

内地企业
赴港设分支数量创新高

证券时报记者 吕锦明

香港特区政府投资推广署 23 日公布的最新数据显示,截至今年 6 月底,赴港设立分公司或办事处的内地企业总数达到 901 家,较 2001 年大幅上升 1.24 倍,创出新高。

投资推广署的统计数字还显示,同期海外及内地的驻港企业总数约 7500 家,比去年增加近 3%。其中,驻港企业最多的是日本,有 1389 家,按年增加 14%;其次是美国,有 1300 多家;加上内地的驻港企业,上述三方的驻港企业数量合计已占总量的近一半。另外,从行业类别划分看,这些驻港企业大多属于进出口贸易、批发及零售等行业,其次为专业及教育服务业,排名第三的为金融及银行业;这些企业合共聘请了 38 万多雇员。

越秀洽购创兴银行
有望本周揭晓

证券时报记者 吕锦明

外电引述消息人士的话称,广州越秀集团收购香港上市公司创兴银行(01111.HK)一事已接近签署协议阶段,最快可能于本周内公布,但该人士无法确认协议的价格。创兴银行曾于今年 8 月份表示,已收到一份收购要约,但并未透露收购者的信息。截至昨日收盘,创兴银行的市值约为 19.6 亿美元。

资料显示,创兴银行为香港家族式经营金融企业,目前日本三菱 UFJ 金融集团持有其 9.7%股权。

香港议员要求
证监会分权及制衡

证券时报记者 吕锦明

香港立法会 23 日开会讨论香港证监会的职能,并通过无约束力议案,促请特区政府尽快检讨香港证监会的职能和运作机制,包括要求证监会在处理刑事检控工作时必须遵守相关守则,同时要让律政司对香港证监会的刑事检控工作有足够的监督,以及保留律政司对香港所有刑事检控拥有最终控制权。

对此,香港财经事务及库务局副局长梁凤仪回应称,港府现阶段无意修改相关条例。她强调,香港证监会的检控权力并非独有,并且早已有足够的制衡。梁凤仪举例说,自 2007 年以来,香港证监会以简易程序检控的案件共有 300 多宗,其中九成成为成功案例,成绩有目共睹。

内地房企海外融资升温

证券时报记者 徐欢

美国暂不退市促使市场融资活动升温。由于对资金的渴求以及海外融资低成本,并恰逢流动性宽松,近来内地房企掀起了火热的融资潮。

在香港二级市场上内地房企发债活动进一步活跃。昨日恒大地产也加入了发债队伍:恒大地产发布公告,建议进行美元优先票据的国际发售,目前票面利率待定。值得注意的是,就在宣布发债前的 10 月 2 日,恒大地产一改 3 月时宣布的不派末期息建议,将向股东派发 2012 年度末期股息每股 0.1429 元人民币。另据统计,除了恒大地产外,9 月份至今,已有绿城中国、碧桂园、方兴等 8 家房企在港先后公布了发债计划。

中银国际固定收益报告的数据显示,中国房地产企业在 2014、2015 年和 2016 年将分别有 49 亿美元、74 亿美元和 71 亿美元的债券到期或可回售。而内地房地产调控政策限制了房企的直接融资渠道,诸多房企不得不通过信托、基金等方式获取高成本资金,相比之下,海外资金的低成本及高效率更受到融资方的青睐;另一方面,内地房地产销售普遍增长以及地价不断攀升,迫使内地房企急于筹集资金为收购土地以及扩大业务做准备。

德勤在近期发布的一份关于中国房地产的报告中指出,对于房地产企业来说发债融资有许多优点,首先,债券方式的融资规模较大,能够满足房企大资金要求;其次,债券利息可计入成本从而冲减所得税;第三,企业运用负债筹资方式时,普通股每股收益变动率会大于息税前利润变动率。

