

深圳5月推盘节奏加快 开发商不降价

证券时报记者 杨晨

5月份是深圳房地产市场的传统旺季,尽管开局较为平淡,但进入第二周后,深圳楼市成交量出现明显回升。

深圳市规划国土委公布的数据显示,5月6日、7日、8日三天,深圳一手房的成交量分别为152套、221套和220套,日均成交198套。5月1日至5日,深圳一手房日均仅成交85套。

据大粤网房产数据监控中心统计,2013年5月深圳预计有28个住宅项目(含别墅)开盘,包括锦绣御园、水木丹华、淘金山二期、福东龙华府等项目,同比2012年5月预开盘量增加9个,环比2013年4月预开盘总量多出12个,环比上涨42.85%。

业内人士普遍认为,当前房地产调控政策较为平稳,流动性中性偏松,加上开发商积极的推盘策略,预计楼市“红五月”真实销售情况却较为乐观。世联地产的最新统计显示,4月29日至5月5日,世联在售项目上门量高达3.98万人/次,环比上涨79%。与其历史性的高点“去年‘十一’”期间为4.47万人/次,相距不远。

与此同时,二手房交易也迅速走出成交低迷的状态。上周,深圳二手房市场仅成交409套,环比大跌超过80%。长假影响消除后,二手房逐渐恢复至正常水平。5月6日、7日、8日三天,成交套数分别为279套、265套、307套。中联地产研究人员认为,新房扎堆上市活跃了市场氛围,同时也拉动了二手房市场人气。

目前深圳已进入新盘入市旺季,开发商鲜少推出降价促销活动。分析人士认为,“不愁卖”是主因。数据也显示,近期深圳新房均价维持高位,连续5周都保持在2万元/平方米以上。

曾俊华:云南香港 双边贸易成倍增长

证券时报记者 吕锦明

香港财政司司长曾俊华昨日表示,香港已成为云南最大的贸易伙伴,是云南“引进来”的首选平台。曾俊华同时强调,香港将继续协助云南企业“走出去”,帮助企业做大做强。

曾俊华是在日前出席滇港产业合作推介会致辞时作出上述表示的。他指出,近年来云南和香港双边贸易大幅增长,去年贸易额多达54亿美元,较2011年同期增长超过8倍;截至去年底,港商在云南省累计投资项目超过1500个,合同利用港资超过90亿美元。港商主要投资项目涵盖制造业、农林牧渔业、批发零售业、房地产业等不同范畴。

另据统计,仅去年就有3家云南企业赴港上市,总市值超过11亿港元。

香港金管局:中国经济足以支撑人民币的发展

据新华社电

香港金融管理局副总裁余伟文日前在出席一个论坛时表示,作为全球第二大经济体及最大贸易国,中国经济增长足以支撑人民币的发展。

余伟文指出,随着外界对人民币需求日增,人民币自由兑换将继续推进,但需加强在岸及离岸资金流量。他说,香港将于6月推出的离岸人民币同业拆息定价机制,有助发展香港人民币债市及证券市场,有助“拓宽”人民币产品的深度及广度,以及加强资金流。

易方达香港QFII 1亿美元募集完毕

记者从香港获悉,易方达基金旗下全资子公司易方达资产管理(香港)公司于2月28日获批的1亿美元合格境外机构投资者QFII额度已于近日募集完毕,资金已全部到账并开始投入运作。

据悉,此笔1亿美元额度以主动股票类型专户形式在境外募集,将投资于A股市场。(杨磊)

内地人赴港买保险踊跃 间接投全球基金

不少内地企业高管在港买投连险,月供30万~50万港币;大额寿险连接信贷亦受欢迎



证券时报记者 李明珠

自2008年金融危机以来,国内投资市场和海外投资市场形成了冰火两重天的走势,在这样的背景下,一些内地资金纷纷寻觅出海渠道。

有数据显示,近3年来,赴香港购买保险的内地人数量呈现大幅上升趋势。据香港保险业监理处公布的统计数据,香港保险公司向内地访客销售的新保单在2010、2011及2012年的保费收入分别为44亿港元、63亿港元及99亿港元,3年内保费收入上涨超过一倍,年均增幅逾30%。

而2012年内地保险业全年保费收入同比仅增长8%,这是内地保险业务增长速度首次降至个位数,与20年来超过20%的平均增速形成明显反差。

据业内人士透露,按照保额来看,内地人赴港购买保险,90%投于传统的家庭保障保险;10%转向投连险相关产品,而购买投连险的主要客户是内地的高净值人群;就地区分布而言,广东、福建人来港投保数目占比较多,北京、上海、浙江等城市也有人参与。

