

■记者观察 | Observation |

楼市持续降温 拐点真的到了吗?

证券时报记者 杨晨

今年9月,北上广深一线城市的房地产市场普遍遭遇寒流,尽管开发商推盘积极,但“金九”风光不再。日前,国家统计局发布的最新报告显示,全国70个大中城市8月份一手住宅价格环比止跌的城市上升至46个,调控效果进一步显现。种种迹象显示,房地产市场正在降温,一时间,楼市拐点论再次成为舆论的焦点。

全国房价下降的拐点真的到了吗?根据近期某媒体对5699名准购房者的网络调查显示,七成市民认为近期房价没有降,主要是开发商在“忽悠”。可见房价数据上的松动和市民的实际感受有比较大的差距。事实上,当前并没有任何一家大型开发商扛起降价大旗,所谓的“降价”大部分都是开发商玩的营销策略,类似2008年房价出现大幅降价的现象根本没有出现。

从同比数据来看,8月份70个城市一手住宅价格与去年同期相比均上涨,涨幅在5.0%以内的城市有45个。也就是说,调控的成效主要是止跌,离房价拐点还相差较远。以深圳为例,今年5月推出“限价令”以后,新推和加推的楼盘定价大部分低于市场预期,但也仅仅是没有继续上涨而已,和去年同期相比,大部分新盘的价格并未松动。

在二三线城市,房价上涨的迅猛势头已倒逼限购令扩容。从8月的数据看,二三线城市房价上涨势头并没有明显放缓,南昌、乌鲁木齐、长沙、石家庄、秦皇岛、岳阳、丹东、兰州的房价同比涨幅都超过了7%。二三线城市被视为房地产市场的“价值洼地”,这些城市房价涨势不减,一线城市的房价也难于下跌。

此外,尽管今年融资环境偏紧,但开发商,特别是大型开发商并不十分缺钱。今年上半年,房地产集合资金信托成立规模、海外融资均比去年同期翻倍,反映开发商正在通过各种渠道加速资金储备。此外,今年上半年龙头房企销售金额仍实现了快速增长,排名前十的开发商2011年上半年销售金额同比增长高达80%,资金快速回笼减小了房企大幅降价销售的压力。至于部分“差钱”的中小开发商,他们并没有定价权。在资金并不十分紧缺的情况下,指望开发商大幅降价销售,无异于与虎谋皮。

因此,目前断言拐点来临还为时尚早。

香港失业率 创13年来最低水准

证券时报记者 唐盛

香港特区政府统计处昨日公布的统计数据,香港6-8月份的最新失业率下降0.2个百分点至3.2%,创自1998年2月以来的最低水准。

统计数据还显示,期内香港的就业不足率微升0.1个百分点至1.8%;全港总就业人数连续第6个月上升,达到超过363万人的创纪录新高;失业人数则减少约7200人,至13.73万人。

香港合众人事顾问公司总经理苏伟忠表示,香港的失业率可能已见底,估计未来几个月会逐渐回升,金融、进出口和制造业会受影响最大,并将最少持续一年。

香港特区政府劳工及福利局局长张建宗也表示,尽管到目前为止香港经济表现仍大致良好,但面对欧元区多国主权债务危机恶化和美国经济疲弱,近期本地雇主的招聘意愿已趋谨慎。

深圳六成以上国土面积 将建为城市绿地

据新华社电

正在创建国家生态园林城市的深圳市日前发布消息,将把国土面积的六成以上规划为城市绿地,并将建立绿地管理信息台账,推进城市绿地实施建设和园林绿化长远发展。规划完成后,深圳市1050万常住人口将人均拥有公园绿地近18平方米。

8月25日,广东省政府发布了《关于建设生态景观林带构建区域生态安全体系的意见》的文件,计划拿出专项资金,用9年时间建成1万公里、805万亩生态景观林带,打造广东生态安全体系。