除争相发债外,内地房企赴港 IPO 的热潮也随之掀起。近期就有 4 家内地房企在港交所排队上市,加上目前正处于招股状态的毅德控股和景瑞地产,预计募集资金总额最低可达 106.6 亿港元。统计显示,今年上半年成功在港交所挂牌上市的内地房企有 3 家,分别是金轮天地、五洲国际和当代置业,共计融资约 30 亿港元。

房贷收紧刚需族低头 小产权房借势躁动

证券时报记者 吴家明

有人说:买房其实就是一场豪赌,其过程颇有些惊心动魄,特别是选择小产权房。

近期内地房价的加速上涨、银行贷款政策收紧的态势愈演愈烈,这些都让“刚需一族”大喊伤不起。在这种情形下,许多刚需族不得不将目光投向有“产”无“权”的小产权房,而这似乎已成为许多刚需置业者无奈的选择。

小产权房遍地开花
价格直逼商品房

相对总价动辄数百万元的商品房,小产权房的报价一般仅需几十万元,这对工薪阶层来说是颇具吸引力的。

在深圳市龙华清湖片区,满街派发的地产广告以及一大片已建、在建的楼房透露出小产权房市场按捺不住的躁动。尚城雅园、鑫园……听到这些光鲜亮丽的名字,不禁让人短暂忘却了这些小产权房的特殊身份,进而充满了期待。

站在清湖的三联路上,购房者小张指着一排一排的楼房说:这些密密麻麻的,都是小产权房。”记者随小张来到其中一个叫鑫园小产权房楼盘,售楼员小艺似乎看出小张心中的疑虑,“这边房子虽然多,有的环境也不怎么样,但基本上都出租出去了,我们这还是带电梯的小高层,很实用的。”小艺介绍道,“不远处的那个幸福城商品房新盘都卖到每平方米 2 万多了一,一般人可买不起。”

从小艺手上的销售表来看,楼层朝向较好的单位基本都已经售罄。小艺给小张算了一笔账:一套 73 平方米的两室两厅折后价为 43.8 万元、一套 107 平方米的三室两厅要价 62.5 万元,两者均价大约都是每平方米 6000 元。而这里的两房月租金也

要接近 2000 元,这么算下来,出租收益率还算不错。但被问到如何证明房子产权时,小艺小声说道,“付款时买家要与开发商签订销售合同,还有一份律师事务所经手的见证书。但如果自住是完全没有问题的。”

除了龙华片区,南岭村也显示出深圳市小产权房现状的缩影。当地售楼中介对记者表示,最新发售的小产权房均价已经超过每平方米 7000 元。一套两室两厅、面积有 80 多平方米的房,虽然其实用率很低,但售楼员似乎并不担心卖不出去:“房子就设计成那样,一分钱一分货!”

记者还了解到,位于深圳市区的一些小产权房更是卖到了商品房的价格,例如位于深圳市罗湖区 的田贝花园,是深圳城中村改造政策出台后首个由村民自筹资金自建改造的城中村项目。这里的一些村民也选择将房子出售,价格在每平方米 20000 元左右,与附近的二手商品房的价格相差无几。

刚需一族无奈低头

小张考虑了很久,最终还是决定在龙华买一套小产权房。

万一政府要拆除小产权房,那该怎么办?”这是小张对中介问得最多的一句话。

你想想,深圳超过一半的房子都是小产权房,这么多人住在这里还不是一样过得好好的,现在还涨价了呢!”一个中介回答说。

事实也是如此。据相关部门公布的数据,截至去年 12 月,深圳违法建筑达到 37.94 万栋,建筑面积高达 4.05 亿平方米,是深圳市总建筑面积的 49.27%,占深圳市总建筑面积的半壁江山。

几十万元在市区做个首付都困难,但在这里就能买个百来平米的房子,住得宽敞又舒服,比蜗居强多了。”小张自我宽慰地说,“大家都知道小产权房的产权有问题,



但我是自住,又不是炒楼。”

