

“卖房炒股”胜算几何

专家认为楼市股市并非跷跷板

□本报记者 徐学成

降息以来，多地楼市出现翘尾行情，唱多声音重新占据高地，但对于一些二三线城市的炒房客来说，这或许意味着出货的时机到来。中国证券报记者接触的多位炒房客透露，近期他们一直在寻找合适的机会抛售房产，在他们看来，与楼市相比，一路向好的股市可以让他们获得更多的收益。

11月，多地二手房成交火热。中介机构人士认为，降息使得购房成本下降，买家的热情被重新激活，一些“失意”的炒房客也开始选择适时出手。鉴于楼市投资前景的不明显，有分析甚至预测称，2014年三季度起，市场或许又进入了一个新的可以考虑“卖房炒股”的阶段。

炒房客卖房炒股

在深圳工作的梅先生最近回老家江门的次数越来越频繁。本周第一天上班就请了半天假，驱车赶往老家去找房产中介办理交易委托。

梅先生透露，两年前，他花了40多万元，在江门市中心区买了一间50平方米的单身公寓。虽然单价比较高，但由于靠近江门的万达广场，地段比较好，希望通过这笔投资获得一笔好的回报。

可两年下来，事实并非如此。“这两年江门的房价一直不温不火，投资这套房子也没赚到什么钱”，梅先生透露，今年年初他就把房子交到中介手里，希望以一个好的价钱卖出去。没想到的是，一直到年底了，房子还是没卖出去。

“主要是不想降价，江门二手房又都是有价无市，所以一直拖着。其实如果我早点降5万元的话也许就有人买了”，梅先生有些惋惜。除此之外，让他感到为难的是，这样的房子在江门的租金回报非常低，“怎么做都不划算，只好卖掉算了”。

“我现在把价格调到了不到50万元，好不容易才找到了一位买主”，梅先生表示。这几天，他频繁回老家就是因为要找中介办理委托，尽快把这笔交易敲定。

按照现在的价格计算，梅先生两年下来的投资收益不到10万元。“前两年股市也不太好，楼市反倒还过得去，也找不到更好的投资渠道，朋友都像江门这种二三线城市，房价还是有上升空间，所以才买了这套房。就现在的行情来看，我还不如早点把钱收回来，去炒炒股，再不济也比现在的收益要好”。梅先生向中国证券报记者表示，今年身边的朋友炒股都赚到钱了，他也



CFP图片

准备把房子卖掉之后转战股市。

抛售房产或是好时机

另一个让梅先生选择在此时出手的原因在于，今年以来，看房客看房的热情一直不高，最近开始有所好转，“以前房子都无人问津，现在中介那边说，每天来看房的人比原来多很多”。正因如此，梅先生认为，趁着房客热情还在，不如先把手房子卖出去。

利好政策不断叠加的11月份，楼市迎来了今年罕见的上涨行情。中国证券报记者了解到，11月，尤其是降息以来，江门一二手房交易均出现了明显的回暖。

就整个市场来看，中国指数研究院统计显示，11月，其监测的主要城市新建住宅累计成交面积继续上涨3.7%。其中，一线城市成交面积环比增长12%，同比亦回升12%；二线代表城市成交面积环比上涨3%，其中厦门涨幅最多，福州居次，杭州亦有超过70%的增幅。三线也出现了0.6%的同比增幅。

二手房的回暖趋势则更为明显。以深圳为例，深圳中原地产数据显示，多重利好叠加，刚需型和改善型客户入市积极性均提高，导致11月深圳二手成交量创今年以来新高，共成交6262套，环比增长64.7%。中国指数研究院的统计显示，2014年11月，十大城市主城区二手住宅平均价格上涨0.11%，涨幅较上月扩大0.03个百分点。

“看房的人增加了，很多业主还加价买楼，200万元的房子加到210万元，有的甚至



更多”，深圳中原地产总经理郑叔伦透露。

买涨不买跌——这种用于股市的策略同样适用于楼市，买家高涨的热情直接感染到了卖家。“放盘的确实比以前多了，商品房这一块还好一点，主要是一些投机性的物业”，郑叔伦透露，持有商铺、写字楼等投资属性比较强的物业的业主，其出手的主动性更强。在他们看来，降息调动了买家热情，但后市行情依旧不明朗，此时或是卖家抛售的极佳时机。

