

港府十年将供应 47万个房屋单位

证券时报记者 吕锦明

香港官方最新统计数据 displays, 香港楼价再创新高。为了平抑高企的楼价,满足香港市民住房需求,香港特区政府于日前公布了“长远房屋策略”咨询文件,并宣布展开为期三个月的咨询。但有市场人士认为,虽然官方描绘的蓝图宏伟,但操作起来仍存在诸多问题,尤其是对私人楼宇建设及供应的影响不容小觑。

香港特区政府差餉物業估價署于4日发布的最新报告称,香港7月份住宅楼价指数再创历史新高,报244.8点,较6月份上升0.7%。据统计,该指数今年以来累计升幅已达7%。报告显示,香港7月份楼价升得最多的是建筑面积在1000平方英尺以下的小户型单位,升幅为0.7%;面积介乎1000至1700平方英尺的大户型单位楼价则略升不足0.1%。

房价高企令许多香港市民怨声载道。有两夫妻分别为律师和医生的典型“香港中产家庭”人士向媒体诉苦说,即使夫妻双方月收入8万港元,也只能对着高价望楼兴叹。还有居住在劏房、工业大厦板间房的普通基层市民感叹:要实现买房愿望,可谓遥遥无期。据悉,香港市民轮候公屋的申请个案高达23万宗,市场需求十分强烈。

对此,香港特区政府运输及房屋局局长张炳良近日表示,港府最新公布的“长远房屋策略”咨询文件已设定在未来10年,香港的总体房屋供应目标为47万个房屋单位。据悉,这份港府长远房屋策略委员会提出的咨询文件包括10个章节,共向市民及业界提出22个问题。委员会推算,在未来10年,香港总房屋供应目标应介乎44万至50万之间,所以建议将供应目标定在47万个单位,其中,私人楼宇占40%,其余60%为公营房屋。三个月的咨询期结束之后,该委员会再向香港特区政府提交报告,届时,香港特首梁振英和相关官员会亲自听取各界反馈的意见。

张炳良指出,目前香港正面对严峻的房屋问题,但如何解决还需要得到社会共识。他表示,咨询文件指出了香港住房问题症结所在,港府希望通过持续增加房屋供应来稳定香港的楼市。但张炳良强调,官方所制定的供应量目标对楼价的影响不大,因为香港楼价受到外围因素尤其是利息波动的影响更大。

香港澳新银行高级经济师杨宇霆分析认为,美联储暗示退市将会改变全球市场投资情况,还可能会导致利率上升,令部分香港楼市卖家放出更多的楼盘,由此增加楼市的供应量。港府最新又提出的未来十年兴建47万个单位计划,因此预期未来香港房屋的供应会比较充足。

不过,就在咨询文件推出还不到一天,就有地产界人士提出质疑,称在香港土地供应未能满足需求的情况下,担心港府为了建设更多公营房屋而“抢占”了私人建房用地。香港美联物业的张小姐表示,事实上,“抢地”早已上演,比如香港新界东北、洪水桥等新市镇均在增加公营房屋建设,并缩减了私人楼宇的用地;香港西铁天水围站、钻石山大磡村等项目也正计划放弃建楼,改为建公营房屋等。她表示担心,如此一来,会有更多私人楼宇土地被改为公营房屋,这可能会令私人楼宇的供求再次陷入失衡的窘境。

粤台深化经贸合作 利用台资累计达521亿美元

台湾贸易中心4日在广州设立代表处,并正式对外营运,将协助台湾企业拓展大陆市场,深化加强经贸合作。

台湾贸易中心董事长王志刚在接受采访时称,台湾贸易中心是台湾最重要的贸易推广机构,继北京及上海代表处后,选择在广州设立代表处,是基于对广东的经济体量及粤台经贸关系的考量,粤台具有广阔的经济合作空间。

据广东省外经贸厅的统计数据 displays,广东境内有超过25000家的台资企业,实际利用台资累计达521亿美元。2012年,粤台双边进出口贸易额达586.2亿美元,比上年增长12%,创历史新高,占两岸进出口贸易总额的三分之一。

