■明眼看市 Ming's Watch

欧债危机重燃 香港楼市有点悬

吕锦明

由于市场重燃欧债危机的忧虑，加上揣测香港特区政府可能会再出新招打压楼市，昨日香港本地地产股于午后跌幅明显扩大，恒地、长实、新地、九仓等都显著跑输大盘。值得一提的是，以巴克莱为代表的外资大行席位沽盘相当活跃。

这是否表明外资开始看淡香港楼市的前景呢？笔者认为，有此可能。

近期，西班牙和意大利政局持续动荡，令全球投资者再次担忧“欧猪国家”的债务危机会持续发酵，欧美日等国股市本周陆续走低的态势，就是市场这种忧虑的最直接表现。香港作为开放型的自由经济体，必然会因欧美经济的动荡受到冲击，一旦热钱迅速抽离，香港的楼市更是会首当其冲受到影响。

香港金管局的统计数据显示，1997年香港楼市处于高峰期时，居民家庭的负债占香港的生产总值比例只是48%，此后随着香港经济转弱，这一数字逐步上升至2002年高峰时的约60%；10多年后的今天，香港居民家庭负债占生产总值的比例再次回升至58%。另一组统计数据显示，截至2012年12月，在香港共计约1.2万亿港元的家庭总负债中，房屋按揭贷款就占了8889亿港元，比例高达74%，其余的为信用卡及其它贷款。这表明，如果全球及香港经济突然转为下行周期，将对香港经济和市民构成重大压力和冲击，同时也会对香港的银行体系及金融稳定构成威胁。

实际上，支撑香港高房价的最主要原因，就是低利率环境。香港金管局总裁陈德霖认为，楼市过热是香港金融稳定最大风险，如果外围利率出现回升，香港楼市风险就会增大。对于香港楼市走势，香港前财政司长梁锦松也一针见血地指出，美国一旦加息，将会令香港楼市下跌，呼吁市民要注意。梁锦松认为，当香港的负利率情况发生改变时，楼市必然会转向，香港有可能重蹈当年“八万五”居屋时代的覆辙。当时，很多香港家庭都出现负资产情况，还有人因此自杀。

由此看来，目前香港房价屡创新高，早已偏离了香港总体经济和居民收入的实际基础。如何解决这个难题？问题的关键点还是要缓和供需矛盾。香港恒隆地产董事长陈启宗在公司业绩发布会上就毫不掩饰地批评说，香港上一届政府班子近10年的时间都不卖地，是造成当下香港楼市过热的主要原因。他认为，在头4年因金融危机、非典影响，当时的港府没有向市场推出新的地皮，这还是可以接受的，但过后仍不推出新地皮就变得不可理解了，因为没有增加土地供应，必然会导致香港的房地产市场环境被极度扭曲，楼价高企的问题在所难免。他感叹，这一现象在世界上也属难得一见。

从这一观点出发，陈启宗认为，上一届政府造成的错误，自然需要本届特区政府用10年或者更长的时间去补救。他认为，现任香港特首梁振英在新一份《施政报告》中提出的房屋政策是“基本正确”的，可以说是“能做的都已经做了”。他指出，开发土地和建楼需要时间，无论谁出任特首，都不能在短期解决。他还呼吁，香港市民不应一味批评政府解决楼市问题不力，而要提出更有建设性的意见。

从近期香港特区政府高官及地产业界人士的讲话中会发现，其实香港各界均已对香港楼市现状充满了忧虑，因此才不断地提醒市民和投资者要谨慎入市。目前，欧美经济仍不稳定，贸然入市必然会有很大风险。

