

深圳住房公积金提取 首日预约超5000人

证券时报记者 陈中

记者昨日从深圳市住房公积金管理中心获悉,购房提取、租房提取等5项住房公积金提取业务昨日开始上线试运行,全天共有5481人在网上预约提取业务。

截至昨日下午5时,该中心共办理提取业务3711笔。据统计,昨日在网上预约办理提取业务的共有5481人,申请提取情形的前三位依次是租房提取、还贷提取和购房提取,占预约总数的六成多。公积金中心相关负责人表示,提取业务办理成功后,除了非户籍社保转移提取外,其他提取业务的资金将在2-3个工作日内转入职工联名卡储蓄账户内。

据了解,深圳市住房公积金制度自去年底正式实施以来,归集资金增长迅速。截至本月初,深圳住房公积金归集资金已达到117亿元,职工个人开户数累计约340万人。

深圳启动60个重点项目 投资总额超过450亿元

本报综合报道

昨日,总建筑面积超过7万平方米的中国人寿大厦破土动工。进入9月,深圳共有60个重点项目集中启动,总投资额达到457.6亿元。其中保障性住房项目达到13个,总投资额57.08亿元。

据了解,本次集中启动的项目重点分布在产业发展、社会民生和城市更新领域。其中产业类项目包括北科总部及国际干细胞研发基地、腾讯科技动漫游戏及移动互联网基地、血液制品生产线技术改造项目、中信大厦、中铁南方总部等。项目建成投产后每年总产值将达到355.86亿元,每平方公里年产出预计为682亿元。民生和城市更新类项目达到41个,不仅有医院、学校和污水处理厂,还有13个保障性住房项目,总投资额为57.08亿元。

港黄金珠宝股 憧憬国庆“钱”景

证券时报记者 唐盛

国庆黄金周将至,香港入境处预计今年假期将有约565万人次通过不同途径到港,另外,香港的商场店铺早已紧锣密鼓开始筹备,不想错过这宝贵的商机。市场分析人士建议,今年国庆黄金周时间较长,并与重阳节假期重叠,因此预期消费股尤其是备受内地游客青睐的珠宝黄金类相关股份将有不错的前景。

香港特区政府发言人昨日表示,旅游事务署已协调有关政府部门及香港旅游业界制订多项措施,为在国庆黄金周期间访港的内地旅客作好准备。香港入境处发言人预计,今年国庆黄金周及重阳节假期期间,将有约565万人次旅客进出香港,较去年同期增长约17%,其中约有209万人次将经由罗湖过境,入境处将加开柜位以应付旅客高峰人流。

受到黄金周将至、内地旅客购买力强劲的利好提振,港股市场上黄金珠宝类股票近期表现强势,虽然昨日恒指下跌100多点,但此类股份多以红盘收收。至昨日收盘,六福集团上涨3.76%、景福集团升1%、东方表行升3.8%、英皇钟表上涨2.73%。

据悉,主营珠宝生意的香港景福集团在4至8月份期间的销售额按年增长20%-25%。该公司总经理王嘉琪表示,来自内地顾客的购买力并不会因近期股市的波动及欧美债务危机受到影响。英皇管理层也表示,近几个月公司的销售势头保持强劲,主要是因为内地旅客的消费购买力并不受全球经济疲弱的影响,公司有信心今年下半年的同店销售增长率将达到30%。

香港金管局呼吁警惕 累计期权产品风险

证券时报记者 吕锦明

香港金管局日前就近期累计期权产品交易活跃的情况发出呼吁:累计期权产品属高风险衍生工具,希望投资者不要低估投资风险!

香港金管局助理总裁戴敏娜日前在官方网站的专栏“汇思”中撰文指出,累计期权产品是一种高风险衍生工具,表面上看回报非常有吸引力,但如果遇上市况大幅波动时,投资者就必须按照合约“接货”,甚至可能因为合约涉及“孖展”融资而被迫补仓、或者因合约有杠杆效应最终导致重大损失,因此呼吁投资者不要低估此类产品的投资风险。

超大现代被“黑” 港股史上最大欺诈?

