

港府微调“双辣招”政策效果显著,大户型小户型一时皆受宠

# 香港楼市给点阳光就灿烂

见习记者 朱筱珊

如果一套新房只有16平方米,主卧面积不到8平方米,还有可能面向墓地,远离市中心,售价约8万人民币/平方米。这样的房子会有人买吗?答案是有很多人。

这套房就位于长江实业在新界大埔区的新盘“岚山”,于7月17日正式开盘。虽然被港媒质疑主卧面积堪比7.5平方米的牢房,但该项目在开售前有超过万人登记意向。开售仅两天便售出433套,销售金额超过26亿港元。根据最新消息,“岚山”经过两轮推售后,已售出约590套,占全部单位的80%。

香港楼市销售火爆的不仅有16平方米的超小户型,还包括90至140平方米的大户型。由李嘉诚旗下的长江实业、南丰集团、港铁公司合作开发的“寰宇海湾”,据了解,已累计卖出逾九成单位,套现逾104亿港元,成为今年上半年香港销售最火爆的新盘。

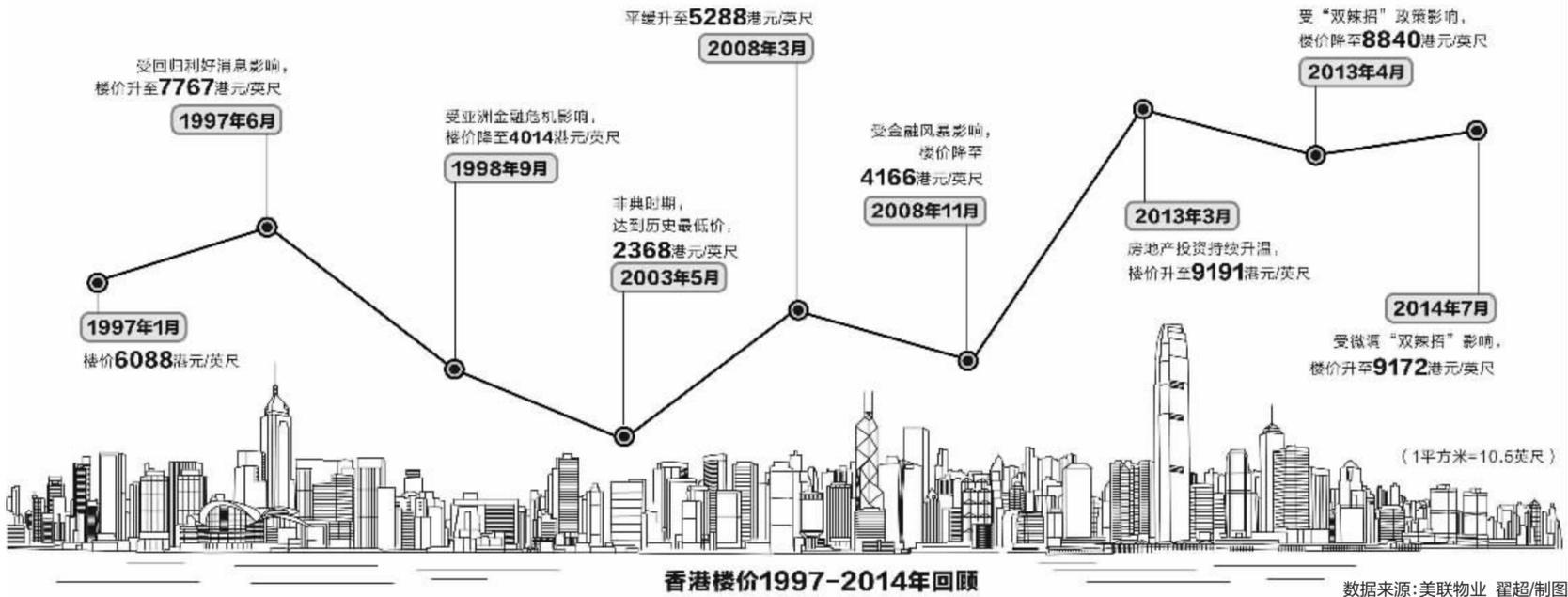
## 政府微调“双辣招”市场反应强烈

香港近期楼市升温迹象明显。据香港土地注册处公布的数据显示,香港6月份楼宇买卖合约数为7404宗,同比增长60%,7月份楼宇买卖合约数更攀升至9400宗,环比增长27%,同比增幅高达71.3%。此外,7月份楼宇买卖合约金额更是达到633亿港元,较去年同期暴增128.9%。