楼市和股市并非跷跷板

在中国证券报记者近期接触的一些炒房客看来，相对于楼市来说，股市的强势上扬正在改变他们的资产配置思路。

一位炒房客称，如果股市的预期收益高于楼市，那么买股票显然是更合理的选择，加仓股市减仓楼市，这样能降低楼市前景不明朗带来的潜在风险。

与此同时，关于“卖房炒股”的言论近期也受到市场关注，但这也遭到一些楼市唱多者的“抗议”。记者注意到，降息之后，各大销售代理公司几乎都在唱多楼市，认为政策利好将一改今年以来的市场低迷，楼市可能走出一波上涨行情。有公司负责人对“卖房炒股”的言论更是表示“不屑”：长期来看，楼市向好的大趋势是不会变的，现在只是暂时的低迷。相比之下，股市的风险大很多。人人都在说“牛市”，可谁又知道明天会发生什么？

不过，研究机构多数认为楼市只是短暂回暖，继而将进入深度调整期。与楼市相比，近日地产板块的持续走强，使得他们更为推荐地产股的增长潜力。

中信证券报告则指出，2014年三季度起，市场似乎又进入了一个新的可以考虑“卖房买股”的阶段。

但其并不认为“房子”和“股票”是对立的双方。中信证券报告指出，一个有赚钱示范作用的股票市场，很少成为房地产市场的“负能量”。固然，小部分居民可能出售房屋以配置权益资产，但更重要的是，居民权益资产的财富增长会刺激其他领域的消费和投资，从而推动购房需求的增长。而且，全社会资金成本的不断下降，既能够推动企业盈利增长和资产负债表改善，推动资金进入股市，也可能促进购房人资金成本下降，推动资金进入楼市。所以，楼市和股市并不是跷跷板，而是互相强化正能量的“好朋友”。

北京准地王71亿元挂牌

□本报记者 姚轩杰

中原地产首席分析师张大伟预计，该地块最后的成交总价将突破80亿元，将成为北京历史总价地王。此前创造北京单价、总价双料地王的西城区华嘉胡同地块，最终成交价格为74.6亿元。

今年以来，尽管楼市持续下行，但北京土地市场依然火热。据中原地产统计，截至12月3日，北京成交的土地总额突破1900亿元，比去年全年的土地出让金1821.81亿元高出近80亿元，刷新了历史记录。张大伟分析，信贷政策的松绑使得北京楼市已经出现了企稳的迹象，特别是热点区域的住宅地块。

溢价50%接手控股权

齐星铁塔神秘买家背后现软银身影

□本报记者 康书伟

在齐星铁塔弃购南非金矿后，公司大股东齐星集团选择挥泪甩卖齐星铁塔全部股权。根据齐星集团与相关方签署的框架协议，晋中龙跃投资咨询服务有限公司以8.8亿元接盘，交易完成后，龙跃投资将取代齐星集团成为齐星铁塔实际控制人。

根据公告，此次转让股份共计9155.4674万股，按照8.8亿元的交易价格，折合每股9.61元，较公司停牌前收盘价6.38元/股溢价超过50%，这一价格甚至高于公司上市近五年来的最高价9.49元/股。除无限售条件流通股外，齐星集团出售的股份中还包括到2016年3月28日方能解禁交割的1280万股限售条件股。

这家出手不凡却又名不见经传的公司又是何方神圣？根据公告，龙跃投资注册资本9000万元，赵晶和赵培林分别持有

企业。作为一家快销品企业，该公司在宣传中多强调其软银投资的背景。

资料显示，龙跃投资2010年9月入股德御坊；2011年5月工商注册信息变更，SBCVC FUND III COMPANY LIMITED成为德御坊第二大股东。据了解，SBCVC即为软银中国资本，是一家领先的风投公司，曾成功投资了阿里巴巴、淘宝网、分众传媒、迪安诊断、理邦仪器等企业。2013年1月，SBCVC将部分股权转让于深圳市华府君圣投资管理有限公司，但仍为德御坊第二大股东，持股比例30%，龙跃投资以50%股份保持第一大股东地位。

德御坊还投资生产方便食品的北京兴谷德御坊食品有限公司和北京德御坊食品技术研究院（有限合伙），其中后者法定代表人为赵培林。

从德御坊工商登记信息及公开报道来

看，山西晋中人田文军为该公司核心人物，而从事粗粮深加工的德御坊则是田文军的主导产业。德御坊利用山西晋中的五谷杂粮进行科学深加工，提升附加值。公司依托山西的优质杂粮资源迅速发展，2012年即创造利税6000多万元，成为国内杂粮深加工食品领域的领军企业。2012年底，田文军还以山西德御坊董事长名义与香港国泰君安国际签署融资意向，意在进军香港资本市场。

业内人士分析，有软银这样的风投机构投资，自然要推动德御坊上市实现退出，在当前IPO节奏较慢的情况下，在市盈率较高的A股市场实现借壳上市退出当然是不错的选择，市值26亿元左右的齐星铁塔是不错的壳标的。根据公告，齐星集团已获得3亿元股权转让款，第二笔3亿元款项也将根据股权转让的《框架协议》生效10个工作日内到账。

