

调控放松+热钱涌入 香港楼市乍现强势回暖

□本报实习记者 徐学成

内地楼市低迷，香港楼市却呈现始料未及的“疯狂”。香港土地注册处统计显示，7月香港楼宇买卖合约数和合约金额环比和同比均大幅增长。近期香港多处楼盘销售情况火爆，出现售价高达189万港元/平方米的新“楼王”。香港特区政府对于前期“双辣招”的微调使市场心理出现转向，热钱涌入被视为香港楼市升温的主要推动力。香港业内人士表示，房地产市场过热无疑会增加营商成本，导致经济整体活跃度进一步走低。香港楼市未来走势取决于资金的流向，美联储QE何时退出成为决定性因素，香港特区政府是否会再度收紧楼市仍是未知数。

楼市急剧升温

用“强势回暖”来形容近期的香港楼市并不为过。根据香港土地注册处的数据，7月送交注册的所有种类楼宇买卖合约共9400份，环比上升27%，同比上升71.3%。7月的楼宇买卖合约总值633亿港元，环比上升32%，同比上升128.9%，其中，住宅楼宇买卖合约7792份，总值

571亿港元，环比上升68.6%，同比上升172.1%。“楼王”再现。香港山顶豪宅TWELVE PEAKS日前公开售价，其中最贵的一栋使用面积为433平方米的房屋售价高达8.19亿港元，折合189.17万港元/平方米，刷新香港豪宅开价纪录。

事实上，上半年香港楼市升温的势头并不明显，甚至出现一定幅度的下滑。上半年送交土地注册处注册的所有种类楼宇买卖合约约34,189份，较去年下半年上升8.8%，较去年同期下跌12.5%。此外，上半年的楼宇买卖合约总值为2124.9亿港元，较去年下半年上升1.8%，较去年同期下跌14.1%。

资金驱动是主因

中原地产研究部高级联席董事黄良升分析，上半年，受香港特区政府打压楼市的“辣招”影响，资金流入豪宅市场受到遏制，自住买家和投资者的入市态度审慎，加上缺乏新盘推售，上半年整体交投疲弱。

2012年10月，香港特区政府宣布，非香港永久居民、本地和非本地注册公司在香港购房，将被额外征收15%的买家印花税，同时上调额外

印花税率5个百分点，适用时间3年。2013年2月，香港特区政府全面上调印花税。这两次举措被称作香港特区政府调控楼市的“双辣招”。2013年，香港楼市量价齐跌。2013年送交土地注册处注册的所有种类楼宇买卖合约共70503份，较2012年下跌39%，较2011年下跌35.2%；2013年的楼宇买卖合约总值4,562.8亿元，较2012年下跌30.2%，较2011年下跌22.4%。

今年5月，香港特区政府开始“减辣”。当月，香港财经事务及库务局局长陈家强宣布两项针对“双辣招”的政策修订，换楼客在入市6个月内售出原有物业可免双倍印花税改为签订楼契后计算。此外，如买家未曾持有任何物业，首次以同一份文件购入1个住宅物业和1个车位，可免除双向印花税。

香港粤海证券投资银行董事黄立冲认为，在“双辣招”微调的利好消息带动下，开发商推盘力度加大，买家入市积极性提高，香港楼市逐步活跃。不过，与政策利好相比，资金涌入香港并驱动楼市升温更为明显。分析人士指出，沪港通的推进和美联储加息的不确定性导致近期资金持续流入香港市场，楼市和股市均随之上扬。

新三板面临三大变局

(上接A01版)招商证券场外有关人士称，估值功能，即价值发现功能，是做市商首要的功能，也是做市商其他功能发挥的基础。挂牌公司在新三板市场融资难的最大问题并非是缺资金，而是难定价。由于挂牌公司普遍的成立时间短、规模小、未来发展具有较大的不确定性，导致普通投资者难以对公司价值进行自行评判，投融资双方对价格分歧过大，难以达成一致，交易也就难以成交。做市交易有利于产生最优价格，大大提高市场效率。