其实,迫使小张无奈地选择小产权房还有一个更现实的原因——近期,房贷政策收紧使购房门槛提升并导致置业者成本增加,直接影响到刚需群体的入市热情。我本来在市区找了很多二手房,房价都已经涨到这个程度了,现在银行首套房贷利率还要上调 10%~15%,就连二手房评估价也上调了 10%~15%!如此高压,我们这种打工一族实在是扛不住了。”

以租代购成为选择

小产权房在全国来说都是普遍

存在的现象,只是在深圳更加突出罢了。迫于高企的房价和住房的刚性需求,越来越多的人开始关注小产权房。小产权房实际上属于在政府规定范围以外的违章建筑,如果和国家的规划相冲突,还很有可能被拆除,而且业主也不会得到拆迁安置补偿。

明知有风险却“偏向虎山行”,刚需一族的无奈显而易见。但不能否认的是,尽管小产权房有“产”无“权”,但在客观上扩大了房屋的市场供应,给打工一族提供了低廉的住处,让他们多了一个留在深圳的理由。有市场人士呼吁给集体土地入市“松绑”,给小产权房“确权”,

这些似乎都显得迫在眉睫。

美联物业全国研究中心主任徐枫认为,由于小产权房并未纳入商品房交易体系,因此房地产调控政策对于小产权房一直是空白,也使得一些潜在客户转投小产权房市场,但这并不意味着建议置业者选择小产权房。徐枫强调,小产权房虽然便宜,但在合法性、房屋质量、价格优势、周边配套等方面有很明显的弊端。亚太城市房地产研究院院长谢逸枫认为,房贷利率的收紧在一定程度上有利于小产权房市场的交投活跃,但小产权房因受到法律与政策限制,存在严重风险,因此置业者在购买小产权房应该谨慎。他建议,如果暂时买不起商品房可先租房后买房,以避免受到不必要的损失。

政策悬而未决 投资小产权房如走钢丝

证券时报记者 徐潇

“小产权房”一词,对于深圳市民来说并不陌生。所谓“小产权房”,是指在农民集体土地上建设的房屋。这些小产权房存在的突出矛盾点是:一方面没有经过审批、没有纳入规划,面临着能否“转正”等诸多问题;另一方面,这类住房又以其低廉的价格和租金,受到部分人群的青睐。

有小产权房问题研究人士指出,深圳每年新增小产权房的速度惊人,与此同时,有人开始从这些小产权房中看到商机,进行投

资获利。

综合开发研究院副院长郭万达认为,深圳小产权房的问题很复杂,其根源问题涉及我国的土地制度。在我国,农村集体用地包括农民的宅基地和农村集体建设用地。其中,农民宅基地只能供农民建房自用,城市人不能购买其它基地;而农村集体建设用地主要用于建设农村公共设施、工商业活动等,这部分土地也不能用于买卖。如果没经批准就让城里人购买这些土地,是不符合我国土地法规的;同时,在这一过程中购买者未缴纳相关的税费,

也不符合相关法规。郭万达总结说,小产权房的“不合规”是因为违法了相关的土地管理制度,“不合法”则是违反了《土地法》等政策。

虽然这些小产权房不合法又不合规,但郭万达强调,目前小产权房数量庞大,增长速度快,同时也存在许多历史遗留问题,所以不可能被一次性拆除。另一方面,目前城市商品住房房价高企,小产权房的价格仅为商品房的一半甚至几分之一,这就为其提供了生存的空间。郭万达表示,深圳的人口构成分为户籍人口、常住人

口与农民工等流动人口,而大量的流动人口之所以能进入深圳的重要原因之一,是这些低廉的小产权房为其提供了低成本的居住条件。“由于小产权房在一定意义上为这些劳动力留在深圳提供了可能,小产权房也因此具有其生存的价值。”

