

三季度追踪

房地产:

业绩强势“突围” 行业内部“冰火两重天”

记者 高国华

一轮“喧嚣”的大幅上涨之后,房地产股再度归于沉寂。就在本周,房地产板块不仅重新沦为拖累市场下跌的龙头板块之一,11月7日的监测数据还显示,房地产板块居资金净流出第二位,连续第三个交易日位居资金净流出排行榜前列。

追溯房地产板块前期大涨的原因,超预期的三季度无疑是最大的幕后推手。相较于多数行业依然“惨淡”的三季度业绩,房地产行业在一轮又一轮的调控措施中实现了强势“突围”,三季度交出了一份不错的成绩单。在业内看来,三季度以来,楼市量价回升的趋势显示房地产行业最艰难时期已过,但整体而言,房企资金链仍处于偏紧状态,行业内部或持续呈现“冰火两重天”的格局。

行业逐步回暖 业绩分化明显

Wind 数据显示,沪深两市 152 家上市房企前三季度共实现营业收入 3057.80 亿元,同比增长 17.56%;实现归属母公司股东的净利润 370.08 亿元,同比增长 3.44%。其中,第三季度实现净利润 113.45 亿元,同比增长 15.62%。

“三季度上市房企的利润同比增长明显,主要受益于三季度房地产转暖及销售数据向好推动。”有分析人士表示。来自海通证券的统计数据显示,2012 年三季报 A 股地产企业销售商品、提供劳务收到的现金为 4733 亿元,同比增长 17%,经营活动现金流为 264 亿元,筹资活动现金流为 438 亿元,显示行业整体现金流状况处于近三年以来最好水平。“而与未来业绩直接相关的预收账款达到 4745 亿元,同样处于近三年以来最高水平。这意味着行业基本面已经实现反转,市场

前期所担忧的破产等风险目前完全释放。”海通证券认为,相对其他周期行业而言,房地产板块的基本面最好。

不过,行业整体见底的背后是企业业绩分化态势十分明显,行业内企业呈现“冰火两重天”格局。一方面,龙头房企业绩十分亮眼。前三季度,万科、保利、招商、金地 4 家公司净利润分别为 50.80 亿元、38.21 亿元、24.19 亿元、9.21 亿元,4 家公司全部实现净利润大幅增长,分别增长 41.74%、10.21%、16.03%、91.91%。另一方面,仍有不少房企处于亏损之中。数据显示,有 23 家 A 股上市房企三季度净利润为负。其中,排首位的京投银泰前三季度亏损近 2 亿元,其次是嘉凯城,亏损额达 1.56 亿元。

中央财经大学房地产金融专家李德峰分析说,调控政策下,房地产行业承受的压力不断加大,大型房企的优势会显现得更明显,而小型房企的生存状况会更加艰难。

存货继续攀升 经营压力犹存

在经历了持续严格的调控之后,上市房企前三季度业绩回暖,是否意味着行业复苏的趋势已经确立,行业迎来业绩回升的拐点呢?对此,业内人士认为,虽然大型上市房企业绩亮眼,但全行业来看隐忧犹存,上市房企存货、资产负债率、一年内到期的流动负债仍在走高,财务状况令人担忧。

数据显示,具有可比数据的 127 家上市房企前三季度资产负债率达到 74.33%,较去年同期上涨 1.26%。而 2009 年同期上市房企资产负债率为 65.67%,三年来已持续攀升近 9%。截至 9 月 30 日,127 家上市房企负债总额已攀升至 15837 亿元,同比增长 21.81%,是 2009 年同期的 2.5 倍。“招保万金”四大龙头企业的财务压力也依旧很大。截至 9 月 30 日,万科、保利地产、金地集团、招商地产资产负债率

分别为 79.40%、80.41%、72.65%、70.49%;流动负债分别为 2336 亿元、1365 亿元、558 亿元、542 亿元,同比分别增长 20%、35%、11%、53%。与此同时,存货仍在持续攀升。截至 9 月 30 日,127 家上市房企存货高达 13908 万亿元,同比增长 20.94%。

