

商品住宅供應高峰將來臨

萬科：房價下月定回落

萬科總裁郁亮昨日在中期業績網上說明會上判斷，九至十月份，內地將形成商品住宅供應高峰，房價漲幅過快的城市價格必定面臨回落，而萬科將根據市場願意接受的價格出售產品，堅持不捂盤、不囤地、不當地王。他還透露，萬科下半年的竣工面積將增加，伴隨結算規模擴大，下半年業績將環比大幅增長。萬科A昨日升4.52%，收報8.32元（人民幣，下同）。

本報記者 毛麗娟



▲ 譚華傑稱萬科深耕商品住宅市場 本報攝

◀ 未來十年，商品住宅發展空間巨大

對

於「新國十條」對房地產行業的影響，郁亮認為，下半年中央調控不會動搖，房地產行業也不可能再經歷大反彈。靠囤地、捂盤賺錢的遊戲規則難以長期維繫，未來房地產市場將以解決基本居住為主，而不是以投資為主，居民居住水平的提高將不僅體現在居住面積上，更體現在居住品質上。

或再向一線城市買地

至於萬科的應對策略，郁亮稱，將順應政策、順應市場，堅持獲取項目的標準取決於是否有利於提升股東回報，因此不排除在一線城市地價回落時，再向一線城市「買地」。房價走勢上，他個人判斷是，九至十月份，住房供應將明顯增加，這將進一步帶動房價調整到合理水平，儘管無法預測房價將環比下跌多少，但可以肯定的是，前期房價上漲過快、投資性需求比例較高的個別城市，調整的壓力將更大。

以萬科為例，該公司計劃全年竣工面積504萬平方米，截至六月底，已完成的竣工面積為128萬平方米，僅佔全年計劃數的25.4%，這意味着萬科大部分項目竣工集中在下半年。郁亮表示，萬科將根據市場供求現狀

對每周、每月的開盤量進行調整，盡量削峰填谷、做到均衡推盤。由於下半年可售面積增加，可售資源充足，不排除某個月出現銷售額過100億元的可能。

他強調，萬科自2004年以來，一直堅持住宅產業化和以開發中小戶型普通商品住房為主，這為萬科參與中國城市化進程、保持較高的市場佔有率打下了基礎。截至報告期末，萬科銷售額在15個城市的佔有率排名較去年上升，其中，在北京、天津、青島等城市的排名升至市場第一，在深、無錫、瀋陽、武漢、鎮江等城市繼續保持市場佔有率第一的位置。

商品房發展空間巨大

出席說明會的萬科董事會秘書譚華傑表示，中國城市化率從46%到80%還有很長一段路走，意味着未來

十年，商品住宅發展空間巨大，萬科當前進入的城市只有40個，將擇機進入新的城市。對於是否介入商業地產，他分析，萬科將在堅持以住宅開發為主業的基礎上，順應城市的發展趨勢，提升開發商業地產的專業能力，根據實際需要，循序漸進地發展商業地產業務。

據萬科中報顯示，上半年萬科144平米以下中小戶型的比例進一步提升到約89%，而別墅、高檔公寓等代表投資性需求產品的比例明顯下降，目前不足10%。萬科的產品結構特點和靈活的銷售策略被郁亮視為是六、七月銷售業績大增的主要原因。數據顯示，萬科六月份銷售額高達87.7億元，刷新了住宅行業的單月銷售記錄，七月銷售額再度超過80億元，為84.4億元，連續兩個月保持旺銷。

茅台半年賺31億增11%

貴州茅台（600519）公布半年報。截至今年六月底歸屬上市公司股東淨利潤31億元（人民幣，下同），同比增長11.09%；基本每股收益3.28元，同比升11.09%。該股昨日升0.74%，收報147.85元。

報告期內，貴州茅台共生產茅台酒及系列酒基酒26624噸，與上年同一生產周期相比增長7.87%；實現營收65.9億元，同比增長18.77%。其中，高度茅台酒佔總營收的85%，達到55.7億元；低度茅台酒佔9%至5.81億元；其他系列酒佔6%至4.31億元；較去年同期分別增長19.27%、8.81%及27.5%。不過，上述三類產品的營業利潤率分別較去年同期減少5.25、4.12、5.7個百分點。按地區分布的營業收入，國外大幅增長46.29%至1.55億元；來自內地的收入增長18.22%至64.3億元。

