

楼市成交明显上扬,多家房企加大融资拿地力度,专家预计

今年楼市调控或加码

■ 本报记者 陈青松

在经历了2012年楼市的低开高走后,2013年第一月,多地楼市一改去年同期的以价换量,延续四季度暖风迎来“开门红”。

楼市兴旺,各家房地产企业相当亢奋。从2013年1月份开始,行业便呈现融资潮、拿地潮的繁荣景象。分析认为,这反映出房地产企业对后市的普遍看好。

房企纷纷融资拿地

天寒地冻,雾霾重重。

然而楼市却显得“春意盎然”:从1月初开始,北京、上海等一线城市新建住宅签约或成交量出现同比上扬。

国家统计局近日发布去年12月份全国70个大中城市的房价统计数据。去年6月以来,70个大中城市平均房价已连续7个月环比回升。2013年第1周,40个样本城市中周均成交同比上涨的超过九成,多个城市增幅超过100%。

与此相对应融资潮、拿地潮便接踵而来。

公开资料显示,2013年开年以来,富力地产、越秀地产、雅居乐、碧桂园、世茂房地产等8家房企发债高达45.5亿美元,合计约283亿元人民币,相当于2012年全年内房企境外发债数额的一半左右。

受房企2012年全年销售业绩亮丽出炉、赴港上市门槛降低等多方积极因素刺激,近日在港上市房企掀起了新一轮海外融资潮,业内多家内地房企短短半个多月融资规模已达400多亿港元。如2012年11月旭辉控股集团在香港完成首次发行,募集资金约15.3亿港元。另一家房企江苏新城地产同样完成在港上市,募集资金约18.96亿港元。

此外,央行近日发布《2012年金融机构贷款投向统计报告》,截至去年年末,主要金融机构及主要农村金融机构、城市信用社、外资银行人民币房地产贷款余额12.11万亿元,同比增长12.8%,比上季度末高0.6个百分点。

有了充足的资金支持,房企自然将目光瞄准土地市场。

这段时间以来,中海、龙湖、绿地等多家品牌房企开始在一线城市布局拿地,且多为溢价成交。

中原地产市场研究部总监张大伟分析认为,大部分房企在2012年均出现明显的销售升温,在2013年初启动融资,主要原因是看多市场。

链家地产市场研究部张旭也认



CNS 供图

“

专家指出,从宏观经济发展层面来看,房企高调宣布投资热潮,一方面能带动上下游产业链发展,有效地拉动内需,对经济发展有促进作用;而另一方面,中央政府之所以加大宏观调控的力度,与我国房地产市场存在巨大泡沫有较大的关系。

为,由于去年整个房地产市场大环境持续向好升温,房企均已逐渐加大拿地力度,显示出对于未来市场充满信心。

掀起新一轮投资建设潮

“2013年房企掀起新一轮投资热潮,但在投资项目、区域上或有所差别,商业地产、高端住宅或成为投

资的首选,其性价比高,潜在升值空间大,所受政策调控相对于住宅市场来说小些。”中投顾问房地产行业研究员韩长吉向《中国企业报》记者表示。

著名房地产经济学家张永岳认为,目前房地产业依然处于战略机遇期。2012年我国GDP7.8%的增速依然处于高位,并且在可望的时间内还将保持7%—8%的速度持续前行。此外中国仍然处于一个城镇化的不断拓展过程之中,要达到70%的城镇化率,还至少需要20年时间。

此外,有分析认为城镇化将成为中国房地产市场大发展的一个契机。新型城镇化对地产行业的提振作用是实质性的,将成为中国房地产市场大发展的一个契机。

韩长吉认为,城镇化对房地产市场有一定的利好,但是城镇化也不仅仅是“房地产化”,城镇化将带动土地和户籍制度改革,农村土地确权工作的进行,是未来农地流转交易以及管理制度改革的基础,土地的上市流转对房地产市场将有所影响。“国家宏观调控持续,房企投资也更加理性,城镇化只是影响房企进一步投资的因素之一。”

调控政策或加码

在业内一致看好国内房地产市场之时,也有不同的声音传来。

韩长吉向记者表示,从宏观经济发展层面来看,房企高调宣布投资热潮,一方面能带动上下游产业

链发展,有效地拉动内需,对经济发展有促进作用;而另一方面,中央政府之所以加大宏观调控的力度,与我国房地产市场存在巨大泡沫有较大的关系。

“2013年国家不会停止对房地产市场的宏观调控,尤其是一线城市楼市,因此房企再次掀起投资热潮,不仅在项目自身运营方面存在风险,政策方面的影响也存在隐忧。”韩长吉表示。