为了应对资金链的紧张格局,近期内地房企向海外融资总额达到了 27.07 亿美元,折合人民币为 169 亿元。其中,上半月房企融资 8.97 亿美元,下半月房企融资力度进一步加大,达到了 18.1 亿美元。

“博弈”政策面 地产股走势受关注

在经历了两年多的低迷走势后,三季度以来楼市呈现量价齐升的局面,部分城市房价纷纷创出新高,房地产股的投资机会再度吸引资金的关注。

中投证券日前发布的房地产行业研究报告认为,短期内政策加码阶段性缓解,政策面将保持相对稳定,为板块持续反弹争取到较好的投资环境。银华证券发布的报告认为,从 9 月底开始,各地方政府不断释放出楼市微调信号,诸如贵州的购房入户,到 10 月中旬武汉等地公积金异地还贷、二手房公积金贷款额度提升,以及广东、天津等公积金政策调整等。因此,地方政府在稳经济条件下,后续两个月的楼市政策适度宽松概率大。

很显然,在上述市场机构看来,业绩逐步回暖以及政策面微调信号的预期,将成为支撑房地产股走势的有利因素。但业内专家也表示,抑制投机和投资性需求的政策没有改变,所以房地产市场的回暖也将是缓和的。数据显示,2012 年前 9 个月,全国房地产累计开发投资为 5.1 万亿元,同比增

长 15%。相比 2011 年同期同比增长 32%而言,2012 年增幅回落明显。

对于地产股的走势,中金公司认为,伴随着信贷季节性收缩,行业销售进入四季度中的淡季,房价涨幅趋缓、政策压力释放推动的政策性估值修复

将在 11 月上中旬逐步结束,地产股将进入震荡格局。还有机构认为,除非未来有利好的地产政策出台,否则预计地产股继续取得超额收益难度很大,而在行业分化、强者恒强的背景下,房地产股走势也必然出现分化。



中指研究院日前发布的数据显示,10月全国100个城市新建住宅平均价格为8768元/平方米,环比9月上涨0.17%,自2012年6月止跌后连续第5个月环比上涨,涨幅与上月持平。图为宁夏银川市一处新建楼盘。 新华社发

期货市场继续保持健康稳定发展势头

一是推进期货监管制度改革,努力提升市场效率。今年以来,各期货交易所以先后两次下调手续费的标准,整体下调幅度达 44%。中国证监会正按照放管管制、加强监管的原则,进一步简化行政许可,完善净资本监管、期货公司自有资金使用等监管规则。期货公司监管综合信息系统建设也取得重要进展。

二是改进期货市场法规规则,深化期货市场功能作用的发挥。前两天国务院正式发布《期货交易管理条例》。积极组织展开了对期货法的立法的前瞻性研究和基础性调研工作。对已经上市的期货品种的功能发挥正在进一步展开评估,初步建立了 13 大项 135 个指标的功能评估体系。推动交易所完善规则服务,更好地服务实体经济健康发展,提升期货公司服务实体经济的专业化水平。

四是推动期货市场对外开放,提升市场国际化水平。按照“以我为主、

循序渐进、安全可控、竞争合作、互利共赢”的对外开放基本指导方针,认真研究论证以原油期货为突破口,推动我国期货市场对外开放的基本思路和总体规划。研究加快境外期货经纪业务试点步伐,扩大期货保税交割试点、拟定外资参股期货公司的相关政策规定、引入境外投资者参与国内期货市场等措施。

张育军说,中国证监会将继续扎实开展推动期货市场各项改革创新工作,不断拓展期货市场服务实体经济的广度和深度。包括创造条件推动期货市场创新机制的建立和完善,最大限度地激发市场和中介机构的创新活力;推动市场基础性建设,维护市场公信力,提升市场运行效率;加强市场监管和法制建设,完善市场的风险预警、风险监测和风险防范化解机制,确保市场不发生系统性风险;完善期货市场合格投资者制度,倡导“将适当的产品卖给适当的投资者”的基本理念等。