貴州茅台表示，報告期內白酒市場整體上供大於求和無序競爭仍然比較突出，限制性產業政策和酒類產品消費結構變化都對白酒行業的發展有一定影響。此外，國外資本進入，依然嚴重的地方保護主義以及行業較低的進入門檻，假冒偽劣產品屢禁不止，都在一定程度上給公司產品造成負面影響。

保監會發布投資政策通知

險資買股票比例上限25%

中國保監會昨日發布《關於調整保險資金投資政策有關問題的通知》，明確保險公司投資證券投資基金的餘額，不超過該保險公司上季末總資產的15%，且投資證券投資基金和股票的餘額，合計不超過該保險公司上季末總資產的25%，較之前的20%擴大了5個百分點。

通知還明確，保險公司應當根據權益類投資計劃，在上季末總資產20%的比例內，自主投資股票和股票型基金，而投資同一上市公司的股票，不超過該公司總股本的10%。

通知指出，保險公司應當加強流動性管理，配置銀行活期存款、中央銀行票據、政府債券、政策性銀行債券和貨幣市場基金等資產的餘額，不低於該保險公司上

季末總資產的5%。而在固定收益類資產投資方面，投資商業銀行金融債券、商業銀行次級債券、商業銀行次級定期債務、國際開發機構人民幣債券以及有擔保的企業（公司）類債券，可自主確定投資總額，而投資上述債券同一期單品種的份額，不超過該期單品種發行額的20%。

此外，保險公司可投資無擔保債券的品種，調整為無擔保企業債券、非金融企業債務融資工具和商業銀行發行的無擔保可轉換公司債券。將投資中國境內發行的無擔保企業（公司）類債券的信用等級，調整為具有國內信用評級機構評定的AA級或者相當於AA級以上的長期信用級別。而投資無擔保企業（公司）類債券的餘額，不超過該保險公司上季末總資產的20%。

滬深股市昨日表現

	收市指數	漲跌點數	漲跌幅 (%)	成交金額 (億元人民幣)
滬綜指	2607.50	+12.23	+0.47	901.63
深成指	10806.63	+91.24	+0.85	843.59
滬深300	2850.21	+17.57	+0.62	—
滬B	244.04	+2.07	+0.86	20.50
深B	658.48	+3.44	+0.53	2.97

地產股發力 滬股收復2600

【本報記者毛麗娟深圳報導】在七月宏觀經濟數據公布的敏感日，兩市昨雙雙小幅低開，一度運行在2590點下方，雖然在萬科等權重股的帶領下展開數波反攻，但由於成交量萎縮嚴重，量能不濟導致兩市上漲高度有限，全天保持震盪走勢。

截至昨日收盤，滬綜指收報2607.50點，漲0.47%；深成指收報10806.63點，漲0.85%；兩市合計成交1745.22億，較前日大幅縮減近三成。個股方面，八成個股上漲，其中，西藏城投、西部建設等9家漲停，無個股跌停。個股漲跌比約為9：2。

消息面上，七月份宏觀數據公布，CPI增速為3.3%，緊貼市場預期的底線，市場對於加息的擔憂降低，直接導致以萬科為代表的地產股拔地而起，地產板塊整體漲幅超2%，萬科午後的快速拉升成功激活市場人氣，該股收盤漲幅達4.52%，成為對大盤貢獻最大的權重股。這也讓市場產生了一絲期待，地產等權重板塊一旦回穩，後市有望止跌反彈。

中小板綜合指數由於前日跌幅過急，反抽相對強勁，漲1.14%，報6101.15點。中小盤題材板塊相對活躍，泛消費類板塊中的酒店旅遊、商業百貨、釀酒、服裝鞋類再度搶眼。其中，東方園林大漲7.20%，繼續穩坐兩市最高價股寶座。

權重板塊表現不一。周二表現相對抗跌的鋼鐵板塊整體疲弱，炭板塊對「秦皇島市場煤價連跌三周」拖累表現欠佳；監管層再出重拳，不僅要求銀行將此前發生的表外資產在今明兩年內全部轉入表內，還要按150%的撥備覆蓋率計提撥備，這將影響銀行的利潤增長，致使銀行股昨日走勢疲軟。

光大銀行3.1元定價

光大銀行（601818）昨晚發布公告稱，A股IPO最終以發行區間上限價的每股3.1元（人民幣，下同）定價。並公布將行使額外選擇權，令是次發行的股份數量由初始的61億股，增加至70億股，是次募集資金規模達到217億元。

