

房价指数屡创历史新高 QE3火上浇油 香港“楼疯”重现

□本报记者 黄莹颖 张昊 香港报道

香港房价继续上涨。此前,为平抑房价,香港接连出台多项调控政策,如“港人港地”限制投资客,收紧二套房按揭贷款等。不过,在美国第三轮量化宽松政策(QE3)的冲击下,香港楼市犹如火上浇油。房价屡创新高,二手房频现反价,上周五推出的郊区一楼盘更是在两天内几乎售罄。如果没有更多的措施跟进,香港房价恐会再攀新高。

位置较偏楼盘亦抢手 房价屡创新高

9月13日,香港中环地标建筑国际金融中心(IFC)首层排起了长长的队伍,新楼盘“迎海”展示中心位于该大厦的28楼。“迎海”位于新界马鞍山区域,距市中心约25公里。不过这未能阻碍香港购房者的热情。中国证券报记者在现场看到,由于看房者太多,众人只能排队分批进入。

尽管“迎海”所处的马鞍山区域并不是香港的中心区,但这一项目拥有山海景观,售价也相对较低,均价为每呎8800港元(约合每平方米8.8万元人民币),在香港属于中低价位的新楼盘。中原地产一中介表示,这个楼盘价位比较低,虽然位置比较偏,但是综合来说很多本地人还是愿意购买的。

该项目开发商恒地集团营业部总经理林达民14日表示,“项目开售后95分钟售出超过100套,有信心今天将推售的近360套售出九成。”中国证券报记者了解到,截至9月15日,该项目开盘仅两天已售出300多套,其中两居最为抢手。

“迎海”在开盘之前的8月底在深圳、北京、广州、上海等地举办过推介活动。据“迎海”销售人员介绍,截至9月13日,认购该项目的1000多位人士中,来自内地的投资者不超过10%。

虽然坐拥山海景观,“迎海”并没有引起投资客的兴趣,但是位于湾仔中高端住宅项目的“壹环”却被内地人买走了大半。中国证券报记者了解到,今年4月开盘的“壹环”均价

为每平方米20万元人民币左右。销售人员表示,“来自内地的买家占一半以上,目前已经只剩下少量尾盘”。

一名香港地产中介人士向中国证券报记者介绍,像“迎海”这样的中低价位楼盘一般不会引起内地投资客的兴趣,内地投资客对那些位于香港繁华区域、交通便利的高端项目兴趣较浓。

在国际金融中心的对岸、维多利亚港的另一端,是知名豪宅“君临天下”。该项目一地产中介介绍,君临天下的买主中,来自内地的投资客占到了七八成,目前君临天下最贵的二手房源单价超过每平方米40万人民币。内地投资客看重的楼盘都位于香港的商业区,像维多利亚港这样的标志性景观,是吸引内地投资客的重要因素。”该项目工作人员表示。

在香港本地居民的购房需求以及外部投资客的双向推动下,目前香港房价超过了1997年的高位。香港中原地产9月14日发布的最新研究报告显示,反映香港房价走势的中原城市领先指数CCL最新报108.80点,在8周内第五次创历史新高。香港房价上涨的趋势并未停歇。

对于房价的上涨,香港金管局总裁陈德霖表示,“金管局过去两年,已先后推出多个加强风险管理的逆周期措施,虽然楼市在这些措施推出之后曾一度冷却,但只持续7个月。本港楼市从2月至今,交易再度回升,楼价已累计上升13%。”

QE3火上浇油 港府出招降温

房价高企使香港普通居民怨言颇多,香港特区政府开始采取包括征税在内的多种措施来遏制投机。其中,“港人港地”最具象征意义。

香港特区政府行政长官梁振英9月6日表示,“港人港地”将会在明年一季度实施,届时在两幅位于启德发展区的住宅用地的卖地章程中,将加入“港人港地”条款,规定在土地上建成的房屋单位,首次出售的对象和之后30年的转售对象,买方必须为香港永久性居民,不可以公司名义购买。

不过分析人士认为,由于推出单位比例较小,该措施不会对香港楼价产生太大影响。香港岭南大学教授魏向东表示,一部分香港市民确实将近年来楼价上涨归咎于内地投资者的入市。

魏向东介绍,香港2000年前后开放投资移民和2003年前后开放自由行都刺激了香港楼市的需求。“香港人似乎有一种心理落差,看到很多内地人来香港置业,便产生了一种房价由内地人推高的心理。”

