

### 香港或再推强力措施 维持楼市健康平稳

证券时报记者 吕锦明

香港特区政府运输及房屋局局长张炳良昨日表示,目前香港楼市与经济情况明显背道而驰,如任由情况持续就可能危及宏观经济和金融体系的稳定性。为此,维持楼市健康平稳成为政府重要的工作,港府将会继续密切监察楼市。如有必要,港府会毫不犹豫地再推出强而有力的措施。

张炳良表示,随着楼价以远高于收入增长的幅度上升,目前已经达到一般香港市民难以负担的水平。第三季度的初步统计数字显示,在按揭利率偏低的情况下,香港市民的供款负担比率已经升至50%。

张炳良指出,土地供应是香港楼市的症结所在。特区政府会继续致力于增加土地供应,从源头解决问题。

### 港银揽储爱大资金 人民币存款变化不大

证券时报记者 李明珠

为吸引人民币存款,香港各银行近期持续推出人民币存款优惠,部分利率直追国内银行。那么,这些频频推出的利率优惠是否吸引到新的人民币资金入港呢?证券时报记者近日走访几家香港银行了解到,优惠利率主要是针对大额资金或高端客户,不同银行设置的标准并不一样。

“我们更希望有大资金进来。”汇丰银行红磡湾中心分行的银行业务主任韩小姐对证券时报记者表示,此次推出的人民币存款利率优惠是针对新资金入港,分两个等级,人民币50万元存款如果存6个月可以享受3.15%的优惠,存1年期则有3.2%;如果是50万元人民币以下,利率会稍微低一些,1年定存3.15%,而6个月定存享受3%的利率优惠。”据韩小姐透露,实行新的优惠利率以来,该行人民币存款的数量并没有显著变化,不过,一些以前热衷于把港币兑换成人民币存到内地银行的香港居民,对于近期香港银行推出的利率优惠比较关注。

建设银行(亚洲)客户经理梁先生告诉记者,在该行,人民币20万元以上的定期存款才会有比较高的利息优惠。以建银亚洲为例,新资金6个月人民币定期存款利率为3.18%,1年期为3.28%。虽然人民币最近升值很快,但很多香港居民只是把人民币当作一种普通外币,对它的看法偏中性。”梁先生说。

### 深圳修改创投条例: 不得涉担保和地产

证券时报记者 陈中

证券时报记者昨日获悉,《深圳经济特区创业投资条例》(下称《创投条例》)已经深圳市第五届人民代表大会常务委员会第十六次会议于2012年6月28日修正,并将于近日公布。修改后的《创投条例》明确禁止创投机构从事担保和房地产业务。

根据前一版本的《创投条例》,创投机构不得实施的行为包括:从事吸收存款、发放贷款、办理结算、票据贴现、资金拆借、信托投资、金融租赁、外汇或者期货买卖等金融业务活动;从事可能使其资产承担无限责任的投资活动;购买已上市交易的股票,但所持被投资企业的股票上市及上市后的股票转换、配售、送股等情形除外;法律、法规禁止从事的其他活动。修改的《创投条例》在创业投资机构的“禁区”再另增一条:从事担保业务和房地产业务,但是购买自用房地产除外。

此外,《创投条例》还删除了创业投资机构采取股份有限公司形式的,注册资本不得低于五千万元人民币”这一条款,改为更为直接的规定:创业投资机构实收资本不低于三千万元人民币,或者首期实收资本不低于一千万人民币且全体投资者承诺在注册后的五年内补足不低于三千万元人民币实收资本。”

### 理性投资 杜绝炒新炒差

——招商证券实盘投资大赛周赛冠军访谈

在即将结束的招商证券第二届炒股大赛中,西安北大街营业部参赛选手卢展获得大奖。十月份的周赛成绩公布后,昵称“079024176”的客户荣获周赛冠军,工作人员第一时间向获奖的客户选手传达了祝贺,同时也与客户交流了投资经验。

“079024176”客户比较低调。与客户简单交流沟通后,发现客户的投资价值和证监局以及证券协会倡导的投资理念高度一致:理性投资,杜绝炒新炒差。客户投资理念主要以价值投资,长线中

的高抛低吸原则为基础,以政策和市场为导向,对企业基本面进行全方位研究;同时根据宏观趋势判断,结合主流经济研究数据及自主判断结果,对宏观经济运行情况及资本市场走势做出判断,跟踪行业景气度趋势,从而选取初步研究目标;对选取目标进行深入挖掘,收集公司和行业的相关数据,比如财务报表、相关公告等。另外,客户表示喜欢向经验丰富的股民学习,他的很多投资技巧以及选股策略都是从“投资高手”中总结而来的,可谓是学无止境。

