■ 感性财经 | Feature

降价触痛房奴神经

□本报记者 陈莹莹

“我们是7月底才付的首付,就在开发商推出特价房的前几天。短短几天时间里,20多万元就凭空蒸发了!”北京通州楼盘华业东方玫瑰A4栋的业主小许(化名)向中国证券报记者介绍情况时,愁容满面。

之所以选中华业东方玫瑰,小许主要看中它是毛坯房,价格便宜。她买的71平米小两居价格17500元/平米左右,总价120多万元。就在她买房几天之后,开发商推出了优惠促销8.1折、最低14500元/平米的特价房,小许没买几天的新房瞬间贬值20多万元。

“我们是真正的刚需,估计一辈子也就买这一套房子了,看华业东方玫瑰前前后后好几个月,直到我们交首付时,售楼处工作人员还信誓旦旦地说不可能降价,称以后开盘的楼栋都是精装修,要卖2万多一平米。当时看人家说得诚恳,所以就咬牙买下了。”

7月28日得知开发商即将推出小区A9栋“特价房”消息时,小许两口子还觉得是“假新闻”。小许苦笑道,当初买房时双方父母考虑到月供压力,几乎是“砸锅卖铁”凑够了100多万元首付款,又从银行贷款20多万元。降价差不多意味着,自己刚从银行贷款的20多万元瞬间蒸发了,还得为这蒸发的房贷支付利息。

和小许一样苦恼的还有业主小新(化名)。她是以19000元/平米左右购买的88平米大两居,粗略估算,账面损失40万元。据小新介绍,她购房时首付70万元左右,银行贷款100万元,期限30年,本息总计240多万元。而如果按照14500元/平米的价格,首付额不变,则自己只需贷款约60万元,本息总计约140万元。这么一算,银行利息就多付了近100万元。

小新表示,有业主计算过,如果把自己此前购买的88平米房子退掉,即使赔上10%的违约金,剩下的钱去买A9栋更大的特价房也够了。”

业内人士表示,目前北京楼市成交量大幅下跌,导致房地产开发商资金枯竭、销售压力骤增,此前的小幅降价“试水”或将蔓延为大面积的实质性降价。在这一过程中,不排除部分中小开发商“病急乱投医”,为迅速回笼资金而采取“损招阴招”欺瞒购房者甚至违规操作。在房价下降过程之中,房产纠纷案可能增多。

中国证券报记者从通州法院了解到,自去年新一轮房地产调控以来,通州地产房价波动加剧,当地房产类经济纠纷案件有所增加,虽然并未有大规模涌现的局面,但购房人意欲违约的情况比较多。

中原地产研究总监张大伟直言,此次“降价潮”和2008年那一轮性质不同,因为目前市场上的降价预期强烈,预计大部分项目继续降价的可能性非常大,特别是部分郊区下调幅度甚至会超过10%至20%。虽然“特价促销导致纠纷”短期内很可能影响周围项目跟进降价,但预计通州区域存在持续降价的可能。

上海市华荣律师事务所律师许峰称:“如果购房者和开发商是真实的、自愿的签订合同,从合同的契约精神来说,在房价上涨过程中,购房者并未平分利润给开发商,所以在下调时也很难要求开发商退差价,开发商有降价的权利。”许峰表示,A4栋老业主通过法律途径解决问题的可能性不大。

中国证券报记者了解到,目前华业东方玫瑰A4栋大概销售了一半。针对A4栋老业主的集体维权行动,楼盘开发商华业地产方面表示将统计每位老业主的需求,并于8月19日给出最终解决方案。

不仅是通州区域,大兴、房山等很多京郊区域也已逐渐开始出现特价房、大促销等变相降价行为。由于目前仍处于调控期间,购房者如果要在房价泡沫本就比较明显的区域置业,最好对该楼盘、区域、潜在的降价风险及调控政策趋势等有较明确的认识,从而最大程度避免风险和纠纷。

