

多地冲刺土地供应计划 龙头房企拿地意愿较强

# 一线城市土地市场或现“翘尾”行情

□本报记者 周文天

业内人士表示,由于前三季度大型房企销售普遍好转,资金压力减轻,拿地信心恢复。再加上一线城市土地供应计划完成情况不理想,年底的最后一个月将成为土地出让的冲刺阶段,此时政府推出优质地块的成交率相对较高。上海、北京、广州等城市土地市场或呈现明显的“翘尾”行情。

## 土地市场成交活跃

上海市规划和国土资源管理局网站公告显示,截至11月14日,上海将出让四幅地块:海门路55号地块、漕河泾社区地块、火车站北广场地块和外滩地块。前三幅地块起拍价分别为46.9亿元、54.31亿元、47.46亿元,均超过今年上海总价“地王”的45亿元总价。业内人士预计,上述三幅地块即使底价成交,也将刷新今年以来上海总价“地王”的纪录。

上海土地市场7月起升温,从9月底起接二连三拍出新“地王”。与此同时,一线城市土地市场也从下半年开始全面升温。

11月首周,北京、上海、广州、深圳、南京等十大城市共推出土地110宗。海、广州、深圳、天津、南京、杭州、成都、沈阳、武汉等十大城市的土地市场成交规划建筑面积为7560万平方米,环比上涨七成;土地出让金总额为1352亿元,环比上涨一倍多。

值得注意的是,2012年第三季度,北上广深四大城市住宅用



11月首周,北京、上海、广州、深圳、南京等十大城市共推出土地110宗。

新华社图片

地出让金总计414.7亿元,环比大涨355.7%。而第三季度住宅土地溢价率高达23.12%,为2011年以来最大值。公开资料显示,参与购地的房企不乏万科、保利、中海发展、招商地产、金地等大型房企。

财政部网站14日公布的10月

份财政数据显示,房地产业营业税同比增加110亿元,增长51.5%。链家地产市场研究部分析师张絮表示,随着今年以来楼市回暖,成交量增加带动房地产相关税费增收。楼市成交量的回升不仅能促进税收增长,也会带动房企拿地意愿回升。

财政部网站14日公布的10月

## 多地年底冲刺供地

对于一线城市土地市场的“翘尾”行情,业内人士认为,这主要与土地市场供地计划有关。中国证券报记者根据中国房地产指数最新数据统计,截至10月底,北京住宅用地供应仅完成全年计划的12.4%,上海完成全年宅地供应计划的50%,广州完成全年计划的41.2%。

根据美联中国统计,今年前10个月上海出让土地面积同比下跌32.8%,成交金额同比下跌30.2%。北京土地出让面积同比下跌54.5%,成交金额同比下跌34.5%。广州土地出让面积同比下跌49.3%;成交金额93.72亿元,同比下跌52%。“土地收入是大多数城市地方财政的主要来源,在前10个月土地收入同比缩水的局面下,年底的最后两个月成为土地出让的最后冲刺阶段。”某地产商表示。

汉宇地产提供数据显示,部分房企提前两个月完成年度销售计划的95%,市场整体呈现“强者更强”的格局。在短时期内,大型开发商将继续加大土地储备力度。

中房信分析师薛建雄认为,由于今年前三季度企业销售普遍好转,资金压力明显减轻,因此目前大型房企普遍具有较强烈的补充土地储备欲望,此时政府推出优质地块的成交率也相对较高。

# 调查显示深圳中小企业景气度回升

□本报记者 杜雅文

深圳银监局14日发布了2012年第三季度深圳市中小企业运营数据。数据显示,三季度深圳经济增速创下年内新高,进出口贸易规模也创下历史新高,固定资产投资和社会零售消费总额稳定增长,深圳经济运行情况从企稳回升向筑底回升转变。在此带动下,中小企业销售、开工、进出口等运营情况继续回升。