19日,深圳市规划与国土资源委员会公布了《深圳市城市绿线划定公示说明》。按照公示,深圳城市绿地面积高达1200多平方公里,而深圳市国土面积不到2000平方公里,城市绿地占国土面积六成以上。

香港上调按揭利息 内企融资水涨船高

继多家银行宣布上调按揭利息之后,香港企业贷款利息也可能跟随上调



IC/供图

证券时报记者 孙媛

随着香港信贷状况日趋紧张,香港银行接近零息的“超低息时代”或将结束。日前,香港汇丰、中银香港和花旗银行日前纷纷上调按揭利息。有分析人士指出,内企赴港贷款增速加快占用了香港老百姓的

买房钱,在按揭利率(按息)上调之后,香港企业贷款利息也可能跟随上调。

内企在港贷款愈来愈难

近月来内地中小企业向香港银行申请贷款已愈来愈难,业界人士指出,按息上升突显银行资金成本

■链接 | Link |

继汇丰、中银之后,招行旗下永隆银行昨日也宣布,同时上调拆息按揭(H按)及最优惠利率按揭(P按)之利率,新利率于明日生效,是继汇丰、中银香港、花旗及星展等多间银行后,再宣布调整按揭利率的银行。永隆H按将由原来的H+2%至2.5%,上调至H+2.25%至2.75%,利率上限亦由原来的P-2.5%上调至P-2%,现金回赠0.2%不变。P按则由原P-2.5%至2.9%,上调至P-2.3%至2.7%,现金回赠0.5%不变。

此前汇丰已于今年第五次上调按揭利息,在过去6个月里该行累计上调按揭利息2厘。上周五,汇丰宣布自本周一, H按利率从目前的H+1.8厘~2.3厘(100基点为1厘),调升0.4厘~0.5厘,即H+2.3厘~2.7厘。P按方面,实质利率介于2.6厘~2.9厘,较之前高0.3厘~0.6厘。

中银香港方面, H按即日起调高20基点,至H+2厘至2.5厘,但P按利率则维持不变,为P-2.7厘。花旗则宣布将拆息按揭(H)由H+1.8厘至2.2厘,上调至H+2.2厘至2.7厘。上限为最优惠利率(P)-2.5厘; P按方面,则由P-3厘上调至P-2.95厘。

(孙媛)

持续上升,而贷款升幅仍高于存款增长;加上部分存款流向升值潜力的人民币,令资金相对较为紧张。

不排除其它企业贷款利率进一步上升。”有地产开发商表示,近期银行收紧贷款,即使大型开发商融资也不如以往般容易,令人担心会否殃及其它企业。巴克莱报告称,

香港商务及经济发展局局长苏锦梁:

CEPA新政为粤港合作注入新动力

证券时报记者 吕锦明

第七届泛珠三角区域合作与发展论坛”将于今天在江西南昌开幕,这是《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》(简称CEPA)框架下的一项重要会议,香港商务及经济发展局局长苏锦梁将率团参加。

在赴南昌参加此次会议之前,苏锦梁接受了证券时报的专访,他重点分析了国务院副总理李克强在8月中旬访港期间公布的一系列支持香港社会和发展的最新措施,以及香港政府有关部门在加强粤港合作方面的最新动向。

落实CEPA 令香港获益明显

李克强副总理在8月访港期间,宣布了一系列支持香港社会和发展的措施。苏锦梁表示,中央明确表示会进一步向香港开放内地的市场,并争取到“十二五”末通过CEPA基本实现内地和香港服务贸易的自由化,特区政府对此表示欢迎。