海欧卫浴欲打造国际化建材O2O平台

□本报记者 黎宇文

自引入战略投资者齐家网，海欧卫浴备受资本市场关注，16个交易日股价上涨68.18%。12月3日，公司举行机构投资者交流会，海欧卫浴董事长唐台英表示，引入齐家网后，公司将立足于制造服务，来增强本身的电子商务能力。同时，通过齐家网的家装大数据来设计产品，满足市场需求。“在条件成熟时，将继续对相关优质资产进行并购和整合，结合海欧的建材和齐家的电子商务，用三到五年时间将建材O2O业务扩展到欧洲等国际市场。”

多角度切入市场

“作为品牌代工企业，想跨越至另外一个行业有限制，不能与客户竞争，于是我

们想到了帮客户卖产品，而电商是最好的方式，因此与齐家网合作。”唐台英指出。

据齐家网高级顾问钟鸣介绍，2013年，公司建材平台销售额达250亿元，2014年有望超过350亿元。公司2013年已在50多个城市建立了线下体验店，计划3年发展300家体验店。

“与齐家网合作建设电商代运营平台，将会从多个角度切入不同的市场。齐家网将把现有的供应商客户引入到双方合作的电商代运营平台。而电商代运营平台将为海欧的国外卫浴品牌客户提供国内的电商销售运营服务。”唐台英介绍。

齐家网目前的建材平台有超过3万多家供应商，数量庞大但良莠不齐。“很多供应商都没有从事电商的经验，电商销售环节做得很粗糙，通过齐家与海欧共同创建的代运营平台，可以提高这些公司的电商

运营能力，同时也能提高齐家网供应商的整体水平。”钟鸣介绍。

此外，尽管部分国际一线卫浴品牌已进入中国电商市场，但由于线上线下的冲突，使得其电商业务处于尴尬的地位。唐台英介绍，国外还有一些年销售额20亿至30亿元人民币的卫浴品牌，在当地市场有很高的知名度，也想进入中国市场，而这些企业优势在于没有线下产品的包袱。海欧的电商代运营将瞄准这个市场，为这些企业提供国内电商运营服务。

生产定制化产品

除了从上游的生产制造往下游销售发展，海欧卫浴还将利用齐家网的电商销售平台，将下游的需求导向上游的生产。

战略合作协议显示，为适应国内整个工业形式的变化，双方将合作投入进行海

欧卫浴的自动化生产改造，再由自动化向智能化生产迈进。

据悉，在自动化仓储物流方面，海欧卫浴早有动作。公司在一年前已规划分三个阶段建设2万个托盘的自动化物流仓库，对接战略客户的订单系统。目前第一阶段已建成了6600个托盘，明年第二阶段将再建6000多个，第三阶段将根据与齐家网的合作情况来筹建。

唐台英表示，已建成的6600个托盘，在今年“双十一”期间与两家战略合作伙伴进行了测试，5000多个订单的发货准确率为100%，这为公司电商业务的发展打下坚实基础。同时，公司生产能力将弥补齐家网定制化产品缺失的短板。通过齐家网庞大的客户群体需求，公司可为其提供个性化的定制产品，提升产品的附加值。

加多宝被判赔偿王老吉300万元

白云山停牌筹划重大事项

□本报记者 李香才

备受关注的王老吉诉加多宝虚假宣传案12月3日公开宣判。白云山12月3日晚公告称，公司控股股东广州医药集团有限公司及全资子公司广州王老吉大健康产业有限公司12月3日收到北京市第三中级人民法院关于广药集团、王老吉大健康诉加多宝（中国）饮料有限公司（加多宝中国）、广东加多宝饮料食品有限公司（广东加多宝）虚假宣传纠纷一案的《民事判决书》。

根据判决结果，加多宝中国立即停止使用含有“加多宝凉茶连续7年荣获‘中国饮料第一罐’”、“加多宝连续7年荣获‘中国饮料第一罐’”、“加多宝荣获中国罐装饮料市场‘七连冠’”、“中国第一罐”、“第六次蝉联‘中国饮料第一罐’”、“加多宝凉茶连续第六年蝉联‘中国饮料第一罐’”用语的广告。加多宝中国在本次判决生效后30日内在www.jdbchina.com及www.jdb.cn的网站首页持续一个月，在《南方日报》上连续7日，刊登声明以消除影响。加多宝中国、广东加多宝于本判决生效后10日内赔偿广药集团及王老吉大健康经济损失及合理开支共计300万元。判决驳回广药集团、王老吉大健康其他的诉讼请求。