深圳银监局表示,三季度样本企业的销售收入指数较一季度上升16.11%,较二季度微降1.33%,20个行业中17个销售收入指标较一季度有所增长。样本企业

已回笼销售账款与销售收入总额的比例较一季度增幅为2.04%,较二季度增幅为2.31%,20个行业已回笼销售账款与销售收入总额的平均比例为81.47%。

三季度样本企业的综合开工指数为111,较二季度上升3.81%,显示企业总体景气程度在宏观经济平稳回升带动下继续改观;其中用电量较二季度上升8.46%,较一季度上升约20%;样本企业总用工人数较二季度下降0.83%,较一季度上升约2%;样本企业的总体进出口规模较一季度上升15.39%,较二季度下降8.23%,20个行业中有13个进出口贸易规模较一季度有所增长;样本企业的

成本指数较一季度下降6.96%,较二季度下降3.75%,与市场PPI变化趋势相符合。20个行业的平均成本收入比为51.57%;受经营成本下降和销售形势回暖影响,三季度样本企业的盈利指标较一季度下降1.93%,较二季度上升1.1%;20个行业的平均毛利率为16.1%。

由于经营成本下降和盈利水平的回升,三季度样本企业自身经营信心较二季度略有上升,平均信心得分2.58,较上季度上升1.43%;授信银行对企业的运营前景预测和信心则保持相对稳定,平均信心得分2.42,与上季度基本持平。

从金融服务看,三季度样本企业的融资需求总额较一季度上升

19.68%,较二季度微降1.31%;样本企业融资缺口规模较一季度上升8.21%,较二季度上升6.80%。三季度末,银行业对样本企业的授信余额较一季度增长2.43%,20个行业的平均授信余额为901.63万元。与这1000家企业发生业务往来的35家银行业机构对中小微型企业的授信额度较二季度上升9.18%,实际信贷投放金额较二季度上升16.32%,中小微型企业客户数较二季度增加7.36%。对35家银行的抽样调研显示,中小微型企业的平均融资成本从一季度的6.94%下降到三季度的6.35%,比二季度降低1.09个百分点,这主要是由人民银行二、三季度的连续两次降息所致。

# 德勤报告称中国企业海外并购青睐能源行业

□本报记者 陈莹莹

德勤日前发布报告称,今年前三季度,大中华区(包括中国内地及港澳台地区)对外并购交易总计133宗,同比下降8.2%,但累计金额522亿美元,同比增16.2%,创2005年以来新高。业内人士预计,未来一年海外并购交易仍会增长,但规模相对较小。

报告显示,能源与资源行业

的对外交易依然是中国企业对外并购的主流,占2012年前三季度交易总量的29%,并占同期交易总额的68%。消费与运输行业交易在交易量和交易额方面位居第二,共计26宗交易,金额总计68亿美元。按交易量和交易额计算,市场份额分别为20%和13%。

从区域分布看,德勤中国并购服务领导人兼德勤全球中国服务组联席主席谢其龙称,多年来

中国对外并购交易大多发生在西欧、美国和东南亚。而以交易额计算,过去七年和今年前三季度,中国对外买家均倾向于收购加拿大或澳大利亚能源与资源资产。从交易规模上看,2012年前三季度,金额在400万-3亿美元之间的交易占总交易量的59%,而2011年这一数字为58%,交易规模增长比例极小。

德勤于今年8月、9月期间对

69家曾经经历或者了解大中华区并购交易的并购置业人士进行在线调查。被调查者认为,“十二五”规划对于未来12个月中国对外并购的影响最为积极,超过半数的被调查者认为明年大多数中国对外并购交易将发生在水平较低的中小企业市场,来年可能出现的能源与资源行业并购中大部分会集中在南美地区,其次是非洲和亚洲。

