

传闻“雷倒”地产股 空头疑致“恐慌财”

□本报记者 张昊 实习记者 张敏

传闻来源扑朔迷离

消息源是哪里?我都不知道哪里来的消息。”当中国证券报记者针对这一传闻向北京市住建委求证时,相关负责人坦言自己并不知情。

事实上,仅仅经过不到24小时的发酵,外界对消息内容真实性的关注度远远超过探求消息源本身。目前,国务院派出的8路督查组尚未结束督查,在舆论的渲染下,后续政策出台预期强烈。不少业内人士认为,若督查组认为楼市上涨超预期,取消预售制度并非不可能。

2日上午,一些关注度较高的微博广泛转发了这一传闻。据中国证券报记者了解,上述传闻的最初源头出于8月1日的一场路演。有消息称,中国人民银行货币政策委员会委员宋国青在广发基金路演时表示,房地产预售政策要取消。宋国青还

预售制度不会取消

作为当前房地产市场最基本的制度之一,多数业内人士都反对取消预售制度。“不可能!”在接受中国证券记者采访时,北京某知名开发商表示,预售款是当前房地产企业的重要资金来源,若取消预售制度,将有大批企业的资金链陷入困境,甚至可能出现断裂,很多房地产企业或因此而“突然死亡”。

国家统计局的数据显示,今年1-6月,房地产开发企业本年到位资金43329亿元,同比增长5.7%。其中,定金及预收款10389亿元,增长1.5%。上述“定金及预收款”占企业资金来源的近25%,足见预售制度对房地产企业的重要性。而另一方面,在当前的调控形势下,房地产企业的资金来源受到限制。据了解,在房地产开发贷款收紧、海外融资成本高企的情况下,销售收入成为企业的主要资金来源之一,其中预收款占据了很大比例。

北京中原房地产研究总监张大伟向中国证券报记者表示,当前北京的在售项目中,有95%以上的项目都是期房。在目前情况下,取消预售证的可能性非常小。张大伟表示,房地产市场特别是北京等一线城市,目前依然是供小于求的市场。如果取消预售制度短期或出现供应大

地产股或被空头利用

一个未经证实,甚至看上去“不太靠谱”的传闻居然可以令地产股,特别是大盘地产股出现暴跌行情,似乎也说明,房地产行业存在可以被空头利用的空间。

从行业的基本面来看,今年上半年房地产开发企业获取资金的状况持续恶化。上海易居研究院的数据显示,2012年上半年全国商品房销售金额累计达23314亿元,同比下降5.2%。企业自筹资金在本年资金来源中所占比重为42.9%,高出2008年全年水平,并创出历史新高。与此同时,银行贷款在开发商资金来源中的占比继续走低,国内贷款在上半年资金来源中所占比重为17.5%,较一季度继续下降3.2个百分点。

此外,虽然二季度楼市成交出现回暖,但是上市房企的资金状况的改善并不像想象中那样乐观。Wind数据显示,在已经公布2012年中报的12家上市公司中,有8家的资产负债率环比一季度上升。其中,卧龙地产的资产负债率为53.8%,环比上升5.2个百分点;广宇集团资产负债率为67.3%,环比上升2.7个百分点;滨江集团资产负债率为81.9%,环比上升1.6个百分点;嘉凯城资产负债率为79%,环比上升

是北京大学教授,他的言论引人关注。不过,宋国青明确表示:“昨天(1日)没有出门,近期也没有发表过关于房地产政策方面的言论。”

然而,传闻已经开始发酵。有券商人士的微博留言表示,“有这种可能性”。该微博还表示,都是房地产拖累了股市”。此外,认证信息为“北京某媒体资深记者”的微博也表示:“下半年或有严政推出,除取消预售制度外,还包括扩大房产税试点。”

此次传闻将出台房产税的城市是深圳和杭州,深圳已经是第二次被传将出台房产税。一位深圳地产人士表示:“深圳将出台房产税的消息已经传了很久,但一直都未见动静。短时间内出台房产税的可能性并不大,也不至于在股市中搞出这么大的动静吧?”

部分上市房企2012年中报资产负债率情况

股票代码	股票简称	2012年一季报 资产负债率	2012年中报 资产负债率	8月2日涨跌幅	市盈率(TTM)
600173.SH	卧龙地产	48.60%	53.84%	-2.45%	27.3
002133.SZ	广宇集团	64.64%	67.32%	-4.52%	7.3
002244.SZ	滨江集团	80.21%	81.86%	-6.32%	14.8
000918.SZ	嘉凯城	77.93%	79.18%	-2.01%	-47.6
600246.SH	万通地产	66.82%	67.62%	-2.62%	12.5

数据来源:Wind资讯

8月2日,前两日还在充当大盘反弹先锋的地产股集体暴跌,并一度拖累深成指跌破9000点大关,令多头颇有措手不及之感。地产股下跌源于一则传闻——“北京将试点取消商品房预售制度”,这则消息在市场上被传得炸开了锅,而且还被进一步演绎。然而,经过中国证券报记者多方求证,并未得到证明上述传闻真实性的证据。