李嘉诚和系下两大集团长江实业以及和记黄埔日前发布中期业绩报告。据长江实业中报数据显示,截至2014年6月集团的物业销售收益由去年的38.31亿港元增至46.73亿港元。恒隆地产物业销售按年大增8倍至5.4亿港元,溢利按年升8倍至5.4亿元,且共售出110套“浪澄湾”住宅单位。

一连串的销售数据都在侧面证明港府微调“双辣招”的刺激效应。

此前,5月13日,香港财经事务及库务局局长陈家强在立法会宣布修订“双辣招”政策两项修订,将过往要求换楼客在入市6个月内售出原有物业可免双倍印花税,改为签订楼契后



计算。另外,若买家未曾持有任何物业或单位,当首次以同一份文件购入1个住宅物业和1个车位,可免除双向印花税。这两项修订意在提高香港居民换房便利性。

分析人士当时指出,微调对楼市整体影响有限,但上述修订令换楼客有更多时间安排售出原有单位,一手市场料将受惠,部分换楼客会流入新盘。但从眼下楼市迹象来看,提振市场信心的作用显著。

## 按揭利率是诱因

刚需反弹、按揭利率下降为这波香港楼市升温提供强大助力。

根据美联物业的数据显示,上半年新盘的成交数量大约在6900套,比去年同期大幅增长56%,主要成交房型为50平方米左右的中小户型。但是,二手房的成交量为21000套左右,比去年的23000套减少了200套左右。

美联物业首席市场分析师刘嘉辉说,虽然二手房成交数量减少,但房价却同比上升了3%。新房的成交量虽大幅增长,因为不少开发商的定价直接与二手房价格持平,甚至低于二手房,间接促进了二手房成交量的萎缩。

在刘嘉辉看来,双辣招政策微调后,开发商皆加快推出新盘,希望降价吸引更多购买者。

在美联物业大部分客户中,因为结婚或者自用买房的客户占大多数。2013年由于政策原因,整个需求处于被压迫状态,现在是需求反弹时期。”刘嘉辉说。此外,刘嘉辉认为,像“岚山”这样超小型的单位未来不会有太大的需求。香港客户的主要需求还是集中在50平方米左右的两房或者三房,结婚等刚性需求是买房的主要目的。

此外,按揭利率的下降也为客户提供了实质性优惠。据了解,2013年,各大行的按揭利率一度高达2.8%以上。目前,香港按揭利率为2%~2.3%,下调幅度较大。

## 热钱对港楼市难有兴趣

香港楼市升温与近期热钱涌入有直接关联?

数据显示,自7月以来,金管局已经先后24次注资,截至8月5日,累计向市场注资734.32亿元,以遏制港元汇率自7月起的强势水平。

国泰君安国际控股有限公司首席财务总监黄天礼认为,沪港通的即将开通吸引大量热钱囤积香港,加上美联储加息时间和方向都尚不明确,近段时间大量资金净流入香港,目标直指国内A股或者是H股中60%的中国企业。

但是,黄天礼认为这部分净流入资金不会流入到香港楼市,从而推动香港房价上涨。在他看来,热钱想要流进楼市,至少需要跨过两个障碍。其中,最主要的因素就是来自特区政府设定的高达15%的双面印花税。

黄天礼认为,尽管香港特区政府目前微调“双辣招”政策,但昂贵的印花税

成本会使大部分投机性投资者望而却步,此政策在短期内并无取消的可能性。

刘嘉辉也表达了相同的观点。他认为,香港楼价难以持续走高。虽然目前“双辣招”政策有微调,政府释放出了放松楼市的信号,但是政府的双倍印花税丝毫没有放松的迹象,外地资金无法进入,缺乏内地资金和长期投资,会使得楼市逐步恢复平淡。

另外一个阻挡热钱涌入香港市场的因素是不动产投资周期的问题。楼市与股票等金融产品不同,交易周期较长。如果投机性投资者预备买房,必须确定整个香港楼市在未来几年内走势都是上升趋势,否则易被套住大量资金。