# 七银行发起成立 在沪总行信用卡中心联席会议

□本报记者 高改芳

经上海银监局倡导,上海市银行同业公会组织,由农业银行、建设银行、交通银行、招商银行、浦发银行、兴业银行和上海银行7家在沪总行信用卡中心共同发起的“在沪总行信用卡中心联席会议”近期正式成立并举行第一次全体大会。联席会议将共同研究行业发展标准和市场热点问题,发布具有行业前瞻性的专业报告,提出推动行业发展的建设性意见。

上海银监局副局长张光平要求,联席会议应加强成员机构之间合作交流,围绕促进市场参与者合规经营,规范授信

管理,加强客户信息安全保护,促进满意用卡,积极应对手机移动支付和第三方支付公司兴起带来的挑战与机遇等四个方面开展工作。

2012年前三季度,全国信用卡累计交易量达7.1万亿元,占同期国内社会消费品零售总额的近50%。落户于上海的7家总行级信用卡中心,今年前三季度信用卡累计交易量2.22万亿元,占到全国市场份额的31%。累计客户数1.07亿户,占全国信用卡户数的比例高达48%,不仅客户规模和信用卡交易量在全国信用卡市场中占据极大份额,而且走出了一条创新、风险与效益并重的“海派”信用卡发展模式。

# 渣打推出人民币环球指数

□据新华社电

渣打银行14日在港宣布,推出渣打人民币环球指数,是市场上首个从多方位追踪人民币发展的指标。指数将会按月公布,为企业和投资者量化离岸人民币活动的走势、规模和水平,从而了解人民币作为储备货币的推进。

指数涵盖3个主要的人民币离岸市场,包括香港、伦敦和新加坡;计算4项业务的增长,包括存款(财富储存)、点心债券和存款证(融资工具)、贸易结算和其他国际付款(国际贸易)以及外汇(交易渠道)。随着人民币国际化继续深化,指数未来会考虑增加其他参数和市场。

指数以2010年12月为起点,至2012年9月上升7倍。过去两年指数的上升反映面对全球经济波动,国际间对人民币的认可性有增无减。离岸人民币存款是人民币国际化发展初期的火车头,但其他3项业务在各个领域逐渐普及,成为新增动力。

渣打银行宏观经济研究部环球主管马里斯·马拉泰蒂斯表示,调查显示,全球人民币市场快速发展的趋势将持续。渣打深信人民币国际化是一个不可逆转的旅程,并将成为国际上的主要货币,在国际贸易及储备货币上担当重要角色。

指数显示,香港在离岸人民币市场中占主导地位,占有率达五分之四。新加坡及伦敦作为新加入的货币,各占一成的份额。而台北和纽约预期也会于未来加入指数计算的范畴。

渣打银行(香港)有限公司行政总裁洪丕正说,随着人民币与全球关系日益紧密,渣打预计在不同地区会有更多离岸人民币中心的成立。香港在人民币国际化进程将继续担当一个重要的联系互动角色,并受惠于作为中国对外门户的策略性地位。

渣打同时公布季度性离岸人民币企业调查。调查发现亚洲和欧洲企业在未来6个月使用离岸人民币的意愿强劲。

# 亚行行长:亚洲国家增长 应从依赖出口转变为增加内需

□据新华社电

亚洲开发银行行长黑田东彦14日在港表示,亚洲国家在全球经济增速放缓的背景下,应积极调整经济增长方式,从依赖出口到增加内需,并实现包容性发展和可持续发展。

黑田东彦当天出席香港理工大学建校七十五周年会议时表示,欧元区“欧洲稳定机制”的启动和欧洲央行的“直接货币交易计划”在一定程度上稳定了全球金融市场,增强了市场信心。然而,必须看到,世界主要发达国家和地区的经济依然走弱;美国经济发展缺乏动能,“财政悬崖”问题亟待解决;欧元区衰退危机难除,仍旧实施财政紧缩;日本经济复苏乏力,未来的经济前景也不容乐观。

