

## 不到一天即夭折 佛山楼市限购新政真尴尬

证券时报记者 陈中

佛山限购新政虚晃一枪，被忽悠的不仅是媒体。

昨日，佛山市住房和城乡建设管理局在其网站针对限购政策连发三文，先后发布和撤销为限购令松绑的楼市新政，引得舆论哗然。

一位资深地产界人士昨日在微博上的声明颇具代表性：“鉴于大连、佛山多次以所谓新政调戏国民，作为最大财富池，中国楼市却已成没规律与系统性，有长期幼稚症的政客戏场。作为19年楼市研究者，别人绝食我绝写，以示抗议！至明年1月11日前不发表楼市趋势的研究言论，请大家抗议、监督！”

亚太城市发展研究会政策研究中心主任谢逸枫对证券时报记者表示，佛山限购放松政策的尴尬收场，最主要原因是遭遇到上面的压力，中央政府和广东省政府考虑到社会舆论的压力，不会支持佛山放松限购。

事实上，自今年二季度楼市持续降温以来，部分城市已有或明或暗的放松限购，最典型的当属海南三亚，允许外地人限购一套住宅（不需提供纳税证明）。今年4月，曾有媒体报道海口将放松限购，最后逼得当地官员不得不出面辟谣。

今年下半年，国务院要求二三线城市采取限购政策后，浙江台州的限购范围未涵盖二手房，衢州则对本地人的限购范围设定为“市区、第四套”，被指为“最松限购令”。

此次佛山的限购新政则最有“出头鸟”的意味。然而，一天之内经历“文件出台—舆论关注—暂缓执行”这般纠结而波折的过程，让观者得以窥中国楼市各方的微妙博弈和地方政府的尴尬处境。

其实，在这项“史上最短命政策”出台前，佛山限购政策一直被称为在珠三角“陪太子读书”。今年初“围八条”颁布后，佛山于4月1日开始实施限购令，成为继深圳、广州后广东省第三个出台限购令的城市，也是国内第一个出台限购令的地级市。在整个珠三角地区，佛山是继深圳后限购令政策最为严格的三套、外地人限购两套。

数据显示，佛山2009年土地出让金332亿元，位居全国第9位；2010年土地出让金为193.24亿元；今年前三季度土地出让金180.95亿元，同比减少2.53%。业内人士认为，相比广州、深圳的雄厚家底，佛山对近年来卖地收入的锐减难免有些不适应。

谢逸枫认为，佛山限购新政之所以短命，首先是因为当前房价上涨压力较大，需限购政策继续遏制房价上涨和抑制不合理购买需求，避免楼市泡沫增加，保证今年价格控制目标完成；其次，限购政策一旦放松，将引起市场恐慌，甚至导致其他46个已限购城市放松限购，使楼市陷入混乱；此外，也需维持公众对政府调控房价的信任。

深圳市都会城市研究院院长高海燕认为，佛山限购放宽是地方政府出于试机而行的一种尝试，但国家的调控就像是一盘棋，力度是不会放松的。迫于政府政策的压力，佛山的限购放宽必然是要叫停的。

## 深圳拟将物联网产业打造成新经济增长点

证券时报记者从今日将发布的《深圳推进物联网产业发展行动计划（2011-2013年）》中了解到，到2013年，深圳计划将物联网产业打造成为新的经济增长点，培育1-2家物联网核心产业产值规模超10亿元的企业，物联网企业上市达到3家。

《计划》显示，在物联网产业方面，与物流和供应链密切相关的EPC标准产品占据国内70%以上的市场份额，先施科技（皓宇达子公司）、远望谷等企业在超高频产品领域占据国内90%的市场份额，尤其是国内RFID读写机市场几乎为深圳企业所垄断。在RFID领域，深圳有企业330多家，拥有国民技术、远望谷、先施科技、鼎识科技等一批龙头企业，产品以电子标签、读写器具、系统集成为主，其中约80%的企业有自主开发的产品，超过40%的企业拥有专利；先施科技的RFID防伪技术已成为防伪行业领域极具发展前景的分支，远望谷已成为国内铁路车号自动识别系统“产品与解决方案的主要供应商”。

根据《计划》，深圳将研究建立物联网产业联盟，分担企业技术创新风险，降低研发成本，确保物联网产业联盟合作各方的市场优势，寻求物联网新的产业增长点以及新的技术、标准和市场定位，共同将业务推向新领域。