中国指数研究院认为,虽然房地产调控政策趋于稳定,但是若房价继续上涨且涨幅超出政府容忍范围,可能出台更严厉措施。

岁末年初,地方两会相继召开。一些地方政府通过表态稳定市场预期。

北京市副市长陈刚在两会期间表示,对于房地产调控,政府还有手段。对于房价上涨过快的项目,租金上涨过快的区域,可以利用差别化税收政策增加其交易成本。

此外,有消息称,房产税和资源税预计今年将在6—8个城市试点和推进。

韩长吉认为,房产税和资源税都将对市场产生巨大冲击。

另有业内人士指出,2013年一线城市的楼市调控政策可能在去年基础上有所加码。

国土资源部部长徐绍史日前在全国国土资源工作会议透露,2013年中国将加强和改善土地宏观调控,坚持控总量、稳增量、挤存量、放流量,坚持房地产用地调控政策不动摇。

证监会发文征求意见,券商积极备战基金托管

专家称应完善机制防止基金挪用风险

■ 本报记者 马宁

近日,中国证监会发布《非银行金融机构开展证券投资基金托管业务暂行规定(征求意见稿)》,拟允许券商等非银行金融机构开展基金托管业务,并向社会公开征求意见。同时,外资银行进入该市场的相关政策也已经完成公开征求意见,即将批准实施。

分析人士表示,这意味着国内商业银行垄断基金托管市场将终止,市场格局将是券商为主的非银行金融机构和外资银行、国内银行同台竞技。

各方看法不一

自去年以来,证监会在促进基金托管市场化竞争方面,重点推进了三方面工作,第一是为了落实第三轮中美战略对话的承诺,推动修订了相关部门规章,通过起草《证券

投资基金托管业务管理办法》,拟对境内的外资法人银行开放基金托管业务,已完成征求意见,很快就将实施;第二方面是,研究商业银行以外的非银行金融机构开展证券投资基金托管业务,而券商等非银行金融机构进入基金托管市场征求意见也已干近日公布。

长城证券客户经理李颖对《中国企业报》记者表示,基金托管新政出台,有利于打破过去银行独大的金融格局,充分调动非银行金融机构的积极性,发挥金融对经济的促进作用。但同时也应注意到,由于中国金融监管是采取三会制,这样一个政策的出台光靠证监会是实施不起来的,还需银监会、国务院等相关部委的配合才可以实施,且效果短时间不一定明显。

对于基金托管业务放开是否会对于银行造成冲击的问题,工商银行客户经理王明接受《中国企业报》记者采访时发表看法说,基金托管管

理费在银行中间业务收入里的占比不大,比如说券商系的基金可能会直接在券商旗下进行托管,只能说分流一部分管理费收入,对于银行影响并不很大。

受益者或是券商

目前的基金费率体系中,托管费在基金管理费之外征收,费率一般在0.25%左右。在此之前,四大行及一些股份制银行是基金的主要托管方。Wind资讯数据显示,2011年全年,17家商业银行分享了50.8亿元的基金托管费。2012年上半年,托管费率有所下降,但基本与2011年持平。

券商资管产品托管也早已于基金产品放开。去年10月,证监会正式发布了《证券公司客户资产管理业务管理办法》和相关细则,明确支持经证监会认可的证券公司为资产管理提供资产托管服务。而在目前多家券

商上报的柜台试点方案中,一些券商也提出了“交叉托管”模式。

与商业银行相比,证监会对于券商托管并未设计更高的门槛,根据征求意见稿,最近3个会计年度的年末净资产均不低于20亿元人民币,风险控制指标持续符合监管部门有关规定的券商可申请托管资格。

李颖表示,新政对于券商而言各有利弊,有利方面是扩大了证券公司客户保证金规模,有利于证券公司扩大业务,同时,对于旗下有基金管理公司的券商而言,无疑会减少基金的运作成本,增加母公司盈利,对于降低基金投资者投资成本也起到了积极作用。弊端则是保证金的增加,如在机制上加以限制,会造成违规挪用等风险。

专家认为,券商开展基金托管业务,将带动咨询、审核、维护等衍生业务的出现,有利于券商业务的多元化,提升其业务创新能力。

互联网金融

募集资金8500万元,设置“锁定期”

人人贷被指涉嫌非法集资

■ 本报记者 郭奎涛

近来,有关人人贷涉嫌非法集资的质疑声甚嚣尘上,这让投资者深感不安。

事件缘起人人贷2012年底推出的一款优选理财计划,据称,目前该款产品已经连续募集累计8500万元,第9期总额度1000万元的招牌也已经网站首页开始了倒计时。

“锁定期”被指绑架投资者

作为优选理财计划的第一批用户,陈春成(化名)告诉《中国企业报》记者,根据人人贷在优选理财计划说明书里描述的退出计划,在申请成功后必须成功的债权转让才能收回相应的本金。如果只有这种退出方式,那么没有人接收债权,岂不是永远无法退出了么?

