

# 传闻“雷倒”地产股 空头疑敛“恐慌财”

□本报记者 张昊 实习记者 张敏

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年一季度资产负债率	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



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

□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、不可思议的事情。“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

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。招商地产在广东地区的项目本来就以现房发售,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,也是中国房地产市场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。

### 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

不理性的行为,但也有上市房企人士认为,目前宏观经济对房地产行业依赖已经减弱,不排除在出台替代性政策的同时,采取诸如“取消预售”这样的猛药。某上市公司高管表示,虽然宏观经济面临“稳增长”的压力,但是房价继续上涨的危害性远远大于经济下滑的危害性。“调控前功尽弃是政府最不愿意看到的。”该人士还认为,“稳增长”并不意味着一定要依赖商品房开发。基础设施建设、保障房建设、家电下乡、汽车下乡、银根宽松,都有利于宏观经济摆脱对房地产的依赖。

实际上,虽然预售制度是我国房地产市场的主要制度之一,但部分地方政府对于预售制度的监管并不积极。有业内人士表示,一些地方政府出于获得土地出让金的考虑,一直都在鼓励开发商放大开发杠杆,对“囤纸房”等违规行为采取睁一只眼闭一只眼的态度。所谓“囤纸房”,就是在项目没有任何施工的前提下,通过签订“借款协议”等民间手续违规进行商品房销售的行为。

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。

北京市住建委表示

## 未接到任何取消预售制通知

□本报实习记者 张敏

地产股集体暴跌引发多种猜测。有传闻称,商品房预售制度将取消,且北京将作为试点城市。北京市住建委相关人士向中国证券报记者表示,北京市没有调整预售制度的权限,若北京启动试点需获得主管部门的首肯。但截至目前,北京市住建委尚未接到任何有关取消预售制度的通知。

另据媒体报道,住建部相关人士表示,并未研究取消商品房预售制度,取消商品房预售制度的传闻不属实。

商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人预先支付定金或房款的行为。最早在1994年出台的《城市房地产管理法》中确立。目前各主要城市商品房预售比例普遍较高,且预收款已成为开发企业的重要资金来源。

在去年1月出台的“新国八条”中,并未针对预售制度作出相关规定。但主管部门曾多次强调,加强商品房预收款的监管。

预售制度的存废曾引起不少争议。今年7月,中国社科院财经战略研究院“住房问题研究”课题组曾在其发布的报告中建议,在目前开发商商品房库存量较大的条件下,适时取消期房预售制度,有利于调控开发资金链促进其快速快销。

多数房地产从业者并不赞同取消这一制度。“房价的上升和预售制度没有任何关系,和这次调控目标也没有关系,所以不可能取消期房预售制度,未来恐怕也没有可能。”北京房协秘书长陈志向中国证券报记者表示。

北京中原地产研究部总监张大伟也认为,在房地产调控已经影响经济的情况下,政策制定部门不太可能冒险出台如此激烈的政策,从目前情况看,楼市最大的问题是存量房源过多,而不是在建量过多,取消预售证只会影响库存的消化。

部分公募基金认为

## 地产板块将现分化

□本报实习记者 曹乘瑜 本报记者 郑国宇

受“取消商品房预售制度”利空传闻影响,地产板块2日大幅下挫。截至2日收盘,招商地产下跌9.81%,保利地产下跌9.17%,万科A下跌6.75%,金地集团下跌6.38%。中国证券报记者就此采访的多位公募、私募基金业内人士认为,在“稳增长”的调控目标下,该政策出台的可能性不大,预售制度是房企回笼资金的关键一环,取消预售制度将打击中小房地产企业。有公募基金经理认为,长期来看房地产板块将出现分化,龙头房企的抗风险能力较强。

大成基金地产行业研究员侯春燕指出,预售制短期内取消的可能性不大。商品房预售款约占地产开发商开发资金的25%,取消该制度意味着开发商需在建房结束后才能对外销售,这并不现实。

和聚投资执行合伙人于军也表示,预售制度是房地产行业的根本制度,保证房地产企业早期回笼资金。一旦取消该制度,对许多小型房地产企业将是重大打击。并且房地产行业与许多行业紧密相关,在“稳增长”的目标下,不太可能出台这一政策。

受访的公募基金业内人士均表示,目前在房地产方面的配置不高。源乐晟投资市场总监胡一帆表示,在政策有较大调整时,地产股才会有反弹可能,建议到时候再更多关注地产板块。

对未来地产板块的走势,受访的公募基金人士表示有望回升。泰达红利先锋基金经理梁辉表示,近期地产股下跌部分原因在于各地房价上涨超预期,引发投资者对政策调控力度加大的担忧。预计下半年一线城市房地产销售有望较快恢复,房价存在回升预期,政府对房地产市场市场的调控可能会相应加码。建议对房地产板块继续观察,保持观望。

银华基金投资管理部总监王华表示,长期来看房地产板块将出现分化,“招保万金”四大地产股由于企业的抗风险能力较强,股价表现会较好。

## 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,其中购费率享有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。

- 四、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](http://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。

五、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。敬请投资人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

## 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**:

经过积极筹备,海通证券股份有限公司(以下简称“海通证券”)根据中国证券监督管理委员会《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)批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”)已经于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为人民币拾亿元,为目前国内注册资本最大的证券资产管理公司,经营范围为证券资产管理业务。

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。

为了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

### 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《证券投资基金销售代理协议》,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:4008881180755-83160160  
网址: [www.fscinda.com](http://www.fscinda.com)
2. 海通证券股份有限公司  
客户服务电话:400-8888-001021-95553  
网址: [www.htsec.com](http://www.htsec.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和运用基金资产,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(原保本投资账户)	14.66184	2001年5月15日
稳健配置投资账户(原增值投资账户)	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9月18日
现金增利投资账户(原稳健增长投资账户)	11.59571	2006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
季季长红投资账户	7.75616	2010年6月25日

本次公告(2012-140)以反映投资账户截止2012年08月01日的投资单位价格,下公告日为2012年08月06日。信诚人寿投资连结保险各账户价格每日在《中国证券报》及公司网站公告,如节假日顺延。详情请咨询信诚人寿全国服务电话:4008-838-838 或登陆公司网站 [www.citic-prudential.com.cn](http://www.citic-prudential.com.cn)。信诚人寿竭诚为您服务。