究竟是谁在导演这惊心动魄的一幕?业内人士认为,在高层多次强调坚持房地产调控不动摇,近期又有国务院派出督查组赴各地开展督查的背景下,散播一些传闻,非常引人关注。不排除有空头在散播这些言论,以达到做空盈利的目的。招商地产等大盘地产股走势明显趋弱,可能与融券做空有关,地产股下跌不排除是一种操纵式的“偷袭”。

部分房企高管认为恐慌下跌或与机构调仓有关

□本报记者 张昊

万科、金地、招商等多家上市房企高管在接受中国证券报记者连线采访时表示,上市公司基本面正常,从未听到过取消预售制度的消息,如此恐慌性的抛盘或出于对可能新出台调控政策的担忧。有上市公司高管表示,地产板块大幅下跌或与机构策略有关。

公司基本面正常

金地集团相关人士表示,取消预售制度对房地产行业的影响难以想像,公司目前基本面正常,现金流充裕。该人士表示,取消预售并不具备现实性,对行业的影响远大于目前正在实施的限购和限贷政策,很多中小开发商的资金链将面临断裂,即使真的出台也要进行一系列准备工作,抛盘行为很不理性。”

万科董秘谭华杰表示,这是一件毫无缘由、不可思意的事情。从没有听说过会出台进一步的调控政策”,因此不能对此事进行回应。万科A昨日收盘下跌6.75%,盘中跌幅一度达8.21%,这是万科今年以来的最大单日跌幅。

招商地产董秘刘宁表示,地产板块大幅下跌与机构的策略



制表/张昊 CFP图片 合成/韩景丰

房企连线

部分房企高管认为恐慌下跌或与机构调仓有关

有关。从去年年末开始基金等机构开始大幅加仓地产股,如果对行业的预期改变,地产股就会从“超配”转为“标配”,近期国务院派出督查组等新闻也引发了对行业的担忧,导致机构抛盘的行为。不过,刘宁表示,各地政府对预售政策的执行力度不一样。

招商地产在广州地区的项目本来就多以现房发售,因为当地政府的预售条件较高,因此公司干脆就以现房发售。”刘宁也认为,调控政策转为“猛烈”的可能性不大。

世联地产董秘梁兴安则表示,预售制度是法律规定的,也是中国房地产制度的重要组成部分,需要经过人大立法程序才能更改。世联地产首席分析师吴志辉对中国证券报记者表示,如果取消预售,虽然可能会引发部分开发商抛库存自救,但是开发商经营杠杆严重缩短后将影响楼市供应,土地市场也会受到很大影响。“供应短缺将推升房价继续上涨,因此这并不是一个具有可行性的政策。”吴志辉表示,从目前世联地产得到的数据来看,楼市成交近期还将延续回暖趋势。

至于房产税,上述人士表示,各种版本的第二批试点城市名单已经流传已久,但是至今未见确凿的消息,这说明房产税在地方推行也存在阻力。

预售监管待改善

虽然多数上市公司高管都认为2日地产板块恐慌性下跌是

关于海通证券股份有限公司管理的集合资产管理计划变更管理人的第三次提示性公告

尊敬的海通证券集合资产管理计划投资者:

经积极筹备,海通证券股份有限公司(以下简称“海通证券”)根据中国证监会《关于核准海通证券股份有限公司设立证券资产管理子公司的批复》(证监许可[2012]418号)获准设立的全资证券资产管理子公司“上海海通证券资产管理有限公司”(以下简称“海通资产管理”)已于2012年6月26日完成工商登记,并于2012年7月24日获得中国证监会颁发的《经营证券业务许可证》。

海通资产管理注册资本人民币拾亿元,为目前国内注册资本最大的证券资产管理公司,经营范围为证券投资管理业务。

根据监管部门批复要求,在海通资产管理取得“经营证券业务许可证”后,海通证券所有集合资产管理计划的管理人将由“海通证券股份有限公司”变更为“上海海通证券资产管理有限公司”,此项变更仅涉及集合资产管理计划管理人法人主体形式上的变更,并不涉及与投资者相关合同项下权利、义务和责任的实质性变更。

为更好地保障投资者的权益,特此提醒投资者,自海通资产管理取得“经营证券业务许可证”次日起,即从2012年7月25日起,海通证券管理的所有集合资产管理计划

理计划管理人已变更为海通资产管理,目前海通资产管理的集合计划包括海通金中金、海通季季红、海通稳健成长、海通海蓝内需价值优选、海通海蓝消费精选、海通海蓝益、海通海蓝量化增强、海通海蓝宝银及已获批尚未成立的海通海蓝阿尔法1号限额特定集合资产管理计划。

依照有关规定及前述各集合资产管理计划合同的相关条款约定,管理人安排了相应的后续处理方案。具体详情敬请投资者登录指定网站www.hstec.com,或致电95553-4008888001了解相关信息。

