

紓緩土地供應緊張 提前完成儲備計劃

京兩年內 4300公頃土地應市

北京市截至十一月十六日累計實現投資1009億元(人民幣,下同),已提前45天完成今年1000億元政府土地儲備投資計劃,預計至年底可完成開發面積約4300公頃。北京國土局相關人士介紹,這些儲備地塊中七成爲住宅,並在明、後年有節奏、分批次陸續上市。他並透露,初步計劃明年安排土地儲備開發投資800億至1000億元。此舉有助於緩解目前樓市供不應求狀況。

本報記者 彭巧容



北京未來兩年將推出大量土地供應市場

分析人士認爲,這將令北京市的土地後續供應「貨源不斷」,增強政府對房地產市場的調控能力,不再像往年出現供地「捉襟見肘」,也不會出現開發商擔心的「斷頓」現象。

此外,基於「多儲快供」的原則,北京市明年土地供應的投資額度和速度不會下降,該人士稱,今後本市場土地儲備繼續向南城、城鄉結合部、重點新城和軌道沿線傾斜,初步計劃明年安排土地儲備開發投資800億至1000億元。

今冬出現供地高潮

據悉,上述可完成開發面積約4300公頃地塊主要集中在朝陽、大興、昌平、順義、房山,分別爲約980公頃、850公頃、520公頃和500公頃。涉及項目分布在五環周邊、軌道交通沿線及新城。預計至年底,軌道交通沿線周邊完成土地開發面積約1700公頃;新城約1750公頃。

北京市國土局相關人士介紹,這些儲備地塊中七成爲住宅,並在明、後年按該市土地供應計劃,有節奏、分批次陸續上市。其中,如「房山線長陽站1至9號地」中的1、4、5號地已於今年出現在土地供應市場上,近期該地塊的8號地也將上市。

據北京市土地整理儲備中心網站日前公布的消息稱,即將入市地塊有24宗,13宗和11宗分別在本月及明年一月入市。除打破歷年冬天供地淡季的傳統外,也令北京市的今年冬季掀起一個供地

明年再斥千億儲備土地

土地儲備開發投資是年初該市政府落實中央「三保」決策部署而提出。按照《北京市2009年度儲備開發計劃》,計劃的年度土地儲備開發總規模爲13500公頃,完成開發面積3600公頃,供地1600公頃。對北京市土地儲備三個指標全部提前超額完成,中原地產華北區總經理李文傑表示,「這麼快,沒想到」。

李文傑認爲「千億土地儲備投資」的快速完成將大大緩解目前樓市的供不應求現象。更重要的是能給開發商、購房人「北京土地不缺」的信心。目前,北京房地產市場出現的搶房現象,除購房人擔心利率、稅費等優惠政策取消外,前兩年土地供應和開工不足造成的房源短缺,以及人們對供應不足而產生的恐慌也是原因之一。

二手房價創歷史新高

北京二手房十一月成交超3萬套,達到32658套。中介數據同時顯示,成交均價也達到創歷史新高的一平米13510元(人民幣,下同)。中介搶房逐漸從二手房,擴大至租房,事實是許多房主也動心,租轉售的現象日漸增多。

范小姐剛把租房信息放到網上一天,就接到十幾個中介的電話,有的甚至三番四次勸說賣房。正是這三環一套60平米的二居,令范小姐被電話騷擾得不勝其煩。據一位知情的中介經紀人士透露,中介們趨之若鶩哄搶,是看中房子轉租爲售的潛力。他解釋,在現在火爆的北京樓市下,出租一套房源的難度與出售一套二手房的難度相當,但中介所得的費用卻大相逕庭:房源的租賃價值和一月房租的中介費,而中介出售後可得到的佣金是出租的十倍左右。所以,即使是只標明出租的房源,中介也會接觸房主,拚命哄搶他轉租爲售。

確實,二手房市場上轉租爲售的現象也在近期逐步增多。一家房地產公司的經紀人高興地表示,「現在,有15%的房主,會在我們的勸說下把出租改爲出售。」

穗將叫停銀行回佣按揭中介

繼深圳、上海之後,廣州或將成第三個叫停銀行「返點」給中介的城市。廣東銀行同業公會日前已召集各大銀行房貸部門負責人開會,醞釀近期出住房按揭業務自律公約,規範按揭業務尤其是二手房貸款中的違規行爲,其中重點對準銀行向中介機構「返點」的做法。