正是这种价值投资结合市场热点的投资模式,让客户在跌宕起伏的市场中坚定自己的选择,拥有良好的投资心态,不断学习,不断改进,最终获得了高的收益和丰富的奖品。(CIS)

智远理财 财富管理计划  
• 专业的理财团队 • 专业的理财团队  
• 专业的交易方案 • 专业的交易方案  
www.kwzq.com.cn 招商证券  
0755-2555

# “银十”救场 深圳楼市再现回暖迹象

## 业内预计,未来两月深圳楼市成交量将继续回升,房价保持平稳

证券时报记者 陈中

“金九”失约,“银十”救场。深圳新房成交量连涨三周,10月份成交套数环比涨幅超20%、同比涨幅约50%,二手房成交价突破2万/平方米,创年内新高……经历了平淡的“金九”,就在业内人士逐渐要忘记“金九银十”的时候,深圳10月份的楼市数据似乎要为此跨越三季度和四季度的传统销售旺季正名。业内人士预计,年内深圳楼市成交量将延续10月份的回暖趋势,成交价格将继续保持平稳。

### 一手房成交量骤升

据美联物业统计,截至10月30日,10月深圳一手房共成交3447套,预计10月新房成交量环比9月份增幅将超过20%,同比增长约50%。

事实上,自十一长假以来,深圳一手房的成交量已经连涨了四周。深圳中原地产的统计数据也显示,上周深圳一手房市场共成交1023套,环比上升16.6%,自9月以来再次打破1000套/周/的记录,创出连续8周以来新高,成交面积为9.31万平米,环比上升18.45%。

深圳中原市场研究部认为,目前在各项政策没有出现较大变化的情况下,影响成交的主要因素即是供应量,10月份经过一拨推盘,成交量稳定上升,而此时的刚需也呈缓慢释放状态。

据统计,进入10月份以来,深圳每个周末都有数个新楼盘推向市场,多数新盘都取得了七成以上的销售量。

世联地产华南首席分析师曹取对证券时报记者表示,深圳10月份一手房销量回暖实际上有两个因素在发挥作用:一方面是由于长假打乱了新房备案的节奏,许多9月份的新房签约数据滞后地体现在了10月份数据当中;另一方面则是10月新开楼盘的销售情况普遍良好。总体而言,深圳“金九银十”的成交量和价格比较稳定。

### “金九银十”风向标作用减弱

“金九银十”一直是各地楼市的传统销售旺季,但深圳今年的“金九银十”则显得成色不足。有业内人士表示,“金九银十”效应在未来或将越发减弱。

曹取对记者表示,从以往的年份来看,9月和10月的供应量和成交量都相对较高,但是从去年起,“金九银十”已风光不再。去年的特殊原因在于时值调控政策最为严厉的时期。到了今年,由于开发商的营销渠道显著增多,且手段非常灵活,并不一定需要集中在某一个时间节点推盘;而从购房者角度看,今年深圳房地产“秋交会”的冷清场面正表明购房者也不会刻意选择在某一个时间扎堆买房。由此可见,“金九银十”的风向标作用已经在减弱。

不过,深圳中原地产副总经理贺晓丽认为,从我国民众的消费习惯来看,住宅的买卖、装修通常选择在春节前完成。今年“金九银十”两月的成交量并未成为全年最高,是因为二季度在货币政策宽松的影响下,刺激了大量需求,导致通常平淡的二季度活跃起来,三季度反而成为了楼市调整的季度。她预计,未来如果没有其他因素影响,“金九银十”仍将是年中成交量最高的年份。

### 楼市成交或继续回暖

“金九银十”结束后,随着接下来的两个月开发商推盘量的增加,深圳楼市的成交量或将延续回暖的趋势。

据深圳搜房网数据监控中心的统计,2012年11月份深圳6个行政区域将有21个住宅项目(含别墅)开盘或加推,同比去年同期的预售盘量上升约15.7%。而在11月份预计开盘的21个项目中,纯

