

## 深圳住房公积金贷款9月底前上线

证券时报记者 陈中

记者昨日从深圳市住建局获悉, 《深圳市住房公积金贷款管理暂行规定》征求意见已经展开, 深圳住房公积金贷款业务将力争于今年9月底前上线, 主要支持购买保障性住房和首套普通商品住房。

住房公积金政策体系主要包括三部分: 住房公积金归集、住房公积金提取和住房公积金贷款。作为全国最后一个建立住房公积金体系的城市, 深圳住房公积金政策已经有“归集”和“提取”方面的规定, 但住房公积金贷款业务则迟迟未能上线。《贷款规定》开始征求意见, 标标志着深圳住房公积金政策体系的进一步完善。

相关负责人介绍, 此次出台的《贷款规定》将具体规定住房公积金贷款政策覆盖人群、可贷额度、可贷期限等问题。住房公积金贷款业务(一期)涉及到的相关准备工作正在进行中, 力争在今年9月底前正式上线。

据了解, 《贷款规定》将执行建设部、人民银行、银监会在个人住房贷款中对借款人家庭负债比例的要求, 以及住房按揭贷款首付款比例等相关规定, 执行国家、广东省和深圳市房地产市场宏观调控政策。贷款制度立足于解决职工自住住房问题, 主要支持职工购买保障性住房和首套普通商品住房。对于已购房职工的商业贷款转公积金贷款, 将根据相关住房政策以及深圳市住房公积金缴存、提取和贷款情况, 由公积金中心在《贷款规定》施行之日起一年内另行拟订实施方案, 报公积金管委会批准后公布执行。

据介绍, 在深圳市住房公积金的贷款制度设计中, 住房公积金缴存、提取和贷款将作为统一的整体考虑。贷款额度将与职工个人公积金账户余额挂钩, 在不超过最高可贷款的前提下, 个人公积金账户积累时间越长、余额越多, 贷款额度就越大。

## 香港上海将成为中国两个国际金融中心

证券时报记者 李明珠

昨日在香港举行的中信银行国际的全球记者发布会上, 中信银行国际高级副总裁廖群博士预测, 人民币可完全兑换之前, 即2020年前, 上海将是一个崛起中或成长中的国际金融中心, 而香港将是一个壮大中的国际金融中心; 人民币可自由兑换后, 香港和上海将是中国两个具有不同功能定位的国际金融中心。

廖群指出, 对于香港而言, 人民币不可自由兑换的影响是双重的。一方面影响了香港人民币离岸中心功能的发挥, 另一方面又限制了上海而给予香港独特的发展人民币离岸业务的机会, 使得香港在其已有的国际金融中心功能的基础上又增加了人民币离岸中心的功能。同时, 香港将朝着更高的标准改善和提高其金融服务向亚洲及世界其他地区的离岸投射能力。香港还将努力拓展经济腹地, 从传统的珠江三角洲拓展至泛珠三角区域, 包括除广东之外的8个省市自治区。

廖群预计, 到2020年人民币实现可自由兑换后, 香港和上海发展国际金融中心的一个体制性障碍将消除, 同时市场需求和供给条件都将发生重大的变化, 中国两个国际金融中心的格局将基本奠定: 上海将成为一个真正意义的国际金融中心, 而香港的国际金融中心功能将大大增强。两个中心的国际金融业务功能都是全方位的, 但是在功能上将有所侧重。

## 港证监会咨询保荐人监管失职将被罚款及监禁三年

证券时报记者 唐盛

香港证券及期货事务监察委员会9日宣布, 就加强保荐人监管制度展开为期2个月的咨询。据悉, 有关条例规定保荐人必须在上市前完成绝大部分的尽职审查, 若招股章程内出现任何不实描述(包括重大遗漏), 保荐人将要为此担负刑事责任, 最高将被罚款70万港元及监禁3年。

香港证监会在公告中称, 保荐人不应有关上市申请的陈述照单全收。另外, 对于会计师、律师以及估值师所提交的报告, 保荐人也必须做出合理审查, 以确保披露内容可信并贯彻一致。同时还规定, 每宗上市申请只可委任1名独立保荐人。

香港交易所行政总裁李小加9日发表评论称:“经强化的保荐人监管机制可以提升市场的整体素质。”

# 香港楼市深度调查：新一轮涨潮将至 当年负资产淹没潮头

编者按：内地楼市几经调控，房价依然高悬半空，近期更是纷纷乍现回暖迹象。而今年以来，香港楼市也持续回暖，自2月份起，不少楼盘的价格都已回升至1997年时的水平，甚至创出新高。两地楼市交相辉映，折射的正是当前汹涌的“钱”潮下，各类资产抑制不住的上涨冲动。

证券时报记者 吕锦明

虽然近期香港楼市又出现了“价增量减”的尴尬局面，新鸿基廉政风暴闹得沸沸扬扬，但似乎并未阻挡香港楼市一骑绝尘。反映香港住宅市场价格动态的“中原城市大型屋苑领先指数(CCL Mass)”，在4月下旬一举突破百点大关，报100.71点，这也是这一指数自1997年以来首次站在100点之上。

