

楼市观察 | Real Estate Observation |

楼市降价不再 羞答答

证券时报记者 杨晨

持续低迷的行情让地产中介坐不住了。近日,记者频频接到中介推销房子的电话,均表示业主诚意卖房,愿意降价。中原地产的一位置业顾问就致电记者表示,两个月前,深圳福田区某楼盘南向77平方米的毛坯房成交价为215万元,而今该楼盘同样面积同样朝向简装修的房子开价降至200万,而且业主还允诺议价。现在看房的人少,买房的人更少,为了撮合交易,常常劝说业主顺势而为,降价卖房。不少业主为了成交,更愿意降价。这种情况在上半年很少见,最近却时有发生。”他说。

往年的“金九银十”,房地产市场一片繁荣,然而,今年“金九”变“铜九”,十一黄金周期间,中国指数研究院监测的20个城市中有八成成交量同比下跌,平均跌幅逾三成,市场预期中的反弹根本没有出现。为了维持业绩,难怪中介人员会选择劝说业主降价卖房。

和小业主们相比,开发商们面临的降价压力更大。从资金链情况来看,银行贷款收紧、开发商融资成本上升、融资渠道进一步收窄;从出货压力来看,2009年下半年和2010年上半年,全国房价经历了两轮大涨,刺激了新开工面积急剧放大,将在2011年下半年到2012年期间新增大量供应,进入四季度,房地产市场已迎来供应高峰,库存加速累积,众多房企急需快速回笼资金。

种种迹象表明,房地产市场的风向已经发生转变,越来越多的开发商调整了销售策略。但经历了房地产市场2008年至2010年的大起大落后,尽管当前行情转“冷”,多数开发商依然选择了观望,且降价行为变得尤为谨慎。不难发现,近期开发商普遍采取小幅降价的策略试探市场反应,这也是当前降价广告铺天盖地,房子仍难以卖动的原因——价格还未调整到位。可见,购房者期待着“实质性降价”和当期开发商采取的“试探性降价”之间还存在着很大的距离,买卖双方仍在博弈,谁也不肯妥协。

如此,降价变成了一件技术活——降多少才能拉升成交量?降多少才能完成销售目标?世联地产首席分析师王海斌分析认为,今年四季度开发商的出货压力都比较大,高库存压力将促使房价略有松动,现在最困扰开发商的问题是降多少才有用。他认为,房价不可能出现像2008年那样大幅下降,开发商会逐步调整销售策略试探市场反应,不过,今年年底到明年上半年,房地产市场将发生实质性变化。

中海地产五座环宇城 下月将在全球“抛绣球”

证券时报记者 杨丽花

证券时报记者获悉,中海地产将在下个月推出购物中心品牌“环宇城·UNI MALL”,并有五座环宇城于下月同期启动全球招商。

中海地产重点发展的首批五座环宇城购物中心,分布在南京、沈阳、济南、天津及珠海。目前五座环宇城均处于招商或规划阶段,将与国内外知名的时尚品牌、超市零售、电影院线、知名餐饮等商家继续建立广泛而深入的联系。据悉,未来中海地产仍将适时适度开发购物中心,并且都将会以“环宇城”为品牌。

中海地产人士表示,在国内房地产企业都在计划或已经开始进军商业地产之时,中海商业地产已形成了比较完善的商业地产产品序列和发展方向,即以甲级写字楼为主,重点发展都市购物中心、适度发展星级酒店。根据中海地产2010年的年报,中海地产商业地产年租金总收入2.9亿港元;落成及在建项目资产价值超过140亿港元,2011年中报则达到146亿港元。

今年以来,国际评级机构频频唱空国内房地产企业。穆迪给予香港上市的一大批房地产企业负面评级,中海地产却不在此列,这在很大程度上得益于其在商业地产领域的成功投资。目前在商业地产拿地方面,中海地产内部人士表示,将持续关注目标城市主流地段的商业用地。

香港上一财年 注册新公司逾14万家

香港特区政府公司注册处19日向特区立法会提交的年报显示,2010至2011年度,在香港注册的新公司共有14.37万家,较2009至2010年度增加33.87%。

公司注册处处长曹晋运基金总经理钟丽玲表示,在这一年,该处推出“注册易”入门网站和提供一站式公司注册及商业登记服务,让公司可以在一天之内注册成立。

公司注册处在2010年至2011年度税后盈余达2.26亿港元,远高于2009年至2010年度盈余的1.41亿港元。(据新华社电)

深圳六招严防“温州版”民间借贷危机

目前深圳暂未出现借款逾期率上升现象,小贷行业已主动放慢放贷节奏

证券时报记者 胡学文

温州、鄂尔多斯等地陆续爆发的民间借贷危机,让民间借贷市场活跃的深圳同样成为业界关注的焦点。而作为深圳小额贷款市场重要主体之一的小额贷款公司(下称“小贷公司”),尽管总体运行稳定,暂时没有出现借款逾期率上升的迹象,但在危机效应被放大的背景下,还是主动放慢了放贷节奏。

