下,不少“刚需者”因此放弃购房。

与此同时,二手房的销售情况也不容乐观。多位中介销售人员向记者表示,自从深圳开始实行二手房评估价征税的政策后,看房的人数直线下滑,近期几乎没有生意可做。市民李小姐表示:“目前深圳房价仍处于高位,而且国家接二连三出台了多个房地产调控政策,没必要急着买房。”

当前并没有出现任何大开发商打起降价大旗的现象。近期深圳房价环比出现了小幅下滑,但与去年相比房价仍是增长的。”曹取对记者说。他认为,在限购、限贷、限价等政策的作用下,目前深圳房价没有继续上涨;9月份以后,随着市场积压房源增多、有效需求被政策压缩,开发商竞争将加剧,未来房价松动的压力将加大。

中信证券研究报告也认为,今年房地产市场不会有“金九银十”,市场的销售速度已经发生了逆转,未来在供应量上升的过程中,降价成为普遍选择,因此,就算企业积极降价,恐怕也不能特别热销;反而企业如果不降价应对,销售情况可能非常惨淡。报告指出,一些推货量集中在9月-10月的企业,未来可能面临严峻考验。

以其一流的教育质量吸引了世界各地的学生,而伦敦的城市吸引力更使其成为国际房产投资的主要目的地之一。据介绍,在伦敦市中心的黄金地段,超过50%的成交来自国际购房者。来自新加坡的地产项目也颇具吸引力。新加坡的优质生活水准以及发展机遇让不少中国人将子女送到新加坡接受教育,同时投资这里的房地产市场。统计显示,在新加坡买房产的外国买家中,中国买家占1/4,而且有逐渐增长的趋势。此外,也有一些美国地产商把目光瞄准了中国内地的购房者。

北京房地产展示交易会组委会国际部总监魏克非表示,海外楼市在蕴含较大含金量的同时也蕴藏风险。他建议在投资决策时不能太过盲目,需要做足功课,选择真正有潜力的项目。

# 深圳部分楼盘借地铁概念提价

证券时报记者 陈中 吴家明

大运会前,5条地铁线运营让深圳步入“地铁时代”,地铁所经片区的物业价格“水涨船高”。大运会后,根据规划,深圳轨道交通三期工程部分线路将在本月陆续开工。在严厉的房地产调控措施之下,地铁概念或将再次成为深圳楼市的“强心剂”。

证券时报记者了解到,尽管轨道交通三期工程尚未动工,近期深圳不少片区的楼盘已悄然提价。以深圳罗湖区田贝片区一个名为“洪湖春天”的楼盘为例,由于临近地铁3号线的田贝站,今年以来,该楼盘均价上涨幅度已超过15%。

该楼盘的一位业主林先生告诉记者,他的房子在今年年初买入时价格为14000元/平方米,虽然房地产调控越来越严厉,但随着地铁3号线的开通,该楼盘价格不跌反涨,目前均价已经达到16000元~17000元/平方米。随着房价看涨,他经常收到地产中介的电话,很多客户都想以目前的价格买入,可谓“有价有市”。

林先生和该楼盘另外一些业主认为,根据深圳轨道交通三期规划,地铁7号线的洪湖站就在该楼盘1分钟步行距离之内,而目前该楼盘距离地铁3号线田贝站也只在5分钟步行距离之内,“双地铁”的概念让他们对该楼盘未来价格走向更为乐观。

据了解,深圳轨道交通三期工程包括6、7、8、9、10、11、12号线及4号线延长段。按照深圳市前期公布的地铁开工建设规划时间表,7、9、11这3条线路将在今年10月前陆续开工。从历次地铁项目开工的经验来看,地铁站沿线的楼盘在地铁动工、开通前后都会出现或多或少的价格上涨,这使得林先生和其他业主的信心更加充足,“就算涨不上去,但也跌不下来”,林先生说。

世联地产市场部研究总监王海斌对记者表示,地铁建设对城市相关片区房价的影响一般有三个阶段:首先是政府公布地铁规划阶段,会首先带动相关片区房价、租金上涨,尤其是二手房价格将出现明显上涨;随后,随着地铁的正式开工,沿线物业又会发生一波上



黎春雨/摄

涨;最后,地铁正式通车则会带动最后一轮的上涨。

目前深圳一些楼盘还处于地铁概念影响之下的第一阶段和第二阶段之间——已公布规划,但还未正式动工,不过,嗅觉灵敏的地产中介已经再度充分利用地铁概念营销楼盘。在同样是规划中的地铁7号线沿途的深圳福田区八卦岭片区,负责该片区业

务的一位地产中介告诉记者,由于该片区的地铁线路即将动工,现在他们向客户推介楼盘时,都会着重强调地铁对该区域的积极影响,称该片区部分楼盘的价格将随着地铁正式动工而上涨。

记者昨日还从深圳市轨道办了解到,深圳轨道交通三期工程已经在进行前期工作,此后将会公布具体的工

期,争取在年内全部开工。

王海斌预计,在轨道交通三期工程正式动工后,会带动相关片区房价上涨,形成新的楼市热点。不过,他也表示,目前的楼市状况可谓“大势已定”,房价下跌的预期已然形成;如果地铁开工涉及到的片区范围较小,对深圳楼市的整体影响将比较有限。