香港学者倡导设立负责任消费指数

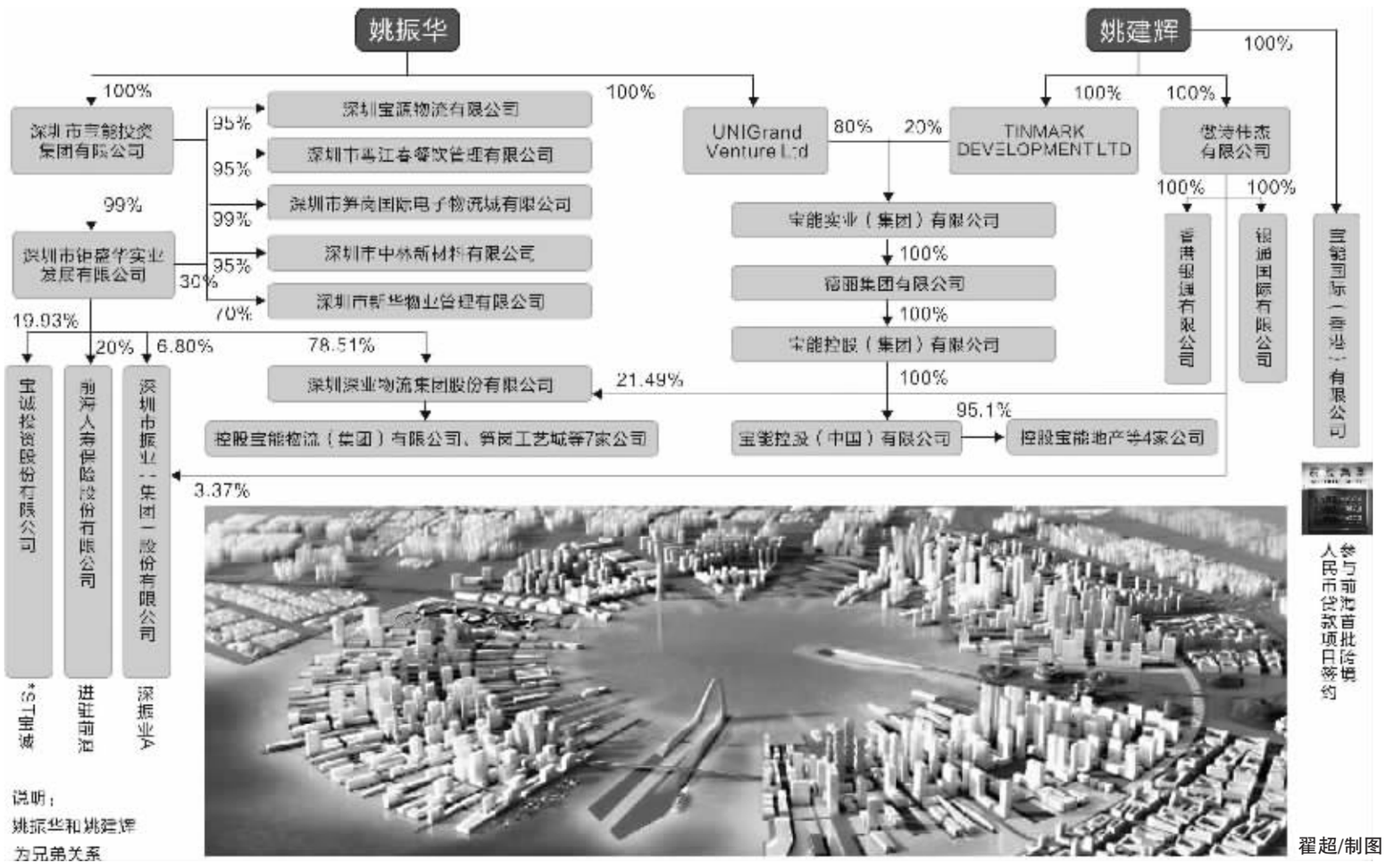
据新华社电

香港浸会大学5日发布一项调查显示，香港市民的“负责任消费”意识参差，由此建议设立一套完整的“香港负责任消费指数”，以期推进市民“负责任消费”。

所谓“负责任消费”，是指顾客在消费时，除了考虑自身的直接得益外，还考虑消费行为对该销售机构的员工、其他消费者及公众等其他利益相关者，以至地球生态等方面的影响。

该调查显示，受访消费者较为关注商家是否照顾员工福利，以及有否履行广义上的企业社会责任，但不太关心商家是否协助弱势群体，如残疾人士或少数族裔等。

一笔“插班生”跨境贷款 引出宝能系姚氏兄弟前海阳谋



翟超/制图

从宝能系在前海的布局来看，通过宝能地产、宝能国际、前海人寿等公司，其“实业+投资+保险”的模式已现雏形。除宝能系之外，目前国内很多民营企业如泛海集团、复星集团等都在保险业方面有所尝试。