魏向东表示,近年来香港房价快速上涨的成因很多,内地投资者的涌入只是其中之一。香港作为一个自由港,未来推出进一步限购政策的可能性不大。

不过,上周美国推出了QE3,这让香港

楼市火上浇油。据香港地产中介透露,上周末不少二手业主开始反价封盘,其中美孚新邨一放盘单位,实时加价100万港元,加幅近两成。

为了应对QE3给香港楼市带来的风险,香港金管局总裁陈德霖9月14日宣布收紧香港本地市场二套房按揭贷款等系列新政,即时生效。当天下午向香港各家银行发出指引,收紧超过一个物业的按揭贷款申请。对于持有一个或以上未完成偿还按揭的物业,贷款人月供与月收入比率由目前的最高50%下调至40%,如果申请人主要收入非源自香港,最高按揭贷款比例须下调20个百分点。

对此,恒基兆业副主席李家诚在出席旗下乌溪沙项目“迎海”开售活动时表示,认同金管局收紧第二套房按揭的政策,并认为美联储推出QE3,香港市民因消息刺激而入市。不过,金管局出招收紧按揭,会使得香港楼价趋于平稳发展。

渣打香港亚洲区高级经济师刘健恒发表报告表示,金管局推出收紧二套房按揭申请的措施,会提高借贷成本,并打击楼市交易,同时会影响到资金有限的年轻人置业。虽然短期可能令楼价降温,但楼市中期问题仍未解决;中期而言,因为供求问题,房价仍有上升压力。

房价上升动力不减 楼市调控或加码

里昂证券研究报告认为,未来数年,香港特区政府政策将是影响香港住宅市场的主要因素,预计香港房价明年上涨会放缓,涨幅不会超过1.5%,将远低于今年的14%。香港房价不是只受供需所推动,流动性、利率及经济情况都是影响因素之一。目前,政策的影响力最大,香港特区政府可能会推出更多措施抑制房价上涨。

香港中原地产主席黎明楷表示,香港房价目前缺乏下跌的空间,香港60%的房屋按揭已经供完,剩下40%欠银行的钱也不多,占家庭支出在20%左右,因此,房价向下的空间非常小。但是考虑到政府调控,上升的幅度也会受控制。”

QE3会使之前调控效果大打折扣。从以往的经验看,QE措施的推出都会助推香港房价上涨。2009年3月18日QE1推出,反映香港住宅楼价走势的中原城市领先指数(CCL)在此后

的一年半时间里,上升了47%;QE2推出到今年6月,期内CCL指数也上升近20%。

黎明楷认为,欧美现在经济不好,QE3推出后,欧美其实并没有足够的好项目可以承接这些资金,而香港是投资内地的前哨,外资在投资内地受限后,通常都会直接选择通过香港间接投资,这会直接导致香港资产价格升值。

值得注意的是,香港对于楼市的调控仍会继续。香港财政司司长曾俊华在金管局推出收紧按揭措施后表示,特区政府会继续密切留意楼市状况,在有需要时,会毫不犹豫地推出合适的措施。

事实上,鉴于上周香港金管局推出按揭新政策后,楼市仍然未有降温迹象,香港已有传闻称,香港特区政府会再次推出措施,以抑制楼市投机,其中包括将特别印花税的年期及税率加码。



CFP图片 合成/马晓军

黎明楷:香港房价易涨难跌

□本报记者 黄莹颖

香港中原地产董事会主席黎明楷在接受中国证券报记者专访时表示,香港特区政府可能会继续加强调控,如增加交易成本,减少需求;“港人港地”政策也有进一步推进的可能,其他措施可能会比较谨慎。从总体来看,这一两年楼市易升难跌。

供应不足是重要推手

中国证券报:今年以来,香港房价上升幅度比较大,你认为推动房价快速上涨的因素有哪些?

黎明楷:此前,市场普遍担忧新一届特区政府会出打压房价的政策,比如在4月、5月,房地产就比较低迷。不过新一届政府上任之后,明确表态不打算打压房价。从目前的情况看,特区政府并没有采取过激的政策去打压房地产,这消除了市场的担忧,把之前积压的需求释放出来。

从长期看,过去五六年,香港土地供应明显不足,难以满足市场的发展需求,这造成了楼市需求与供应之间的矛盾。

中国证券报:你认为供应不足是香港房价上涨的主要原因,这些因素未来会有哪些变化?