改写券商竞争格局

对于券商而言，做市转让方式的推出预计将全面提升其从事新三板业务的盈利水平，到底谁能在最大程度上分羹做市蛋糕，当前还难以判断。业内人士称，做市商制度对主办券商的估值定价能力、投研实力以及资金实力等方面提出了更高的要求，未来将成为重塑主办券商竞争格局的主要驱动因素。尽管现在排名有先后，其实大家处在同一条起跑线上。

业内人士介绍，目前，新三板业务对主办券商的收入贡献来源于推荐挂牌费、持续督导费、定向发行手续费、转板保荐和承销收费、佣金收入、直投收入以及其他创新业务收入。其中，推荐挂牌费

是主办券商目前的主要收入来源，证券公司作为主力券商推荐公司在新三板挂牌，每单大约可以获得100万元的推荐费用收入，甚至更低，很多主办券商的推荐挂牌收入无法覆盖成本。整体而言，受限于挂牌企业质量不佳、交投不活跃等因素限制，证券公司从事新三板业务多处于盈亏平衡边缘，未能成为证券公司的重要收入来源。

市场预期，做市商制度推出后，证券公司作为挂牌公司的做市商，在从事做市业务过程中可直接获得三大收入来源，包括作为经纪商获得佣金；作为自营商获得买卖价差；可以获得来自做市买卖报价价差的收入。由此，主办券商可一改之前主要依赖一次性的推荐挂牌费用，而将通过从事做市业务获得长期收入来源。

长城证券有关人士称，做市商制度的推出，有助于提高新三板市场交易活跃度、增强流动性以及融资功能，从而全面提升经纪、投行、直投、资管等多项业务盈利水平，为证券公司构建多元化盈利模式，参考国际做市商业务发展经验，包括做市商业务收入在内，预计在成熟阶段，新三板业务对证券行业的收入贡献比将达到6%-10%。

该人士还表示，新三板无财务门槛，挂牌流程比较简短，又逢新三板全国扩容，新三板挂牌企业

数量快速增长。以此为契机，不少主办券商以挂牌数量为导向跑马圈地，一味追求推荐挂牌企业数量，基本构建了以推荐挂牌企业数量为指标的竞争格局。但做市商制度对做市券商的估值能力、资金实力有更高要求，主办券商竞争格局预计将会改写。

提升挂牌公司治理水平

业内人士表示，做市商对改善股转挂牌公司治理有现实的积极意义。建议股转系统挂牌公司积极与做市商、主办券商合作，规范公司治理，提升公司品质。

做市商对于挂牌公司治理水平的提升体现在以下几个方面。一是做市商可以通过提高报价、减少卖单量，增加恶意收购的难度，在一定程度上起到“防火墙”的作用，有利于公司成长。目前，股转挂牌公司的股权相对集中，控制权与所有权分离所带来的委托代理问题不明显。但股本小、股价波动剧烈、股东人数少且多为自然人也极大削弱了公司抵御“恶意收购”的能力。尤其是处于初创期的公司，若遭遇行业内大公司的恶意收购，一旦出现股东“变节”，公司将很难继续存续。

二是随着公司的发展、公司创始人减持股份

走势如何存变数

在黄立冲看来，楼市过热或许会影响本来就不甚乐观的香港经济。

根据香港特区政府公布的数据，一季度香港本地GDP同比增长2.5%，经季节性调整后的环比增幅仅为0.2%。香港财政司司长曾俊华近日预计，香港二季度经济增速环比出现收缩，主要是赴港旅客消费额大减、私人机构投资开支下跌、私人消费微增。

黄立冲认为，楼市过热会进一步推高租金成本以及生活成本，给营商环境带来负面影响，从而减少当地经济的活跃度。香港楼市何时“退热”目前仍是未知数。香港特区政府“减辣”带来的利好效应会在一段时期后逐渐消散，香港楼市的走势与资金走向密切关联。如果美联储加息，美元走强，资金可能在短期内撤离香港，但这一切目前都存在不确定性。

