

# 禹洲地產擬提價一至兩成



▲禹洲地產常務副總裁蔡明輝(左)預計未來售價將提升一至兩成,右為禹洲地產廈門分公司總經理楊彬

【本報記者李靈修廈門報導】截至九月份,禹洲地產(01628)年內合約銷售金額累計達51.48億元(人民幣,下同),較去年同期漲51%。公司常務副總裁蔡明輝表示,企業年度既定目標已完成,下半年銷售策略會由「搶佔市場份額」轉變為「提高毛利率」,預計將提價一至兩成。

據了解,禹洲地產今年前9個月銷售均價約為每平米8873元,而九月份均價則已達9632元。蔡明輝介紹稱,禹洲地產近兩年發展保持著快速上升的趨勢。企業上半年在廈門的市場份額位居首位,佔有率達13%,而全國總銷售面積為58.0916萬平方米,較去年同期增長52%。此外,公司今年還分別在合肥、天津、龍岩及泉州拿下四個地塊。

## 資金面良好 無融資計劃

禹洲地產廈門分公司總經理楊彬則透露,企業「十一黃金週」期間在廈門市場的業績良好,共銷售房屋105套、金額達1.19億元,數據較去年同期均有提高。至於吸引消費者購房的原因,楊彬表示,廈門市環境優越、交通便利,適宜定居,本地高校畢

業生及外來優秀人才亦都會成為主要買家。此外,隨著該地區今年經濟發展迅速,城市發展空間擴張,造成房地產行業規模不斷提升。蔡明輝強調,消費者的購房目的主要以「剛需」為主,公司在售房時亦將「剛需房」及「高檔住宅」的比例維持在7:3的水平。據了解,廈門市的政策要求持外地身份證的居民需提交該地區一年的醫保證明方可購房。

蔡明輝指出,未來會根據自身發展需求增加土地儲備,優先選擇適合企業開發的地塊進行競標,但會採取「謹慎」的策略投資。據了解,禹洲地產目前土地儲備達600萬平方米以上,其中下半年待售面積為30萬平方米。他續稱,下半年並無進一步融資或發債計劃,而因為現金回籠情況不錯,公司近兩個月的負債比估計會有所下降。

蔡明輝同時表示,中央本月將預售權審批下放的政策將會提高相關行政效率,因為本地監管部門更了解情況,能夠更好地管理市場。但該舉措並不會對商品房預售審批量造成影響,更不會導致房價上漲。

禹洲地產近日在廈門舉辦的「禹洲萬博悅」活動,邀請一千兩百名業主參加「博餅」,設立最高獎項為寶馬汽車一輛。蔡明輝表示,隨著公司業務的擴展,具有地域特色的「博餅文化」已推廣到其他省份。據了解,「博餅」為閩南地區的中秋習俗,相傳由民族英雄鄭成功所創。參與者用六粒骰子投擲點數的組合來確定獎品,當地人相信其結果可預測未來一年的運氣。

# 未擺脫熊市格局 但下跌空間有限

# A股缺實質利好料難作為

中國九月宏觀數據發布在即引發市場觀望。不過,鑒於三季度經濟數據難有良好預期,後市持續反彈暫缺新的動力,同時,維穩行情期間市場更多注重穩定,分析預計,在沒有政策刺激背景下,本周A股將再現震盪市,不排除「不進則退」的可能。

本報記者 倪巍晨

A股上周先抑後揚,個股走勢分化明顯,滬綜指最終收報2104.93點,全周微漲0.9%。申萬市場研究部副總監錢啟敏指出,政策預期未如期兌現,導致上周市場追漲意願薄弱,加之宏觀經濟數據本周公布,市場整體處於等待觀望。此外,九月初反彈行情中,2140點堆積大量籌碼,市場短線運行至該點附近位置後需要消化震盪。他表示,三季度經濟料難有較好預期,上市公司三季報也料會遜於預期,在持續反彈缺乏新的動力下,市場供求矛盾亦難紓緩。

## 市場供求矛盾難紓緩

他相信,本周市場將進入等待盤整行情,即便下調也不會很深,指數或在2060至2130點範圍波動,建議操作上保持謹慎。此外,熱錢快炒是近期市場的主流,在成交量無法有效放大的前提下,市場並不支持大盤反彈向縱深發展。

宏源證券的高級策略分析師徐磊說,近期股價在10元以下個股表現活躍,說明市場正圍繞超跌股尋求熱點。他相信,2100點是維穩行情中的重要價值中樞,維穩行情期間各種政策利好不斷,將確保大盤下跌空間有限。惟由於現時市場並未擺脫震盪市格局,預計本周大盤將繼續在2100點上下震盪整理。他又認為「十八大」召開前,貨幣政策不可能出現重大轉變,股市微觀政策更多地也只是強調穩定而非變革。湘財證券分析師朱禮旭補充說,近期市場缺乏炒作主線,真正的權重股沒有較大上升機會;與此同時,大盤從2000點上攻至2100點後,市場短期面臨獲利盤的調整,若三季度經濟數據弱未能呈現向好預期



