

News

# 内地基金业海外发展迈出第一步

## 南方基金香港分公司获准成立

◎本报记者 安仲文

内地基金业海外发展迈出第一步——南方基金香港分公司于昨日获得中国证监会批准成立。南方基金成为首家走向海外的内地基金管理公司,也是目前为止唯一一家获准设立香港分公司的内地基金公司。

南方基金是与东英金融集团采取合资的方式在香港设立资产管理合资公司——南方东英资产管理(香港)有限公司(简称“南方东英”)。据了解,东英金融集团1993年在香港创立,目前已成为控制资产达数百亿港元的综合性金融集团,曾帮助上百家国内外企业融资近三千亿港元。东

英金融集团与南方基金的合作通过旗下东英金融投资有限公司进行。南方基金总经理高良玉表示,南方基金坚持国际化发展方向,成为国际化大型资产管理公司是南方基金追求的目标。从前年筹办国际业务部,到去年7月率先获得QDII资格,以及9月首发国内第一只股

票类QDII基金,南方基金管理公司正率领着国际业务团队向着既定的目标前进。香港分公司的获批,将加快南方基金向国际资产管理公司迈进的步伐。从战略地位上讲,香港是亚洲的金融中心。香港分公司的设立,南方基金将有机会将其服务的触角伸向海外。同时,借助香港成熟

的市场,南方基金也可以获得更快、更直接的第一手投资资料。南方基金成立于1998年,是首批获中国证监会批准的基金管理公司之一,也是目前内地最大的基金管理公司之一。2007年,南方基金发行了国内第一只投资海外的股票类QDII基金,该基金在同类基金中业绩居首。

### ■关注房地产市场

## 只涨不跌神话开始终结 楼市走到“十字路口”

相对于近几年房价的“高烧不退”,眼下楼市价格松动的迹象已现端倪。北京等一些城市虽属高位微调,但深圳一测“半年新房缩水40万元”的新闻,已击中一些炒房者的痛处。

开发商频掀“折扣大战”,银行开始下调房贷利率揽生意……但市场成交仍持续着低迷状况,市场观望气氛日益浓重。

“十字路口”的楼市,到底是理性回归,还是欲扬先抑?

◎新华社记者 陈芳 杜宇 朱立毅



### >>> 价滞量缩 “只涨不跌”的神话开始终结

进入2008年,楼市悄然发出的新信号,使得曾经一路高歌猛进的房价涨幅开始趋缓进而回落,而“价滞量缩”成为当前楼市的“标准样式”,中国的房地产市场开始进入高位调整期。

——涨幅稳步回落。根据国家发展改革委、国家统计局的调查显示,继多个月份出现涨幅回落之后,今年5月份,全国70个大中城市新房和二手房价格的环比涨幅又分别回落0.6和1.5个百分点。

——销售面积下滑。来自住房和城乡建设部的最新数据表明,今年1月至5月,40个重点城市新建商品房、二手房累计成交面积同比分别下降24.9%、20.9%,集中在上海、北京、深圳、广州等东部主要城市和中西部中心城市。

——促销手段花样翻新。链家地产“市场研究中心”的调查表明,目前北京在售楼盘中七成多项目在打折销售,送家电、送轿车、送户口……相对于动辄一两百万的总房价来说,几万块钱的“打折”虽是不痛不痒的“馊头”,但高房价松动现象日益显现。

### >>> 挤压泡沫 多重调控与市场调整形成合力

楼市发生的新变化,自然是几家欢喜几家愁。究竟是什么原因推动房地产市场发生这样的异动?