《计划》还称，将组织深圳相关科研机构和企业，通过产学研结合等有效形式，实施一批物联网产品和系统研发及产业化项目，物联网核心产业产值规模超过10亿元的企业达1-2家，超亿元的企业达3-5家，物联网上市企业达到3家以上。

(陈中)

曾荫权发布任内最后一份施政报告

# 关注民生 港府施政报告直指住房难题

证券时报记者 徐欢 吕锦明

昨日，香港特区政府行政长官曾荫权在特区立法会发表2011年至2012年施政报告。这是曾荫权担任特区行政长官以来发表的第七份施政报告，也是他任内的最后一份施政报告。曾荫权在题为《继往开来》的新年度施政报告中表示，经济发展的本身不是目标，而是手段，最终目标是使香港市民分享繁荣成果，改善生活，安居乐业。

## 恢复修建居屋 面向月入3万以下家庭

曾荫权在施政报告中表示，贫富差距、房屋问题及老龄化社会是香港近年最受关注的民生议题，特区政府已成功落实最低工资立法，保障基层劳动者的收入，也全力推动社会企业发展，并先后推出多项援助基层及长者的措施。同时，特区政府正全力从增加土地供应、打击炒楼及重整资助房屋政策三方面入手，解决房屋问题。

曾荫权表示，港府了解普通民众对于目前香港楼价不断上升及买房困难的忧虑，特别是家庭收入在申请公屋限制条件之上，但又无法负担买楼的家庭。他强调，为了响应中低收入家庭的置业诉求，特区政府将提出复建居屋（相当于“经济适用房”）的新政策，对象为月收入低于3万港元、主要属首次置业人士的家庭。据悉，港府计划提供实用面积约400至500平方英尺的住宅单位，以可负担的楼价出售给民众。

## 加强香港 离岸人民币业务中心地位

施政报告显示，香港的战略定位是国家的全球金融中心，香港政



中新社/供图

府会继续推行措施，加强香港金融竞争力。目前，特区政府正在积极跟进国务院副总理李克强访港期间宣布的多项与金融有关的措施。

曾荫权提出，在完善香港离岸人民币业务平台方面，会加强人民币资金的使用和循环机制，将通过贸易、直接投资和证券投资三座桥梁，扩大和深化与内地在岸人民币市场的连接。此外，除在内部加速拓宽人民币投资渠道并落实人民币直接投资外，香港将继续积极向全球其他国家推广香港作为离岸人民币业务中心的地位。

另外，为扩展内地经贸合作的布局，香港除了继续加强与珠三角的联系外，还会加强与成渝地区和福建的多范围合作，增设重庆和福建专责联络单位，并筹备在台湾成立香港经济贸易文化办事处。此外，曾荫权表示，将建议香港政府拨款10亿港元，设立专项基金，帮助香港企业发展内地市场。

## 加强与内地经贸合作

曾荫权表示，国家“十二五”规划表明将会巩固和提升香港国际金融、贸易、航运中心的地位，并支持香港发展优势产

业，此外，国家也会继续实施《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》(CEPA)，并根据《粤港合作框架协议》，建设以香港金融体系为龙头的金融合作区域，建立世界先进制造业和现代服务业基地，以及支持广东对香港服务业开放“先行先试”。曾荫权表示，香港会对这些政策积极配合跟进，尤其是加强与广东省的合作，并将争取在今年年底前签订CEPA第八份补充协议。

另外，为扩展内地经贸合作的布局，香港除了继续加强与珠三角的联系外，还会加强与成渝地区和福建的多范围合作，增设重庆和福建专责联络单位，并筹备在台湾成立香港经济贸易文化办事处。此外，曾荫权表示，将建议香港政府拨款10亿港元，设立专项基金，帮助香港企业发展内地市场。

## 曾荫权：确保土地年均提供4万住宅单位

香港特区政府行政长官曾荫权12日表示，政府目标是确保供应的土地每年平均能提供约4万个各类住宅单位。

曾荫权当日在特区立法会宣读任内最后一份施政报告时表示，为确保住宅土地不会短缺，订立了在未来10年内，平均每年提供可兴建约2万个私人住宅单位的土地供应目标。本年度可供私人住宅发展的房屋用地，估计可兴建约3.5万个单位。