高净值人群 青睐投连险

据香港保险业监理处介绍,内地访客在香港购买的保单中,以人寿、年金及投资相连寿险保单为主。在实际投保过程中,香港保险公司

会为内地的高净值客户量身定制方案,投保大额、巨额保单不仅仅是当作保险来使用,更多将其作为财富规划的工具,充分发挥其财产保护、财富传承和避税的功能。

据业内人士透露,以人寿险为例,它的一个优势是债务免疫,保险收益归受益人,离开了自身的资产负债表,就不会算做个人资产;而赔付也归受益人,不会归到遗产里面。

在福建泉州、漳州等地,相当多的民营企业家自由可支配资产从几千万到上亿元不等,他们往往会先选择用一部分现金投资几个险种。”负责专门引荐客户到香港签单的游先生说,如果赴港购买保险效果不错,进一步使用其他香港市场的金融工具,为自身项目融资、跨境的银行服务,内保外贷等多种手段都会逐渐开展起来,通过港府认可的十几种投连险产品可以移民到香港也是其中重要原因之一。”

知情人士透露,有不少内地企业高管在香港购买投连险,月供30万~50万港币不等,可间接购买全球基金。过去几年,投资新兴市场的债券收益较国内同类产品高。

据香港独立第三方理财机构康宏理财的内部人士介绍,内地客户购买投连险,相当于开设一个个人投资账户,在给定的全球基金范围内可以自由投选,涵盖了世界所有重要的细分市场,且持仓不收取手续费,投资自由度可极大提升。

以新兴市场为例,拉丁美洲基金、东欧基金、大东盟基金,韩

国、日本、印尼、菲律宾等基金,过去十年的复合收益高达20%。”前述人士说,客户往往根据自身偏好,选择适合自己的产品。国内的投连险投资受限,自主可控性降低。”

大额寿险连接信贷 亦受欢迎

另据了解,一些高净值客户对香港的大额寿险连接银行信贷的模式也

■链接 | Link |

持三证即可在港买保险

据英国保诚经纪人郝小姐介绍,内地赴港购买保险的普通客户主要购买三类保险:重大疾病、储蓄和人寿加储蓄型保险,大部分内地人赴港买保险都采用年缴付费方式,刷银联卡和信用卡均是常用支付方式,也有人用网上支付。

在香港购买传统家庭保障保险的主要优势有三点:首先在于理赔方便,理赔的流程和资格符合条款的要求立即可以赔付。

以英国宝诚为例,如果各项材料齐全,最快7天公司即会开立支票寄给投保人;其次,价格方面有优势,港币投保本身就比人民币便宜;第三,香港传统的免税收环境,储蓄分红型保

险所得分红免税。

“在香港买保险比在内地购买便宜,而且理赔快。”深圳人王先生告诉记者,他已经在香港买了3份保险。

以英国保诚的重大疾病险为例,李先生今年24岁,若在国内投保重大疾病保额为50万人民币,投保20年,每年需要缴纳18934元人民币,保疾病32种。而在英国保诚,保额为62.5万港币,投保20年,每年仅需要缴纳12366港币,折合人民币也就不到1万块钱,比内地买便宜将近一半,且从签单日期起的前10年均有21万港币的赠送额,保疾病的范围也多达52种。

“投连险在保单刚成立的时候会

和已经建立合作关系的律师或者推荐人一同前往香港谈合约;品牌方面更倾向于法国安盛、美国友邦、英国保诚、富通保险等大型保险机构。

香港保险业监理处表示,一般而言,不论是否香港居民,如保单在香港妥善签署及完成相关程序,保险公司及投保人双方均须履行保单的条款。假如有关保单的条文列明管辖法律属香港法律,则投保人和保险公司均受香港法律的保障和规范,有任何纠纷亦可向香港法院寻求判决。

香港中文大学酒店及旅游管理学院会计及财务高级讲师李兆波表示,中国内地的中产阶层人士越来越多,相关的保险产品供给却跟不上,尤其是和投资相关联的保险。

香港能够提供良好的法律环境,内地人赴港动辄购买几百万的保险产品,说明香港的保险产品非常具有吸引力。”李兆波认为,这和更多的内地游客为了安全而赴港购买奶粉、食品等是同一个道理。内地的保险市场刚刚起步,需要花费更长的时间发展多元性和安全性。”李兆波说。