同时,亚洲两大发展中国家也出现经济增速下滑。黑田东彦说,亚行最新发布的《2012年亚洲发展展望》显示,中国的经济增速从2011年的9.3%下降至2012年的7.7%,印度则从2011年的6.5%下降至2012年的5.6%。另外,受

外部环境拖累,亚行对2012年的亚洲经济增长预期为6.1%,低于2011年的7.2%。“但只要此数值高于6%,就说明亚洲经济仍在健康增长”。

黑田东彦表示,现在摆在亚洲国家面前的问题是如何克服不利的外围环境。他说,过去二十年,亚洲国家通过发展出口贸易,实现了经济高速增长,贫困人口迅速减少。然而,全球经济的现状提醒着亚洲各国的政策制定者,曾经依赖出口实现经济快速增长的发展之路并不能持续。随着外围经济走弱,亚洲各国应尽快进行经济结构调整,从依赖出口到增加内需,并实现包容性发展和可持续发展。

黑田东彦还建议,亚洲国家应大力发展服务业,发展服务业可以促进经济增长,增加就业率。他说,增加服务业的多样性是亚洲未来经济发展的关键。在亚洲国家,传统行业仍旧主导着服务业,比如餐馆和出租车业,而互联网技术和金融服务等现代服务业的比例不足10%,远低于发达国家的20%至25%。

## ■深交所投资者教育专栏

# 中外上市公司分红水平比较

□深交所投资者教育中心

股利分配是投资者获取投资回报的重要渠道之一,合理的股利分配有利于吸引投资者持续投资,保证市场机制有效发挥,形成股市投资与回报的良性互动。本文主要从中外对分红角度简要分析中外上市公司分红的差异。主要用三大指标衡量分红水平:股利支付率(上市公司用于分配的利润与净利润的比例,也称分红比率)、分红公司占比(进行现金分红公司数量占全部公司的比例)和股息率(股息回报率,即每股分红除以股价)。

## 上市公司分红意愿和分红水平正在提高

近年来,中国股市上市公司现金分红意愿、回报率、稳定性都有长足进步。从分红公司数量来看,2001年以来,由原来的不到三分之一上市公司分红,提高到超过三分之二的上市公司进行分红。

从上市公司分配利润的比例来看,2011年上市公司累计派发的现金股利占当年实现净利润接近三成,沪深300指数成份股现金股

利占当年实现净利润近三分之一。从分红公司占比和股利支付率这两个上市公司主观意愿可以决定的指标来看,中国上市公司分红水平的客观意愿正在增强,分红水平也正在提高。

## 股息率不断提高,蓝筹股股息率接近成熟市场水平

2001年度以来股息率逐渐增加,由2009年的低于0.5%上升至2011年度超过1.8%。其中,沪深300指数股息率2.34%,显著高于整体市场水平,也高于2007年度之前的股息收益率。中国蓝筹股股息率已经接近成熟市场蓝筹股分红水平。2011年度中国沪深300指数的平均股息率与美国标准普尔500指数成份股(2.12%)、英国富时指数(2.29%)、日本日经指数(2.39%)等境外主要市场股息率水平接近。

## 股利总体水平良好,但股票之间差异较大

从所有上市公司的平均股利支付率来看,2011年我国股利支付率(按整体法计算约为25.8%)接近境外发达市场,接近或者高

于日本(83%)、英国(81%)、德国(81%)、中国香港(80%)等市场水平。

从分红公司占比来看,2011年超过三分之二的中国上市公司进行分红,该比例已经高于多数市场水平。据统计,2006年至2010年期间,美国、英国、德国、日本分红公司占比分别为48%、46%、29%和78%,香港和台湾则分别为32%和56%。但是,中国市场中不同上市公司的股利支付率差异较大,主要表现在不少上市公司股利支付率较低。