证券时报记者 陈中

从强势举牌深振业A挑战大股东控股地位，到股东大会时与深圳国资委“握手言和”，去年的宝能系是资本市场上行事诡谲的资本玩家。同样是去年，在一次定向增发中向*ST宝诚注入5.3亿元获得后者绝对控股权，宝能系的果断与资金实力让人印象深刻。

近日，在前海跨境人民币贷款业务方面，宝能系控制的宝能国际虽然颇为低调地扮演了人民币跨境贷款里的重要角色，但也成为备受关注的对象。据证券时报记者了解，宝能系目前在前海的布局还涉及地产、保险等行业，“实业+投资+保险”的模式已现雏形。在拥有多家上市公司、擅长资本运作的姚氏兄弟眼里，前海，是一片充满希望的改革创新之地，抑或只是下一个充满诱惑的猎场？

前海跨境贷“插班生”

前海跨境人民币贷款项目签约当天，共有11组企业和银行签约：前面10组均是香港银行向前海企业发放贷款，而最后一组则恰恰相反，由深圳银行向一家香港公司发放贷款。从严格意义上讲，最后这一组其实并不能算作“前海跨境人民币贷款”。因为根据中国人民银行深圳中心支行（下称深圳人行）发布的《前海跨境人民币贷款管理暂行办法》，“前海跨境人民币贷款是指符合条件的境内企业从香港经营人民币业务的银行借入人民币资金。”

在这组签约里，交通银行深圳分行（下称深圳交行）与宝能国际（香港）有限公司（下称宝能国际）签署的是境外项目人民币贷款协议。据消息人士透露，双方签约的贷款金额约为3亿元人民币。深圳交行相关负责人接受证券时报记者采访时也表示，该行与宝能国际的签约属于境内银行向境外客户开展的跨境人民币贷款业务，不属于前海跨境人民币贷款范畴。

证券时报记者了解到，该项业务的依据是央行2011年10月发布的《关于境内银行业金融机构境外项目人民币贷款的指导意见》。根据该意见，具备国际结算业务能力、具有对外贷款经验的银行，在接入人民币跨境收付信息管理系统后，可以开展境外项目人民币贷款业务。业内专家认为，该指导意见是资本项目下人民币业务的一项新突破，且对具备资格的境内银行从事相关业务的态度是“鼓励”。然而，时至今日，鲜有相关案例出现。

“最大的原因在于，这项业务能否做成不取决于境内银行，而取决于境外企业有没有这方面的需求。”中国社科院国际金融研究室副主任刘东民对记者表示，由于人民币还不是国际货币，且存在升值空间，境外企业从贷款到还款之间，要经过“人民币—美元—人民币”的几度转换，两度转手后基本上是亏损的，因此，境外企业在这方面的需求不大。

由此，这项虽属于跨境人民币贷款，但不属于前海跨境人民币贷款的“尴尬业务”，放在一堆前海跨境人民币贷款项目中签约，就颇有些“插班生”的意味。与此同时，也牵出了业内对这项贷款的最大疑问，即：香港和许多海外市场的资金成本明显低于内地，境外企业为何要“舍低求高”，找利率更高的内地银行贷款？

记者就此向前海管理局咨询，该局经营发展处处长王锦侠对记者表示，对宝能国际这家公司并不了解，该笔贷款业务由深圳人行负责审批。深圳人行则没有对此作出正面回应。深圳交行则表示，“本次签约是我行对跨境人民币贷款业务另一方向的探索，签约双方都有尝试开展跨境人民币业务的意愿。在客户选择方面，我行严格按照有关法律法规，优先选择符合我行信贷标准的客户，重点支持总部在深、实施‘走出去’战略的境内企业。”