奥巴马连任将如何影响国内市场

记者 李光磊

美国总统奥巴马成功连任的消息一出,包括中国在内的金融市场出现强烈反应。首先是黄金白银等快速上扬的,11月7日亚市盘中,国际现货黄金价格开盘走低,但此后受奥巴马成功连任的刺激,黄金回升至 1720 美元/盎司上方。

有分析认为,奥巴马连任成功这一利好使得黄金亚洲市场大幅走高,目前稳稳站上了 1700 美元,交投在 1722 美元附近,从技术上来看,有望继续冲高,测试 1730 美元的重点位置,同时美元走低也给黄金带来了支撑。

而在国内市场上,A 股反应也比较强烈,周三午后迅速拉升。其中,黄金股午后大涨,带动有色金属板块走高。截至 7 日收盘,怡和资源、鲁丰股份封于涨停,山东黄金上涨 3.43%,恒邦股份上涨 6.84%,包钢稀土涨逾 4%。不过,更具戏剧性的是,澳柯玛午后开盘突然低位拉升逾 4%,一扫早盘颓势直线蹿红,创本月新高。坊间戏称因奥巴马成功当选,读音相近的澳柯玛因此获炒作资金青睐。

星投资总裁杨玲表示,从逻辑上看,奥巴马连任意味着美国目前奉行的超低利率政策将得以延续。短期看,

这有利于风险资产的上涨,因此石油、黄金等价格都有所表现,对应到 A 股,则是能源、有色出现较好的想象空间。

“但我个人对此有一点不同看法。美国推行 QE3 的时机和推行 QE1 的时机并不相同。在 QE1 的时候,中国、印度等新兴市场国家经济仍然处于上升周期,对能源的需求还很旺盛,因此那时美国一推出量化宽松,就迅速推高了大宗商品和黄金的价格,从而也带动了能源股的大好行情。”杨玲进一步分析称,而时至今日,即使不考虑美国“财政悬崖”的压力,仅就新兴市场国家对能源的需求看,也是呈现逐渐萎缩之势,很难再次支撑已不在低位的大宗商品连续上涨。换句话说,现在能源的价格更多地是受制于需求端,而不是流动性了。从这个角度看,A 股想要出现“奥巴马行情”估计也就是虚热。A 股要想有大反弹,还要看国内情况。

对于债券市场的影响,某市场人士告诉本报记者:“奥巴马顺利当选,可能从两个方面对国内债券市场产生一定负面影响。其一,奥巴马连任,意味着 QE3 的实施时间可能会延长,这将对美元形成压制,对国内债券市场或将产生一定负面影响。其二,奥巴马在第一任期内始终没有把中国纳入“汇率操纵国”,第二任期内或许还会延续这一思路,中美之间的贸易摩擦

或许减少,对中国经济的发展会有一定益处,从而也对国内债券市场产生一定负面影响。”

哈尔滨银行金融市场部研究院崔小龙在接受本报记者采访时表示:“奥巴马最后赢得美国大选,符合市场预期,QE3 会如期进行,美国经济复苏之路也会相对确定。与此同时,会提高全球市场的风险偏好,国际资金有可能进一步流向包括中国在内的新兴市场。如果国际资金流向我国,那么外汇占款或将增加,从而进一步回暖银行流动性,短债收益率中枢下行,而中长期债券受基本面利率的影响,收益率会呈现震荡上行的态势,但国内经济仍处于企稳回升阶段,这种上行空间也有限。”

而对于国内利率互换市场的影响,则更多表现在市场情绪上。“利率互换略有反弹 1 至 2 个基点,美国大选结果利好风险资产。”上海某银行交易员分析称,由于央行公开市场逆回购操作仍在滚动进行,在保证资金面平衡的同时,稳定的利率亦制约了利率互换的波动空间。“美国大选的影响更多是市场情绪上的,‘十八大’结束前,我国政策维稳基调不会改变,在没有新的政策动向前,人民币利率互换仍会延续窄幅振荡。”他说。