超額配售的9億股確定向網上投資者進行。據此，光大銀行是次IPO戰略配售30億股；網下發行15.5億股，網上發行24.5億股，分別佔超額配售後42.9%、22.1%及35%。而在超額配售行使後，本次發行價對應公司去年淨利潤的市盈率達到16.4倍。本次網下申購凍結總金額983.7億元，對應有效申購總量為154.6億股，有效申購資金總額479.3億元，網下配售比例為10.03%，認購倍數9.97倍。本次網上發行有效申購戶數為68.73萬戶，有效申購股數為675.8億股，在行使超額配售後，網上發行中籤率3.63%。

基金鍾情養豬種菜

按照傳統觀念，相較其他產業投資領域，農業是弱勢產業，生產周期長，高風險，回報率偏低。但近年來，卻有跡象顯示，境內外風險投資基金和私募基金越來越鍾情於中國農業產業的投資。包括凱雷入股卜蜂、高盛收購養豬場、百仕通入股蔬菜物流業、鄭州百瑞投資棗業等案例都表明，風投和私募進軍農業愈加普遍，規模迅速擴大。

對此，國家發改委產業所所長助理黃漢權接受

《財經》記者採訪時分析稱，目前中國農業正面臨向現代農業加速發展的局面，政府亦正積極制定多項優惠政策促進農業現代化。比如對傳統種植養殖業補貼和扶持力度逐年加強，對於農業的相關上下游產業支持的增強態勢亦十分明顯。這些利好，使農產品深加工和相關農資、農機企業具備良好的增長潛力，出現了一批規模較大、具備上市潛力的龍頭企業。投資基金選擇此時進入農業產業，可謂看準了這一增長機遇。

具備良好增長潛力

加上近幾年來，隨着科技和裝備的發展，中國農業抗風險能力增強，也給投資基金進入農業產業增添了信心。同時，現代農業不僅包括傳統的種植業和養殖業，而是一個完整的產業體系，包括上游的農資（種子、化肥、農藥）、農機和下游的農產品深加工等，涵蓋到二三產業，各環節本身的經營規模也逐步增大，同樣給各種投資基金進入農業產業創造條件。

更值得注意的是，以農業下游產業食品行業為例，長期來看，農產品深加工利潤可觀。中國九九年GDP（國內生產總值）已接近1000美元，根據國際經驗，在一國人均GDP達1000美元之後，對食品消費將進入一段快速增長期，這段增長期可維持20-30年。而中國從九九年到〇八年，食品行業年均20%的增速，兩

倍於GDP增速，即說明了這一點。黃漢權相信，之後應該還有十多年的快速增長期。

各種投資基金湧入農業產業，對於中國一直存在的農業企業融資難是一大利好。但也有業內人士擔憂，這些投資基金過於看重利潤空間，很多追求通過上市盡快從中受益，然後就撤出，這不利於農業發展和農村社會的長期穩定。黃漢權認為，當這些投機性強的投資基金在退出時，要有相應資金接住。這些接棒的資金，可以來自同行業的企業，這些企業更有經驗，也可以來自本行業之外，如煤炭行業、房地產行業。關鍵是要有政策指導，為其即時提供信息。

防壟斷整個產業鏈

在具體的接棒方式上，他指出，可以在資本市場上進行股票買賣。對於未上市的，可採取櫃台交易、產權交易等方式。對可能產生的不確定因素，應該提前做好準備，有應急預案，防止投資基金為追求短期利益而快速退出，傷害農業產業健康。

對於外資進入，是否會對農業產業安全造成惡性影響，黃漢權認為，其關鍵在於對農業的定位。不能把農業簡單當成一般性競爭產業，而是關乎國計民生的特殊戰略產業。發生在大豆身上的故事不能在小麥和稻穀身上重演。

他強調，關鍵是對外資，尤其是跨國公司，對可能形成壟斷，控制整個產業鏈的公司，對其進入事關國計民生的敏感領域，應予以規範。不過，目前現在只是停留在討論階段，並沒有成文的意見。對於外資進入糧食深加工領域，正在進行摸底，還沒有形成明確政策。



▲ 各種投資基金湧入農業產業，對於中國一直存在的農業企業融資難是一大利好

恒生 AH 股溢價指數 (8月11日)		
即時指數	變動 (點數)	變動 (%)
99.04	+1.81	+1.86

A/H 股價對照表 1港元=0.87282元人民幣(11/8/2010)				
公司名稱	H股代號 (A股)	H股現價 (港元)	A股現價 (人民幣)	溢價 (%)
儀征化纖	(01033)(600871)	1.92	8.43	403.00
南京熊貓	(00553)(600775)	1.95	7.64	348.90
洛陽玻璃	(01108)(600876)	2.10	8.08	340.80
經緯紡織	(00350)(000666)	2.69	9.02	284.20
東北電氣	(00042)(000585)	1.46	4.51	253.90
北人印刷	(00187)(600860)	2.28	6.57	230.20
上海石化	(00338)(600688)	3.18	9.11	228.20
天津創業	(01065)(600874)	2.45	6.35	197.00
新華藥業	(00719)(000756)	3.24	7.51	165.60
大唐發電	(00991)(601991)	3.27	6.98	144.60