该股已于本周一停牌,自今年以来股价下挫逾80%

证券时报记者 徐欢

此前闹得沸沸扬扬的外资机构做空中国概念股的风波尚未平息。昨日,对于香港监管机构正在调查的超大现代涉及市场不当行为一案,被称为“黑客”的做空机构“匿名”称其为香港交易所所有有史以来“欺诈行为规模最大且历时最长的公司”之一。

做空机构“匿名”创立了一家新的名为“匿名分析”的分支机构,主要致力于揭露公司欺诈。“匿名分析”周一在网站发布了一份报告指出,内地在香港上市的公司超大现代从事了11年的“欺骗和公司欺诈活动”。

报告指出,超大现代从2000年上市起就存在大量欺骗投资者和股东的行为,并且一直夸大自己的现金结余并伪造账目,并认为超大现代将无法安然度过审查,最终将会从香港交易所摘牌。

关于超大现代的“欺诈”问

题,自5月份开始已有媒体报道。公司夸大在内地的耕地规模的行为被曝光后,超大现代开始广受外界关注。

目前,超大现代面临种种质疑,包括毛利、净利多年来远超同行,公司所得税支出与业绩不匹配,折合税率不足万分之一,长期不合理的股利、筹资政策以及巨额资产难以核实等。

此外,超大现代大股东郭浩不停减持公司股票。截至2010年底,郭浩多次配售旧股套现逾18亿港元,使其持股量由上市时的56%下降至19.23%。

在这次的风波中,与此前嘉汉林业、雨润食品等公司不同的是,超大现代是被香港政府机构而不是私人机构质疑其行为不当。

但是,“匿名分析”仍然指责香港监管机构疏于职守,让一个明显的欺诈活动持续了这么长时间,并指出,监管机构在其发布报告前几个小时才决定起诉,时机上值得

推敲。

昨日,香港市场失当行为审裁处对超大现代进行了第二次初步会议,主要调查关于超大现代主席郭浩、财务总监陈志宝以及富达基金基金经理

George Stairs在2009年6月中旬公布配股计划前后的股份交易中是否涉及内幕交易。

超大现代发言人称,公司正在准备一份回应“匿名分析”报告的声音。

明。香港市场失当行为审裁处拒绝就此案的详情进一步置评。

超大现代于本周一停牌,停牌当天股价下挫26.67%。自今年以来,该股股价已经下挫了逾80%。

绿城中国否认退市 不排除“把价格降到底”

证券时报记者 徐欢

还未从信托风波中脱困的绿城中国,昨日又卷入退市传闻中。对此前有关媒体关于绿城中国的退市报道,公司发布公告予以否认,称目前并无退市打算。

昨日有媒体报道,为摆脱目前的资金困境,绿城中国曾经考虑或仍在考虑的方案之一是在香港联交所退市。对此,绿城中国发布公告正式否认。绿城中国主席寿柏年回应称,完全不存在“退市”一说,也

没有这样的安排,并不是只有退市这条路,也可以引入合作伙伴”。

此外,媒体还称,如果绿城如复地一样在香港资本市场退市,等于在3.6倍市盈率时低价收购了流通股份,待几年后重新整理上市,动辄10倍以上市盈率的发行价将令投资人大大受益。对此,寿柏年表示,绿城与复地的情况有很大不同,复地退市是由于其流通股主要在内地,退市后将能得到大股东更多的支持。

但是,在房地产行业低迷的情况下,绿城如何解决资金链问题一

直是外界关注的焦点。目前,绿城的净资产负债率达到163%,居行业之首。今年1-9月,绿城的销售收入为270亿元人民币,仅为年初计划的一半。有投行人士表示,如果今年绿城的销售额达不到480亿元人民币,或将面临被债务拖下深渊的危险。

寿柏年表示,绿城将通过项目股权合作和加快项目营销,以降低负债率。此前,绿城集团董事长宋卫平曾放出狠话称,如果实在没有办法,就直接把价格降到底,把所有的房子都卖完,以后就不再做房地产了。

港股洗仓 内地房产富豪身家大缩水

证券时报记者 徐欢

在福布斯最新发布的2011年中国富豪榜百强名单中,有8家在香港上市的房地产公司老总榜上有名。但是,港股从8月初以来经历了一轮惨跌,这些房地产大佬们的腰包也随之经历了一轮急剧缩水。

根据福布斯解释,2011年富豪排行榜的上市资产是按照8月19日当天的收市价计算的。以此时间节点开始计算,截至昨日(9月28日)港股收盘,这些房地产大佬们的身家缩水幅度从21.5%至43.8%不等。其中,雅居乐地产的陈卓林夫妇身家缩水最甚。而同期,香港恒生指数仅下跌了7.2%。

在2008年全球金融危机后,受益于全球各国为刺激经济而释放的宽松流动性,内地房价涨幅惊人,地产大佬们的身家也随之

迅速膨胀。但是,为抑制房价高涨的势头,中国政府自去年底连连出招,外资机构也频频看空内地房地产行业,加上全球经济放缓的阴霾再现,总体市场的气氛也急转而下,近期港股更是掀起一阵洗仓潮,受宏观调控影响最大的房地产股票也成了这股洗仓潮中的重点打击对象。