內地媒體報道稱,廣東中原、滿堂紅、合富置業等多家大型的地產中介公司,均表示此前已

對廣東銀行同業公會放出要叫停房貸「返點」的風聲略有所聞,但至今未有書面通知和細則。一不願透露姓名的品牌中介機構人士坦言,銀行的返點,很大一塊會納入房產中介的日常開支,一旦「一刀切」,勢必會影響到經營,此舉尤其對中小最受打擊。

「返點」是在個人住房按揭貸款中,一些銀行與房地產中介公司合作,銀行對中介公司推介

的客戶按照貸款金額的一定比例,向中介支付佣金。據悉,在深圳、上海等城市,「返點」金額一般爲單筆按揭貸款金額的1%左右,最高會一度達到2%。

廣東銀行同業公會人士分析指出,「返點」集中體現三大危害,包括中介幫助客戶提供虛假資料騙取銀行貸款,形成「假按揭」,加大銀行風險。銀行業界認爲,叫停「返點」除了銀行自律外,關鍵還是要靠監管落實到位。有地產中介的業內人士估計,一旦「返點」叫停,原本不收的「貸款代辦費」很可能「重出江湖」,變相增加購房負擔。

克林頓樂意助中國「債轉股」

中國社會科學院美國經濟研究中心主任肖棟近來多次出訪美國,旨在爲其提出的「債轉股」方案能夠得到美方響應。據悉,「債轉股」方案已獲得美國前總統克林頓的支持,克林頓更打算用其設立的總統基金來推進有關方案的實施。

肖棟「債轉股」的想法,緣自中國巨大的美國國債存儲量。肖棟在研究中發現,中國政府積累的2.3萬億美元巨額外匯儲備中,約有70%左右被用來購買美國國債和各種政府債券。但隨着美國金融危機加深、經濟衰退、經常項目赤字和財政赤字擴大、內債和外債高企,美元貶值將是一個不可避免的長期發展趨勢,中國對美國國債的投資價值必然縮水。

回報收益可達一倍

而在這場金融危機中,美國道瓊斯指數從14000多點下跌到8000點時,美國總統奧巴馬即號召美國老百姓購買美國股票,這表明美國政府認爲8000點是美國股市的政策底線。有鑒於此,肖棟便提出,能否把中國持有美國國債的一部分轉化爲美國的股票,即所謂的「債轉股」。因他認爲道指遲早會回到

14000點,如按照金融危機中道指最低點6000點計算,屆時中國「債轉股」的這部分平均收益將提高到130%以上。

當然,這只是一個粗略的邏輯分析,肖棟認爲,如何具體實施「債轉股」,還需要中美兩國政府及專家進行法律、經濟和技術等多方面的綜合研究分析後方可成行。對於肖棟這個「債轉股」方案的設想,克林頓讚:「你這個想法太好了,我就想把你的想法變成我的想法。」

據悉,克林頓已跟肖棟就「債轉股」方案初步達成一致意見。如果可行,中國的國債將可以以抵押貸款參股方式分成三部分進行投資:第一,短期投資,如短平快項目的投資,在短期內可收回;第二,中長期投資,投入資金在若干年後逐步收回;第三,在非洲做一個標杆項目,中國在非洲進行諸多投資,可以幫助非洲進行節能減排、應對全球氣候變化,以提升中國形象。

面臨政治及法律風險

肖棟亦承認,「債轉股」確實存在投資風險。他指出,「債轉股」的設想存在包括政治風險、法律風險、商業風險、經營管理風險在內的各種不可確定的風險,這既需要中美兩國最高領導人的戰略決策,同時還需要兩國相關主管部門的密切合作與協作,才能克服此等風險。

據肖棟介紹,對「債轉股」方案感興趣的不僅僅是美國前總統克林頓,美國密西西比和弗吉尼亞兩個州的州長對此也感興趣。肖棟表示,跟美國政府的合作方式是,中國仍然拿國債做抵押,地方政府用這個資金來創造就業,辦實體經濟,就等於是用抵押的資金參股,這也是一種轉股的方式,其實質就是把中國的虛錢變成實體經濟。



中國外匯儲備首中,錢債值了七成

神州動向

粵印刷電路出口回升

【本報記者潘納新廣州二日電】廣東省印刷電路出口下降幅度逐月收窄跡象,形勢趨於好轉。廣州海關數據顯示,十月份廣東省印刷電路出口已由一月份的3億美元上升至5.1億美元,降幅則從一月份的41.9%收窄至16.7%。而一至十月份,廣東省出口印刷電路42.8億美元,比去年同期下降25.1%。

