

深圳楼市限购令松绑传言成“促销广告”

证券时报记者 吴家明

关于限购令和房产税的孰优孰劣,一直是各方热议的话题。近日,深圳市场传出这样的消息:限购令将从明年起松绑,更有地产中介将此传言作为“推销手段”。不过,记者就此采访多位专业人士,均表示此传言可信度极低。

近日,记者跟随市民李小姐在罗湖区翠竹片区看房,有地产中介表示,深圳限购令将从明年开始松绑,这个消息私下都传开了。现在楼价不断上涨,买房的人也很多,限购令一松绑,深圳房价必然疯涨,买房的话要赶紧。”地产中介如是说。记者也向多家中介机构的业务员打听,有部分业务员表示听说过类似的消息,但没有接到任何正式通知。

自限购令出台以来,其作为一种行政手段,一直被认为对楼市调控有非常大的积极作用,但众所周知的是,限购令在遏制投资热的同时,也限制了一部分刚需购房者的需求。与此同时,在房产税扩围的背景下,是否会取消限购令也成为各方热议的焦点。有地产中介也表示,深圳房产限购令明年松绑的传言,部分原因来自于温州此前调整楼市限购。

一些地产中介以限购令松绑来吸引客户可以理解,限购松绑的传言在坊间流传,始作俑者来自温州市场,但起码从今年来看深圳限购令松绑的可能性极低。”美联物业全国研究中心总监徐枫在接受证券时报记者采访时表示,深圳楼价上涨压力犹在、成交量相对稳定,加之深圳家庭人口结构特点,暂时没有松绑限购令的必要。”徐枫还表示,限购可以在一定程度上阻止有多套房的客源继续购买新房,将有限的刚需盘留给更需要的客户,从而减轻租赁市场的需求。但在另一层面,限购也使得业主惜售,将房源储备起来,有的会将这些房源投放租赁市场,进而增加租赁供给。

资深房地产专家、亚太城市房地产研究院院长谢逸枫表示,温州楼市限购令的调整,已经让市场产生放松限购令的预期,也让限购的城市产生放松的冲动。不过,深圳房产限购令明年松绑的传言不靠谱,市场可信度几乎为零。限购令作为调控房价最厉害的撒手锏,不可能在调控关键期与房价涨势凶猛时取消,况且深圳是一线城市。

深圳租房族:租金上涨速度有点快

见习记者 徐潇

深圳的房租真贵。”一位刚刚在深圳租到房子的白领杨小姐感叹道。据了解,由于工作忙,杨小姐及朋友花了两个星期才在深圳福田区会展中心附近租到一套较满意的两室一厅房子。据了解,该租房使用面积为50平方米,租金为3400元/月。

据国家统计局深圳调查队方面的数据显示,7月深圳住房租金价格同比上涨10.9%。有报道称,深圳住房租金已经持续10多个月高位上涨,6月深圳房租的同比上涨也在10个百分点以上。按照这个趋势,深圳8月的房租数据或还有上涨的可能,这对深圳的租房一族而言,无疑是一个残酷的现实。

在10年前,深圳同一个出租房的租金只有现在的一半。一位在深圳住了13年的白领小陈告诉记者,他一直住在福田区福华新村小区的一个87平方米两室一厅的出租房里,在2003年的时候,这套房子的租金为1600元/月,2003年后房租开始猛涨,2005年至2006年该出租房租金涨至3000元/月左右,此时房租上涨放缓,一直到了2009年后,深圳房租又开始逐步上升,就在今年1月,小陈的房东又将每月的房租提高了300元,接近4000元/月。

为什么会出现这种现象呢?一些接受采访的租房者皆表示,房东涨价的理由是深圳的房价在上涨。另一方面,据业内人士表示,投资者投资房产希望能通过租金获得比存款利率高的回报,加之通胀因素,其分摊到每一个月的租金,房东自然会提高,上涨是必然。

在电子行业上班的小李告诉记者,房东在上个月就将他和朋友合租的一套南山学府路深航飞行员公寓120平方米出租房的月租金上涨了1000元,对此,小李表示,虽然租金上涨,但他目前还没有换房的打算,因为他觉得涨价是整体趋势,其问题的根源不在业主。