行业放贷节奏有所放缓

从诞生到目前短短一年多的时间,深圳小额贷款行业发展迅猛。据深圳小额贷款行业协会提供的数据显示,截至目前,深圳共计核准成立小额贷款公司34家,总注册资本为38.2亿元,平均注册资本超过1亿元。正在申请设立的还有5家,预计到10月底深圳小额贷款公司将接近40家。”深圳小额贷款行业协会有关负责人说。

据介绍,相比于去年深圳小额贷款行业放贷的“月光”,目前行业内资本金加上去年的未分利润尚有一定的贷款额度没有放完。小贷公司自身放缓了放贷节奏,主要是由于其他地区陆续发生的民间借贷危机的影响。尽管要钱的客户很多,但担心看不准,他们自己慢了下来。”上述负责人表示。

该负责人认为,这正是深圳与温州的不同之处,与温州的中小企业主热衷追逐民间借贷的暴利不同,深圳小额贷款公司的不少股东虽然也都是民营企业,但在资金管理上明显更加成熟和理性。“宁可不可借,也不盲目”是深圳小额贷款行业(下称“小贷行业”)一贯的信条,在当前国内其他地区爆发民间借贷危机的背景下,深圳小贷行业自我收紧是正常和理性的表现。

借款逾期率未明显上升

事实上,温州等地民间借贷危机的影响,不仅仅使得深圳小贷行

业放缓了放贷节奏,另一方面也导致利率水平也有所走高,去年深圳小贷行业全年利息收入为5.28亿元,而今年上半年已经达到了2.63亿元。在整体放贷节奏放缓的基础上,利息收入并没有减少,这就说明利率上升了。”上述负责人说。

据了解,目前深圳小贷行业的贷款利率普遍没有超过同期基准利率4倍。换句话说,并没有达到高利贷的利率水平。对一些自然人,比如个体户等自然人贷款客户利率稍高一点,但最多也就摸高4倍,小微企业从小贷公司的贷款年利率加上手续费等一般在23%左右,而去年这一数字在20%左右。”该负责人认为,相比于市场上传言的深圳民间借贷超高的年利率,深圳小贷行业的贷款利率水平总体在可控范围内。

在该负责人看来,温州等地爆发的民间借贷危机,多与借贷链条过长以及利率逐级推高密切相关,由于目前深圳小贷行业贷款利率可控,截至今年上半年并没有出现借款逾期率上升的情况,但三季度是否会受到温州等地民间借贷危机影响而有所变化尚待关注。不过,从最近了解的情况来看,深圳小贷市场并没有发生大的变化。”上述人士补充说。

深圳加强小贷行业管理

深圳总体情况平稳,但也要警惕出现的苗头。”据接近深圳金融办的人士透露,这是目前深圳有关方面对民间借贷市场的总体评价。

就在上周五,深圳金融办还专门组织深圳小贷行业召开会议。虽然会议由头是贷款客户对小贷公司不当催收的投诉,但在当前其他地区民间借贷市场混乱的背景下,一些业内人士认为,该会议的真正目的在于提示小贷市场风险和加强监管。

从上述深圳金融办会议上传出的信息显示,深圳方面对小贷行业提出了六点要求:一是要求小额贷

“温州等地爆发的民间借贷危机,多与借贷链条过长以及利率逐级推高密切相关,由于目前深圳小贷行业贷款利率可控,截至今年上半年并没有出现借款逾期率上升的情况,但三季度是否会受到温州等地民间借贷危机影响而有所变化尚待关注。”

款公司坚决杜绝非法集资,严防死守这一条高压线;二是绝对不允许非法催收及不当催收行为地发生;三是加强客户利益保护,尤其是在利率和费率方面要求公开透明;四是在当前中小企业融资难的背景下,在利率等方面适当让利中小企业;五是处理好客户投诉,并责成行业协会建立系统化的投诉机制;六是建立突发情况应急预案等。

近来深圳小贷行业的投诉多集中在非法催收或不当催收,一方面说明深圳小贷公司客户还款难,中小企业资金紧张;另一方面也不排除部分小贷公司在当前市场环境下急于收回贷款的急躁心理。坊间有消息称,目前深圳有些小贷公司只收不放,谨慎心态不言而喻。深圳监管部门此时加强管理可谓未雨绸缪。



IC/供图

港股大起大落 牛熊证乱世称雄

昨窝轮及牛熊证成交237亿港元,创历史新高,占总成交额的41%



港股近期上演过山车走势,昨日交易量触及近一个月来的低点,衍生工具异常活跃。张常春/制图

证券时报记者 徐欢

近日,伴随着欧债危机利淡消息的此起彼伏,港股走势也如过山车般大起大落。继18日暴跌近800点后,昨日在德法两国同意扩大EFSF规模的利好消息下,恒生指数反弹了1.29%,至18309点。衍生工具异常活跃,昨日港股市场上,窝轮及牛熊证共成交237亿港元,创历史新高。