前7月实际使用外资同比增长18.57%

□本报实习记者 倪铭娅

商务部16日发布的统计数据显示,今年前7月,我国实际使用外资金额691.87亿美元,同比增长18.57%。7月实际使用外资82.97亿美元,同比增长19.83%,较6月减少45.66亿美元,环比下降35.49%。

7月全国新批设立外商投资企业2138家,同比增长2.69%。1-7月,全国新批设立外商投资企业15600家,同比增长7.89%;

商务部研究院外资研究部负责人表示,尽管受偶然因素影响,7月使用外资环比有所下降,但同比仍呈增长态势,原因在于大量外资看好国内巨大的市场需求。

从外资流入的行业看,制造业和服务业占比较大,分别占47%左右;从外资流入的地区看,85%左右的外资流向东部,流向中西部地区的外资仍然较少。

证券营业部“饱和名单”出炉

(上接A01版)在西部地区,证券营业部相对饱和地区主要集中在省会城市和经济强市。例如,宁夏有银川市的兴庆区相对饱和,西藏有拉萨市的城关区。

业内人士表示,从券商新设营业部地理情况看,由于东部沿海地区营业部越来越饱和,未来将不再是唯一的热点区域,一些内陆省份将成为券商竞相追捧的地区。统计显示,今年上半年湖北新增网点26家,仅次于广东。重庆和山西新增网点数量也都在10家以上。

■“聚焦公司债四周年”系列报道之二

公司债市场快速成长 券商追捧承销业务

□本报记者 蔡宗琦

监管层今年在上市公司发行公司债中试点实施“绿色通道”制度后,公司债发行终于迎来“井喷”。对于亟须融资的公司而言,目前的公司债市场审批效率高、时间短、成本低。尽管以往单笔项目融资额较小,但目前,类似中国电信这样的重量级发行主体也正试图通过发行公司债融资。对于券商行业而言,逐步做大的公司债市场提供了新的收入渠道,公司债推出四年以来,进入债券承销市场的券商数量从30家左右扩张至48家。

高效低成本

今年我国债券市场共发行1004只债券(包括短期融资券、中期票据、企业债、金融债、央行票据、国债、公司债、可转债、地方政府债)。其中,公司债发行40只,数量占比3.98%,发行总额731.2亿元,占比1.46%。与去年全年仅发行23只公司债,数量占比1.91%,发行总额511.5亿元,占比0.55%的数据相比,今年公司债市场大幅扩容。

公司债市场快速发展的背后,是我国债券市场整体大发展。十年间,债券市场规模迅速扩大,全口径债券发行规模十年间增加了8倍。一级市场上,企业债券发行规模在过去十年间增加了30倍。

针对企业债,监管部门明确简化审核程序,提高审批效率,从“额度制”已简化至目前的“审核制”。针对公司债,证监会建立了绿色审批通道,简化审核程序,缩短审核时间,审批效率大幅提高。

券商投行人士估算,绿色通道制度推出后,公司债审批速度明显加快,一个月左右的时间里公司债项目就能审核落地。同时,发行成本也大幅降低,2011年发行的多只公司债发行利率低于中期票据指导利率。例如国泰君安主承销的11南钢债发行利率较同期中票指导利率低40BP。

券商人士认为,公司债的快速发展有利于提升我国直接融资比重,有利于促进场内、场外债券市场的协调发展。在证监会不断进行创新和变革的背景下,公司债市场发展近期表现出勃勃生机。未来应继续鼓励交易所公司债市场的创新,不断提高交易所市场效率,积极推动公司债、企业债、中期票据的协调发展,不断优化我国信用债体系建设。

等待市场长大

尽管规模快速增长,但公司债在我国的债券市场中依然分量较轻。截至8月16日,今年企业债发行135只,发行总额1537.48亿元,而公司债共发行40只,发行总额731.2亿元。从数量到规模看,企业债远远大于公司债。