当问及为什么不买房时,多数采访者都表示付不起首付。据了解,深圳一个普通白领的工资大概在6000元到7000元,如若房租在2000元至3000元,其剩下的钱只有3000至4000左右,除去必需的水费、电费、生活费、交通费等,几乎每个月很难存下余钱,要想独立存够深圳一套房子的首付,即使是夫妻两人共同努力,也非易事。买房难,租房贵,租房一族只能表示无奈。

接受采访的小陈最后说,多年的租房生涯与如今不断上涨的房租让他觉得压力很大,同时也缺乏归属感。这大概是大多数深圳租房者的心声吧。

腾讯上半年赚77.6亿同比增27.7%

手游以及电子商贸前景为市场关注焦点

证券时报记者 徐欢

腾讯控股昨日公布上半年业绩:受电子商务营收大增拉动,上半年业绩增长强劲,实现净利润77.554亿元,比去年同期增长27.7%。净利润率则有所下降,由去年上半年的30.1%降至27.8%。营业收入为279.32亿元,同比增长38.4%,每股基本盈利为4.213元。

在收入分布上,上半年增值服务收入为214.182亿元,比去年同期增长25.9%;网络广告业务收入为21.468亿元,比去年同期增长51.2%;电子商务交易业务收入为41.128亿元,比去年同期增长155.4%。

同日,腾讯发布的第二季度业绩报告显示,营收和利润均实现同比增长。其中,净利润为36.8亿元,同比增长19%;总营收为144亿元,同比增长37%,主要得益于108亿元的增值服务营收和22亿元的电子商务营收。

业务板块上,网游业务的增长主要得益于当前及新游戏的出色表现,以及来自国际市场贡献的强化。游戏营收环比持平,游戏总营收为76亿元,环比增长2%,同比增长31%。网络广告业务收入同比增长大幅增长,主要受品牌展示及效果展示广告的增长推动,此外,社交网络效果广告及视频广告在第二季度持续强劲增长。电子商务交易业务也在第二季度持续扩张。

腾讯现金量依旧充足,截至第二财季末为336亿元。微信总计月活跃用户数量为2.36亿,环比增长21%,同比增长180%。

分析师普遍认为,近期推出的新版微信,是公司发展的一个重要里程碑,微信游戏平台及后推出游戏进度和分类,以后的商业化策略都值得留意。在昨日的分析师会议上,大多分析师将焦点集中在微信商业化以及电子商贸前景,分析师关注包括微信用户的构成和消费习惯等,以及微信将如何推动腾讯的业务增长为实现类似的成功。

目前,腾讯的微信手游新业务仍在投资期,距离收入还有相当一段距离。腾讯目前逾半收入及绝大部分利润,仍来自网络游戏,一个客观事实是,这个行业正面临饱和。对于管理层和投资者,中短期内最迫切的现实,是如何把网游的强势,延续至手机游戏,以支撑业绩继续高增长。

电子商贸方面,国内电子商务市场规模以万亿元计,腾讯近年来大力开拓电子商贸,外资投行瑞信指,去年中国电子商务市场(以交易额计算)总值1.3万亿元,其中阿里

巴巴占1.08万亿元,腾讯只占约600亿元。券商Jefferies估计,到2016年电子商务市场可达3.6万亿元。投行分析师认为,腾讯一定要开拓电子商务,发挥其庞大用户的优勢,成为持续盈利增长点。

摩根士丹利继续维持腾讯股票“增持”评级。摩根士丹利认为,腾讯进一步整合电子商务业务。同时,在微信推出收费的表情符号,每套售价6元,将能成为微信的主要收入来源,因此,把腾讯今后3年的每股盈利预测上调,并上望腾讯的目标价达390港元。