目前这种状况可以说是多种因素综合作用的结果。”国务院发展研究中心市场研究所所长任兴洲分析,2004年以来国家对房地产市场持续调控的累积效应,特别是2007年对土地的调控政策和第二套住房房贷政策效应明显显现,一定程度上改变了人们对于楼市的预期,整个楼市开始变得有些理性。

近年来,房地产调控政策从不同方向出击,形成合力,阻击房价飞涨的脚步——

2007年,国土资源部加大闲置土地清理力度,对囤地开发商进行查处,规定开发商不付清全部地价不得分期发放土地证。

为抑制投机性购房,央行、银监会要求提高第二套以上住房的首付比例;为控制投资过猛,政府实施一系列银根紧缩政策,半年以来,央行连续5次提高存款准备金率,准备金率达到了17.5%的历史高位。

增加中低价位、中小套型普通商品住房供应,调整住房结构的“双70%”政策——90平方米以下住房须占项目总面积七成以上、居住用地供应量七成用于中低价位中小套型,着力解决中等收入家庭住房问题。

国务院出台解决低收入家庭住房困难的意见,原建设部发文要求扩大廉租房政策的覆盖面,全国所有城市建立了

——土地拍卖频现“流拍”。受信贷紧缩政策的影响,自去年底开始,土地交易市场开始遭遇寒潮,不少开发商开始正视大量拿地的风险,全国出现了数十宗土地流拍现象:4月8日,厦门市挂牌出让10幅地块,4幅遭遇流拍;深圳土地交易中心,位于宝安和龙岗曾多次流拍的5块居住用地再次挂牌出让,最终4块流拍,1块以低价成交……

——银行出招揽生意。由于楼市成交趋淡,导致银行房贷增速持续下滑,一些银行开始下调固定房贷利率。光大银行就拟将5个档期的房贷固定利率下调,以期刺激购房需求。而此前,深发展等一些银行也早已发售“气球贷”“双周供”等变相减免的品种。显然,房子卖不出去,银行贷给开发商的贷款就难以收回,银行赖以生存的贷款收入就会锐减。

种种迹象表明,房价只涨不跌”的神话开始终结,处于艰难盘整期的中国房地产市场开始理性回归。而一些城市在观望状态下挤出了楼市泡沫,理性购房需求开始平稳释放。

廉租住房制度……

中国房地产业协会副会长朱中一表示:这些政策的逐步落实,及限价房计划供应量的增加都分流了部分购房需求。”

合生创展公司总裁陈长缨说:去年市场情绪普遍乐观,投资性、投机性及改善性需求亢奋异常,供需失衡严重,房地产市场存在过热现象。随着一系列宏观调控政策的实施,投机炒作现象得到控制,消费者观望情绪增强,市场需求下降,供需严重失衡状态得到缓解。”

然而,中国房地产市场的复杂性,决定了宏观调控并不是市场变化的唯一推力,其中还有市场内部结构调整的原因。数据显示,2007年70个大中城市房价比上年上涨7.6%,部分城市甚至达到40%至50%的涨幅。显然,非理性的上涨透支了房地产业的未来效益。

任兴洲说:房价持续大幅上涨,超过了购房者的承受能力,供需矛盾越发突出,目前价格涨幅出现回落也是市场调整之必然。”

股市大跌、CPI上涨、油价高涨,加上年初的冰灾雨雪灾害,四川汶川地震等重大自然灾害的发生,种种市场的不确定性也让购房者充满犹豫。

在北京一家出版社工作的胡刚先生说:现在房价的虚高成分太大,我不想成为最后一拨高位接盘的人。”随着国家一系列调控政策效应的显现,他相信购房者挺过这个阶段,房价就会回归理性。

●越是房地产市场成熟的经济体,周期内价格波动越平缓。而越是新兴房地产市场的经济体,房价波动周期时间越短,价格波动越剧烈。

●对于楼市泡沫,要一点点挤出。房价的暴涨暴跌,对消费者、对行业、企业来说都是一种很大的伤害。现在房价逐步稳定,刚性需求得到有效释放,有助于房地产业获得更为稳定健康的发展环境。

●中国住房市场要经历一个相当的调整期,去消化前两年形成的价格泡沫,使之回归与经济基本面及居民家庭支付能力基本协调的水平。如果宏观经济进入缓慢增长阶段,这个调整期可能还会延长。



### >>> 理性回归 严防楼市大起大落

扑朔迷离的楼市,在2008年上半年释放出新信号后,究竟会走向何方?