对此,宏源证券固定收益总部总经理吴志红认为,公司债大发展需要经历一个过程,发行主体需进一步培育,投资者队伍需进一步发展。

“目前,监管层能做的,放松政策等都已经做得很到位、很完善了,相关配套的政策齐全,银行、保险等大的机构已经陆陆续续进入公司债市场,剩下的需要依靠市场自己发展”。吴志红认为,目前公司债规模远远不如企业债,主要原因在于债券市场的主体并非上市公司,而大投资者目前也更容易接受企业债,“债券和股票市场差别很大,投资者不能用看股票一级市场的眼光来套用债券市场。发公司债,最主要是发行主体要够规模,重量级的投资者要进来”。

他介绍,股票发行一级市场的投资者,更为关注的是上市公司是否能伴随自己的投资“一起长大”,规模小而有市场想象空间的公司有可能很受欢迎。而债券市场则恰恰相反,投资者投资债券,图的是公司稳健运行,不会出现债券到期不能支付等违约行为。加上公司债市场投资较为专业,在债券发行前多数承销商已经寻找好了投资队伍,预留给个人投资者的比重极少,目前投资主体中机构投资者占了绝对主力。因此规模大业绩稳定增长的公司发债将会更容易获得大资金认可。

从公司角度来看,规模小的公司信用评级一般较低,发行利率需要定得较高才能吸引投资者,加之规模小流动性差,发行公司债甚至比信贷市场成本更高,因而不少小上市公司也不会选择公司债市场。加之由于市场接受习惯的问题,企业债的发行主体多为大型集团,且体量大,如铁道债规模常常高达1000亿元,与债券投资者主体机构的“胃口”契合,总盘子大于公司债也就不难理解。

券商争食承销蛋糕

尽管公司债市场规模尚小,吴志红却表示,对债券市场前景充满信心。宏源证券提供的数据显示,目前我国资本市场直接融资与银行贷款相比只占到不足10%的比重,而欧美市场比重高达70%;我国债券市场与股票市场存量相比,规模约为1:1,而欧美市场高达6:1。“十二五”规划明确提出,要显著提高直接融资比例,大力发展债券市场。证监会更是在今年初召开的年度会议上,将发展公司债列为工作重点。不少券商人士都认为,整个债券市场、特别是公司债的规模仍有极大的扩张空间。

正是因为看好公司债的前景,近年来不少券商都纷纷进入债券承销市场。2006年以前,市场上仅有30家左右券商承销,而到7月底,共有48家券商进入了债券承销市场。宏源证券也正是在2007年成立了债券融资部,抢食债券市场蛋糕。中报数据显示,上半年宏源证券完成债券(企业债、宏源证券债、可转债)主承销项目13家,主承销金额140亿元,主承销家数行业排名第1名,首次进入行业第一梯队。

随着公司债市场扩容,目前不少重量级的企业也看准了公司债市场,今年下半年将有包括中国电信在内的几家大型企业有望登陆公司债市场。

外汇局:对“热钱”流入保持高压态势

上半年罚没2.6亿元人民币 超去年全年

□本报记者 任晓

国家外汇管理局16日披露,今年上半年查处各类外汇违法违规案件1865件,涉案金额超过160亿美元,较去年同期分别增长26.2%和26.9%。外汇局称,面对复杂的国内外经济形势,将继续严厉打击跨境资金违规流动,特别是对“热钱”流入保持高压态势。

外汇局强调,将加强与相关监管部门的协调合作,充分发挥相关协调机制的作用,形成应对和打击“热钱”的监管合力。

针对当前外汇违法违规资金流入与结汇的重点渠道和典型手法,外汇管理部门进一步改进检查手段,全面推广外汇非现场检查系统,对各类市场主体外汇收支活动实施全方位监测,不断提高对外汇违法违规行为的打击精准度。2011年上半年,各地外汇管理部门共开展了80多项专项检查,并查处了广东、上海、江苏、山东、广西和海南等地的一批大案要案。从查处情况看,上半年外汇管理部门共处行政罚没款2.6亿元人民币,已超过去年全年罚没款总额(2.43亿元人民币)。