里昂预期,主要受惠于表现较强的游戏业务,而游戏管道及手机游戏可于明年带来新收入,因此上调目标价至380港元,维持“跑赢大市”投资评级。

交银国际则预计,未来在线游戏及电子商务将是主要增长动力,而新版本的微信已开始正式商业化,因此上调目标价至387港元。德银亦大幅将腾讯目标价调高至367港元,反映游戏及电子商务业务前景改善,并将对腾讯今明两年收入预测上调6%~11%。

今年以来腾讯控股股价节节高升,腾讯公司的市值先是超过了Facebook,而后又于上月超过招商银行和兴业银行的市值总和,近日则超过中国石化。

腾讯控股2004年6月登陆港交所,发行价3.7港元。今年8月13日腾讯股价正好370港元,9月上涨100倍。



2013年8月13日

370 港元

张常春/制图 CFP/供图

小游戏大生意 微信将为腾讯贡献多少

证券时报记者 徐欢

近日,微信朋友圈中突然多位朋友相继上传“打飞机”游戏排行榜,参与者都是记者圈中的朋友,更有朋友一大早便在微信中留言:“你今天打了飞机么。”

最近火起来的这项活动原来是腾讯微信最新推出的一款游戏,名为“飞机大战”,可视为腾讯微信试水游戏市场之作,此外,同时推出的还有另一款游戏,名为《天天爱消除》,代表了腾讯从网游转型向手游的关键一步。

在腾讯新推出的微信5.0版本中,新增游戏中心、移动支付及电商交易条形码等,未来更可以实现多

种商业模式,如手机游戏、移动电商、移动广告,甚至金融产品买卖等。市场憧憬,腾讯可在移动互联网上,利用手机应用微信,复制过往将QQ由原来即时通讯软件,变身综合平台、收费网游以及广告收益的方式,为微信带来实质收入,给腾讯带来新的盈利增长点。

微信游戏的市场有多大?又将给腾讯带来多大的盈利贡献?

手游市场的成功将会建立在庞大并迅速增长的微信现有用户群。根据腾讯业绩公告,微信总计月活跃用户数量为2.36亿,环比增长21%,同比增长180%。这进一步强化了投资者对其商业化进程以及程度的预期。

交银国际指出,根据市场调查报告公司iResearch报告显示,第二季智能手机的游戏市场按年大升1.9倍,按季增54%至12.2亿元,预计腾讯的业务增长或可优于预期。

中银国际预计,第四季微信日均活跃用户为2.6亿户,以Facebook付费用户比例为1%、日本社交媒体游戏付费用户比例为5%为基准,预计微信的付费用户比例为3%,从而预计今年第四季度微信将实现游戏收入2.8亿元。

美资投行Jefferies亦估计,腾讯的微信手机游戏平台可成催化剂,预计其今年第四季度相关收入可达4.7亿元,明年更可达30亿元,并预计微信手机游戏于2014年在中国

市场占有率达到38%。

巴克莱银行估计,2014年,微信将为腾讯贡献29.5亿元营收,而其中移动游戏可能会占到73%。摩根士丹利早前就预计,手机游戏市场今年整体可达74.4亿元,腾讯可占其中约21%。

而在谋求移动平台盈利的策略早有成功案例,韩国Kakao公司在Kakao Talk应用的平台上,自去年8月推出Kakao游戏后3个月,月度营收飙升8倍至3530万美元。

“小游戏,大生意”,目前,以营业收入计,腾讯是全球最大的网游商,而进军新的手游平台如果顺利,也极可能成为最大的手游商,这或将是腾讯离股价的重要支撑点。

香港银行中期业绩向好 中小行或现收购潮

证券时报记者 李明珠

香港本地中小银行近期传出多项被收购新闻,一向平静的市场波澜再起,加上港银中期业绩多向好,当地银行股也随之连涨多日。

大型港银如东亚、恒生业绩早在月初公布,盈利增长均取得双位数,分别高达33.67亿港元和184.68亿港元的纯利润也超过了市场预期。香港本土的大新银行也于昨日公布中期业绩,纯利升35.1%至8.1亿港元,每股盈利0.65港元,派中期息0.09港元。其中,净利息收入受惠于净息差扩大比去年增加31.5%至13.44亿港元。