王志刚还表示,《海峡两岸服务贸易协议》6月在上海签署,相对于大陆其他省份,广东对台湾开放的服务贸易项目数量仅次于福建,未来粤台服务业双边交流势必更为频繁。台湾贸易中心广州代表处的设立,将就近掌握广东市场信息,力促两岸企业交流对接,扩大粤台两地的经贸合作商机。

据介绍,台湾贸易中心广州代表处位于广州粤海天河城大厦,服务辖区除广东地区外,还包含福建、江西、广西、云南、贵州及海南等地,未来将持续加强粤台两地在展会、旅游、医疗、物流等现代服务业合作,并致力搭建两岸各行业合作交流的交流平台,开拓大陆内需市场及国际商机,从而成为两岸企业交流的重要桥梁。

(据新华社电)

腾讯市值超越7000亿港元

证券时报记者 吕锦明

腾讯控股昨日再次刷新股价历史新高纪录,盘中股价最高曾见385港元,距离交银国际给予其的最新目标价387港元仅一步之遥,公司的总市值则突破7000亿港元,相当于5600亿人民币。

腾讯控股当前的股价较其上市之初已经上涨了100多倍。有券商将其与A股市场上的“巨无霸”相比,能超过7000亿港元(约5600亿人民币市值)的公司寥寥可数,只有中国石油、工商银行、建设银行、农业银行、中国银行等几家公司。

马化腾身家与腾讯市值齐飞

对于腾讯控股股价近期节节走高,有港股分析师认为,腾讯控股本周发力上攻,股价屡创新高,这与公司加大力度发展手游市场,由此增加了投资者对公司前景的乐观预期有关。据悉,此前腾讯旗下的微信已经推出了三款手机游戏,新版微信还增加支付功能和表情符号。本周一,腾讯再次推出名为《节奏大师》的新游戏,这成为引发股价加速向上的催化剂。

外资大行瑞银的分析师也表示,腾讯股价走高可能与多家券商大行纷纷上调其目标价有关,市场因此增强对该股的投资信心,引来大量资金的追捧。据悉,摩根大通于日前发表报告称,预期在未来12个月,腾讯将在手游市场夺得30%~40%的市场占有率,腾讯将会成为内地个人计算机游戏以及手机游戏市场的“长期赢家”,并预计腾讯旗

下的微信及移动QQ游戏业务有望于明年为公司带来40亿至48亿元人民币的收入。摩根大通因此恢复把腾讯纳入研究范围,给予其“增持”的投资评级,目标价则由之前的300港元大幅上调至433港元,上调幅度达44%。

花旗集团发布的最新研究报告指出,腾讯控股中期收入增长、息税前盈利均大致符合预期,仅成本方面与该公司的预测有出入,主要是由于移动平台开发成本以及WeChat国际市场推广开支增加所致。花旗集团认为,腾讯将能够把握掘时内地游戏市场的发展空间,并为其移动平台创造更高的价值,这会成为刺激股价持续走强的重要因素。

以腾讯目前的总市值与国内互联网行业的其他巨头相比:百度市值将近500亿美元,约合3000多亿元人民币,仅为腾讯目前总市值的一半左右。根据此前媒体的预测,如果阿里巴巴整体上市后,其总市值将超过千亿美元,高于腾讯目前的市值。

值得一提的是,随着腾讯控股股价不断走高,腾讯控股董事会主席兼CEO马化腾的身家也水涨船高。据香港联交所数据显示,马化腾家族所控制的Advance Data Services Limited目前持有腾讯控股1.8983亿股,占腾讯控股总股本的10.25%,以腾讯昨日收盘价计算,目前马化腾家族身家高达近720亿港元。

挖掘手游金矿

有网游业内人士指出,近几年来,游戏行业已显示出“端游日



没、页游当道、手游是未来”的格局。照此估计,手游的市场规模将在今年内超过页游,今年市场规模将达百亿元,并于2016年左右突破270亿元,即未来几年手游市场将以相当高的复合增长率快速增长。

数据显示,自2008年至2012年期间,客户端网络游戏的市场占有率从91.71%下降至74.86%;而网页游戏和手机游戏市场占有率迅速上升,分别从2008年的2.47%和0.82%增至13.45%和5.38%。