白云山同日公告还称，因公司正在筹划重大事项，公司股票自12月3日下午开市时起停牌。

康恩贝2.71亿元入股珍诚医药

□本报记者 李香才

康恩贝12月4日公告，公司拟以现金27115万元受让上海国药股权投资基金合伙企业（有限合伙）、浙江华睿睿康余创业投资有限公司、浙江华睿泰信创业投资有限公司等15名股东持有的浙江珍诚医药在线股份有限公司合计4930万股股份，占珍诚医药总股本的30.81%。珍诚医药是一家专注于药品、医疗器械和保健食品等医药健康领域的垂直类B2B电子商务及渠道增值服务运营商。本次交易完成后，康恩贝将持有珍诚医药30.81%的股权。

根据公告，珍诚医药成立于2002年2月，目前盈利状况良好，2012年实现净利润2361.39万元，2013年实现净利润3506.52万元，今年前三季度实现净利润3173.76万元。

康恩贝此次收购珍诚医药，主要是看好珍诚医药在医药电商领域的经验。珍诚医药是我国首批获得医药分销B2B互联网药品交易服务资质的企业，拥有自主开发并运营的医药B2B电子商务平台“医药在线”。截至2014年6月底，“医药在线”拥有3397家供应商会员和24141家第二、第三医药终端企业会员。珍诚医药目前正在销售以OTC、国家基本药物、医保用药为主的12277个品规的医药及保健品，并拥有约1.8万多平方米符合新版GSP规范的现代物流配送中心。

通达动力遭控股股东减持628万股

□本报记者 郭力方

通达动力12月4日公告，收到公司控股股东姜煜峰的减持股份通知，姜煜峰于2014年12月3日通过大宗交易方式减持公司628.32万股无限售条件流通股，占公司总股本的3.81%。

本次减持后，姜煜峰持有公司股份5284.9977万股，占公司股份总数的32.01%，姜煜峰仍为公司第一大股东，公司控股股东、实际控制人均未发生变化。

江淮汽车11月SUV产销大增

□本报记者 余安然

江淮汽车12月3日晚间公布11月产销快报。2014年11月份，公司生产轿车、MPV、SUV、卡车、底盘等合计42331辆，同比下降0.05%，环比上升27.12%；合计销售汽车42873辆，同比上升8.02%，环比上升26.73%。公司盈利能力最强的SUV分别生产和销售15150辆和15342辆，同比分别增长460.28%和459.93%。

数据显示，11月份，公司旗下的SUV产销量依旧暴增。对此，公司人士表示，这主要是因为瑞风S3上市热销，由此带动整个SUV体系的产销量。此外，新款瑞风S5将于明年上市，目前生产平台已经建好。

不过，公司轿车、MPV、卡车的产销量有所下滑，但环比有所上升。公司人士表示，卡车产销量下滑是受轻卡国四升级的影响，目前正在恢复中。至于轿车、MPV产销量下滑，部分原因是受到外部环境的影响，不过公司在轿车部分的整体投入较少，目前对公司影响不大。

生意宝组建网盛指数公司

□本报记者 高晓娟

生意宝12月3日宣布，其旗下大宗商品数据商生意社与数亮科技共同成立了“网盛指数”公司，旨在打造大宗商品领域的“中证指数”。

生意宝副总裁、生意社社长朱小军表示，此次成立浙江网盛指数科技有限公司，有利于丰富生意社在大宗商品领域大数据挖掘，推动数据商业化，进一步夯实公司在电商、数据、金融领域的布局。据介绍，网盛指数将创办“中国指数网”，集中发布国内各种指数，尤其是商品价格指数，并组织专家进行分析与解读。

联手大股东设立市北创富

市北高新推进项目开发

□本报记者 李香才

市北高新12月4日公告，公司拟与控股股东市北集团共同出资设立上海市北创富发展有限公司，注册资本为人民币11亿元，双方均全部以现金出资。其中市北高新出资6.61亿元，持有51%股权。

市北创富的经营期限为10年，到期后经股东协商一致可延长。市北创富设执行董事一名，不设董事会，执行董事由股东会选举产生。公司存续期内，市北集团将其在股东会会议上的表决权全权委托上市公司行使。在市北创富设立过程中尚未成立前，如遇到土地竞拍等投资机会，双方同意以市北创富两名股东的名义共同参与竞拍等投资活动，且双方以现金方式按照约定出资比例进行出资，待市北创富成立之后，市北创富两名股东参与上述投资活动的现金出资作为股东对市北创富的实际出资，同时以股东名义参与的上述投资活动所产生的相关权利义务届时全部转移给市北创富。