“我是看跌香港楼市的。”黄天礼说,现在热钱的流动性很强,如果年底欧洲放宽货币政策,美联储调整货币政策取向,部分资金又会从香港市场撤出,重新回到欧美市场的怀抱。

不过,摩根士丹利对香港楼价预测发生改变,最新报告称,2015年香港的住宅楼价会上涨5%。

## 内地楼市遥相呼应

在香港楼市升温之际,内地也在松绑楼市调控政策,楼市僵持气氛也有所缓和。

据了解,截至8月1号,全国46个城市楼市限购城市中,已经有24个城市放松或者取消限购,其中官方明确松绑的有10个城市。然而,市场并非对所有取消或放松限购的城市做出热烈的反响。天津,无锡和厦门的消费者皆反应平平。对内地房地产市场走势,光大地产总经理黄希武给出了自己的看法。他认为,由于有政府的强势主导,房地产绝不会崩盘。但是,房地产项目的模式在改变。受政府反腐工作的影响,高大上的豪宅路线已经开始不受欢迎。

黄希武认为,任志强之前坚信要给有钱人造房,但现在的大环境是给有需要的人盖房。”此外,他还认为养老地产和旅游地产是未来中国房地产重点发展的一个方向。

# 香港成为内地企业第二包装上市地?

证券时报记者 李明珠

内地企业在香港上市的业绩变脸节奏已快赶上A股!该趋势在今年上半年愈演愈烈,业绩预警只是小菜一碟,更有公司CEO卷着募集的钱跑路,使得内地民企在香港资本市场的口碑江河日下,引发了市场对香港新股素质的担忧。

不少投资者不禁问,在A股IPO走走停停的背景下,香港真的成为内地企业的第二包装上市地了?

翻看相关材料,过去一年,香港新上市的内地企业,超过一半在不到一年内股价暴跌,近20家不到一年就发出盈利预警,还有两家企业高层跑路,此前还有洪良国际、中国森林、蜡笔小新食品及毅德国际也均在上市不久后“出事”。

上月,福建男装服饰企业诺奇的大股东兼主席丁辉毫无征兆卷款消失,导致公司股价暴跌,市值三天消失一半,更是将内地企业再一次推上了风口浪尖,港交所对上市的把关力度成为舆论焦点。

有市场人士批评,港交所对新股“来者

不拒”,结果令投资者蒙受损失,港交所应重新审视审批上市程序及制度是否有漏洞。

港交所发言人则指出,港交所一向重视市场素质,但不能保证全部上市公司均是优秀投资,同时不能保证公司上市后的表现,需对此负责的是公司董事会及管理层,港交所只能尽提醒公司其披露责任,并与监管机构合作,确保不合法行为被调查。

众所周知,香港市场实行的是新股发行注册制,上市公司的投资价值由市场决定,监管层的监管不是给上市公司的业绩做背书。

不过,投资者指责声依然不断,不少人表示,香港证监会旗下“企业规范专责小组”在新股上市之前应及早发现问题企业,他们本该锁定有异样动静上市的公司,如长期亏损、经常重组等,及早侦察和跟进可疑行为,以提升企业管治水平,强化投资者保障。

此外,作为保荐机构的投行更是受到投资者们的“炮轰”,部分投资者认为,这些投行提早知道公司内幕及时清仓,

却让普通投资者承担最后的风险。

横向上,导致这批新股素质良莠不一,业绩变脸的原因是多方面的:首先,去年生效的保荐新规和《上市条例》修订,让很多企业急于在严格新规实施前提交申请,投行也一定程度上起了推波助澜的作用;其次,内地企业上市也打人情牌,在香港市场上,股票并不是像在A股市场上那么好卖,尤其是基石投资者,都是靠机构出面互相“撑场子”,锁定期一过就抛售;此外,内地民企处于高速发展期,财务结构会受到多重因素的影响,业绩不确定性强。

也无怪瑞银亚洲区投行主席感慨:投行人士已是兢兢业业,但中国市场太大,各个区域企业的特点不能完全把握。记者也和多家在港上市的民企聊过,他们称选择在香港上市流程非常快,能够快速募资满足企业扩张发展的要求,最快的不到60天就可以走完所有流程,而在A股排队慢如牛。

当然,香港上市的盈利要求虽然不像A股上市那么严格,但并不代表企业

能轻松过关。去年生效的《上市条例》修订,则要求企业董事、管理层有及时披露信息的义务,必须在可行情况下尽快披露任何内幕消息,否则也必须承担法律责任;同年推出的保荐人新规,要求保荐人为不符合事实的招股资料负上刑事责任,最高监禁三年和罚款70万港元。可以说香港的市场监管不松反严。