此外,廣東以加工貿易方式出口印刷電路39.3億美元,佔出口總值的91.8%。外商投資企業居於主導地位,佔出口總值的82.8%。業內專家認爲,目前珠三角地區已被國家確定爲信息產業基地,應加大對印刷電路核心技術領

域的投入,加快培育擁有自主知識產權的大企業集團。

夏利威志轎車出口埃及

【本報記者尹健長春二日電】一汽集團表示,日前天津一汽夏利威志轎車已自天津港起運,出口埃及,近兩天將抵達埃及蘇哈那港,這也是天津一汽夏利威志轎車在兩個月內第二批出口埃及。另一方面,隨着天津一汽夏利N5的成功上市,由一汽集團自主研發的CA4GA1發動機,也在天津一汽新動力總成生產基地投產。至此,天津一汽夏利汽車公司40萬台發動機新基地建設項目一期工程建成投產。

據悉,天津一汽駐埃及代理商通過對埃及市場的調研,將威志轎車定位於高端消費車型。

社保基金年收益近13%

截至十月份,全國社保基金資產總額達到7000億元(人民幣,下同),今年前十個月的投資收益率達到12.98%。全國社保基金成立九年來,實際投資收益2300多億元,平均每年投資收益率在9%以上。

據中央電視台昨日報道,雖然在金融危機中,全國社保基金出現縮水,但前十個月的投資收益率達到12.98%。而且社保基金理事會將46%的資產用於投資固定收益產品,32%的資產用於投資股票,未上市公司股權投資和現金佔到22%。

成立於二〇〇〇年十一月的全國社保基金,〇三年至〇八年的年均投資收益率達8.98%,遠超國際基金的6%至8%的平均收益率。該

基金〇七年的收益達創紀錄的1453.5億元,收益率達43.19%。但〇八年社保基金的權益投資實現虧損393.72億元,其中股票投資虧損6.75%。

全國社保基金截至六月底的資產總額超過6600億元,社保基金理事會理事長戴相龍日前預期,明後年全國社保基金總量將達1萬億元,其中將有1000億元資金投向私募基金和風險投資。

社保基金上月在網站披露,截至今年十一月十一日,已有23家新上市公司履行國有股轉持義務,實際轉持股份17.01億股,發行市值90.28億元;混合所有制有股東以上繳資金替代轉持股份,承諾向全國社保基金上繳資

金2.91億元。

另據深交所數據顯示,社保基金在十月份也加倉地產股,持股比例從九月份的12.72%上升至14.07%;持倉戶數也由55戶增加至68戶。社保基金在十月份買入比例大於賣出比例的行業有:食品飲料、電子、金屬非金屬、醫藥生物、水電煤氣、金融保險等行業;賣出較多的主要是石化塑料、機械設備、批發零售等行業。

數據還顯示,社保基金申購創業板獲配金額大約爲2.4億元左右,而截至十一月底收盤,其持市值已超過5.1億元,增幅超過了112%。

六企競投大摩持有中金股權

據外電引述知情人士透露,摩根士丹利所持中國國際金融有限公司(中金公司)股權的入圍競標者包括5家美國私募基金公司,以及台灣的富邦金融控股股份有限公司。據悉,這批股權可能價值10億美元(折約68.27億元人民幣)。

摩根士丹利在近期重啓了出售所持34.3%中金股權的進程,並在十一月上旬詢問首輪意向報價。據上述知情人士指出,貝恩資本、凱雷投資集團、泛大西洋資本集團、KKR集團和得克薩斯太平洋集團(TPG)和台灣

富邦金融控股擬購買中金公司34.3%股權的首輪意向報價被認爲有足夠吸引力,獲准展開盡職調查。

中金公司在其網站顯示,中金註冊資本金1.25億美元,一九九五年,大摩投資3500萬美元參股中金公司。但大摩在中金公司的角色僅僅是財務投資人的角色,並不能影響到公司的具體經營和管理。