业内人士表示，目前香港特区政府已意识到上述因素对香港的影响。如美联储提早加息，资金短期内流出香港，香港楼市和股市将双双受到震荡，香港经济难免受到冲击，是否需通过政策干预收紧楼市以控制风险有待相关部门抉择。

福州新区申报上升为国家新区

中国证券报记者获悉，《福州新区发展规划》草案已完成，福州市正在按照规划展开基础设施建设和相关产业布局，正向国家相关部门申报将福州新区上升为国家新区。

今年福州市政府工作报告提出，积极创造条件，力争福州新区上升为国家发展战略。加快实施福州新区重点区域开发，包括大力推进马尾新城三江口、闽江口等组团建设，加大琅岐开发力度。积极建设长乐航空新城，力争设立长乐空港综合保税区。依托环福清湾和江阴湾区域，科学规划建设福清海港新城。以产业发展、民生事业、基础设施等方面重大项目建设带动福州新区开发。(本报记者联合报道)

深交所：健全投资者意见征求常态化机制

深圳证券交易所近日举办“投资者走进交易所”活动，深交所新大楼首次迎来来自多家会员单位的30多名“投资者之家”代表。“投资者之家”是深交所为建立投资者意见征求长效机制而设立的投资者代表组织，旨在出台涉及投资者权益的重大规则制度之前，召集相关投资者代表听取意见建议，提升改革创新措施的针对性、有效性和科学性。深交所将根据市场发展形势和投资者统计信息，选取具有代表性的投资者加入“投资者之家”，首届代表由全国30个城市60名不同类型的投资者构成。

在本次活动中，“投资者之家”代表参观了深交所多个展厅。深交所工作人员介绍了深交所“服务365”中小投资者权益平台。

深交所相关负责人表示，“投资者走进交易所”活动是一个双向沟通的平台，拉近了深交所与投资者的距离。深交所邀请投资者走进交易所，切身感受深交所，深入了解交易所；交易所也借此贴近投资者，加强沟通和交流，了解投资者需求，倾听投资者心声。

深交所将从多角度健全投资者意见征求常态化机制，在原有投资者服务热线、年度个人投资者状况调查的基础上，设立“投资者之家”，建立覆盖全面、更新及时的投资者信息库，打造“投资者之声”网络互动平台，采取座谈会、书面寄送、在线问卷等多样化的形式，实现投资者意见被动收集与主动征求意见相结合、定期调查与持续征集相结合以及线上线下意见收集相结合的互补机制。(张莉)

启运港退税政策试点扩围

财政部14日消息，根据《国务院关于印发中国(上海)自由贸易试验区总体方案的通知》的有关规定，结合前期试点情况，我国决定扩大启运港退税政策试点。财政部、海关总署、国家税务总局近日联合下发《关于扩大启运港退税政策试点范围的通知》，从9月1日起，对从启运地启运报关出口，并由符合条件的运输企业承运，从水路转关航运输经上海洋山保税港区离境的集装箱货物，实行启运港退税政策。

适用启运港退税政策的启运地口岸为南京、市龙潭港、苏州市太仓港、连云港市连云港、芜湖市朱家桥港、九江市城西港、青岛市前湾港、武汉市阳逻港、岳阳市城陵矶港；出口口岸为洋山保税港区，运输方式为水路运输。(赵静扬)



股指中幅调整

14日，期指IF1409合约收报2345.2点，较前一交易日下跌19.0点。股指期货全天成交92.4万手，较前一交易日减少2.8万手，持仓量减少3734手至17.3万手。短期政策真空，流动性和基本面小幅偏空，短期股指或仍有调整空间。

14日，国债期货主力合约TF1409收报93.17元，上涨0.184元或0.2%，成交1073手。国债期货TF1412合约报93.74元，上涨0.168元或0.18%，成交2899手；国债期货TF1503合约报94.094元，上涨0.056元或0.06%，成交7手。社会融资总量下降说明非标受到打压，对债券利多。本周央行净投放140亿，政策依然偏松，国债中线存在做多机会，短期内仍呈现震荡局面。