有大量的赠送,赠送幅度甚至可以高达125%,赠送金额往往成为吸引顾客购买的一个重要原因。”苏黎世保险的经纪人介绍说,“不过赠送金额也有限制。一般而言,自有投保资金加赠送资金共有25年的锁定期,这部分资金需要收取较高的管理费。”

虽然在香港买保险不同公司有不同的手续,但通常内地人士赴港买保险所需证件主要有以下几种:以投资相连保险为例,身份证、港澳通行证、地址证明文件。地址证明文件可以是银行账单、信用卡账单,此两项必须留有原件。此外,还需要有在香港任何一家银行所开设的银行账户。

(李明珠)

移动三巨头猛龙过江 掀香港电讯市场暗战

3G频谱收回重拍分歧未消,4G频谱拍卖已热火朝天

值得一提的是,在香港4G拍卖竞标中,除了本地四大电讯运营商以及通过收购香港万众进入香港市场的中移动外,还出现了中国联通的身影,但其未能成功投得4G频谱。

证券时报记者 吕锦明

早前香港特区政府通讯事务管理局表示,香港电讯运营商持有的3G频谱到期后,将收回重新拍卖。对此,香港四大本地电讯运营商一致表示反对,近日更联手提请管理局尽快公布技术可行性研究报告。

实际上,除了要捍卫已持有的3G频谱资源外,香港本地电讯运营

商还要应对在4G市场上来自内地的中资电讯运营商的竞争冲击。

各方对重拍 3G频谱分歧仍大

今年3月,香港通讯事务管理局公布,在现有3G牌照于2016年到期后,将拿出其中的三分之一频谱重新拍卖。此言一出,即遭到持有

香港3G牌照的CSL、数码通、香港电讯及和记电讯香港等香港四大本地电讯运营商的强烈反对。

电讯盈科及香港电讯主席李泽楷昨日表示,如果重新拍卖频谱,则电讯商必然会把拍卖增加的成本转嫁给消费者,这就成了变相“人头税”。他透露,公司方目前仍在努力游说港府。和记电讯的行政总裁及集团董事总经理黄景辉更放言,如果港府一意孤行要收回并拍卖3G频谱,和记电讯不排除将为此事与政府对簿公堂。

对于香港本地电讯商的不满,香港通讯事务管理局为此已经进行了两次咨询。截至第二次咨询结束,管理局已经收到来自电讯运营商及社会团体分别向该局提交的约30份意见书,局方表示期望在今年10月前给予定案。

而对于电讯商表示重拍会令网络成本大增,必须将成本转嫁给消费者的说法,管理局通讯事务总监利敏贞指出,加价与否最终仍需由市场主导。电讯商加价的愿望可能会落

空”,利敏贞说,即使电讯市场竞争大增,也不应阻碍新的竞争者进入香港电讯市场。

香港通讯事务管理局主席何沛谦则重申,提出将部分频谱收回重拍的建议是基于平衡市场竞争的考虑,外界不应视之为已有既定的立场。

管理局办公室助理总监卓卓德撰文指出,有香港电讯运营商称,重拍频谱将对已投放大量资源的现有3G服务商不公平,但实际上,现有3G服务商也可参加拍卖,由此不但可以保留频谱,还可以通过拍卖增加更多的频谱。他同时在文中反驳了以价高者得方式拍卖频谱会间接推高流动服务收费的说法。卓卓德指出,以往即使拍卖频谱的费用创出新高,移动服务费也仍然向下调。

中资电讯商 现身香港4G拍卖圈

业内人士分析认为,香港四大电

讯商之所以如此高调反对当局重新拍卖3G频谱,主要是担心以三大中资电讯运营商——中国移动、中国电信和中国联通等为代表的“外来”竞争对手的进入带来的压力。

目前,中资电讯运营商已然现身香港4G拍卖圈。据悉,在3月中旬,香港新一段4G频谱最终以15.4亿港元拍卖成交,较底价高出约1倍,平均每1MHz为3080万港元,较2009年频谱拍卖时的作价高出80%。其中,CSL、数码通、中移动旗下中移香港及一家由香港电讯与和电香港组成的合营公司,分别以2.9亿~3.3亿港元的价格投得新的4G频谱。

值得一提的是,在这次拍卖竞标中,除了通过收购香港万众进入香港市场的中移动参与外,还出现了中国联通的身影,但其未能成功投得4G频谱。

拍卖结果反映出,在3G频谱可能被收回的情况下,香港电讯营运商将以更进取的姿态争夺频谱资源。”一位参与拍卖的业内人士分析说。