

# 京沪深元旦楼市遭遇寒流

## 业内专家认为房价大跌可能性不大

本报讯 因年前集中过户而导致的新年楼市成交量下降已经明显体现出来。本报调查北京、深圳、上海、成都等多个典型城市获悉,元旦假期三天,上述城市成交量全面降温。记者在采访中了解到,多位专家认为,今年楼市大跌可能性不大,预计将以盘整为主。

### 成交大幅缩量

“2010年元旦三天假期里,北京二手房和商品房市场明显的和突如其来其来的暴风雪一样,非常寒冷。”美联物业市场研究部总监张大伟说。据统计,元旦三天北京商品住宅期房成交量仅为408套,较2009年减少了86套,降幅达17.4%。

### 楼市或盘整为主

2010年楼市的走向如何?还会继续疯狂下去吗?记者采访的多位专家认为,楼市大跌可能性不大,预计将以盘整为主。

中原集团董事总经理程震博士认为,今年上半年国内房地产市场供应短缺矛盾依然突出,市场将继续高位运行,“2009年销售市场持续活跃使得开发商快速回笼了资金,期望开发商能降价促销已是难上加难。”不过他预计下半年市场会进入高位调整期,房价涨幅或将趋缓。

深圳综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁判断,由于宏观经济仍处于回暖期,调控力度不可能超过2007年。因此宋丁认为,“此后的走势则取决于调控力度,但房价大跌的可能性不大”。

(来源:上海证券报)

### 沪深房价仍涨

记者从上海方面了解到,根据伍威房地产研究中心的监测数据,上周上海商品



# 上海楼市均价超过2万

易居中国·CRIC系统1月4日发布的数据显示,2009年12月上海一手商品住宅平均成交价突破2万关口,达到20186元/平方米。

新华社发

### 兴业银行最新研究报告称

# 中国房地产还将“牛”20年

## 此积极论调引发业内争议

本报讯 “中国房地产业还有15-20年的牛市期。”兴业银行最新研究报告的积极论调引发争议,此前王石、潘石屹等业内重量级人士纷纷“看空”楼市。

兴业银行昨日发布研究报告称,根据目前的市场情况和对未来可能出台政策的预期,今年房地产价格涨幅可能趋缓,但不会出现价格的绝对下降,目前中国的房地产价格并不存在明显泡沫。

报告认为,今年的政策着力点“是增加供给,遏制不合理需求”,导致的可能效果是房价“从快速上涨变为温和爬升”。此外,利率预计仍将维持低位,收入预期继续改善,目前供需失衡明显,房地产开发商缺乏主动降价动力等四大因素也足以支撑今年房价继续上涨。

而从长期来看,对照日本的情况,人口结构变化是房地产价格变化最重要的主导因素。在日本土地价格达到高点并破灭的1990

年,大致正是日本劳动人口比例处于峰值,即将进入老龄化的年份。而大约要到2030年,我国劳动人口(15-64岁)才能达到峰值。

“这意味着,我国房地产业还有大约15-20年的黄金发展时期。”兴业银行首席经济学家鲁政委认为。

兴业银行的观点与部分房地产业内人士的立场大相径庭。万科董事长王石最近不遗余力唱衰楼市,称“中国房地产市场已经产生泡沫,这个泡沫终将破裂”;SOHO中国董事长潘石屹也持同样看法,他认为房价疯涨完全是货币失控,炒作使然。

但鲁政委仍坚持指出,“即便激进地认为未来5年中国所谓的房地产泡沫将破灭,此时购房也依然是明智选择”。

他认为,根据日本的路径,大约要在房地产泡沫破灭后的3年,房价才会跌落到当年购买时的水平。这意味着,目前入市,见危出逃也来得及。(来源:北京商报)

# 证监会布阵 2010:“股指期货、融资融券、场外市场、国际板……”

# 融资融券可能率先破茧而出

本报讯 1月4日,资本市场迎来2010新年第一个交易日。当日,本报记者从接近监管层的权威人士获悉,“2010年证券期货监管工作会议”初步定于本月中旬召开,总结刚刚过去的一年,并对2010年资本市场监管工作提出详细部署。

“股指期货与融资融券等新产品推出、场外市场、国际板,继续推进发行体制改革将成为是次会议的主题词。”一位接近监管层的权威人士指出,2010年资本市场的工作重心也将围绕上述四个方面展开。

“股指期货和融资融券是市场产品创新的一部分,发行体制改革是必须持续进行的,只有场外市场和国际板是全新的。按照证监会每年办一件大事的惯例,这几项工作同时进行并不矛盾。”上述人士认为,鉴于多层次资本市场体系建设的紧迫性和重要性,构建以三板基础的统一的全国性场外市场早已是值得期待的大事。“近日,已经有人把2010年称为‘三板年’”。