多数接受证券时报记者采访的业内专家、学者认为，在低息环境下香港楼市高温难退，即使目前房价已经让许多香港中产阶层叫苦不迭，但在刚性需求和外来资金持续涌入的情况下，当前香港楼价可谓是高处未觉寒。

### 指标房价创新高 负资产个案数字趋零

香港中原地产研究部高级联席董事黄良升分析称，CCL Mass在近两三个月一路高歌猛进，表明香港大型屋苑楼价的升幅较香港整体楼市的表现更加突出，并明显跑赢豪宅市场。他预期，即将公布的中原地产另一个楼市参考指标——中原城市指数CCI，有望明显超过1997年的100点历史高位。这意味着香港的负资产个案数字理论上将变为零。

据悉，随着香港私人住宅楼价逼近甚至超越1997年的高位，近期香港负资产个案宗数已经下跌至不足80宗，涉及总金额也降低至仅约2.36亿港元的历史低点。

近期最值得关注的现象是，一些“问题楼盘”的房价也创出了1997年以来的新高。”一位资深香港地产中介行职员介绍说，“比如太古城，很多人知道那里曾有人因为负资产问题跳楼，但近期它的房价却突破了每平方英尺11000港元的大关，这可能是香港楼市将继续升温的一个信号。”

对此，香港美联物业董事布少明也作出了这样的解读：“太古城的房价走势向来被视为香港中小型屋苑房价的行情风向标，太古城房价近期创新高，预示着香港楼市即将迎来新一轮涨价潮。”

### 额外印花税打压短炒 刚需依然旺盛

值得关注的是，一方面，香港权威机构发布的统计数据显示香港楼价处于高位，不少香港的中产阶层也不断抱怨买房难；另一方面，却有资金不断涌入香港楼市，推高房价。究竟是什么人在担当香港房价的推手呢？

香港资深测量师陈东岳就此分析说，支撑香港房价的所谓刚性需求主要分为几个层次：一是部分香港本地市民为了结婚、教育、养老等生活需求而买房，这部分需求被称为“基本需求”；二是一些租住公屋的中低收入人士在经济情况有所改观后，为了改善生活质量而进入楼市，这些轮候公屋并有能力改善居住条件的人士被称为“房屋阶梯(Housing ladder)族”，他们的需求也属于香港本地市民刚性需求范畴；还有，就是来自香港以外、目前以内地人士为主的投资和自住需求。

陈东岳强调，来自内地的这部分需求大多表现为“刚性需求”。由于这些内地人士大多无法提供在香港本地的收入证明，所以香港银行一般不会给他们提供购房贷款，他们更不可能向内地或外国银行申请贷款，因此，他们在香港买房主要靠的还是自己的经济实力。他们购房后并不急于在短期内套现，即使其自住的时间并不算多，并且还要像香港本地业主

一样缴纳差餉物业费等，也不会影响到他们的购房需求。”

香港差餉物业估价处公布的资料显示，2010年香港私人住宅空置率为4.7%，2011年这一数据为4.3%。这一数据的变化表明，即使港府推出额外印花税(Special Stamp Duty, 简称SSD)措施打击炒楼，但市场需求仍然强劲，成为支撑香港高房价的一个重要因素。”陈东岳指出，港府制定的平衡楼市单位供应量为2万个左右，但估计现在市场上的单位供应量大约只有1万多一点，显然，香港楼市已经出现了供不应求的局面。”

据悉，自2010年11月港府宣布采取额外印花税措施至2012年3月，期间共有220多宗涉及额外印花税的房屋交易，交易方大约向特区政府共交纳了近5000万港元的额外印花税；而同期，香港的房屋交易总量超过10万宗。“由此可见，这期间入市买楼的买家多为长线客，短线炒风受到遏制。”陈东岳说。

### 内地买家鱼贯入市 独占一手房成交量三成

香港土地注册处的资料显示，在今年前4个月，香港一手房的成交量约为3700宗，其中约30%的交易涉及内地人，个案总数量达到1110个。

据香港地产中介代理介绍，近期由长实、新鸿基推出的一些楼盘项目，就吸引了大量的内地客前来捧场。这些内地买家出手豪气，一般也不会像香港本地市民那样要货比三家、反复比较，只要合乎心意就立马下定金。

据了解，香港某地产巨头推出的“凯旋门”楼盘项目，从开盘至今约有两成的买家来自内地。

有香港经济学家指出，目前，内地客的人市目标正由以往动辄千万甚至过亿的豪宅，向总价在500万港元以内的中低价物业扩展，尤其是位于新界北区的二手楼更受青睐，主要因为那里在地理位置上靠近内地、方便进退，楼价也相对港岛一带要便宜很多。

布少明表示，香港楼市自今年2月至4月上旬一直表现活跃，主要是因为美联储发出明确信息，低息环境将维持至2014年，加上市场预期第三轮量化宽松政策(QE3)有望推出，刺激农历新年前的一批观望者释放了大量需求。“无论是自用的还是投资的买家，很多人都认为在通胀到来之前、在低息环境之下，现在买楼是最划算的投资。”布少明说。