新项目占66.7%。

业内对四季度深圳楼市的看法总体乐观。世联地产研究报告指出,目前购房者的信心指数已连续3个季度提升,并处于2011年以来的最高水平,因而,对深圳楼市第四季度成交量预期乐观,而年底大量的新增供应加上已有库存,同质化产品的竞争将进一步加剧,但价格上涨的可能性不大。未来不排除随着潜在购房人群的逐渐消化,开发商会以价换量加快销售。

贺晓丽分析认为,由于今年深圳的推盘会集中在11月和12月份,这将带动一手房成交再次上扬,但价格方面会停滞不前。二手房方面,买卖双方博弈还将继续。由于二手房的均价持续上升,在刚需客户占主导的背景下,购房者对房价敏感度高,预计二手房的成交将会变淡。

深圳中原地产研究部认为,第四季度推盘量将继续增加,同时将带动成交量温和上升;二手房住宅方面,目前的成交量基本上比较稳定,后市将继续放量,成交也将逐步上升;价格方面,全市一二手房的价格并未出现明显的涨跌迹象,仍将保持平稳。

不过,搜房网数据监控中心分析师张海兰则预计,今年成交量回升的月份多是因为新盘集中入市造成的,随着未来开盘的减少,成交也会相应放缓。价格方面,由于原特区外楼盘占多数,且楼盘户型依然以刚需为主,成交价格不会有大的起伏。

### ■相关新闻 | Relative News |

## 二手房“返价”频现 均价重上2万

证券时报记者 陈中

“返价”,这种在住宅市场价格上涨预期强烈时才会出现的现象,近来又开始在深圳出现。与此同时,深圳二手房均价持续上涨,已突破2万元/平米。

据业内人士介绍,近期深圳二手房市场房东“返价”的状况开始频频出现,不少二手房楼盘的价格甚至已经回到去年以来的最高位。一

般而言,“返价”是指当买家和卖家已经就房屋买卖达成初步意向后,卖家基于对买家购买该套房屋的强烈意愿而单方面提价,有些买卖中甚至因多次出现“返价”现象而导致交易失败。

去年6月,深圳针对二手房交易出台了“二手房按评估价征税”政策,随后,二手住宅成交量应声下跌,从每天几百套一度跌落至每天不足50套,价格也



IC/供图

随之跌至2万/平米以下。经历了长达9个月的价格下跌之后,一二手房价格倒挂的现象曾一度消除。深圳中原地产统计数据显示,今年3月份以来,二手住宅价格持续上涨,虽然涨幅一直保持平稳,但至10月份,价格再次突破2万元/平米大关。

深圳中原地产研究部的观点认为,深圳二手房后市价格上涨的趋势更加明显,但涨幅不会过分拉大,

仍将以平稳为主。不过,持续上涨的价格并未得到成交量的有力支持。

从深圳中原地产研究部监测的数据来看,“十一”长假期间,二手房成交大幅下挫,经过一周的市场恢复后,市场成交基本上保持正常水平,供应持续放量,需求则处于缓慢释放状态。初步预计,10月份的二手住宅成交较9月份将有所下降,下降幅度约为25%。

### ■明眼看市 | Ming's Watch |

## 强积金“半自由行”开闸 当防雷曼迷债事件重演

吕锦明

今天,香港工薪族期盼已久的强积金“半自由行”正式启动。所谓强积金“半自由行”,又称“雇员自选安排”计划,即香港的企业员工在此计划下可按照个人的意愿,把任职期间的强制性雇员供款(类似于内地的公积金)累积资产转移至心仪的强积金管理公司。

虽然“半自由行”可以为雇员带来更大的自主权和选择权,但由于目前香港有多家强积金管理公司管理着成百上千的基金产品,其管理素质和业绩表现参差不齐,也会让委托方眼花缭乱。因此,如果有关监管方面稍有懈怠,类似于雷曼迷你债券的闹剧就可能在香港重演。

回顾香港强积金计划实施近12年的情况,不少人批评回报低但收费高。有基金业人士指出,一般来说,强积金基金费率超过2%就属于偏高。但强积金是政府强制性供款计划,在“半自由行”推行之前,对基金业来说这是“送上门的生意”,所以会出现收费偏贵的现象。

今年7至9月份,香港消费者委员会调查了香港15家强积金管理公司,涉及39个强积金计划下的共523只基金。分别收集有关基金的选项、收费、投资回报等资料后,消委会发现,现有的强积金回报表现不一,有的管理费高昂但回报不见得比市场上其他基金优秀,受托人则暴露出缺乏有效监管、素