以上事项已经先后于2012年6月19日和2012年7月3日同时在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》进行了第一次和第二次信息披露,投资者可进行相关查询。

特此公告。

海通证券股份有限公司

上海海通证券资产管理有限公司

二〇一二年八月三日

关于融通旗下部分开放式基金参加东吴证券股份有限公司网上交易申购费率优惠的公告

为了满足广大投资者的理财需求,经与东吴证券股份有限公司(以下简称“东吴证券”)协商,我公司旗下部分开放式基金将于2012年8月3日起,

参加东吴证券网上交易前端申购费率8折优惠活动。

一、适用基金:

融通新蓝筹证券投资基金,基金代码:161601;

融通债券投资基金,基金代码:161603;

融通深证100指数证券投资基金,基金代码:161604;

融通蓝筹成长证券投资基金,基金代码:161605;

融通行业景气证券投资基金,基金代码:161606;

融通巨潮100指数证券投资基金,基金代码:161607;

融通动力先锋股票型证券投资基金,基金代码:161609;

融通内需驱动股票型证券投资基金,基金代码:161611;

融通深证成份指数证券投资基金,基金代码:161612;

融通创业板指数证券投资基金,基金代码:161613;

二、活动内容:

1.自2012年8月3日起,投资者通过东吴证券网上交易申购上述开放式基金,其申购费率享有8折优惠。

2.原申购费率(含分级费率)高于0.6%的,申购费率按8折优惠,优惠后申购费率低于或等于0.6%的,一律按0.6%执行;原申购费率(含分级费率)低于0.6%(含0.6%)的,则按原费率执行。各基金费率请详见各基金相关法律文件及最新的业务公告。

三、重要提示:

1.本公告解释权归本公司所有。投资者欲了解各基金产品的详细情况,请仔细阅读各基金的基金合同、招募说明书等法律文件。

2.本次优惠活动仅适用于上述基金正常申购期的前端收费模式的申购手续费,不包括后端模式申购费率、基金转换所涉及的申购费率、交易所场内基金的场内申购费率及处于募集期的开放式基金认购费率。

3.本公司将与东吴证券协商后决定上述优惠活动是否增减参与费率优惠活动的基金产品,如有增减本公司将另行公告相关内容。相关业务规则如有变动,请以东吴证券此活动的最新规定为准。

4.投资者可通过以下途径了解或咨询相关情况:

1.东吴证券网址:<http://www.dwjq.com.cn>;融通基金管理有限公司网址:www.rtfund.com。

2.东吴证券客服热线:4008601555;融通基金管理有限公司客户服务热线:400-883-8088(免长途话费)或0755-26948088。

5、风险提示:本基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理

和运用基金资产,但不保证本基金一定盈利,也不保证最低收益。基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现。投资有风险,敬请投资者在投资基金前认真阅读《基金合同》、《招募说明书》等基金法律文件,了解基金的风险收益特征,并根据自身的风险承受能力选择适合自己的基金产品。敬请投资者在购买基金前认真考虑、谨慎决策。

融通基金管理有限公司

二〇一二年八月三日

信达澳银基金管理有限公司关于新增海通证券为信达澳银消费优选股票型证券投资基金代销机构的公告

根据信达澳银基金管理有限公司(简称“本公司”)与海通证券股份有限公司(简称“海通证券”)签署的《基金销售服务协议书》,本公司自2012年8月6日起增加海通证券为信达澳银消费优选股票型证券投资基金(简称“本基金”)的代销机构。

投资者可以通过以下途径咨询详情:

1、信达澳银基金管理有限公司
客户服务电话:400-8888180-755-83160160
网址:www.fscinda.com

2、海通证券股份有限公司
客户服务电话:400-888-0010-121-95553
网址:www.hstec.com

风险提示:基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理运用基金资产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益。投资者投资于上述基金时应认真阅读上述基金的基金合同、招募说明书等资料。敬请投资者留意投资风险。

特此公告。

信达澳银基金管理有限公司
二〇一二年八月三日

信诚人寿保险有限公司投资连结保险投资单位价格公告

账户类别 单位价格 账户设立日

优选全债投资账户(原债券投资账户) 14.66184 2001年5月15日

稳健配置投资账户(原增债投资账户) 15.79853 2001年5月15日

成长先锋投资账户(原基金投资账户) 22.92084 2001年5月18日

现金增利投资账户(原稳健增长投资账户) 11.59571 2005年3月25日

平衡增长投资账户 9.19118 2007年5月18日

策略成长投资账户 10.61431 2007年5月18日

积极成长投资账户 8.91212 2007年5月18日

打新立稳投资账户 9.74813 2010年6月25日

季季长红利投资账户 7.75616 2010年6月25日

本公司(2012-140)仅反映投资账户截止2012年8月10日的投资单位价格,下一公告日为2012年8月15日。详情请咨询信诚人寿全国客户服务电话:400-888-838 或登陆公司网站:www.citic-prudential.com.cn。信诚人寿感谢您的服务。