交易场所长效监管机制。

近期,部分省(区、市)已经相继完成本辖区清理整顿检查验收工作,并陆续向联席会议报送工作报告及有关材料。经联席会议相关成员单位认真研究,结合对部分省(区、市)的现场检查情况,浙江、湖北、重庆、贵州、西藏、甘肃、青海、深圳等八省(区、市)的清理整顿工作率先通过联席会议检查验收。联席会议同意上述八省(区、市)部分交易所保留和备案申请,要求八省

(区、市)人民政府根据国发[2011]38 号、国办发[2012]37 号文件的要求,按照属地管理原则,加强对各类交易场所的日常监管,坚决防止各类交易所违法违规经营现象死灰复燃,确保各类交易场所依法运营,规范发展。”

下一步,联席会议将继续加强对各省(区、市)交易所清理整顿工作的督导力度,及时提供政策指导服务,推动各地尽早完成清理整顿各类交易所工作。

遗失声明

中国工商银行股份有限公司山阴支行遗失空白银行汇票柒张,汇票号码:

- 1020004420301188、1020004420301189、1020004420301190、1020004420301191、1020004420301192、1020004420301193、1020004420301194,特声明作废。

中国工商银行股份有限公司山阴支行
二〇一二年十一月五日

每日市场动态

沪市 A 股涨跌前十名

股票代码	名称	开盘	收盘	涨跌	股票代码	名称	开盘	收盘	涨跌
600036	招商银行	16.69	17.31	0.62	600016	民生银行	3.9	3.6	-0.32
600050	中国联通	9.88	9.79	-0.09	600038	石药集团	3.02	2.82	-0.20
600016	民生银行	6.5	7.49	0.99	600018	华仪股份	5.06	4.81	-0.26
600018	华仪股份	3.55	3.64	0.09	600035	中信证券	4.48	4.35	-0.13
600035	中信证券	4.48	4.35	-0.13	600037	新宁物流	4.47	4.37	-0.10
600037	新宁物流	4.47	4.37	-0.10	600039	浦发银行	11.1	10.56	-0.54
600039	浦发银行	11.1	10.56	-0.54	600048	保利地产	17.5	16.9	-0.60
600048	保利地产	17.5	16.9	-0.60	600051	国药股份	4.54	4.27	-0.27
600051	国药股份	4.54	4.27	-0.27	600056	金康药业	2.79	2.72	-0.07
600056	金康药业	2.79	2.72	-0.07	600060	中金公司	13.71	14.59	0.88

深市 A 股涨跌前十名

股票代码	名称	开盘	收盘	涨跌	股票代码	名称	开盘	收盘	涨跌
000001	平安银行	3.78	4.16	0.38	000002	万科 A	8.9	8.57	-0.33
000002	万科 A	8.9	8.57	-0.33	000003	深发展 A	3.02	2.82	-0.20
000003	深发展 A	3.02	2.82	-0.20	000004	方正证券	2.64	2.43	-0.21
000004	方正证券	2.64	2.43	-0.21	000005	浦发银行	7.6	7.19	-0.41
000005	浦发银行	7.6	7.19	-0.41	000006	招商银行	11.89	10.83	-1.06
000006	招商银行	11.89	10.83	-1.06	000007	中国平安	6.8	6.3	-0.50
000007	中国平安	6.8	6.3	-0.50	000008	中信证券	12.86	12.47	-0.39
000008	中信证券	12.86	12.47	-0.39	000009	招商证券	13.84	13.47	-0.37
000009	招商证券	13.84	13.47	-0.37	000010	赣锋锂业	12.51	12.03	-0.48