黎明楷:总体看,未来土地供应量会有增加,但是幅度会比较小。

房价是影响香港社会很重要的问题,房价高是市民抱怨最多的问题之一。不过香港对新的土地项目审批速度还是比较慢的,相关部门对具体项目还是比较谨慎的,比如要求开发商准备很多材料。从审批到开发成功,需要好几年的时间。特区政府对政策只能是一直增加,虽然这个时间相对会比较慢,但从长期看对平抑房价上涨是有帮助的。

虽然推出土地会面临一些困难,但是估计特区政府还会推出更多的土地,因为特区政府知道房价上涨的原因是供应不足。

QE3影响大

中国证券报:新出台的“港人港地”政策范

围仅限于启德区域的两幅土地,是否信号意义大于实际价值?

黎明楷:“港人港地”是新政策,大家都比较陌生,所以估计特区政府会逐步推进,这也是比较好的办法。因为各方都不知道香港本地人的购买力是多少,价格多少才合适,所以特区政府先拿出两块地作个试点,先看一下效果怎么样。

当然推进的速度还要看楼价的走势,以及影响楼价上涨的因素。如果外来因素比较大,特区政府会拿出更多地块。之前内地购买力是推动香港房价上涨的主要因素之一,但从今年的情况来看,由于内地经济不景气,内地购买力下降比较明显。今年以来推动香港房价上涨的因素还是香港本地居民的购买力为主,情况有了明显的变化。

中国证券报:QE3对香港房价会有哪些影响?特区政府限贷令能否缓解房价上涨趋势?

黎明楷:欧美现在经济不好,QE3出来后,欧美其实并没有足够的好项目可以承接这些资金,而香港是投资内地的前哨,外资在投资内地受限后,通常都会直接选择通过香港间接投资,这会直接导致香港资产价格升值。QE3一出,对香港房价的影响是非常大的,所以特区政府马上就出台收紧二套房贷的政策,也是出于这样的考虑。

中国证券报:在目前的环境下,你认为香港房地产市场未来会如何发展?房价会如何走?

黎明楷:楼价往下掉的因素基本没有,但是往上走的幅度会受控制。数据显示,香港60%的房屋按揭已经供完,剩下的40%欠银行的钱也不多,占家庭支出也在20%左右,这样楼价向下的空间非常小。但是考虑到特区政府调控,上升的幅度还会受控制。

比如特区政府会推出措施增加交易成本,减少需求。“港人港地”也有进一步推进的可能,其他措施可能会比较谨慎。

总体看这一两年是易升难跌,升的幅度会受特区政府控制,上升的幅度会在5%左右。

香港楼市调控: 供应调整难拿捏

□本报记者 张昊

从1997年回归至今,香港房价走出V型走势。这期间,香港特区政府对于楼市供应的掌控是影响香港房价的重要因素。由特区政府控制的土地供应和向全球开放的资本市场环境,导致香港房价容易急升急降。对于香港特区政府而言,如何在稳定房价和确保卖地收入之间拿捏分寸,并不是一件容易的事情。

供应激增的“八万五”

香港房地产有四大特点:一是世界最高的住宅价格;二是世界交易最活跃的房地产市场;三是世界上涨幅最快及最大的市场;四是世界上从房地产收益最高的政府。”这是香港房地产服务机构永利行创始人刘绍钧在香港回归前夕对香港房地产市场的介绍。15年过去了,虽然香港的房价经历了多轮起伏,但是香港房地产市场的结构却并没有发生明显变化。

香港回归之际,正值香港房价攀上历史高峰。当时,各界看好香港回归后的经济发展,在内地赚得真金白银的香港商人纷纷回港置业。另一方面,《中英联合声明》对港英政府每年的卖地数量加以限制,导致楼市供应不足。从那时起,香港的房地产行业与金融业一起成为香港的支柱产业。据统计,香港的整体房价从1994年1月至1997年10月上升了68%。

香港回归后,特区政府推出“八万五”政策,试图通过增加供应来平抑房价。刚刚上任的特区政府行政长官董建华提出,每年供应不少于8.5万个住宅单位,希望10年内全港七成家庭可以自置居所,轮候租住公屋的平均时间也由6.5年缩短至3年。1997年,香港特区政府出售和划拨的住宅用地为45公顷,2000年香港有8.57万住宅单位建成,2001年落成的住宅单位更是超过10个。

然而,突然增加的楼市供应加上突如其来的亚洲金融危机,令香港房价开始断崖式下跌。从1997年10月至2003年8月,香港房价下跌了70%。房价的暴跌导致很多香港人的物业市值低于银行按揭额形成“放不抵债”的负资产。香港金融管理局的资料显示,香港负资产问题最严重的时期为2003年6月,当时共有约10.6万宗负资产按揭,占所有按揭的22%,涉及金额1650亿港元。按揭金额与抵押的比例为128%,估计这些贷款的无抵押部分约值360亿港元,意味着香港银行单在按揭市场便需承担360亿港元的坏账风险。