除香港本地业务外,大新银行在内地的投资收益颇丰。大新银行集团表示,该公司在重庆银行上的投资再次表现强劲,虽然相对该集团全资拥有的银行业务,净利增长较为温和。大新银行集团半年报显示,对重庆银行的投资在报告期内

为该公司贡献2.28亿港元,较去年上半年增长29%。

另外,8月初有消息指,香港廖氏家族持有的创兴银行被广东越秀集团相中,其有意出资65.88亿至87.8亿港元以1.5倍至2倍的市账率进行收购。对于该项收购传言涉及的双方当时并没有明确表态。而港媒近期又曝廖创兴企业和创兴银行已经确认,有数名潜在买家与廖氏控股股东接洽,提及可能收购创兴银行的权益。

评级机构惠誉早在年初就发出预警,随着中资银行积极延伸在港业务,香港中小银行的利润空间受到严重挤压,创兴等小型机构或成为收购目标。有资料显示,过去10年,中资、合资及新资银行已经先后在香港并购多家银行,主要对象为中小型银行。

此次受到关注的还有大新银行和永亨银行,两者均可能成为下一个被收购对象。业内人士透露,银行

收购交易通常会以目标银行的市账率、分行网络、股权及股本回报率等多方面因素作考虑。

英皇证券研究显示,大新银行市账率处于偏低水平,若以该行市账率约1倍计算,该行后市股价可望继续上探。大新银行董事长王祖兴在记者会上表示,对收购问题持开放态度。

而此前最被市场关注的港银并购交易,分别是2008年招商银行收购永隆银行及2011年富邦金控私有化富邦香港,两宗交易市账率分别为2.91倍和1.42倍。前者当时被市场形容为天价收购。

有银行分析师表示,港银的并购活动将会持续,而资金主要来自内地,随着内地企业走出去的策略不断深化,内地金融机构有拓展香港业务平台的需要,以此获得一个离岸银行业务平台,取得美元、港元资金,以支持客户的发展需要,收购是最快达到一定规模效益的做法。

中信泰富中期净利跌18.6% 铁矿石项目亏损扩大9倍

证券时报记者 徐欢

中信泰富昨日公布上半年业绩,台风导致中信泰富取消了业绩发布会。公告显示,受铁矿石业务亏损扩大影响,公司上半年净利润为44.63亿港元,同比下跌18.6%;营业收入为412.92亿港元,跌14.3%。

中信泰富表示,在中期净利润中,其中约一半来自非经营性业务的收益。经营性业务溢利大幅下滑的主要原因是澳洲的铁矿开采业务进展不如预期以及房地产业务盈利下降。业绩显示,上半年铁矿开采亏损由去年同期的1.1亿元显著扩大9倍至10.54亿港元;内地房地产盈利2.18亿港元,跌60.3%;但是在特钢以及能源业务方面获得盈利贡献,其中特钢盈利9.67亿港元,升84.5%;能源业务盈利8.72亿港元,升74.4%。

对于外界关注的西澳铁矿石项目,主席常振明表示,澳洲铁矿项目已逐渐开始运营,因此部分利息支出不能再资本化,同时要为项目采购的而未能使用的天然气供应增加拨备。此外,该铁矿石项目再次遇到延误,据公告称,修复澳洲铁矿石项目第二条生产线所需的时间比预期长,也未提开始供货的日期。第一条生产线的带料试车在7月下旬重新启动。目前已实现连续生产。

常振明还表示,未来6个月的重点在于确保第一条生产线稳定营运,拉高到满负荷运转。

中信泰富西澳铁矿石项目高达80亿美元,项目启动迄今,成本已激增逾两倍。中信泰富将此归咎于自身缺乏经验,以及合同承包商中冶集团亦欠缺在澳洲施工并营运规模如此之大项目的经验。

截至6月底,中信泰富净负债850.12亿元,较去年底微升1%;净负债总资产比率由50%降至46%。

昨日受台风影响,港交所全日停止交易,8月13日,中信泰富跌0.95%,收于9.35港元。