### 股指期货与融资融券

早在2009年证券监管工作会议上,尚福林即提出“做好股指期货推出前的准备工作”。

不过,2009年12月19日,尚福林出席《财经》年会时措辞已改为“适时推出融资融券和股指期货”。

中信建投证券研究员魏涛认为,2009年股指期货单边较大上涨(股指期货和融资融券有一定杠杆性)和创业板(配合中央调结构的政策)推出延迟了融资融券和股指期货。目前融资融券和股指期货已是万事俱备,只欠东风。

目前市场已基本开始共识,经过多年准备,股指期货、融资融券这两大金融创新业务今年将成行。同时,股指期货在法规制度、技术系统、投资者培育等方面均已准备充分。



目前融资融券和股指期货已是万事俱备,只欠东风。 资料图片

12月30日,“股指期货今日获国务院批准”的传言直接成为了当日市场关注焦点。之后,多家券商研究机构又从监管部门证实了该传言的准确性,并将股指期货已获批的信息一一传达给核心客户。

根据有关程序,国务院批准证监会推出股指期货这一金融创新产品后,证监会将批复中金所关于开展股指期货产品上市并交易的申请,再由中金所正式推出该项业务,这也将是中金所成立三年来的首个金融产品。

与此紧密相关的是,市场之前明确预期,融资融券或应先于股指期货推出,理由是,融资融券是完善现货市场的一种做

空机制,且风险性可控。同时,可让投资者适应和熟悉做空的投资方式,增加做空经验,并完善市场投资理念。

### 国际板与场外市场

设立于深交所的创业板正式推出后,拟设在上交所的国际板呼声也日益高涨。本报记者获悉,2009年12月份,上交所召开的相关会议上,已把推出国际板列为该所2010年工作重心。

之后,有关汇丰控股最快将于2010年3月在上交所挂牌的消息弥漫市场。

与此同时,上交所新一代交易系统已于11月23日正式正式上线,这被看作是

### 普华永道发布2010年IPO融资预测数据

# 中国IPO融资金额有望超过3200亿

## 国际板或今年推出 5家海外公司将挂牌

本报讯 每到岁末年初之际,市场往往对资金面显示出高度的敏感性,全球知名提供专业审计与咨询的公司——普华永道4日发布的2010年IPO融资预测数据,便受到各方关注。根据普华永道预测,2010年沪深股市融资总额有望超过3200亿元,较之2009年的1856亿元提高逾7成。不过,由于低利率以及海外热钱涌入等影响,市场资金面仍将保持充裕状态。

### 中国IPO市场已成全球最大

在昨日举行的“IPO市场2009年回顾及2010年前瞻”新闻发布会上,普华永道预测,由于沪深股市的IPO活动有望在2010年的上半年持续活跃,预计2010年沪深股市的新股发行将达145宗,融资额有望超过3200亿元。其中,15宗在上海A股发行,融资金额2500亿元,其他130宗将在深圳中小企业板及创业板发行,融资额为700亿元。

普华永道中国区主管合伙人林怡仲说,尽管经济复苏的不确定性仍然萦绕在全球大部分国家,但就2009年的IPO融资规模而言,中国(包括内地与香港)已经成为全球最大的IPO市场,其中香港跃居全球之首,沪深紧随其后。2009年,沪深股市IPO融资总额为1856亿人民币,较2008年的1035亿人民币大幅增长79%。

在2009年的97宗IPO中,有1家香港挂牌的H股公司在A股上市,而2008年则有3家。普华永道数据还显示,2009年,IPO融资总额的增长主要源于大规模的发行。

### “国际板”有望今年推出

值得注意的是,普华永道昨日预计说,备受关注的沪市“国际板”有望于今年正式推出。普华永道预计的今年沪深股市融资总额有望超过3200亿元,便包含了可能推出的国际板融资。

普华永道预计,今年将有5家海外公司挂牌上市,融资额在1000亿元左右。不过,普华永道中国区主管合伙人林怡仲强调说,截至目前,并未听说相关部门的官方消息,“普华永道做出这个预测,综合了各方面的看法以及从海外企业了解到的信息”。“拟开办的国际板将为非中国企业提供新的融资平台。”林怡仲说。

# 万科股权激励计划尴尬收场

## 王石近亿元“泡汤”



王石

3年股权激励计划中,2006年的激励计划已于2008年9月11日完成实施,2008年度的激励计划由于2008年的业绩未达标而终止;而此前备受瞩目的2007年度激励计划也泡汤了。