据介绍,就香港而言,CEPA主要涉及三大范畴,分别是货物贸

易、服务贸易和贸易投资便利化。苏锦梁介绍,自2004年实施至今,CEPA为香港带来了显著的经济效益。香港特区政府的数据显示,2004年以来,在货物贸易方面,有超过1600种的以香港为原产地货品享受到零关税优惠出口内地,截至2011年8月31日,已享受零关税优惠出口到内地的货物总值超过345亿港元,关税优惠约24.1亿元人民币;在服务贸易方面,CEPA涵盖的服务贸易开放领域由最初的18个增至现在的44个,设于香港的服务企业因CEPA政策从内地业务中获得收益,仅2004~2009年期间的累计业务收益就高达616亿港元;另外,仅在2007~2009年期间,香港专业服务提供者凭借CEPA在内地设立的企业获得了累计约1985亿港元的业务收益,同期,设于香港的服务企业也因受惠于CEPA获得约551亿港元的额外业务收益。

为香港专业人士 进军内地铺路搭桥

谈到香港服务业进军内地遇到的问题时,苏锦梁表示,由于内地与香港在制度上存在很大的差异,部分服务行业在进军内地市场时,往往对各种各样的行政流程和要求会感到无所适从。为此,特区政府一直与内地有关部门保持密切联系,跟进本地业界利用CEPA措施进军内地服务业市场所遇到的问题。

苏锦梁表示,香港商务及经济发展局致力于大力推广CEPA,让香港的服务业界更多地了解CEPA的措施和配套政策,以及内地现行的法律法规。同时,香港贸易发展局还会向业界提供商务顾问服务,帮助企业取得有关内地法律法规以及申请规定的信息。

苏锦梁透露,香港特区政府已经与内地相关部门展开磋商,预期可在今年年底之前签署《CEPA补充协议(八)》。他强调,香港商务及经济发展局会继续为香港的企业进入内地市场争取更佳的市场准入条件,提供更多的商机。

南沙成今年 粤港合作新亮点

谈及粤港合作时,苏锦梁表示,8月份中央宣布的一系列惠港政策措施,都会为粤港区域发展注入新动力。“下一阶段,粤港两地将加强联系,好好把握这些新措施带来的机

在按揭利率上升、市民买楼意愿降低、土地供应增加,以及政府将复建居屋的情况下,香港的楼市前景很不乐观,预期香港的楼价在2012~2013年最多会跌25%~30%。

企业并非无钱借,只是借贷成本高。”一位资深银行家指出,过去一年来,香港存款升幅追不上贷款增长幅度,银行存贷比已逼近上限,令银行借贷的资金减少,银行为应付强劲的贷款需求,要高息争取存款,使成本上升,贷款息率也要相应调整。据介绍,年初香港企业贷款息差有的低至同业拆息加60~70基点,目前不少企业贷款息差则为同业拆息加2厘多。中国铝业公司在香港募集3亿美元3年期贷款,定价即较银行间拆借利率(Libor)加码120个基点。中纺集团也寻求在香港筹措首笔5亿美元贷款,利率定为Libor加码超过250基点。

或告别贷款低息时代

与此同时,香港银行存贷比仍在节节攀升。金管局总裁陈德霖今年4月在给香港各银行的信函中指出,“带动贷款增长的主要因素是物业贷款及中国内地非银行类客户贷款的强劲需求”。

根据香港金管局的统计数据,截至2010年底,银行体系资产负债表内对中国内地非银行类客户的贷款总额相当于14106亿港元,较上年增加4440亿港元,增幅达到47%,贷款总额占总资产的比例已达10.1%。今年首季,香港整体银行业的非银行中资企业贷款额,由1.621万亿港元增至1.799

万亿港元,零售银行中,非银行中资企业贷款总额为1.268万亿港元,按季增长9.6%。而在2010年,零售银行的非银行中资企业贷款总额已按年劲增53%。

一名外资银行家预期,银行除会跟随调升按揭利率外,企业贷款息率可能也会上升,因为自去年以来,贷款需求强劲,特别是内地信贷收缩令内企在港融资需求大增,抽走部分资金,存款增幅则未能追及贷款的升势,部分存款更流向目前资金出路仍不多的人民币,令银行要以高息吸引港元及美元存款,部分港元存款息率更高达1.8厘~2厘。同时,金管局要求银行严控存贷比率,目前港元存贷比率接近84%,若情况持续不变,银行的资金会更加紧张。