金融股涨跌排行

（11月07日）				
名称	今开	最新价	涨跌幅	成交额(万元)
渤海租赁	6.34	6.61	4.09%	15,634.71
宁波银行	9.1	9.13	0.66%	5,542.42
中国银行	2.79	2.81	0.36%	5,023.44
中信银行	3.65	3.66	0.27%	4,329.43
建设银行	4.23	4.26	0.24%	4,963.59
民生银行	6.14	6.16	0.16%	54,866.09
浦发银行	7.67	7.69	0.13%	20,136.68
农业银行	2.56	2.57	0.00%	8,935.43
工商银行	3.87	3.88	0.00%	13,915.32
光大银行	2.63	2.63	0.00%	16,413.32
兴业银行	12.7	12.69	-0.16%	36,145.28
平安银行	13.51	13.55	-0.22%	11,925.12
交通银行	4.33	4.33	-0.23%	7,426.11
安信信托	13.2	13.22	-0.30%	1,768.57
中国人寿	18.34	18.35	-0.33%	10,187.33
华夏银行	8.69	8.68	-0.34%	11,265.79
招商银行	10.38	10.34	-0.39%	17,041.40
南京银行	7.78	7.75	-0.39%	3,488.71
北京银行	7.25	7.23	-0.55%	11,364.94
中国平安	39.14	38.92	-0.56%	52,227.89
国元证券	10.92	10.88	-0.73%	6,101.88
中国太保	18.36	18.22	-0.87%	14,207.49
爱建股份	8	7.95	-0.87%	2,010.02
太平洋	5.92	5.89	-1.17%	6,352.16
海通证券	9.11	9.04	-1.20%	27,729.82
中信证券	11.24	11.13	-1.24%	52,021.11
招商证券	9.73	9.66	-1.33%	8,297.47
新华保险	22.82	22.31	-1.37%	5,447.99
德国投 A	14.08	13.98	-1.55%	4,941.28
西南证券	9.77	9.65	-1.33%	11,618.77
国海证券	9.41	9.31	-1.90%	4,165.79
宏源证券	18.22	18.09	-1.90%	13,984.62
华泰证券	9.34	9.22	-2.02%	9,091.32
广发证券	13.11	12.99	-2.04%	27,398.53
山西证券	7.28	7.21	-2.04%	9,398.68
东吴证券	8.17	8.12	-2.17%	13,697.87
国金证券	16.1	15.97	-2.21%	37,658.17
长江证券	9.11	8.96	-2.29%	9,320.88
方正证券	4.31	4.25	-2.30%	12,370.46
光大证券	12.06	11.88	-2.30%	9,214.56
东北证券	17.02	16.82	-2.49%	6,323.37
ST 航投	11.2	10.97	-2.66%	22,673.05
兴业证券	10.8	10.61	-2.75%	22,435.71
西部证券	14.58	14.34	-3.24%	26,468.62

北京银行私人银行 “民营企业财富精神与家业传承”主题论坛成功举行

吴进宇

10月29日,“民营企业财富精神与家业传承”——北京银行私人银行主题论坛在北京银行总行成功举办。全国政协常委、经济委员会副主任委员、原中共中央统战部副部长胡德平,中国民营经济研究会会长、原全国工商联副主席保育均,北京银行董事长闫冰竹、行长严晓燕以及多位知名经济界与企业界嘉宾出席论坛。与会嘉宾就民营企业在经济增长方式与结构调整中的机遇与挑战、民营企业家的财富管理、家族精神传承等“第一代”企业家们关注的焦点议题进行了热烈讨论。

胡德平在主题演讲中回顾了中国货币与银行业发展的历史进程,并高度强调了作好民营企业特别是中小企业和小微企业与企业金融服务的重要性。他指出,从银行业的市场格局来看,中小银行与民营企业特别是民营企业的主体——中小企业“门当户对”。基于此,他认为中小银行应该成为支持民营企业和中小企业的主力军。胡德平对北京银行十六年来始终坚持“服务中小企业”的市场定位,“文化金融、科技金融、绿色金融”经营特色和服务造诣表示了充分肯定。关于民营企业家的家业和财富管理,胡德平认为这一新兴业务反映了商业银行业务类型由简单到复杂、由单一到全面的演变历史,银行开展私人财产管理要有全新的管理思路、合理的运作方式、合规的运营模式。

中国民营经济研究会会长保育均指出,在外币金融危机、内部产业升级和结构调整等内外因素的冲击之下,民营企业面临着规模升级、兼并重组、投资融资以及家族事务管理的系列难题。在私人财富管理层面,多数民营企业出现理财方乏术、渠道有限、移民他国进行房产投资等不成熟表现,北京银行将私人银行定位为“私人与法人无边界服务”,契合民营企业群体的代际传承需求,未来应搭建企