眼下,内地企业赴港后业绩变脸快的事件有被越炒越热的迹象,长久而言,这对内地企业的整体形象还是港交所的声誉都是巨大的伤害,如何未雨绸缪,遏制这股趋势是关键。

从监管层来说,理应加大对企业、中介违规的处罚力度,督促以投行为代表的中介机构做好尽职调查,不过度包装企业;从投资者角度来说,应提高自身识别风险的能力,练就“火眼金睛”。

从上市企业层面而言,商海虽信奉弱肉强食,但诚信终不可丢,圈了钱坑了保荐机构,忽悠了投资者,却损失了企业乃至行业的形象,日后想东山再起,必然更为不易。望且行且珍惜!

# 渣打白承睿:内地不良贷款余额维持健康水平

证券时报记者 李明珠

渣打集团执行董事兼亚洲区行政总裁白承睿昨日表示,内地的经济数据如PMI等表现符合市场预期,内地的贷款素质和不良贷款率存在一定的压力,但总体来看,不良贷款的余额还是维持在

健康的水平。

在昨日的2014年上半年业绩发布会上,白承睿在表示,受到贷款减值的影响,香港地区经营溢利下跌16%至8.68亿美元,其中为青岛港事件做出1.57亿美元的减值储备,但这仅属于个别事件,为一次性贷款减值,并不会对下半年的

业绩有所影响。

渣打大中华地区行政总裁洪丕正继续看好大中华区业务,该区仍然成为渣打集团主要增长动力,前6月该区收入创下新高,同比上升5%达到28亿美元。

他认为,大中华区是相当令人兴奋的地区,以香港为例,已增开一间财富管

理中心,并且上半年分行前线员工同比增长了10%,反映集团继续加大投放资源在亚洲市场的意愿,而他本人也对前景充满信心,认为未来的贡献会持续增加,会积极把握内地资本账开放机遇,以及内地居民财富的不断增加,大力发展好内地离岸财富管理业务。

# 李小加称沪港通不会在国庆长假前推出

证券时报记者 李明珠

港交所行政总裁李小加昨日在公布港交所2014年上半年业绩时指出,沪港通具体推出的日期会由监管机构来公布,预期会在正式推出前两个星期公布正式启动的日子,但可以肯定的是,不会在国庆长假前推出,优先选择星期一推出,以让市场作更多准备。

港交所方面则会在8月23日为沪港通做连接测试,此后的8月30日及9月13日会做两次市场演习,9月下旬根据需要可能做第三次演习,以做好正式推出时候的百分百准备。

港交所行政总裁李小加表示,对于下半年新股上市的情况无法预料,要根据具体公司的需求以及整个市场的情况来决定,至于是否会对成交额产生明显的影响则要看这些公司上市后的表现,从目前整个市场的高涨情绪来看,预期下半年的新股上市集资较上半年为好,而沪港通也为来香港上市的公司带来了更多的想象力。

港交所发布的业务回顾报告中还指出,为使市场参与者准备好通过沪港通进行北向交易,港交所第二季度就为交易所参与者、资讯供应商及投资者举行了多场研讨会及简报会,截至6月底,表示有兴趣进行北向交易的

交易所参与者已经超过200名,其中约有100名交易所参与者已经就沪港通推出时即参与北向交易递交了登记表格,同时也为大量的内地券商及投资者提供更多的南向交易相关资料。

李小加强调,希望看到沪港通开始启动时候能够顺畅及平稳的进行,而不会对市场造成大影响,届时可令市场逐步释放力量,而未来将沪港通不断改进、升级及扩容。

他认为,沪港通并没有增加投资者成本,也不会引来大量热钱流入香港,在未来,相信有更多公司有兴趣推出人民币柜台交易。

据悉,今年上半年港交所纯利为23.67亿港元,和去年相比增加2%,高于市场预测的22.46亿港元。每股盈利2.04港元,中期息每股派1.83港元。

受益于沪港通即将开启的影响,港交所上半年股价连续走高,累计涨幅超过50%,截至昨日收盘,报174.5港元。

业绩报告指出,今年上半年主板的股本证券产品平均每日成交金额为508亿港元,创业板则为8亿港元,按年分别下跌5%及上升226%。

期交所的期货及期权合约平均每日成交按年下降10%至26.27万张,联交所的股票期权合约平均每日成交下跌1%至26.32万张。

期内,衍生权证、牛熊证及权证平均每日成交金额为113亿港元,按年下跌22%。