在已查处的金融机构外汇违规行为中,短期外债超指标、违反规定办理结汇与售汇业务、违规办理资本项目资金收付、未对经常项目收付单证的真实性进行合理审查等较为突出。前三类违规行为的涉案金额总计达到了92.7亿美元,占全部涉案金额的57.9%。

在已查处的企业外汇违规行为中,违反规定擅自改变外汇或者结汇人民币资金用途最为突出,其次是违反外债管理规定行为,再次是违规将外汇汇入境内或非法结汇行为,上述三类违规行为的涉案金额总计达到了25.1亿美元,占全部涉案金额的15.7%。

财政部银监会表示

地方债风险总体可控

财政部、银监会有关负责人日前表示,我国地方政府性债务风险总体可控。

财政部有关负责人表示,从债务规模看,至2010年底,省、市、县三级地方政府负有偿还责任的债务率(即负有偿还责任的债务余额与地方政府综合财力的比率)为52.25%。如果按地方政府负有担保责任的债务全部转化为政府偿债责任计算,债务率为70.45%。

从债务结构看,我国政府性债务以内债为主,2010年末地方政府性债务的债权人主要以国内机构和个人为主。同时,地方政府性债务是多年累积而成的。地方通过自身经济发展和财力增长,偿债能力不断提高,偿债条件不断改善,逾期违约率一直处于较低水平。

从偿债条件看,除财政收入外,我国地方政府拥有固定资产、土地、自然资源等可变现资产比较多,可通过变现资产增强偿债能力。此外,我国经济处于高速增长阶段,基础设施建设给地方经济和政府收入创造了增长空间,有利于改善其偿债条件。

银监会有关负责人表示,下半年,银监会将用科学的机制让风险早暴露、早发现、可度量和早干预,严格依据有关要求,控制新增贷款风险。审慎开展与地方政府之间的战略合作,加强土地抵押贷款管理,切实根据现金流覆盖情况分类计提风险资本。(魏宁 张朝晖)

上半年国际储备资产增2777亿美元

□本报记者 任晓

国家外汇管理局16日公布的2011年二季度及上半年我国国际收支平衡表初步数据显示,上半年,我国国际收支经常项目顺差984亿美元,资本和金融项目(含净误差与遗漏)顺差1793亿美元,国际储备资产增加2777亿美元。

数据显示,2011年二季度,我国国际收支经常项目、资本和金融项目(含净误差与遗漏)呈现“双顺差”,国际储备资产继续增长。二季度,经常项目顺差696亿美元。其中,按照国际收支统计口径计算,货物贸易顺差685亿美元,服务贸易逆差108亿美元,收益顺差44亿美元,经常转移顺差75亿美元。资本和金融项目(含净误差与遗漏)顺差670亿美元,其中,直接投资净流入402亿美元。国际储备资产增加1365亿美元,其中,外汇储备资产增加1369亿美元(不含汇率、价格等非交易价值变动影响),在基金组织的储备头寸减少2亿美元。