在腾讯注册有35万款应用的

开放平台上,游戏类应用占所产生收益的绝大部分。不少上市公司将目光瞄上了这一金矿,尤其是手机游戏相关上市公司纷纷表示将力争加入腾讯平台。

据悉,目前腾讯开放平台主要收益来自于游戏。腾讯还针对非游戏应用及开发者“赚钱能力不强”的问题,给予其扶持以及流量变现机制。腾讯控股资料显示,截至2012年底,腾讯开放平台应用活跃用户数在去年12月突破3亿,给开发者的收益总额累计超过20亿元人民币,注册应用超过

35万款,有超过80万的注册开发者,九成以上取得收入,开发者月收入最高的已经超过2000万,大约为整个互联网行业提供接近200万个就业机会。

行业分析报告指出,国内移动互联网市场的高速发展为腾讯带来了无限商机。据统计,截至今年第二季度,中国互联网用户总数达到5.8亿,其中,移动互联网用户已达4.6亿;第二季度中国智能手机销售量高居全球第一。日前,马化腾在接受媒体专访时坦言,“移动互联网来了,而且是以压倒性的优势来了。”

美银清仓建行H股 8年套现266亿美元

建设银行新闻发言人指出,美国银行减持不是出于对建设银行发展前景的担忧

证券时报记者 李明珠

美国银行出售建行H股股份的市场消息最终得到了双方的正面回复,8年“联姻”告一段落。

3日晚间的美国银行配售销售文件显示,该行拟以每股5.63港元至5.81港元作价,在港大宗交易平台配售建行约20亿股股份,涉资14.53亿美元至14.99亿美元,至此,美银出售了手上全部的建行股份。

针对该项交易,建设银行新闻发言人4日指出,美国银行减持建设银行H股,旨在补充自身资本以满足美国银行业监管方面对资本的严厉要求,减持完全不是由于对建设银行发展前景的担忧,美国银行将继续保持双方长期战略合作关系。

美国银行随后也公开表示,预计此次交易能给第三季度带来约7.5亿美元的税前盈利,部分抵消掉下调的公允价格选择权调整和借记价值调整。

根据销售文件显示,此次配售建行H股的股价相较于3日收市价5.93港元/股有2%~5.1%的折让。美银美林为此次交易独家账簿管理人,配售于3日晚截单,并于4日进行交易,6日交割。美银美林2012年财报显示,截至去年底,美国银行持有建行H股总计20亿股,占比0.8%,今年8月底,这部分持股刚刚解除禁售。

有银行分析师表示,美银此次清仓对建设银行影响并不会太大,因持股比例较小,市场此前对抛售消息有所预期,而外资对内

银整体中期业绩看好。这次抛售建行H股,意味着美银从2005年战略投资建设建行以来,在8年的时间通过5次抛售,出清了所持股份。

2009年1月,美银首次出售了所持的建行H股合计56.2亿股股份,每股作价3.92港元;4个月后,当持有的135亿股禁售期届满后,美银即以每股4.2港元的配售价再次售出所持股份,两次合计套现101.4亿美元。两年后,2011年8月美银将手中所持131亿股建行H股以每股4.94港元的售价,卖给多家机构,把节省下来的税费落入自己的口袋,更不排除一些新房开发商也将小幅提价。

美联物业的研究分析认为,新标准的实施将有效降低购房者的购房成本,短期内中小户型物业单价与成交量或微幅上涨。由于中小户型物业总价较低,购房成本的降低更容易加速其流转速度,而需求增加或将引起价格上涨,但由于目前购房群体多为刚需客,价格敏感性较高,因此价格涨幅将不及成交量增幅。

套现66.1亿美元;加上最后一次配售所得约15亿美元,总共套现266亿美元。

而美国银行购入建行的成本十分低廉。资料显示,美银2005年战略投资建设建行入股成本仅25亿美元,建行IPO时斥资5亿美元购买16.5亿股,2008年的两次增持合计动用资金89.1亿美元,2010年参加建行H股配股消耗资金10亿美元,合计成本130亿美元,除去股息收入,对建行的8年投资共将136亿美元收入囊中。

美银不是第一家清空银行股的外资机构。早在今年5月,高盛以11亿美元的价格将手上最后的工商银行股权清空,如果将历史上高盛多次出售工行股份产生的收入计算在内,高盛持建行H股股份,每股4.93港元,