公司名稱	H股代號 (A股)	H股現價 (港元)	A股現價 (人民幣)	溢價 (%)
華電國際	(01071)(600027)	1.85	3.86	139.10
上海電氣	(02727)(601727)	3.71	7.58	134.10
重慶鋼鐵	(01053)(601005)	2.10	4.29	134.10
南方航空	(01055)(600029)	3.70	7.55	133.80
北京北辰	(00588)(601588)	2.06	4.16	131.40
昆明機床	(00300)(600806)	5.18	10.18	125.20
海信科龍	(00921)(000921)	4.00	7.55	116.30
東方航空	(00670)(600115)	4.33	7.81	106.70
江西銅業	(00358)(600362)	16.56	28.45	96.80
中國鋁業	(02600)(601600)	6.45	10.41	84.90
廣州藥業	(00874)(600332)	7.09	10.96	77.10
廣州廣船	(00317)(600685)	12.40	19.14	76.90
四川成渝	(00107)(600107)	4.85	6.97	64.70
中海集運	(02866)(601866)	2.89	3.96	57.00
華能國際	(00902)(600011)	4.54	6.16	55.50
中國國際	(00753)(601111)	9.00	12.13	54.40
中國石化	(00386)(600028)	6.15	8.28	54.30

公司名稱	H股代號 (A股)	H股現價 (港元)	A股現價 (人民幣)	溢價 (%)
廣深鐵路	(00525)(601333)	2.77	3.68	52.20
深圳高速	(00548)(600548)	3.76	4.89	49.00
中海油服	(02883)(601808)	10.08	12.68	44.10
晨鳴紙業	(01812)(000488)	6.25	7.48	37.10
中國石油	(00857)(601857)	8.77	10.39	35.70
紫金礦業	(02899)(601899)	5.32	6.20	33.50
中國中冶	(01618)(601618)	3.71	4.16	28.50
安徽皖通	(00995)(600012)	5.10	5.72	28.50
中信銀行	(00998)(601998)	5.23	5.74	25.70
克州煤業	(01171)(600188)	16.30	17.87	25.60
滙柴動力	(02338)(000338)	62.10	67.64	24.80
中國遠洋	(01919)(601919)	8.64	9.39	24.50
江蘇寧滬	(00177)(600377)	7.31	6.79	6.40
中煤能源	(01898)(601898)	10.52	9.59	4.40
中興通訊	(00763)(000063)	25.90	23.18	2.50
青島啤酒	(00168)(600600)	38.60	34.40	2.10
東方電氣	(01072)(600875)	27.80	24.59	1.30

公司名稱	H股代號 (A股)	H股現價 (港元)	A股現價 (人民幣)	溢價 (%)
中國銀行	(03988)(601988)	4.07	3.45	-2.90
馬鋼股份	(00323)(600808)	4.15	3.50	-3.40
中海發展	(01138)(600026)	11.18	9.34	-4.30
農業銀行	(01288)(601288)	3.33	2.69	-7.50
中國南華	(01766)(601766)	6.40	5.16	-7.60
中國神華	(01088)(601088)	29.10	23.01	-9.40
中國中鐵	(00390)(601390)	5.61	4.39	-10.30
中國太保	(02601)(601601)	30.40	23.50	-11.40
民生銀行	(01988)(600016)	7.36	5.46	-15.00
交通銀行	(03328)(601328)	8.58	6.27	-16.30
工商銀行	(01398)(601398)	5.75	4.19	-16.50
建設銀行	(00939)(601939)	6.54	4.76	-16.60
中國鐵建	(01186)(601186)	10.16	7.38	-16.80
中國平安	(02318)(601318)	64.35	46.51	-17.20
安徽海螺	(00914)(600585)	26.85	19.26	-17.80
鞍鋼股份	(00347)(000898)	11.80	8.40	-18.40
中國人壽	(02628)(601628)	33.85	23.50	-20.50
招商銀行	(03968)(600036)	20.25	13.88	-21.50