上海证监局要求

上市公司董监事绝不触犯四大禁区

□本报记者 周松林

上海证监局日前举办辖区上市公司董监事培训班,重点就内幕交易综合防控、企业内控基本规范、上市公司规范运作和并购重组等专题对辖区430余名董事监事进行了培训。

上海证监局局长张宁强调,上市公司董事、监事,要充分认识上市公司在经济社会发展全局中的重要作用,科学把握“十二五”时期上市公司发展面临的机遇挑战,有效落实证监会有关上市公司监管重点工作,坚定信心,明确方向,履职尽责,把好规范发展关。一是要重点提高对内幕交易危害性的认识,加强内幕信息管理;二是要贯彻落实《企业内部控制基本规范》,抓好内控体系建设;三是要进一步推动完善公司治理,解决同业竞争、减少关联交易;四是要进一步推动上市公司利用资本市场实现跨越式发展。尤其是中小板、创业板公司的董监事要加强法律知识学习,对自身应承担的法律责任要有清醒的认识,在公司运作过程中要严守底线,绝不触犯披露虚假信息、操纵股价和内幕交易、违规占用上市公司资金、滥用募集资金盲目扩张四大禁区。要将主要精力放在推动公司利用资本市场做专、做精、做优、做强、自主创新,不断提高核心竞争力上,为建设“诚信之板”、“创新之板”做出努力和贡献。

张宁要求,辖区上市公司董监事在提高履职尽责能力中应加强“五个互动”,即加强与中小投资者、控股股东、中介机构、协会会员、监管部门的互动,增强“五种意识”,即增强诚信合规、勤勉尽责、学习提高、创新开拓、社会责任的意识。

银行再融资阴云渐消

(上接A01版)新加坡央行要求该国银行的资本充足率不得低于12%。

但是,欧美银行主要通过剥离非核心资产提高资本充足率,我国银行业则主要从资本市场大规模融资补充资本。从资本充足率计算公式(即资本净额/加权风险资产)看,欧美银行主要是缩减分母,我国银行主要是增大分子。

所以,我国大幅提高资本标准所带来的“后遗症”往往是银行开启新一轮融资潮。虽然我国银行的资本情况远好于欧美国家,但是资本市场却对银行补充资本的行为颇多微词。

从银监会本次公布的《办法》看,目前不必担忧银行再融资。据知情人士透露,对资本监管标准的提高,银监会前期已和银行进行充分沟通。同银监会此前与银行内部交流的版本相比,此次公布的《办法》有温和修正。

在银监会此前与银行内部交流的版本中影响最大的主要是四个方面,对其他银行债权权重的提高、其他资产要求100%的风险权重、信贷承诺的信用风险转换系数要求明显提高以及新增操作风险资本要求。

此次公布的《办法》对前两项要求基本没有变化,对信贷承诺的信用风险转换系数要求明显降低,但对新增操作风险资本要求有所提高。值得注意的是,银行被动和因政策性原因持有的工商企业股权风险权重更是从1250%下调至400%。

据观察人士测算,此次公布的《办法》将上市银行平均风险加权资产增加幅度降至8%左右。这在一定程度上将缓解《办法》对银行资本充足率的影响,对行业资本充足率的影响将控制在80个基点左右。

由此判断,资本监管新规对银行短期影响不大。虽然新规要求系统性重要银行和非系统性重要银行的资本充足率分别达到11.5%和10.5%,但是数据显示,截至6月末,311家国内银行全部达到资本充足率监管要求,加权平均资本充足率达到12.2%。所以即使新规实施,银行短期内不会有再融资需求。

但是从长期看,新规将引导银行调整业务结构,进行经营模式转型。银行将从过去追求资产增长速度,“榜大款、垒大户”转向更加精细化的业务管理模式,服务民生、关注中小企业的金融支持。在资本日益稀缺情况下,银行需建立起资产扩张的约束机制。

我国银行业实现可持续健康发展,必须双管齐下:一方面努力控制加权风险资产,尽快在业务模式上做出调整,积极进行转型和“瘦身”;另一方面增大资本净额,开拓多种融资渠道补充资本金,尤其是不断提高利润规模和利润留存比例,充实资本金规模。

全球财经指数

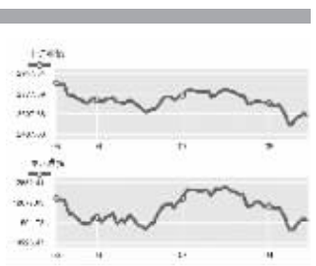
全球市场 | WORLD MARKETS

股票市场	最新	涨跌
沪深300指数	2897.58	-20.30
上证综合指数	2608.17	-18.60
深证成份指数	11665.41	-102.33
创业板指数	933.14	-9.35
香港恒生指数	20212.08	-48.02
恒生国企指数	10946.64	+2.47
道琼斯工业指数	11387.24	-95.66