## 分红结构与海外存在差异

我国上市公司与海外存在两方面差异,一是板块方面的差异:我国股市主板市场分红水平低于中小板,中小板低于创业板,而海外市场完全相反。美国NYSE和NASDAQ、韩国KSE和KOSDAQ、台湾主板和OTC的分红公司占比、股息支付率、股息率三个指标中,主板市场都高于其他板块,我国股市正好相反,即主板市场低于中小板市场,中小板市场低于创业板市场。

二是行业结构也有差异。海

外市场一般是公用事业、工业、生活消费品类的分红水平高于科技、卫生保健类,而我国则是科技类分红水平高于公共事业类。

## 连续高水平分红能吸引投资者,有利于公司长期发展

上市公司连续分红而且分红水平良好,会吸引一批偏好股息的投资者并且长期持有,进而进一步引导崇尚价值投资、长期投资的投资者持有这些股票,有利于公司股价保持合理水平和通过股市进行再融资,最终有利于公司长期发展。实证结果也表明中国股市中公司的连续高水平分红使投资者的持有期限增长、持股意愿增强,而且分红水平越高该现象越明显。也就是公司连续高水平分红能够吸引长期投资者,从而对上市公司发展具有正面作用。

## 配套制度完善有利于引导上市公司长期稳定分红

国际范围来看,配套制度会影响上市公司分红政策的制定和分红水平。例如股利相关的税收制度与上市公司分红水平密切相关,多数国家和地区正在运用与

现金分红相关的税收手段,加强分红制度稳定性的激励约束机制建设和市场制衡力量的培育,如对长期投资者和短期投资者采取不同税收制度、对公司逃避分红采取“累积盈余税”制度等。

从我国股市实践来看,为了引导和规范上市公司现金分红,中国证监会从2001年以来出台了大量关于上市公司分红的政策法规。在这些政策的推动下,尤其是股权分置以来,我国上市公司分红比例逐渐增加,也出现了部分连续高于市场利率分红的上市公司群体。当前监管部门积极推进相关政策,制定一套符合我国股市实际情况、合理有序的配套制度,以创造良好的环境,促进上市公司长期稳定分红。【“积极回报投资者系列宣传文章”之十一】

免责声明:本栏目文章仅为投资者教育之目的而发布,不构成投资建议。投资者据此操作,风险自担。深圳证券交易所力求本栏目文章所涉信息准确可靠,但并不对其准确性、完整性和及时性做出任何保证,对因使用本栏目文章引发的损失不承担责任。

# 台“央行”重申 大额外汇交易应实时通报

□据新华社电

## “央行”重申 大额外汇交易应实时通报

“中央银行”贯彻执行大额交易通报制度的第二天,汇市激情不再。14日全天,新台幣汇率再没见到“28”字样。热钱索性转战海外无本金交割远期外汇(NDF)市场,预期新台币升值幅度逆势扩增,1个月期升抵1.4角,较前日上涨5分。

“央行”对岛内银行业重申,应落实大额交易的实时通报机制,新台币汇率强劲升势警告一段落,29元关卡固若金汤。尽管弃守现货市场的外银,昨日持续回补美元,但出口商抛汇出外,推升台币汇率盘中升值1.06角,最高来到29.023元;尾盘“央行”进场调价,将升值金额压至0.4分,以29.125元收作,成交量为8.36亿美元。

“央行”强调,岛内银行业

进行超过100万美元以上的大额外汇交易必须通报“央行”,这是原先就有的规定,只不过有些交易员习惯收盘后一次通报。交易员表示,过去大家习惯先做交易,之后再一次通报,以节省时间,不过这几天行情较为敏感,“央行”要求严格执行,要先通报才能交易,此举也确实增加交易时的困扰,代表“央行”对即期市场看管趋严。

近期带动台币升值的关键,就是连续12天触及涨停价的人民币汇率,“央行”不愿见到台币升值过快,紧盯外汇市场交易。汇银主管说,汇市风向就很难预测,估计“央行”将贯彻这些措施,直到亚洲货币升势告终止。

(台湾《经济日报》供本报专稿)