一些专家认为,当前房地产市场成交量低迷,正是市场步入积极调整状态的信号,夸大调整的危害,鼓吹房地产“救市”则是非常危险的。

从全球房地产市场价格走势曲线来看,任何一个市场都存在着一个波动周期。一般而言,越是房地产市场成熟的经济体,周期内价格波动越平缓。而越是新兴房地产市场的经济体,房价波动周期时间越短,价格波动越剧烈。

SOHO中国总裁潘石屹表示,当前开发商确实遇到不少困难,如从紧货币政策将减少按揭贷款,如何应对需求量的变化和资金紧张;面对保障性住房,产品定位如何找准市场需求等,但这些也恰恰表明房地产市场也要进入自我调整和修复阶段,从过热向理性回归。对于少数房价较高的地区,不少专家认为,房价的适当回落是正常的。楼市走向理性回归的步伐有多快,主要取决于宏观经济的总体走势。

第一季度,国内生产总值增长10.6%;城镇固定资产投资在今年前5个月完成4万亿余元,同比增长25.6%;夏粮连续5年丰收已成定局……经济运行依然总体向好,无疑为房地产市场逐步走向理性回归创造良好的环境。

与此同时,我们也看到,国内一系列困难和不确定因素的冲击,给中国楼市逐步走向理性回归带来挑战。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说:中国住房市场要经历一个相当的调整期,去消化前两年形成的价格泡沫,使之回归与经济基本面及居民家庭支付能力基本协调的水平。如果宏观经济进入缓慢增长阶段,这个调整期可能还会延长。”

从历年对楼市调控的过程看,地方政府、银行、开发商在内的多种强势利益相关群体的影响依然不可轻视。特别是一些地方政府以各种理由的托市行为,将加重楼市不可预料的风险。

进入2008年,受美国次贷危机影响,不少欧美国家房价回落,一部分热点开始寻找新的投资区域和渠道。而受奥运会、世博会等利好因素的影响,在人民币升值预期下,境外资金流入逐利,更是搅动了并不平静的楼市,给中国房地产市场发展带来新的复杂性。

尽管理性回归之路艰难,但防止楼市的大起大落始终是各方的共识。

对于楼市泡沫,要一点点挤出。陈长缨说:房价的暴涨暴跌,对消费者、对行业、企业来说都是一种很大的伤害。现在房价逐步稳定,刚性需求得到有效释放,有助于房地产业获得更为稳定健康的发展环境。”

高价问题不仅仅是房地产行业的问题,上关乎数万亿元的商业贷款和个人贷款,下涉及几十个相关行业,中间还夹杂着千家万户。这决定了任何过快的“休克疗法”都是危险的,楼市调控不能指望毕其功于一役,只能采用“渐进疗法”。专家建议通过不断释放调控信号来干预市场预期,切实增加廉租房、经济适用房、限价房、中小户型中低价位房的有效供给,以舒缓供求关系;同时,收紧房贷,让银行缓释风险。

与此同时,随着在整个经济发展中支撑行业作用的日益提升,房地产业的理性回归不止关乎行业的健康发展,而且关乎整个国民经济的健康发展,防止楼市的大起大落从而成为经济建设的一项重要目标。展望2008年下半年的楼市走势,让人们静下心来考虑经济和社会的可持续发展等更深层次的问题。显然,挤出楼市多年累积的泡沫,保持健康可持续发展,才是中国房地产市场应有的常态。

### 央企国际并入联通 国资委监管企业调整为149户

◎本报记者 薛黎

国资委昨天宣布,经报国务院批准,中国国际企业集团公司并入中国诚通控股集团有限公司成为其全资子公司。至此,国资委履行出资人职责的企业由150户调整为149户。

今年以来,国资委监管企业户数已有三次调整:1月份,中国唱片总公司并入中国诚通控股集团有限公司成为其全资子公司,国资委履行出资人职责的企业由150户调整为151户;6月份,中国铁路集团有限公司并入中国移动通信集团公司成为其全资子公司,国资委履行出资人职责的企业由151户调整为150户。

整合央企、将央企做大做强一直是国资委的重要工作之一,在国资委2003年成立之初,央企户数是196家。国资委的目标是,到2010年,将央企调整和重组到80家至100家,其中30家至50家具有国际竞争力。