期货市场	最新	涨跌
连豆-1205	4578	-42
沪铜1111	66490	-830
NYMEX原油	86.25	-1.63
LME3个月铜	8820.00	-113.00

债券货币	最新	涨跌
上证国债指数	129.17	+0.01
中证全债指数	133.04	-0.02
欧元/美元	1.4400	-0.0043
人民币/美元	6.3925	+0.0025

本表截至北京时间8月16日22:30



申万资管视点

“云”中漫步,掘金云计算概念

□ 申银万国客户资产管理总部

云计算是一种方便灵活的计算模式,它可以按需通过网络进行访问和使用计算资源的共享池,例如服务器、存储、应用程序服务、网络等。云计算通过弹性资源扩展实现快速动态的配置,通过高度抽象和虚拟实现应用和流程标准化,既是一种技术架构的变革,也是一种商业模式的变革,通过技术和创新的完美整合,帮助企业控制成本,降低IT支出。

云计算已经成为全球公认的下一代信息技术,正吸引产业资本大举涌入。国际主流IT厂商,如IBM、HP、微软、思科、Google、Amazon等都在实质性参与云计算,微软更于近日宣布计划将90%的研发预算(约86亿美元)投入云计算。中国通信和IT企业,如中国电信、中国移动、阿里巴巴、联想集团等企业都在为国内消费者、企业和政府提供云计算技术及云服务。

各个调研机构对云计算的市场容量也给出了乐观的预测。IDC预测全球用于云计算服务的IT支出未来5年增长3倍,到2012年达到420亿美元;Gartner预测到2013年云计算服务市场达到1501亿美元。国内云计算市场预计到2015年达到7500亿至1万亿元。

作为战略新兴产业的方向,政府对云计算亦给予了大力扶持。"十二五"新一代信息技术产业发展思路明确提出,今后五年将利用云计算等技术开展新兴服务示范,实施信息惠民重大应用示范工程,云计算将在社保、医疗、教育、就业等领域得到广泛应用。国家发改委、工信部、科技部等共同起草的《加快发展高技术服务业的指导意见》中,云计算被作为未来高技术服务业的主角。北京、上海、深圳、杭州、无锡作为第一批指定的云计算试点城市,都有云计算应用项目今年落地,如北京的“祥云工程”、上海的“云海计划”等。

云计算概念正受到市场越来越多的关注,建议把握三条投资线索寻找行业的结构性投资机会:第一,已经深入到示范城市的云计算示范项目中,未来有望脱颖而出成为骨干企业的公司;第二,随着云计算推广下软件服务化趋势的进展,能够面向客户提供软件产品和服务的公司;第三,增长确定性高,业绩可预测性强,估值具有安全边际的相关公司。

—企业形象—

新股申购提示

股票简称	申购代码	发行数量	网下申购日	网上申购日	刊登中签率	刊登中签号
精锻科技	300258	2,500万股	8月17日	8月17日	8月19日	8月22日
东方精工	002611	3,400万股	8月17日	8月17日	8月19日	8月22日
新天科技	300259	1,900万股	8月18日	8月18日	8月22日	8月23日
朗姿股份	002612	5,000万股	8月19日	8月19日	8月23日	8月24日
新莱应材	300260	1,670万股	8月23日	8月23日	8月25日	8月26日
北玻股份	002613	6,700万股	8月23日	8月23日	8月25日	8月26日

中证网专家在线
http://www.cs.com.cn
「实时解盘 网上答疑」
09:30-11:30 民生证券 李华东
广州万隆 凌学文
13:00-15:00 上海证券 蔡钧毅

中证网 视频节目
股市午间道
12:00-12:20 民生证券 叶志刚
赢家视点
19:00-19:25 平安证券 罗晓鸣