在2011年福布斯中国富豪排行榜上,恒大地产主席许家印以396.4亿元人民币排名第6名,在8家内房企业中排名最高,但是,从8月19日至今,恒大地产股价下跌了35.5%,许家印身家也随之缩水至256.4亿元人民币。此前,在2009年11月5日在香港上市当天,许家印凭借422亿元人民币的身家超过当年以396亿元人民币身家荣登福布斯中国富豪榜首的比亚迪总裁王传福。



在此次富豪榜中,排名第75位的雅居乐地产的陈卓林夫妇是入榜的8家内地房地产商中财富缩水幅度最大的富豪,其85.7亿元身家缩水了43.8%,至48.2亿元人民币;排名第7位的龙湖地产吴亚军夫妇,其身家也缩水了28.5%至269.7亿元人民币。

内地房地产富豪身家缩水情况一览表

地产富豪	所属地产公司	福布斯中国富豪榜排名	福布斯榜单身家(人民币)	身家缩水幅度	目前身家(人民币)
许家印	恒大地产	第6位	396.4亿	35.50%	256.4亿
吴亚军夫妇	龙湖地产	第7位	377.2亿	28.50%	269.7亿
杨惠妍	碧桂园	第11位	287.7亿	28.50%	205.7亿
张欣夫妇	SOHO中国	第16位	211亿	21.50%	165.6亿
张志熔	恒盛地产	第22位	191.8亿	31.25%	131.9亿
许荣茂	世茂地产	第29位	153.4亿	22.30%	119.2亿
张力	富力地产	第59位	95.9亿	32.70%	64.3亿
陈卓林夫妇	雅居乐地产	第75位	85.7亿	43.80%	48.2亿

备注:统计时间为2011年8月19日至2011年9月28日

彭彪/制表 翟超/制图

排名第11位的碧桂园掌门人杨惠妍,身家缩水了28.5%至205.7亿元人民币;排名第22位的恒盛地产主席张志熔身家缩水了31.25%至131.9亿元人民币;排名第29位的世茂地产主席许荣茂身家缩水22.3%至119.2亿元人民币;排名第59位的富力

地产董事长张力身家也缩水32.7%,至64.3亿元人民币。

此外,在福布斯富豪榜中排名第16位、主营商业地产的SOHO中国掌门人张欣夫妇在一众房地产商中受影响的程度最小,其211亿身家仅缩水了21.5%,至165.6亿元人民币。

开发商密集出货 深圳楼市硬扛有点难

证券时报记者 陈中

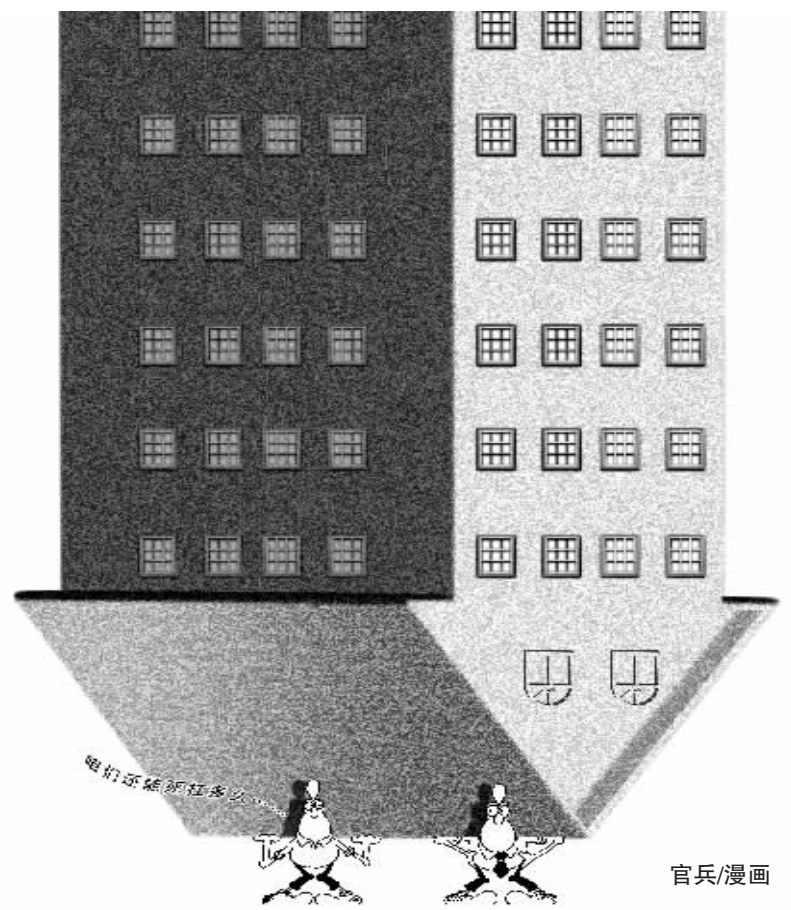
尽管开发商用尽浑身解数,被寄予厚望的深圳楼市“金九”行情已然破灭。业内人士认为,在库存高企、新盘接连推出的压力下,深圳楼市长期以来的卖方市场将出现动摇,未来价格调整不可避免。