据悉,理财人加入优选理财计划后,会进入“锁定期”,即在规定的时间内通常为1年之内,投资标的的回款本金将继续用于投资直到锁定期结束,才可以自由选择退出计划。

“坚决抵制人人贷的优选理财计划,什么叫‘锁定期’,就是蒙人,人人贷的实地认证标(优选理财计划的一种标)自从出台以来,就没有一年期的,都是18到36个月,人人贷应该给理财者自由,想方设法绑定理财者是没有出路的。”一位要求匿名的人人贷用户声称。

是否具备资质成争议焦点

据记者了解,P2P公司发行理财产品并非新鲜事。

例如,宜信通常提前放款给需要借款的用户,再把获得的债权拆分成产品销售给平台上的用户,就一直被认为有非法集资的嫌疑。另外,红岭创投以为平台投资者为主要对象自行公开发行了理财产品,不到三个月,就宣布“根据监管部门建议,将按原价回购全部理财产品”。

上述人人贷平台人士解释称,与被叫停的红岭阳光不同,优选理财是一种投资“计划”而非真正的理财产品,只是为了提高投资者投资效率的工具而已。而且用户对于参加计划的资金使用情况、计划内投标情况都可以清晰掌握,每个投标均有其对应的借款合同。

互联网行业资深律师赵占领告诉记者,从“法无禁止即为自由”的原则看,P2P公司做理财产品并无不妥。但是,优选理财计划募集对象众多,数额庞大,很可能涉嫌变相非法吸收公众存款。

人人贷平台给出的解释看似合理,但是一个更大的疑点还是让陈春成很是担心,人人贷能快速消化这么多资金吗?

一些业内人士猜测,虽然人人贷声称优选理财投向的标由系统自动生成,但是“实地标”则基本上由人人贷关联公司友情决定,一定程度上讲,人人贷还是在投资者资金流向起到关键作用,涉嫌联合线下关联公司放高利贷。

中小企业订单回暖 经营压力犹存

(上接第二版)

一达通外贸运营平台2012年对4000家中小企业的抽样调查分析报告中提到,2012年全年中小企业外贸景气指数呈现较大波动,自3月份急剧下降至临界点以下,年末数月内则逐渐回暖。

“出口额是在增加。但坦白说,我们监测到大部分中小企业盈利并未随着出口量的回暖而增加,部分企业的利润反倒呈下滑趋势。”一达通副总裁肖峰对记者坦言。

但也有分析认为,2013年中小企业经济将呈回暖趋势。体现在单笔出口货值将会继续低速攀升,出口频率维持稳定,资金压力状况会随着扶持政策的不断出台实施与市场化创新运作将得到进一步改善。

2012年四季度中国中小企业发展指数报告指出,对于广大中小企业来说,最大的积极变化就是企业对国家经济以及所处行业和企业自身发展的信心得到提振,这是中小企业发展指数保持缓中企稳势头的有利保证。

工信部工业经济研究中心高级研究员文彩霞则认为,随着企业技术创新、产业和产品结构优化,国内市场需求稳定增长,企业利润尤其是民营企业利润空间不断加大。

亟待强化银行与企业的金融需求对接

中小企业融资难可谓是一个多年痼疾。调查显示,8个行业的企业对当前宏观经济形势、本行业总体运行状况、本企业综合生产经营状况比较看好,相应的指数多数都是上升的。但绝大多数行业的企业融资指数是下降的,表明企业融资难的问题仍很突出。

业内普遍认为,中小企业诚信问题是造成融资难的原因之一。海南南国食品实业有限公司董事长刘汉措表示,“只要有信用,产业链的企业都会来帮助企业融资。比如各供应商的货款可以延后支付,只要有信用,供应商是愿意赊账的,银行也是如此。”

此外,具有价值潜力的企业融资也相对容易。北京某移动互联网平台企业的相关负责人向《中国企业报》表示,我们企业目前开始了新一轮融资,估值6000万美元。优质的产品,PE和VC自然会青睐。

作为PE机构代表,赛伯乐投资基金合伙人尚选玉表示,中小企业需要的不仅仅是钱,也需要一种整合能力和增值服务的能力,把它分析透了,这个时候才能做出决定,是选择股权融资还是债权融资等融资方式。“我们跟银行进行对接,比如,针对我们所投的产业平台,银行可以跟我们合作进行综合授信。”

“通过我们大量的研究,很多中小企业其实需要的不是贷款,而是一些基本的金融服务,哪怕在结算方面把渠道做得便捷一些,资金回笼快一些,这方面中小企业诉求比较高。”国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松说。