他表示，为了增加市场上中小型单位的供应，去年推出首块指定可建住宅单位最低数目及面积限制的用地，相关的政策会继续执行。至今，已经出售了3幅这类限面积

## 链接 | Link |

香港“居者有其屋”置业计划，自1970年代起推行，目的是政府兴建公营房屋，并以廉价卖给低收入的市民。受1997年~1998年亚洲金融危机影响，香港楼市出现暴跌，政府自2002年开始决定无限期搁置置屋计划，并在同年宣布取消定期卖地，有分析认为，当时“一刀切”的措施，造成了目前土地供应失衡，楼价飙升。

香港楼价自2009年初不断升温，至今累计升幅达75%，楼价更已超越1997年高峰。目前，香港已成为全球楼价最高的地区之一，以港岛区指标蓝筹大型住宅太古城为例，其平均楼价由2008年第三季金融海啸后的每平方尺5500港元，升至目前约9000港元（约9.7万港元每平方米），升幅超过60%。

(徐欢)

的住宅用地，提供3000个中小型单位。此外，为确保单位数量的供应，还推出“限量地”。

曾荫权表示，必须以创新思维开拓土地资源，目标是确保供应的土地每年平均能提供约4万个各类住宅单位。当土地需求下降时，开拓土地工作会继续，新开拓土地会成为政府土地储备，在适当时候再推出，务求做到当需求上升时，可及时提供足够土地应付超过4万个单位的需求。

他还表示，在立法规范住宅销售方面，运输及房屋局成立的督导委员会已提交有关建议，政府会在11月份以白纸草案的形式进行公众咨询，并尽力在明年完成立法。

(据新华社电)

# 深房产中介收缩潮起 新房代理成新竞争领地

今年以来，近38%的深圳房产中介门店关门

证券时报记者 杨丽花

据中原地产提供的数据显示，今年年初深圳房产中介门店数约为8000家，但目前正常营业的只有5000家左右，约38%的门店被关闭。随着房地产调控的深入和持续，二手房成交量低位运行，被迫关闭的不仅是小地产中介，大中中介同样面临威胁。面对冲击，很多地产中介公司的发展策略被迫做出调整。

## 多数房产中介面临威胁

自去年深圳地产中介公司满堂

红全面退出深圳市场后，地产中介的倒闭潮就没停止过。不过在去年倒闭潮中，诸如二十一世纪不动产等中介公司还选择了逆势扩张，而今年，深圳各中介公司的策略全部转为收缩和坚守固有阵地。

深圳目前二手房交易低迷，对大小中介都造成相当大的冲击。世华地产就是受影响较大的一家，公司研究总监肖小平表示，今年上半年世华地产的门店数量基本保持稳定，到了三季度，约有10%被关掉。中原地产华南区总经理李耀智表示，“如果真到了赔钱的地步也会考虑关铺。”不过，不少人认为，四季度深

圳的二手房交易会反弹，届时中介的日子会稍微好过一些。

## 大中小中介各有千秋

没有交易就没有收入，是地产中介面临的现实问题。中介公司基层经纪人员的收入主要来源于佣金提成。一般而言，正规地产中介基层经纪业务人员底薪为2000元，提成占交易佣金的15%。无底薪经纪业务人员，提成会更高一些。以此计算，一个经纪业务人员，每月若能保证完成一笔二手房交易，理想收入基本可以保持。但现在的状况是，很多经纪业务人员，通常一个月也没有一单业务。”一

位地产中介高层表示。

肖小平说，从运营成本来讲，中型中介公司最没优势，既没有形成规模效益，机构设置又样样俱全，运营成本很高。而大房产中介的状况要好很多。但中型地产公司二十一世纪不动产一位管理人员则认为，中型公司运营灵活，店铺相互支撑，运营方式上也可以稍作转变。相比而言，关闭最快的小中介最为“惬意”，由于运营成本最低，行情好时快速开店，行情不好马上关闭，如此很难造成实质亏损。

## 集中转向新房代理业务

新房代理业务成为地产中介集中

转向的目标。现在我们代理的楼盘不仅有深圳本地的，也包括东莞、惠州的。由于各家中介都争食，新房代理业务竞争也非常激烈。但相比二手房低迷的成交，总要好过一些。”一位地产中介的业务人员说。

值得一提的是，利用上市后资金充裕的优势，世联地产上市后在全国开始扩张的重点也是新房代理业务。日前世联地产发布业绩预告称，公司第三季度累计实现代理销售金额414亿元，比上年同期增长3.76%。1-9月份公司累计实现代理销售金额1076亿元，比上年同期增长43.85%。