公开数据显示,9月1日至9月27日,深圳新房成交仅1792套,成交量持续低迷。中国指数研究院深圳研究总监林建晖对证券时报记者表示,开发商与购房者在第四季度仍将继续博弈,接下来深圳楼市将进入一个十分微妙的调整时期。

另据深圳市规划国土委网站显示,截至9月23日,全市当月取得预售证的新盘项目已达9个,成为年内预售项目最多的月份。深圳搜房网数据监控中心统计,10月份深圳楼市预计将有18个住宅项目开盘,合计可提供4700套、61万平方米左右的货量。而从深圳9月前3周一手房的成交情况看,预计全月成交量约2000套左右,仅为8月成交量的八成左右。

一边是“金九”行情遇冷,另一边是深圳全市的可售房源还在不断增加。深圳市规划国土委发布的数据显示,截至9月27日,深圳全市一手房可售面积为224.55万平方米,可售套数为23874套;若按近8周深圳全市新房周平均496套的销售速度,目前的新房可售量消化时间为48周。

林建晖认为,深圳楼市目前已经陷入了十分尴尬的境地:一方面



官兵/漫画

是调控政策压抑了投机性需求,另一方面,大部分的刚性需求仍然无法承受目前的房价。这使得购房需求无法消化急剧增加的供应量,未来价格进一步调整将不可避免。

世联地产华南区域首席分析师曹取对记者表示,随着库存压力的增加,开发商的强势地位正在动摇,这意味着深圳楼市正处于从卖

方市场向买方市场转变的阶段。曹取预计,随着今年四季度供应量加大,开发商竞争将加剧,会在价格上继续做出让步。

深圳中原市场研究部也认为,开发商为了年底冲刺销售目标,加大推盘量,将很大程度上促使成交量上升;预计后市价格将进一步下跌,从而刺激更多的需求释放。

■相关新闻 | Relative News |

钱很少货很多 开发商备战“银十”硝烟四起

证券时报记者 杨晨

近日绿城深陷“调查门”,引爆了市场对房地产行业资金链的担忧。

27日,国际评级机构标准普尔下调了绿城等6家内地房企,认为如果2012年销售额同比下降30%,很多开发商可能难以承受,超过一半会出现流动性问题。事实上,今年“金九”成色不足,开发商不仅没有迎来传统的旺季,销售业绩反而异常惨淡。统计显示,一线城市本周库存均有所上升,总体连续6周库存回升,可见去库存化仍未出现改善。

广发证券的研究报告显示,今年上半年,上市房企的平均资产负债率达75.3%,创下近5年来的高点,整体负债总额达到了10921.43亿元,同比上涨41.29%。此外,低迷的市场行情也加剧了房企的资金压力,8月份万科、保利等龙头房企的销售金额也开始出现下滑。

与此同时,持续保持着高速增长、被许多房地产企业视为融资绿洲的房地产集合信托,在银监会收紧房地产信托政策的影响下,环比也出现了明显下滑。房地产信托成交量上升;预计后市价格将进一步下跌,从而刺激更多的需求释放。

托项目份额的比例从48%降至43%。

在多重压力下,开发商开始闹起“钱荒”。今年以来,不少开发商不惜高成本通过各种渠道加速资金储备。数据显示,今年以来,内地房企共发行海外债券近90亿美元,获得海外贷款23.9亿美元,其中不少房企贷款的利率都在10%以上。

一方面是融资困难,一方面是“借合高筑”,今年开发商拿地明显谨慎了很多。兴业证券研究报告指出,当前土地市场未见回暖,推出和成交土地数量仍处于较低水平,溢价率仍较低。据“链家地产”市场研究部统计,2011年前三季度,北京、上海、广州、深圳4大城市土地出让金额合计2066.48亿元,同比下降8%。

在这样的局面下,降价或死扛,开发商到了必须二选一的时候。世联地产首席分析师王海斌认为,2011年还剩下3个月,对许多房企尤其是上市房企而言,必须考虑业绩因素,因此销售压力非常大。今年上半年多数开发商未完成销售目标,三季度市场又迎来了供货高峰,四季度房企之间的竞争会非常激烈。

事实上,在深圳,以万科为代表的许多开发商已经开始备战“银十”,推出了一系列促销活动。房地产市场已经开始硝烟四起。