调控手段因时而变

香港房价暴跌之后,减少供应成为香港特区政府调控的主要手段。从2002年开始,香港特区政府开始减少土地供应,2003年起停建特区政府提供财政补贴的“居屋”。香港地政总署的数据显示,2008年至2009年,香港特区政府新增的住宅用地只有0.019公顷。随着供应陡降,香港房价开始回升。

虽然香港土地供应逐年减少,但香港特区政府政府的卖地收入却并没有减少。去年11月,香港特区政府发展局局长林郑月娥表示,2010至2011年度特区政府出售土地收入604亿港元,而2011至2012年度将会创下历史新高。香港特区政府维持土地价格的重要举措是推出勾地制的卖地制度。

2004年起,鉴于楼市泡沫破灭后开发商停止购地、地价一泻千里的情况,香港特区政府为促进房地产商积极性,推行勾地政策,意在放弃昔日主要土地供应者角色,由发展商从“勾地表”名单中“勾出”土地,由特区政府将该土地公开评估并拍卖。如果申请人的出价符合特区政府按公开市场价格所作的评估,该幅土地便会以公开招标或拍卖的形式出售,由价高者得。如在拍卖当中该底价不保,特区政府会收回该幅土地,以保证不贱卖资产。勾地制在土地低供应的同时维持了土地的价格,进一步推升了香港的房价。

房价的再度高企终于促使香港特区政府将楼市调控手段转向。2010年10月,香港特区政府宣布增意在打击炒楼的“住宅楼短期转售额外印花税”。该税分为三级制,其中6个月转手额外印花税为15%,6至12个月转手额外印花税为10%,12至24个月转手为5%。今年8月,新一任特区政府宣布将重启居屋计划,并将供大于求地供应。

不过,香港楼市供应过低并非短时间可以解决。根据香港差饷物业估价署公布的数据,2011年香港私人住宅落成量为9449套。香港中原地产研究部预期,随着特区政府加快推售住宅用地,预期2016年前后,香港私人住宅落成量将达到每年2万个单位的目标。然而,这一供应仍不及“八万五”时代的四分之一。

证券代码:600085

证券简称:同仁堂

公告编号:临2012-014

北京同仁堂股份有限公司二零一二年第一次临时股东大会决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:
本次会议无否决或修改提案的情况;
本次会议无新提案提交表决。

一、会议召开和出席情况
北京同仁堂股份有限公司二零一二年第一次临时股东大会由公司董事会召集,于2012年9月20日在本公司会议室召开,出席会议的股东及代表共10人,代表股份720,889,074股,占公司总股本1,302,065,695股的55.37%,会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议由董事长梅群先生主持,以书面记名方式对议案进行了表决。

公司董事出席会议:公司监事、董事会秘书出席会议;公司高级管理人员列席会议。

二、议案审议情况
关于修订《公司章程》的议案

该议案以特别决议做出表决。

有表决权股份数	同意股数	赞成比例	反对股数	反对比例	弃权股数	弃权比例	是否通过
720,889,074	720,889,074	100%	0	0	0	0	是

三、律师见证情况
本次股东大会由北京市天银律师事务所张圣怀律师、冯政律师进行现场见证,并出具了法律意见书。见证律师认为,公司本次股东大会的召集、召开程序,出席本次股东大会的人员资格、召集人资格及本次股东大会的表决程序和表决结果均符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定,本次股东大会形成的决议合法、有效。

备查文件:
1、经与会董事签字确认的股东大会决议;
2、律师见证意见书。
特此公告。

北京同仁堂股份有限公司
二零一二年九月二十日

证券代码:600056 证券简称:中国医药 编号:临2012-045号

中国医药保健品股份有限公司 关于委内瑞拉项目进展公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司与委内瑞拉玻利瓦尔共和国人民政权卫生部于2011年4月30日签订合作协议。该协议规定由公司向委内瑞拉卫生部提供医疗卫生产品,协议项下合同将分阶段签署分期执行。详见公司2011年5月5日临2011-016号临时公告。

根据该公告,合同第一部分金额为人民币59,870.88万元,约合9,071万美元。合同第二部分金额为人民币452,760万元,约合68,600万美元。合

同第三部分金额为人民币99,000万元,约合15,000万美元。目前,合同第一部分已经全部执行完毕。

公司近日与委内瑞拉卫生部签署委内瑞拉项目合同第二项下第二批合同,合同涉及金额138,186.45万元人民币,折合美元20,937.34万元。目前正在办理预付款手续。

特此公告。

中国医药保健品股份有限公司董事会
2012年9月20日