万科在2006年5月末实施的股权激励计划规定,在2006年至2008年3年期间内,每年由公司按规定预提激励基金,委托深国投在二级市场买入万科A股,待万科当年的业绩以及股价达到激励计划的要求后,再过户给万科相关的中高层管理人员。由于万科的股权激励与股价挂钩,考虑到二级市场投资者的收益,因此在计划推出之初颇受好评。

在万科的这份股权激励出台之初,市场认为按照万科的稳健经营趋势,全部成功实施的可能性非常大,万科将批量制造出数百位千万富豪。但2007年万科的股价反被疯狂的牛市所累,2008年又遭遇次贷风暴席卷,真是计划不如变化快,这份股权激励方案仅实施了一年,只达到了1/3的目标。

从王石个人来看,疯狂的牛市以及其后的次贷风暴,王石并未亲身参与其中,但却因为经济的全球化而“损失”了近亿元。(来源:上海青年报)

### 借股指期货概念走强

# 券商股指期货概念股走强

本报海口1月5日讯(记者陈平)昨天,当大家都以为沪市将迎来开门红时,市场却来个开门红,而当大家以为今天会继续续收阴时,却是收阳,股市难测,由此可见一斑。当日收盘,沪指收指于3282.18点,涨38.42点,涨幅1.18%,深成指收于13517.38点,跌16.16点,跌幅0.1%。两市成交放大至2600多亿元。

物业税“空转”工作在部分地区试点了6年多之后,将推广至全国的消息,令房地产板块全面杀跌,大盘也随即回落探底,沪指最低见3221.46点,由此也引起市场一

定的恐慌。在这关键时刻,市场主力再次借助股指期货、融资融券近日将获批的朦胧利好,大肆拉抬券商股,迅速激发了各路资金对券商股、期货概念股追捧热情,市场人气陡然提升,市场随之走高。在券商股保持强势下,海南板块借助国际旅游岛消息公布利好,除了一家下跌外,全线飘红,其中,罗顿发展、海南高速、ST大海涨停。

此外,有色金属、稀缺资源、物联网、计算机、保险、黄金等板块也群起响应,使当日探底回升,也成功地扭转了市场投资者的看空情绪。(来源:中财网)

# 深交所:创业板超募资金不得炒股

本报讯 为进一步规范创业板上市公司募集资金尤其是超募资金的使用和管理,提高上市公司募集资金的安全性和使用效率,保护投资者的权益和上市公司的利益,深圳证券交易所日前发布《创业板信息披露业务备忘录第1号——超募资金使用》。

备忘录对超募资金的用途做出了严格限制,强调超募资金应当用于公司主营业务,不得用于开展证券投资、委托理财、衍生品投资、创业投资等高风险投资以及为他人提供财务资助等;对于超募资金用于永久补充流动资金和归还银行贷款的金额,规定每十二个月内累计不得超过超募资金总额的20%,同时在审议程序上要求该议案取得董事会全体董事的三分之二以上和全体独立董事同意,且保荐机构明确表示同意。(来源:中财网)

# 万宁市国有建设用地使用权挂牌出让公告

根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标拍卖挂牌国有建设用地使用权规定》等有关法律法规的规定,经万宁市人民政府批准,万宁市国土资源局将如下十宗国有建设用地使用权公开挂牌出让。现就有关事项公告如下:

地块编号	位置	面积(公顷)	土地使用年限	土地用途	竞买保证金(人民币万元)	规划指标
万让2009-4号地块	兴隆旅游区温泉大道南侧	1.9834	40	商住用地	680	容积率≤1.1 建筑密度≤20% 建筑限高≤24米 绿地率≥40%
万让2009-17号地块	万宁市东兴农场中兴队、乐来墟至东兴农场道路西侧	5.3333	50	工业用地	240	容积率≤0.8 建筑密度≤35% 建筑限高≤15米 绿地率≥30%
万让2009-19号地块	兴隆旅游区温泉大道南侧	2.0477	40	商服(特色酒店)用地	260	容积率≤0.8 建筑密度≤20% 建筑限高≤21米 绿地率≥40%
万让2009-20号地块	兴隆旅游区温泉大道南侧	1.3523	40	商服(特色酒店)用地	170	容积率≤0.8 建筑密度≤20% 建筑限高≤21米 绿地率≥40%
万让2009-21号地块	兴隆旅游区迎宾大道西侧	1.7147	40	商服(星级酒店)用地	200	容积率≤0.4 建筑密度≤15% 建筑限高≤18米 绿地率≥45%
万让2009-22号地块	兴隆旅游区温泉大道东侧	5.4430	40	商服(星级酒店)用地	630	容积率≤0.4 建筑密度≤15% 建筑限高≤18米 绿地率≥45%
万让2009-23号地块	兴隆旅游区迎宾大道东侧	0.8924	70	住宅用地	110	容积率≤0.6 建筑密度≤15% 建筑限高≤18米 绿地率≥45%
万让2009-35号地块	兴隆旅游区工业大道东侧	2.7728	70	住宅用地	320	容积率≤0.8 建筑密度≤20% 建筑限高≤18米 绿地率≥50%
万让2009-36号地块	万宁市山根镇高速公路出入口处北侧	0.1694	50	交通用地	10	容积率≤0.3 建筑密度≤15% 建筑限高≤12米 绿地率≥30%
万让2009-51号地块	兴隆旅游区温泉大道北侧、金日路东侧	2.2051	40	商服(星级酒店)用地	270	容积率≤0.6 建筑密度≤15% 建筑限高≤18米 绿地率≥45%