陈东岳表示，实际上，港府推出SSD措施对短线炒家起到了一定的阻吓作用，但对内地买家来说，作用就相对有限了。“香港楼市是流通效率最高的房地产市场之一，这在全世界都是公认的。我们姑且不去猜测这些内地资金的来源和在港买楼的目的，单从流通效率高这点来看，作为分散风险的一个考虑，香港楼市确实是个不错的选择。”陈东岳说。

### 新任特首主政“港人港地”政策有待观察

有不少香港本地市民向记者抱怨说，现在买房压力实在太，甚至有人指责是内地资金炒高了香港的房价。对此，香港业内人士怎么看待？

这个就不太好说了，因为每个代理、每家机构统计的数据来源和口径不一样，所以各家的数据也不能说明什么问题。”一位地产代理公司的高管说，究竟进入香港楼市的资金是从内地直接入境的，还是



从香港企业实体经济流出的，或者是从股市或商品市场转战而来的，这谁也说清楚。

对此，陈东岳并不认同，他指出，进入香港楼市的资金动向实际上是有迹可寻的。比如从银行业的角度，就可以获知这些资金的来龙去脉。当然，一般银行不会公开这些资料和数据，但是统管银行业的香港金融管理局却可以对这些动向了如指掌，我们可以从金管局或统计处定期公布的M<sub>3</sub>数值的变化去发现一些端倪。”陈东岳强调，如何管理和引导这些外来资金，减少其对香港楼市的冲击，政府有关监管部门必须时刻紧盯并保持警惕。

香港经济学家关焯照也表示，港府必须推出措施限制内地客人市以免楼价不合理攀升。他建议，港府可在卖地条款内加入日后转售物业的利润上限，可起到治本的作用。

也有业内人士指出，港府可在个别楼盘销售方面推出限制买家只能是港人的措施，以此来平衡市场需要，但认为强硬限制内地客人市则有违自由市场原则。

对于候任特首梁振英主政后的香港楼市预期，陈东岳认为，梁先生也是测量师出身，对香港楼市的运作非常熟悉。估计他上任后，将会从增加土地和公屋供应入手解决供求失衡的问题。另外，梁先生已经在竞选纲领中提出了“港人港地”的房屋销售公司的高管说，究竟进入香港楼市的资金是从内地直接入境的，还是

■相关新闻 | Relative News |

## 涌港热钱堵不如疏

证券时报记者 唐盛

近年来，随着内地企业赴港上市、香港人民币离岸中心的确立、人民币QFII及港股ETF的推广，内地与香港之间的资金流动规模持续扩大，渠道更是不断增加。与数年前相比，两地的贸易合作更趋紧密，金融开放程度加深，导致了更多的资金经两地贸易、金融等正规渠道往来，与此同时，通过地下渠道涌入香港的资金比例有所缩减，而且资金投向的领域更加广泛，涵盖股市、信贷、银行理财产品等。因此，两地资金往来出现了投机性、虚拟性、敏感性等新变化。

随着近几年内地对房地产市场的调控政策不断加码，大量的内地资金涌入香港楼市寻找出路。据估计，目前内地个人买家成交量占香港一、二手住宅总交易额的比例更高，达到30%左右。招商证券(香港)投资银行董事总经理温天纳认为，由于人民币汇改令港元资产变得具有吸引力，香港楼市因此成为资金追捧的主要目标。不过他强调，自从港府

热钱汹涌，低息点火，内地买家鱼贯入市，香港楼市持续高烧，高房价更胜1997年。

■链接 | Link |

## 卖家反悔 买家挠头

在香港采访期间，记者用餐时看到了这样一幕：在一家快餐连锁店，两女一男正围坐在一张餐桌旁，其中一男一女在商讨着什么，另一名年长妇女则面带愁容地闷坐在一旁。听了他们的对话，记者才了解到，原来年纪较大的妇女是物业“买家”，那名中年妇女为“卖家”，年轻男子则为地产中介。

记者留意到，三人没有一点何吃的东西，甚至连杯水也没有。其间，中介向中年女子苦口婆心地说了一套又一套希望达成交易的理由，但中年妇女坚持说“不卖了”。中介最终在无奈之下亮出了“底牌”称，“我们可是有合约在先的，如果你现在决定不卖的话，就要向买家退定金，还要赔偿10万块钱！”

谁知“卖家”一听此言，竟然一把抢过违约赔偿合同书，很爽快地在上面签了名。那名老年妇人则始终依傍在靠椅上，苦恼地按着头，一言不发。

一位香港地产业朋友听了记者的描述，倒是非常淡然，“这样的情况近期我们见了不少。因为香港的房价持续高企，卖家预期还会再涨，所以有不少早先挂盘的卖家现在又“封盘”或是反悔不卖了。你想想看，只要再等一等、望一望，卖家又能多赚几十万呢！所以让卖家倒赔10万块他们也愿意。”

(吕锦明)