尽管香港6月及7月贷款升势已略减慢,按月增长1.5%,但按年升幅仍达18%,贷款增长仍然十分强劲。香港金管局副总裁阮国恒曾指出,由于欧美市场前景不明朗,感到银行流动性仍然紧张,“银行预计未来贷款升幅可能会减慢,除资金因素外,贷款息率上升也会减少客户借贷需求”。

交通银行香港分行副总经理陈霞芳指出,银行资金较去年明显紧张,放款利率有机会再升,除非外围环境出现特别的变化,否则贷款低息时代已过”。汇丰香港区业务规划及策略主管潘汉生表示,目前的借贷实质利率仍偏低,会否进一步上升,要视未来贷款需求而定,若按目前贷款增长仍远高于存款升幅的状况,贷款利率准确重返过去超低的水平。



香港商务及经济发展局局长苏锦梁

苏锦梁表示,CEPA是一项开放并不断发展的自由贸易协议,通过循序渐进的方式,为加入更多的开放市场措施设立机制。其中,在多个服务领域如医疗、建筑和法律服务等,内地都给予香港专业服务提供者优惠的市场准入条件。这比在世界贸易组织中对其它外国投资者所作出的承诺还要开放,我认为CEPA是内地至今所制定的最优惠的自由贸易协议。”他说。

中央 惠港政策 追踪

上周深圳新房二手房成交环比下跌约三成

深圳楼市“金九”爽约 开发商布局“银十”

证券时报记者 杨晨

“金九银十”是房地产行业的传统旺季,但今年9月,深圳房地产市场没有出现丝毫回暖迹象,反而寒气逼人。

上周,深圳一手房共成交285套,环比下降31.7%;成交均价2.26万平方米,环比下降21.3%;成交均价为17621元/平方米,环比下降5.1%。与此同时,二手房市场未能延续回暖势头,成交量

依然在低位徘徊。上周,深圳二手房共成交420套,成交套数环比下降18.1%;成交面积为3.25万平方米,环比下降27.9%;成交均价19530元/平方米,环比下跌4.3%。

在低迷的市场环境中,低价楼盘成为刚需人群的首选。数据显示,在上周深圳成交量前十名的楼盘中,有一半是均价低于2万元/平方米的楼盘,包括万科金色领域、花半里清湖花园、家和盛世等。其中,位于宝安的万科金色领域花园(二期),连续

3周成交量排名全市第一,上周共成交76套,成交面积为5442.2平方米,成交均价仅15396元/平方米。从区域来看,关外楼盘依然是主力。上周宝安、龙岗两区一手房成交239套,占全市成交量的83.9%;其他四区共成交47套,占全市成交量的16.1%。在成交均价方面,上周南山区最高,为31033元/平方米;龙岗区最低,为14306元/平方米。

据了解,今年10月、11月深圳将有大量楼盘集中入市。其中,仅

万科就推出了“万团大战”,计划推出项目11个,共计房源1万套,覆盖罗湖、福田、盐田、宝安等区域,持“万团卡”的购房者购买上述房源均可获得一定的优惠。

世联地产首席分析师王海斌认为,“金九银十”是指很多楼盘都会选在9月份或10月开盘,也有很多置业者趁此机会淘房,但今年9月份推出的楼盘不算特别多,开发商和置业者都在

等待10月份。王海斌表示,当前购房者还在等待开发商的“动作”,10月市场将迎来国庆长假,大量房源将集中上市,随着供应量的放大,成交量可能出现反弹。

近期一手房的消化速度明显减慢,根据深圳市规划国土委公布的数据,截至9月18日,深圳全市一手房可售面积为213.78万平方米,可售套数为22263套,若按近8周深圳全市新房周平均571套的销售速度,目前的新房可售量消化时间为37.3周。