事實上,大摩一直計劃出售中金股權,在中國市場物色新的合作夥伴。因爲根據中國的監管條例,外資投行在中國只能有一家合資公

司。而早在〇七年底,在獲准可以自由出售中金股權之後,大摩就啓動了出售中金股權的程序,但由於當時所收到的報價過低,大摩一度取消了出售中金股權的計劃。

大摩董事總經理孫琦此前曾表示,該行是被動投資者,所以退出中金是大趨勢。然而中金的股權沒有像去年那樣受到熱捧,雖然有幾家國際私募基金感興趣,但最新消息顯示潛在接盤者的最高出價僅爲6億美元,只比去年金融危機時的5億美元略高。如果報價低於大摩心理預期,又不肯賤價出售,大摩退出中金則可能像去年一樣流產。對日後退出機制的擔心和對中金上市前景的不確定,是擺在潛在買家面前的重要障礙。

首個跨境ETF即將登陸深交所

【本報記者毛麗娟深圳二日電】深交所總經理宋麗萍今日在出席第八屆中國證券投資基金國際論壇時表示,深交所已對跨境ETF(交易所交易基金)做好了準備,且已上報海外多隻LOF(上市型開放式基金)。下一步還要對滬深300的ETF進行進一步的準備,並進行上報。另據了解,首個跨境ETF產品即恒指ETF極有可能在近期登陸深交所。負責設計該產品的華夏基金副總經理滕天鳴透露,恒指ETF整個方案已完成,現正處報批階段。

上交所總經理張育軍也在同一場合透露,上交所即將推出首隻跨市場ETF,目前方案已上報

證監會,包括技術開發、風險控制等各項準備就緒,交易所計劃於去年底前聯網測試。而對於跨境ETF開發,在境外指數授權方面,上交所已與道瓊斯、東交所、富時、日經、紐交所等簽署關於道瓊斯工業平均、日經225、恒生指數等十多個重要指數的MOU。當前已有多家基金公司完成產品方案。

宋麗萍還表示,與國際成熟市場相比,中國的場內交易基金,即ETF和上市的封閉式基金,無論是在相對規模還是絕對規模上,都存在很大的差距,中國資本市場在ETF領域的發展空間巨大。

亞行確定發行10億「熊貓債券」

亞洲開發銀行日前宣布,該行將在中國國內資本市場發行第二期以人民幣計價的「熊貓債券」,債券本金爲10億元(人民幣,下同),期限十年,但具體發行的規模和時間表尚未確定。亞行稱,本期債券獲得的淨募集資金將被納入亞行的普通資金來源,用於投資私營部門開發項目,包括清潔能源和節能項目,目的是幫助私營企業降低貨幣風險以及爲它們提供長期融資。

亞洲開發銀行表示,第二批「熊貓債券」將在中國銀行間市場發售,債券收益率將於十二月四日簿記建檔後確定,發售債券籌得的資金將用於支持中國清潔能源項目的發展。這是亞行第二次在中國發售「熊貓債券」。此前,亞行曾於二〇〇五年發行過10億元的十年期「熊貓債券」,而當年世界銀行下屬的國際金融公司也獲准在華

發行11.3億元的「熊貓債券」。

亞行負責融資和管理的相關負責人表示,亞行樂於支持中國債券市場和金融衍生品市場的發展。此外,通過發行「熊貓債券」,亞行得以向中國的私營部門提供長期的本地貨幣融資支持。據悉,中國國際金融有限公司將是第二批「熊貓債券」的主要承售商。對此,中國社科院世界經濟和政治研究所國際金融研究中心研究員李敏認爲,在流動性嚴重過剩的大環境下,這期債券的發行應該會受到銀行間市場投資者的追捧。但他同時呼籲,「熊貓債券」的申請大門應該向公眾開放。目前國內流動性過剩引發了市場對資產價格泡沫和通脹的擔憂,要解決這個問題目前有兩個創新途徑,即「熊貓債券」和美元中期票據。然而,要真正起作用,就必須開放公眾認購的閘門。

央行發行700億三月期央票

中國人民銀行昨日表示,爲保持基礎貨幣平穩增長和貨幣市場利率基本穩定,今日將發行限期三個月、規模700億元的央票。

該批央票起息日爲十二月四日,在〇一年三月五日期到。來自WIND的統計數據顯示,本周公開市場到期資金量爲1350億元,較上周增加100億元。在本周二發行120億元1年期票據以及450億元28天正回購協議後,尚餘780億元資金沒有對沖。

央行已連續七周淨回籠貨幣,不出意外的話,本周公開市場仍將有望迎來連續第八周資金淨回籠,且淨回籠量將超過上周的20億元。

目前一年央票的發行利率繼續穩定在1.7605%,並從八月中旬以來連續14周保持不變。同時央行1年央票發行數量逐步減少,央行維持利率水平穩定意圖十分明顯。