(申银万国期货研究所)

2014-8-14 金融期货交易统计表

	沪深300股指期货行情			
	成交量	持仓量	开盘价	收盘价
IF1408	248949	22106	2365.0	2340.8
IF1409	656909	129096	2371.2	2345.2
IF1412	16117	18291	2382.0	2360.4
IF1503	1814	3564	2399.8	2377.6
	5年期国债期货行情			
TF1409	1073	2597	93.008	93.170
TF1412	2899	5655	93.612	93.704
TF1503	7	25	94.490	94.094

	沪深300股指期权仿真交易主要合约情况表
合约代码	收盘价
IF1408-C-2350	9.057
IF1408-C-2300	9.057
IF1408-C-2150	9.057
IF1409-C-2250	10.123
IF1410-C-2550	13.948
IF1412-C-2000	13.948
IF1503-C-1900	13.948
IF1408-P-2350	9.057
IF1408-P-2300	9.057
IF1408-P-2150	9.057
IF1409-P-2250	10.123
IF1410-P-2550	13.948
IF1412-P-2000	13.948
IF1503-P-2100	13.948

	沪深300股指期权仿真交易主要合约情况表
合约代码	收盘价
IF1408-C-2350	9.057
IF1408-C-2300	9.057
IF1408-C-2150	9.057
IF1409-C-2250	10.123
IF1410-C-2550	13.948
IF1412-C-2000	13.948
IF1503-C-1900	13.948
IF1408-P-2350	9.057
IF1408-P-2300	9.057
IF1408-P-2150	9.057
IF1409-P-2250	10.123
IF1410-P-2550	13.948
IF1412-P-2000	13.948
IF1503-P-2100	13.948

■ 上交所沪港通投资者教育专栏(二)

港股通基本交易规则

(上接A01版)《意见》提出，积极稳妥发展面向小微企业和“三农”的特色中小金融机构，促进市场竞争，增加金融供给。优化金融机构市场准入，在加强监管前提下，加快推动具备条件的民间资本依法发起设立中小型银行等金融机构。

另外，《意见》要求充分发挥金融机构利率定价机制作用，促进金融机构增强财务硬约束，提高自主定价能力，完善市场利率形成和传导机制。落实对小微企业的税收支持政策等。

国务院发展研究中心金融研究所银行研究室

答：投资者通过沪港通买卖股票时使用哪种货币？

答：投资者参与沪港通采用人民币进行交收，内地投资者仅限于买卖港股通的范围内的上市公司且以港币报价的股票，以人民币进行交收。香港投资者仅限于买卖沪港通标的股票，并以人民币进行交收。

3. 投资者买卖港股通股票，是否需要重新开立股票账户？

答：投资者通过沪港通买卖港股通股票的，证券公司接受委托后，经由上交所证券交易服务公司，向联交所进行申报；该申报在联交所交易平台撮合成交后，将通过相同路径向证券公司和投资者返回成交情况。在结算交收方面，中国结算作为港股通股票的名义持有人向香港结算履行港股通交易的清算交收责任，中国结算进而与其结算参与人就港股通交易进行清算交收，结算参与人负责办理自身与客户之间的清算交收。

4. 港股通交易以“手”为买卖单位，一手的股数是多少？

答：“手”在香港证券市场术语中，即一个买卖单位。不同于内地每手买卖单位为100股，在香港，每只上市证券的买卖单位由各发行人自行决定，可以是每手20股、100股或1000股等。投资者如果想查询每只证券的买卖单位，可以登录联交所网站，在“投资服务中心”栏目内，选择“公司/证券资料”，输入股份代号或上市公司名称以查询。此外，投资者在交易系统的交易界面上也可以看到某只股票一手的股数是多少。

5. 港股通股票以“手”为买卖单位，少于一手的“碎股”如何进行交易？

答：少于一手，即少于一个完整买卖单位的证券，香港市场称之为“碎股”(内地称“零股”)。联交所的交易系统不会为碎股进行自动对盘交易，但在系统内设有“碎股/特别买卖单位市场”供投资者