受德法两国同意扩大EFSF规模的消息以及隔夜美股上涨180点提振,香港恒生指数昨日高开323点,之后受内地股市转为跌影响,涨幅收窄,最后收报18309.22,升232点或1.29%,其中,表现最好的是金融以及地产股。

当日地产股普遍上扬,其中,恒基地产获主席李兆基增持,全日上升4%,成为表现最好的恒指

成份股。此外,长江实业、新鸿基地产、信和置业升幅在1.46%~1.9%之间。金融股也同样走高。汇丰控股全日升1.67%、渣打集团未受最大股东淡马锡拟曲线减持影响,升2.87%;内银股也普遍向好,民生银行升3.66%、招

相关新闻 | Relative News |

香港综合利率9月升3个基点

香港金融管理局19日公布2011年9月底的综合利率,反映银行平均资金成本的综合利率在9月底为0.36厘,较8月底的0.33厘稍升3个基点。

综合利率上升,反映9月份存款及银行同业资金的加权资金

商银行配股方案获证监会批准,全日升2.83%、农业银行升2.49%、中国银行上升2.3%。

值得一提的是,香港股市交易量触及近一个月来的低点;而衍生工具却异常活跃,昨日窝轮及牛熊证共成交237亿港元,占总成交额的41%,创出历史新高。

市场分析人士认为,港股向上时,投资者倾向于炒正股,衍生工具市场成交占大市比例因而下降;但当港股回吐时,刺激投资者赌性上升,重投牛熊证这个投机品种。

敦沛金融市场分析及产品支持部分分析师陈嘉杰认为,昨日市升仅仅是前日暴跌后的技术性反弹。他认为,市场正密切关注本周日的欧盟峰会能否推出强有力的措施解决欧债危机,预计恒指本周走势将十分反复。三甲金融港股研究员刘晓杰认为,港股的整体格局仍然偏弱,投资者获利难度偏大,预计恒生指数后市受美股股市走向影响较大,并将在17500点~18500点区间呈现震荡走势。

成本轻微上升。

综合利率是指银行账册上所有港元付息负债的加权平均利率,这些负债包括客户存款、银行同业存款、可转让存款证及其他债务工具,以及港元不计息活期存款。

(据新华社电)

特写 | Feature |

从老板到打工仔

证券时报记者 杨晨

石跃武目前是深圳龙岗一家连锁便利店的经理,而在今年之前,他是3家小企业的老板。

“算是从老板沦为打工仔吧。”他说,“主要还是因为贷不到款,我自己开的便利店和汽车修理厂今年陆续倒闭了,还有一家装修公司处于‘半死不活’的状态,所以我只好到别人的公司打工。”

2003年开始创业时,石跃武赶上了好时机,他开的装修公司每年的净利润都有50多万。2003年~2007年之间,他的生意做得蒸蒸日上,积累了第一桶金后,石跃武在2008年又开了两家小公司,分别是汽车修理厂和连锁便利店。石跃武的创业经历正好和中小企业发展的路径相吻合,从2001年~2004年,中小企业的发展达到了增速的顶峰。外需拉动下,2007年、2008年中小企业又经历了显著的扩张。2008年政府推出一系列危机应对措施后,2009年中小企业数量较2008年增长1.94%,但在经历了2010年的市场难、2011年的融资难之后,中小企业的数量又开始面临收缩困境。

2008年金融危机后,我开的几家小公司的经营状况开始逐年下滑,2008年、2009年还勉强维持得下去,但从2010年开始,融资越来越难,撑到今年,公司实在难以以为继。”他说,不止他自己的公司,他周围朋友普遍感觉今年的形势尤为艰难,甚至比2008年更难熬。

像今年倒闭的很多企业一样,石跃武的厂也死于资金断裂。石跃武说,中小企业很难从银行贷到款,往往只好转向民间借贷,而现在做实业

资金断裂。石跃武说,中小企业很难从银行贷到款,往往只好转向民间借贷,而现在做实业很难挣到钱,有时候毛利润还不够偿还利息。

很难挣到钱,有时候毛利润还不够偿还利息。为了维持公司的运营,他把自己的房子也卖了,但还是改变不了公司倒闭的结局。

有机构的研究报告显示,当前中小企业的财务指标已接近2008年最差水平,部分行业的资产负债比率显示杠杆运用已到尽头,融资难、融资成本高,使得中小企业的财务负担难以承受。

与2008年相比,当前中小企业面临的困境更加复杂。在最近两年里,中小企业需要同时面对人工成本大幅上升、融资环境偏紧、原材料价格大幅上涨等多重压力。要渡过困境,必须借到钱,而能从正规银行体系贷到款的中小企业大概只有10%,换言之有90%要另谋出路。

借到钱的可以缓口气,撑一撑或许就活过来了。”石跃武感慨道,“资金是企业的血液,缺少资金怎么生存,不生存怎么求发展?我把自己的便利店和现在工作的便利店对比了一下,发现经营理念和模式一摸一样,如果当时我有资金继续维持,我相信我也可以做大做强。”石跃武无遗憾地表示,现在工作的这家连锁便利店获得了风险投资,而自己以前没有想过这种融资渠道。