### 农业部人士: 中国始终坚持做到“手中有粮”

◎据新华社电

农业部国际合作司司长李正东3日表示,中国政府历来高度重视粮食安全,始终坚持立足国内确保粮食基本自给,坚持做到“手中有粮”。

李正东是在介绍国家主席胡锦涛即将出席八国集团同有关国家领导人对话会议有关背景情况时作出上述表示的。

李正东介绍说,近十年来,我国谷物除2004年为净进口,其余年份都是净出口,自给率始终保持在95%以上。

李正东表示,中国政府一贯认为,粮食安全始终是人类生存发展面临的首要问题,“人人粮食安全”是基本人权。中国政府坚持始终立足国内生产保证粮食生产,不断提高粮食综合生产能力。同时认真履行在世界粮食安全方面的国际义务,努力为促进世界粮食和农业发展贡献力量。”李正东表示,在力所能及的范围内,中国一直积极向国际粮农机构和一些出现粮食紧急状况的国家提供捐赠和粮食援助。积极利用农业技术优势,帮助发展中国家提高农业和粮食生产水平,此外,中国粮食等农产品进出口贸易一直正常发展,谷物净出口局面。

### 三峡电站 供应10省市上网电价作出调整

◎据新华社电

中国长江三峡工程开发总公司3日发布消息称,根据国家发展改革委的批复要求,三峡电力上网电价作出调整,相比于此前的价格水平,各受电区域价格有涨有跌。

根据相关文件精神,三峡工程所发电量送往上海、湖北、广东等十省市的每千瓦时上网电价作出调整。具体价格为:上海市0.2686元,浙江省0.2862元,江苏省0.2424元,安徽省0.2287元,湖北省0.2306元,湖南省0.2397元,江西省0.2555元,河南省0.2389元,重庆市0.229元,广东省0.3111元。调整后的上网电价自2008年7月1日起执行。

三峡工程计划安装32台70万千瓦水轮发电机组,总装机容量2240万千瓦,目前已投产24台机组。

三峡首台机组2003年7月10日开始发电,按国家有关部门的批复意见,三峡电力上网电价统一为每千瓦时0.25元。截至2008年6月底,三峡电站已累计发电2300多亿千瓦时,实现发电收入570多亿元。

三峡工程主体工程预计今年年底全部建成,届时投产发电机组将达26台。“十一五”期间,三峡电站计划发电总量超过3600亿千瓦时,按协议,这些电力主要送往华中、华南、华东等受电区域。

### 国家工商总局 要求全面检查直销市场

◎新华社电

国家工商总局近日发出通知,要求对直销市场的经营活动开展一次全面检查,摸清直销市场状况,掌握直销企业经营活动情况,强化企业的责任意识 and 规范化经营。

通知指出,此次检查的重点,对直销企业主要是检查其经营管理制度是否符合有关规定,是否存在招募在校学生为直销员、店铺雇佣直销员或以店铺为核心的团队计酬、未经批准开展直销、披露信息不真实准确、不按規定办理退换货等问题,以及服务网点功能、培训主体或培训内容不符合规定等情况。同时了解掌握其被批准为直销企业以来,是否发生公司或分支机构、店铺、直销员违规受到工商机关处罚的情况。对相关的非直销企业包括申请直销企业,主要检查是否存在未经批准擅自开展直销招募、培训、销售活动,是否存在打着直销、连锁经营、特许经营、电子商务等旗号从事传销的行为。

通知要求,各地工商机关从严格整治直销市场秩序,坚决依法查处直销企业的违规行为。工商机关对查出的问题要依法从速处理,同时记录在案;对不听劝阻、不及时整改并再次出现问题的,除依法追究当事人责任外,还应追究直销企业的管理责任。对擅自从事直销或打着直销等旗号从事传销活动的其他企业,查实后坚决整治。对群众反映比较多的,曾经出现过问题的企业,要重点指导自查,重点进行检查。对实行团队计酬、招募在校学生、非直销企业从事直销的,要从严处罚。