# 市场卖空金额攀高 港股卖空亟待紧箍咒

证券时报记者 孙媛

近月港股暴跌，市场平均卖空金额已接近总成交的10%，攀升到12年以来最高，香港政府相关部门改善市场证券卖空情况变得越来越紧迫。

## 港府加强监察卖空行为

近日港股大跌确有脱离基本面之嫌。香港经济保持了多个季度的平稳增长，除通胀高企外，目前失业率为10多年低位。港股截至今年上半年的业绩也十分亮丽，但港股卖空金额已攀升到12年以来最高，9月30日空单金额达128亿港元，据港交所资料，当日卖空金额占港股总成交量的14%，较2008年金融海啸时最高卖空比率的9.7%还要高。目前，欧洲、日本、韩国已相继延长禁止卖空期，并推出各种禁止卖空的限制措施以稳定市场。

香港证监会早前已指出，不久将会引入法例以落实淡仓申报制度，进一步提高卖空活动的透明度。财库局则表示，将和证监会、金管局联系，“确保有效推动”现行法规。

包括证券商协会、香港证券业协会等7家券商团体早前向政府提出，呼吁禁止卖空，但证监会行政总裁欧达礼日前表示，至今没有迹象显示港股近日下跌是由卖空活动所致，证监会也会采取果断措施遏止任何操纵或滥用卖空交易的行为。

## 禁止卖空无助港股回暖

部分业界人士认为禁止卖空无助港股回暖。香港著名股评人及基金经理黄国英认为，香港股市的升温，明显跑赢区内其它市场及内地A股市场。原因不外是跌市中积累的卖空盘已经太多，一旦大市反弹，买入动力除了来自看好的投资者外，之前卖空的投资者，也要尽

快平仓。

香港证券及期货专业总会会长王国安表示，我们并不是要求政府马上禁卖空，而是当市场出现极端情况时可考虑采用，并起到一定的阻吓作用。至于恒指单日跌5%或个股跌10%便暂停卖空的具体建议，可再行讨论。

王国安说，该会提出的禁止卖空建议还包括提高卖空者及借出贷的单位对公众的披露。目前只需卖空者向证监会申报，没要求借出贷源者申报。该会还建议对卖空持仓及借贷设上限，该会还呼吁香港的股票或股票基金持有者不要授权托管单位借出贷源，以保护自身权益。

香港证券学会终身名誉会长张华峰表示，卖空或与发行衍生工具的公司有关，有操控市场之嫌，需加以留意。他指出，业界建议禁止卖空措施，并不是要使大市止跌回升，而是希望阻止投机者扭曲市场

价格，使股市恢复正常运作，并对非法卖空活动有阻吓作用。

## 港股卖空透明度较低

港股并未设置禁止卖空、涨跌停板等机制，目前对卖空机制的限制有以下几条：禁止未有预先借货（融券）的“裸卖空”活动；在卖空时不可以低于当时最好沽盘价；卖空两天后必须买货补仓；拟将淡仓占0.02%股权或逾3000万港元须列入申报范围，而全球一般申报水平是0.25%。

而业界反对卖空的声音，却直指现行规定的缺陷：信息不透明，散户投资者难以知悉卖空交易的详情，机构大户占尽优势；参与卖空门槛极高，投资者要借货卖空，变相将小投资者拒于门外，使得卖空真正成为少数国际炒家的游乐场；对卖空一直采取放任自流态度，欧美等国容许投资者卖空，但必须受到严格监管，联手造市随时会招来法律诉讼。

## 深圳将举办上市融资与资本运作培训班

据深圳中小企业服务中心通知显示，将免费组织深圳企业各界人士就上市融资进行专业培训。通知称，根据深圳市中小企业服务中心下达的《深圳市2011-2012年度中小企业产业紧缺人才培训项目计划》，将面向全市中小企业举办“企业境内外上市融资与资本运作高级研修培训班”，培训计划招生3个班。

(胡学文)

## 深圳小贷行业未现借款逾期率上升

据悉，截至目前，深圳市批准成立的小额贷款公司共计超过30家，总资金规模超过40亿元。据深圳市小额贷款行业的人士介绍，目前上述资金已基本贷完，深圳小额贷款公司大部分属于无钱可贷。该人士还透露，目前深圳小贷行业没有发现借款逾期率上升的现象。

(胡学文)