业家交流、联系、合作、共赢的平台,为弘扬财富精神、推动企业升级开展实际工作。

中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇教授认为,在当前历史环境下,民营企业既要兴家也要发家,管家,企业家应该在家庭财富和企业财务之间设置防火墙。企业经营的风险不应该等于民营企业家庭财富和家庭生活的风险,如何帮助企业打理家庭财富就是私人银行价值所在。郭田勇认为,私人银行不能仅仅作为销售产品及产品组合的渠道部门,监管机构 and 银行内部应给予私人银行部门理财产品创设权和资产标的管理权,同时因为财富传承离不开信托制度,银监会要考虑授予私人银行信托牌照。

作为一家立足于北京,面向全国的新兴股份制银行,北京银行自成立以来始终秉承以市场为导向,以客户为中心的原则,始终坚持服务中小企业的市场定位,加大中小企业支持力度,化解中小企业融资困境。北京银行在与中小企业相互支持、共同成长中,与一大批中小企业家建立了深厚的友谊。北京银行私人银行“专注于客户的家庭保障和事业发展,帮助客户实现家业与事业平衡和谐,实现对民营企业‘从私人到法人’的无边界服务”的发展理念也获得了众多企业家的认同。

与会多位民营企业家表示,自身事业能够取得世人瞩目的发展成绩与北京银行的鼎力支持密不可分。在支持民营中小企业成长方面,北京银行勇于先试先行,走在市场的前列,并取得了骄人的成绩。一位企业家代表表示:“北京银行推出私人银行服务,我愿意和北京银行在家族企业和个人资产管理上,进行更深的合作。”

北京银行不仅对文化创意企业大力支持,而且还积极帮助企业做大做强。一位文化创意企业的负责人在座谈会上也感慨颇多,他坦言:“北京银行对我的企业有巨大的支持,我在北京银行的贷款,从几年前的五百万到现在两个亿,正是得益于我们的大力支持,才使

得企业能够飞速腾飞。”该公司连续四年在北京银行支持下取得了快速的发展“未来,无论如何,我们不会离开北京银行,我个人也愿意把自己的财富交给北京银行这样负责任的银行来打理。”

北京银行行长严晓燕指出,应对金融脱媒、利率市场化等挑战,北京银行不断加大战略转型步伐,今年正式设立了私人银行部门和私人银行中心,成为首家推出私人银行服务的城市商业银行。北京银行 70%以上的私人银行客户均有企业家背景,北京银行私人银行服务秉承“您的家业,我们的事业”发展理念,即专注于客户的家庭保障和事业发展,帮助客户实现“家业”与“事业”的平衡和谐,以“大财富管理”组织模式贯通私人与法人,实现对民营企业家“从私人到法人”的无边界服务。

北京银行董事长闫冰竹在总结发言中结合私人银行主要客户群体——民营企业企业家事业与家业的发展现状,深入浅出地阐述了加强现代企业制度建设,促进公司治理提升与股权多元化的系列建议。他着重指出,当前形势下更需要为民营企业企业家争取政策和制度的支持,营造有利于民营企业特别是中小企业发展的氛围和政策。他特别强调,北京银行发展十六年,始终坚持“服务中小企业”的市场定位,与广大民营企业结伴同行,结下了深厚友谊。闫冰竹董事长强调,展望未来,民营发展前景广阔,私人银行业务大有可为。“十二五”时期,民营经济发展面临难得的历史机遇。与此同时,随着国内居民财富的增加与私人银行客户的逐步崛起,财富管理、财富传承、税务规划等定制化、综合化需求也将日益强烈,私人银行也将面临更广阔的发展机遇。闫冰竹董事长指出,北京银行将坚持与中小企业共同成长,更加关注引导和扶持小微企业优化结构和转型升级,以私人银行业务为契机构建企业财富管理、创造价值、打造品牌,努力成为广大私人银行客户事业上的好伙伴、生活中的好管家。