而在2006年工行在港上市之前,高盛购入工行股份的成本价是25.8亿美元。

农业银行首席经济学家向松祚表示,在美银抛售建行股份的同时,许多海外大型机构仍在增持中国银行股,因此无需将美银的行为解读为看空中国银行业。向松祚指出,这些年来,我国银行业的收入和利润增长在全球独树一帜,外国机构投资者或战略投资者的多倍收益已经回收,因此抛售套现、补充资本的行为非常正常。

申银万国研究(香港)首席分析师陈凤珠则认为,美银此次全部出清建行股份,属溢价沽售。美银持有建行股份已久,售价相对而言折让不多,加上内银下半年经营环境及资产质量可能会转差,故沽售时机合理。

深圳放宽普通住房标准 减负效果明显

证券时报记者 吴家明

现在买房能省很多税费,该出手时就要出手啊!许多地产中介在有了新的“推销手段”。

深圳日前出台《关于深圳市2013年享受优惠政策普通住房价格标准的通告》,享受优惠政策普通住房标准的单价核算方式将调整为单套住房总价核算方式,于9月1日起调整实行。昨日深圳市地税局发布补充通知,称9月1日之前已网签住房认购书或买卖合同但尚未办理产权登记的纳税人,从9月1日起可按新政享受相关契税优惠政策。有业内人士认为,不论政府是否有意放松调控,减税有利于减轻刚需购房负担,同时也会助推房价上涨。

此前,深圳执行的是2011年5月开始的普通住房价格标准,这一标准以“单价”区分,在单价之上的房屋都算作“非普通住房”,即通俗意义上的“豪宅”。不过,2013年深圳享受优惠政策的普通住房价格标准调整为:福田区、南山区每套总价390万元以下,罗湖区、盐田区每套总价310万元以下,宝安区、龙华新区每套总价240万元以下,龙岗区每套总价210万元以下,光明新区每套总价190万元以下,坪山新区、大鹏新区每套总价160万元以下。符合普通住房标准的住房还享有税收优惠政策,其中包括对个人购买90平方米及以下普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,按1%税率征收契税。

有地产中介对记者表示,普通

住房标准的放宽确实能使得部分刚需获得实惠,特别是对一些评估价很高的学位房而言,节省的税费将更多。

不过,也有置业者担心,一些之前“被豪宅”的二手房业主将借此抬价,把节省下来的税费落入自己的口袋,更不排除一些新房开发商也将小幅提价。

美联物业的研究分析认为,新标准的实施将有效降低购房者的购房成本,短期内中小户型物业单价与成交量或微幅上涨。由于中小户型物业总价较低,购房成本的降低更容易加速其流转速度,而需求增加或将引起价格上涨,但由于目前购房群体多为刚需客,价格敏感性较高,因此价格涨幅将不及成交量增幅。

资深房地产专家谢逸枫表示,深圳放宽普通住房标准表面看是支持与满足自住首套住房的合理需求,实质上是楼市变相刺激销售的“微调”措施。政策调整之后,有利稳定楼市与房价预期,促进销售成交量。

而在此前,各地方政府放松调控的暗潮早已涌动,浙江温州已经悄然松绑“限购令”。几乎同时,芜湖发布《关于贯彻执行芜湖市人民政府关于进一步促进高校毕业生创新创业和稳定就业的实施意见有关事项》,规定本科生买房可免契税并获2万元补助。对于这些现象,谢逸枫认为,对于供大于求与房价、成交量一直下降的三四线城市,一旦经济继续低迷与地方债务压力大,房地产调控“微调”将成为趋势,并且主要以自住首套住房为主。

8月深圳新建住宅量价环比持稳

深圳市规划和国土资源委员会近日公布的数据显示,8月份深圳新建住宅商品住房量价环比保持稳定。

8月份,深圳新建商品住房量价环比保持稳定,共成交3404套,成交面积达32.64万平方米,环比分别微涨0.24%和2.52%,同比分别下降10.73%和12.35%,成交均价为每平方米22237元,相较7月份的22592元/平方米,环比下降了355元/平方米,降幅为1.57%,同比上涨3.10%。

与此同时,二手住宅成交量有所下降。8月份,深圳共成交二手住宅6812套,成交面积56.98万平方米,环比分别下跌8.13%和8.21%。

(据新华社电)