郭万达表示,目前有关小产权房的政策还处于悬而未决的状态,小产权房是否能“转正”、何时能“转正”等问题都还未被提上议程。郭万达说,“深圳小产权房呈现出野蛮生长的状态,尽管如此,却仍有很多人愿意购买,有人甚至想借此进行投资。”在谈及这种投资是否合法合规时,郭万达

认为,这些小产权房的建成确实是不合法不合规,但相关的投资举措却不能被简单定义为违法或违规。虽然法律上存在无效合同被视为有效合同的情况,但目前小产权房若是出现纠纷问题往往没法上诉,只能申请仲裁。

记者从广东深大地律师事务所了解到,这些小产权房没有合法的产权证,所以是不能进行买卖的。律师强调,这种买卖行为即使进行也不会受到法律保护。如果发生争议纠纷,这一买卖就不能生效;如果以后房屋被拆迁,业主也不能从中获得补偿。“这种对小产权房进行投资的行为存在相当大的风险”。

港人换人民币上限将放开 银行业寻觅商机



证券时报记者 李明珠 徐欢

香港金管局总裁陈德霖上周赴京拜访时,提出建议取消港人兑人民币每日 2 万元额度的限制,引起

香港金融界的关注和热议,业内人士大多认为,一旦放宽兑换限制,将给香港市民购买人民币产品带来更方便,也有利于人民币产品实现多元化。

其实,这已经不是香港方面第一次提出此类要求。在去年底,香港金管局及银行公会组团到北京访问时,同样也向内地相关监管部门提出放宽兑换限制的申请。陈德霖表示,此次央行态度积极,通过的可能性极高。

近年来,在人民币持续升值效应带动下,香港居民对人民币产品投资更是青睐有加。但由于存在兑换上限,香港居民偏爱人民币定期存款及人民币债券等产品,其他涉及外汇波动大的产品则发展较为缓慢。据统计,今年前 8 个月,经香港银行处理的人民币贸易结算交易量近 2.3 万亿元人民币,比去年同期增长三成多,而去年全年的交易量为 2.6 万亿元。目前香港离岸人民币外汇交易市场每天的交易量平均达到 100 亿美元以上,香港主要的银行已经开始为客户提供人民币兑欧元、英镑和亚洲主要货币的直接

外汇报价。

恒生银行执行董事冯孝忠认为,随着人民币国际化的步伐加快,离岸外汇市场流动性大大提高,足以提供货币交易条件,目前放宽个人每日兑换限制时机已成熟。他建议,香港居民也应该改以人民币离岸价无上限兑换人民币。如果能尽快推出相关政策,香港市民投资选择将会增加,银行在零售产品上会有更多商机。冯孝忠指出,目前香港的人民币存款超过 7000 亿元,其中个人存款只占有 2000 亿元,相比每日离岸人民币汇价交投量数 10 亿美元的规模,就算落实放宽兑换上限,也不足以带来冲击,更不会对内地市场构成风险。由于对人民币有兴趣的香港市民早已开始兑换人民币的交易,相信一旦放宽限额,将不会令香港的人民币存款一下子上升很多。

中银香港资产管理行政总裁区

景麟认为,中央积极考虑取消港人每日 2 万元的兑换上限是好事,有利于香港在离岸人民币中心的竞争。而放宽了人民币兑换上限,既可便利兑换成人民币作投资,也有利于人民币投资产品的销售。

友邦保险香港及澳门首席执行官陈荣声则表示,虽然此举对香港市民是好消息,但对保险业影响轻微,也不会带来立竿见影的帮助,因为人民币产品主要视乎人民币投资渠道的多少,反而是合格境外机构投资者 QFII 的开放会更有利于带动人民币产品的增长。

另外,近日伦敦被正式授予初始 800 亿元人民币的合格境外机构投资者(RQFII)额度,伦敦的投资者可以用人民币投资中国债券和股票。市场分析认为,如果未来香港取消人民币兑换上限,将可促使人民币的国际化从深度、广度上等方面进一步增长。