宝能系之疑

有香港媒体报道称，这家“名为宝能的企业，更是深圳房地产巨头，在港的办公室则长期空置。有学者认为，内房商资金需求甚大，有关贷款或转个弯即被汇回内地”。

证券时报记者查阅香港特区政府公司注册处官网发现，宝能国际前身为宝能物流（集团）有限公司，成立于2008年，仅有一位叫姚建辉的董事。权威人士向记者确认，宝能国际的唯一董事姚建辉正是内地宝能系的姚建辉。

公开资料显示，姚建辉现任上市公司*ST宝诚的法定代表人、副董事长、总经理，也是深圳深业物流集团股份有限公司董事长、傲诗伟杰有限公司执行董事、宝能控股（中国）有限公司董事长。其兄姚振华则现任深圳市宝能投资集团有限公司董事长、前海人寿股份公司董事长，在2010年福布斯中国富豪排行榜上以30亿元的资产排名366位。

去年，由姚氏兄弟二人控制的宝能系关联公司，在与深圳国资委争夺深振业A的控制权的较量后名声大噪，成为业界关注的风云人物。实际上，在深振业A争夺战爆发前，宝能系通过定向增发已经成为另一家上市公司*ST宝诚的实际控制者。这两家上市公司成为宝能系在资本市场的两大运作平台。而在更早之前，宝能系就进入了深圳国企深业物流集团股份有限公司股东席位，而后通过旗下公司不断增持股份，于2007年前后全资控股深业物流。

记者昨日来到位于深圳罗湖区的深业物流大厦，前台人员告知需预约方能进入，记者了解到，包括宝能投资集团、宝能地产、深业物流集团、前海人寿深圳分公司、深圳市粤商小额贷款有限公司等在内的宝能系关联公司均在这栋楼办公，但一楼大堂只挂着前海人寿与深业物流集团的牌子。

对于港媒对宝能“深圳房地产巨头”之称，是指宝能系旗下近年来异军突起的地产业务。资料显示，去年10月以来，宝能系先后在辽宁、安徽拿地，规划未来几年的投资额超300亿元。宝能系旗下的宝能地产营销总监宋凯不久前还对媒体透露，该公司在全国的土地储备量超过1000万平方米。

事实上，除地产外，宝能系对其他产业也同样保持着广泛的介入，包括保险、小额贷款、餐饮、物流、新材料等。

曾有业内专家预测，宝能系的核心净资产或超过百亿元。因而，资金雄厚的宝能系为何还要促使注册于香港的一家物流企业与境内银行签署区区3亿元跨境人民币贷款，贷款用在何处，难免让人不解。

对于“贷款或转个弯即被汇回内地”的疑问，记者采访的资深银行界人士认为，在我国资本项目总体上管制的背景下，通过正常渠道将跨境人民币贷款汇回内地的可能性为零。

记者昨日联系到*ST宝诚的证券事务代表以及总经理助理，对方均表示，对该公司的大股东、法人代表兼总经理姚建辉了解甚少，“姚建辉虽然是我们公司的大股东，但他在境外控制的公司与我们公司的业务无关，我们也不了解相关情况。”

深圳交行相关负责人则对记者表示，“我行开办跨境人民币贷款业务均严格按照监管部门的要求，严密监控贷款资金用途，严防贷款资金从香港输回内地。”

姚氏兄弟的前海阳谋

在宝能系的前海布局里，如果说宝能国际参与跨境人民币贷款是低调进行，那么，通过宝能地产和前海人寿，宝能系则高调地走向了前台。

例如，宝能地产去年在全国有12个项目启动开工，仅深圳地区就有宝能太古城、宝能华府、宝能All city等项目，其中宝能太古城、宝能All city两个项目都位于深圳湾片区，分属住宅、商业项目，属于前海合作区的周边区域，且都不约而同地打出了“前海概念”。