二、竞买资格:中华人民共和国境内外的公司、企业或其他组织均可报名参加竞买。法律法规另有规定的除外。属境外的公司、企业或其他组织须提供境外公证部门的公证书。三、竞买保证金:报名时须全额交纳竞买保证金,挂牌成交后,该竞买保证金转作土地出让金。四、竞买咨询及报名时间:有意参加竞买者请到万宁市国土资源局资源局用地办公室咨询和领取《国有建设用地使用权挂牌出让手册》,并按该手册的具体要求报名参加竞买;挂牌出让手册所载内容亦为本公告的组成部分。电话:(0898)66532003 联系人:吴先生 66705863 何先生 报名期限:2010年1月6日8:30至2010年2月3日17:00时。(以保证金实际到账为准)五、挂牌报价时间、地点及截止时间:2010年1月25日8:30;截止时间:2010年2月5日10时;地点:万宁市国土资源局资源局三楼会议室。接受报名报名时间:上午8:30至11:30和下午15:00至17:00(节假日除外)。六、其他未尽事项详见各个地块挂牌出让手册。万宁市国土资源局 2010年1月6日

# 海南物资拍卖有限公司拍卖公告

第827期

我公司受委托,定于2010年1月15日上午9:30时在本公司拍卖大厅公开拍卖:  
一、海口市国贸路6号瑞特广场1807号房产及室内家电家俱,房产证面积78.24平方米。保证金10万元。  
二、海口市龙昆南路永旺公寓301号房产及室内家电家俱,房产证面积191.52平方米。整体参考价59万元,保证金10万元。  
三、海口市龙昆南路(板桥路)隆基大厦A座6层C号房产,房产证面积175.02平方米。参考价48万元,保证金10万元。  
四、海口市玉沙路A8-10中房高级公寓117车库,房产证面积23.65平方米。参考价8万元,保证金3万元。  
五、琼A牌照亚狮越野跑越野跑一辆,登记时间2008年4月。参考价12.8万元,保证金5万元。  
标的展示时间:2010年1月12、13日。  
有意竞买者请于2010年1月14日上午12:00时前来我公司了解详情并办理竞买手续。  
地址:海口市龙昆北路30号万源大厦十二层  
电话:(0898)66753060 66753061  
联系人:黄先生 刘先生

# 香蕉的故事及春节茶话会邀请函

尊敬的各位会员、相关人员:  
大家好!即将迎来温馨的新春佳节,海南省香蕉协会全体员工向各位会员致以节日的祝福,祝大家在新的一年里身体健康,事业兴旺,万事如意。  
为了更好的促进会员间的沟通和联系,增进了解,回顾香蕉发展历程,分享彼此成功的心得体会,促进海南香蕉产业健康快速的发展,协会将于2010年2月2日上午9点在东方富岛海湾大酒店二楼会议厅举行香蕉行业团拜会,在彼此表达新春祝福的同时,开展一个以讲述香蕉的故事为主题的座谈会。在此特邀请全体协会会员、有意加入协会的人员、关心培育香蕉产业的领导和各界人士,以及最早奋斗在香蕉产业中的有关人员等出席此次会议。这是一次美好的祝福,是一场家庭般的聚会,也是一个用心血汗水汇成的成果故事会,通过回顾香蕉产业的发展历史,坚定对香蕉产业发展前景的信心,凝聚产业力量,推动香蕉产业再次腾飞!再次感谢您对香蕉产业的关注!让我们共同分享祝福,品尝成功!  
特此邀请  
海南省香蕉协会  
会长:赵军  
秘书长:张锡武