质良莠不齐等问题。消委会的调查报告指出,基金的收费高低与其表现好坏并没有必然关系,有五年回报率数据的约109只基金收取了高于同类基金的平均收费,但回报却低于同类基金的平均回报率,部分基金的低劣表现甚至蚕食了市民的供款。例如,同属股票基金类别下,有的基金年均回报率可达5%,但有的基金则亏损高达14%。另外,受托人每年收取的定额管理费平均达1.74%,较智利、英国和澳洲等国还高,最高相差可达10倍之多。

业内人士分析认为,之所以强积金管理费高昂,原因在于“半自由行”实行之前强积金受托人之间缺乏竞争。如今实施“半自由行”后,管理费高、回报率低的情况有望得到改善。但新

的问题又出现了,即现在由雇员自选受托人,他们将会成为金融机构争取生意的对象,金融机构最常见的竞争手法就是通过优惠费率招徕顾客。但对于刚刚获得“自主权”的工薪族而言,受托金融机构竟敢优款劣,一时并不容易判别。因此,市场监管部门对于受托人的宣传教育以及对受托人的引导和监管就显得尤其重要。

事实上,在“半自由行”实行之前的“热身阶段”,不少香港工薪族就反映收到许多招揽生意的电话,以各种优惠来吸引他们将强积金委托给某家金融机构管理。这引起了香港监管部门的高度重视,因为雷曼事件就是前车之鉴——当时,许多银行金融机构为了兜售高风险的雷曼衍生品产品,竟然以高回报、送大礼来诱使许

多不明真相的长者签订了买卖合同,最终在雷曼轰然倒下之后,爆发了牵动全港的“雷曼迷你债事件”。

为此,香港特区政府和消委会未雨绸缪,已经提前进行了大众宣传教育工作,帮助香港市民用自己的自由选择权。例如,香港消委会提醒市民要注意在转换基金公司时会有6到8星期的“真空期”,期间如果市场波动较大,其委托的投资有可能会变成低买高卖的情况,并建议积金局与业界商讨缩短转移权益的处理时间以避免委托人受到损失;香港消委会还将500多只强积金基金详细的比较资料上载至消委会网站供委托人参考。另外,香港特区政府也在报刊、电视、网络等媒体上,通过公益广告等方式进行了广泛的投资者教育和宣传。

### 青岛华仁药业股份有限公司 减资公告

青岛华仁药业股份有限公司(以下简称“公司”)已于2012年10月23日召开第四届董事会第十五次会议审议通过了《关于回购注销部分已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》,公司拟回购注销限制性股票共计50,000股,公司注册资本由21,836.35万元人民币减少至21,831.35万元人民币。以上公告刊登于2012年10月25日中国证监会指定的信息披露网站。根据《公司法》等相关法律、法规的规定,特此通知债权人。凡本公司债权人有权自本通知公告之日(2012年11月1日)起45天内凭合法债权文件及凭证要求公司偿还债务或者提供担保。债权人未在规定时间内行使上述权利的,本次回购注销将按法定程序继续实施(联系电话:0532-88701303)。特此公告。 青岛华仁药业股份有限公司 董事会 2012年11月1日

### 上海浦东发展银行股份有限公司关于公司及股东、关联方承诺履行情况的公告

股票简称:浦发银行 股票代码:600000 编号:临2012-030  
上海浦东发展银行股份有限公司关于公司及股东、关联方承诺履行情况的公告  
本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。  
根据中国证监会上市部《关于对上市公司控股股东、关联方以及上市公司承诺履行情况进行专项检查的通知》(上市部函[2012]465号)和上证证监局的有关要求,公司对自身及股东、关联方承诺履行情况进行了自查,现就相关情况公告如下:  
公司股东中国移动通信集团广东有限公司(简称“广东移动”,持股占公司总股本20%)承诺:其参与认购公司2010年10月非公开发行股票的限售期为36个月;另根据中国银监会关于相关商业银行主要股东资格审核的监管要求,广东移动的控股母公司中国移动有限公司于2010年8月31日在香港联交所公告了对中国银监会的承诺:广东移动自非公开发行股份交割之日起5年内不转让所持公司股份(适用法律允许可范围内,在广东移动关联机构之间的转让不受此限);到期转让股份及受让方的股东资格应根据相关法律法规的规定取得监管部门同意。  
截止目前,广东移动及其控股母公司能严格遵照其承诺履行。  
特此公告。 上海浦东发展银行股份有限公司董事会 二〇一二年十月三十一日