相比房地产项目与前海的“擦边球”，此前从未涉足保险业的宝能系去年在前海的保险业布局可谓生猛而神速。

资料显示，前海人寿于2011年9月获准筹备，于2012年3月正式挂牌开业，注册资金10亿元，成为首家总部落户深圳前海合作区的金融企业。公开信息显示，前海人寿由6家公司共同发起筹建，包括深圳市钜盛华实业发展有限公司、深圳市深粤控股有限公司等，姚振华担任前海人寿董事长。工商资料显示，深圳市钜盛华实业发展有限公司即为宝能系旗下公司，出资额2亿元人民币，占前海人寿总股本20%，成为大股东之一。

据统计，截至2012年末，成立不到一年的前海人寿已在广州、深圳、惠州等珠三角城市开设了7家分公司，保费收入在2012年11月末已超过2亿元。

从宝能系在前海的布局来看，通过宝能地产、宝能国际、前海人寿等公司，其“实业+投资+保险”的模式已现雏形。在业界看来，房地产与保险这两个行业具有强烈的互补性：保险业有大量现金存于银行和投资股市，而房地产需要到银行借贷和在资本市场融资。除宝能系之外，目前国内很多民营企业如泛海集团、复星集团等都在保险业方面有所尝试。

有分析人士指出，“实业+投资+保险”这一看似完美的链条却暗藏风险，保险业务必须要严格控制风险，以保证投资和实业的资金成本，实业投资则必须要保证现金流，以巩固保险业务的流动性后盾，一旦任何一个环节发生问题，整个链条将崩溃。

但宝能系依然雄心勃勃。依据姚振华的规划，前海人寿将用3年完成全国布局，5年发展为优秀寿险公司，10年进入国内一流寿险公司行列，15年打造成世界知名优秀寿险公司，并最终发展成为综合金融服务集团。

■相关新闻 Relative News

宝能国际香港注册地探营

证券时报记者 李明珠

在首批跨境贷款的企业中，宝能国际（香港）有限公司与深圳交通银行的签约引起了市场注意。不同于其他跨境贷款皆是由香港贷款给内地，该企业是唯一一家从香港到内地贷款的企业。带着对这家企业的好奇，记者在香港公司注册处综合资讯系统查阅了宝能国际的资料并进行了实地探访。

资料显示，宝能国际成立于2008年，仅有一位叫姚建辉的董事，法定股本2000万港元，去年9月才正式更名，其前身为宝能物流（集团）有限公司。根据所查结果，该公司的注册办事处位于香港尖东科学馆道1号康宏广场南座15楼1号。据楼下置业顾问棠生介绍，宝能国际的办公面积在整栋大厦内算是中偏小型，占地约1158呎，约为100平米左右，每月租金合计港币41000~43000左右。

记者抵达的时间是上午10:30，此时正是工作时间，但办公室里只有1个人，不久该名人员也走掉了。11点，办公室1501号里面已经空无一人。从门外观察，里面仅有6张隔起来的独立办公桌，大多数办公桌上都空着，仅放有一台像是刚刚配置的电脑主机，仅有个别座位配有椅子；办公室里还放有老板桌椅和电视。门口的标识仍为宝能物流（集团）有限公司，此外还有宝能控股（集团）有限公司和香港银通有限公司两个标识，而这两家公司也均为姚建辉所控制的宝能系公司所拥有。

随后，记者转向宝能国际的法人团体秘书HARRICH COMPANY LIMITED的注册地址，该地位于香港铜锣湾轩尼诗道金联商业中心19楼，但抵达后记者却发现这里是一家挂牌“张超凡会计师事务所”的会计师事务所。里面的工作人员在查阅资料后告诉记者，他们代办HARRICH COMPANY LIMITED的注册，但该公司没有中文名称。记者进一步问HARRICH COMPANY LIMITED的真实地址在哪里以及具体业务，该工作人员表示，代办注册的公司可以在香港无固定地址，登记时写会计师事务所的地址即可。当记者表示想向事务所相关负责人了解一下该公司的具体情况时，工作人员以法人团体秘书资料不能对外公布为由拒绝。