後,市場恐將繼續震盪。他並稱,從大周期角度看,A股仍未擺脫熊市格局,由於周期股沒有上攻機會,且支柱性行業也並不景氣,預計市場短期仍將承壓,本周A股料弱勢調整,股指則可能在2050至2100點區間波動。

## 匯金增持拉動效果有限

匯金公司十日宣布,已於當日在二級市場購入工、農、中、建股份。朱禮旭相信,「國家隊」資金在當下時點做出增持舉動,更多體現了管理層維穩的政策基調,由於目前市場關注的仍是未來政策及經濟改革的決心與方向,因此匯金增持舉動對拉動滬綜指的效果較為有限。徐磊坦言,匯金對四大行做出增持舉動,傳遞出較強的政策呵護信號,增進對市場心理預期遠大於實際效果。錢啟敏亦補充說,匯金增持雖無法有效推升大盤反彈,但卻能對市場起到穩定作用,預計

▲股市慘淡,一位股民低頭不敢看盤

新華社

## 滬深股市一周表現 (9月28日-10月12日)

	10月12日	9月28日	變幅(%)
滬綜指	2104.93	2086.17	+0.90
深成指	8650.19	8679.22	-0.33
滬深300	2304.53	2293.11	+0.50
滬B	221.11	220.00	+0.50
深B	583.89	573.43	+1.82

增後銀行股表現將趨於穩定,從而穩住大盤重心。對於中證監十一日發布了《非上市公眾公司監督管理辦法》,明確非上市公眾公司到交易所上市。錢啟敏據此分析稱,該辦法為非上市公眾公司融資和轉讓提供了便利,並將中小企業納入監管,但該消息易引發投資者聯想。徐磊則指出,未來新IPO的上市標準或將降低,發審委的審核權利也可能逐漸淡化,這無形中放寬了企業通過資本市場融資的門檻。此舉弊端是增加了市場的擴容壓力,但好處卻能降低二級市場炒作,及高發行價格等投機現象,其對降低A股結構性泡沫意義重大。

# 私募謹慎樂觀 偏愛消費股

【本報記者葉勇上海十四日電】根據私募排排網對內地私募行業的最新調查顯示,陽光私募九月平均收益雖跑輸大盤逾3%,但私募基金對十月行情是謹慎樂觀。

私募排排網數據顯示,28.57%私募看漲十月行情,雖比上月下降16.88%,但中性觀點的私募比上月大幅增加了25.32%,而看跌的私募也相對減少了8.44%,為14.29%。從行業觀點看,消費、醫藥仍然是關注的重點。

## 料「十八大」前有波行情

整體而言,私募基金對十月行情是謹慎樂觀,期待「十八大」前會出現一波行情。錚鋒巨業董事長吳毅健看好十月份100-200點反彈,認為無論是從時間點和技術形態來看,市場都具備反彈的契機,時間可能會延續2-3周。上善若水投資總監侯安揚認為,市場沒有整體性行情,但存在個股行情。

私募十月青睞板塊大體和九月相似,不過,新興產業和金融的受關注度下降,電子信息、資源股等受青睞度則在上升。40%私募看好消費股的機會,通脹可能再度走高也可能會拉動消費股的上漲,30%私募

青睞醫藥股,20%私募看好電子信息的機會,15%私募看好金融、軍工、TMT、能源、資源股等也各有10%私募看好,5%私募則青睞傳媒股,看好其在「十八大」前的機會。

## 前三季私募業績反差大

九月市場探底回升,滬深300全月上漲4%,但陽光私募平均收益跑輸大盤逾3%。統計數據顯示,納入統計的1116隻非結構化陽光私募九月平均收益率僅為0.76%。1116隻產品中,實現正收益的產品數量為665隻,佔比59.59%;其中,收益跑贏滬深300指數的產品數量為100隻,佔總數量比的8.9%,不足一成。當月陽光最高收益為中海信託旗下的「廣發證券定增4號」獲得,達23.51%,最低收益為-10.46%,首位相差近34個百分點。

而今年前三季,陽光私募三季私募平均收益為-1.14%,跑贏同期滬深300指數,今年前三季滬深300指數下跌-2.24%。前三季統計的930隻非結構化產品中,有400隻產品實現正收益,佔比43.01%,收益率在10%以上的產品為74隻,佔比7.96%。前三季私募表現分化嚴重,虧損最大產品收益率



▲消費醫藥股受私募青睞

新華社

為-41.66%,首尾業績相差超過80個百分點。前三季陽光私募收益排名中,銀帆投資管理的「銀帆3期」以40.36%的收益排名第一,澤源投資管理的「澤源3期」以35.68%的收益位居第二,東源投資旗下兩隻定向增發指數型產品以34.55%的收益緊隨其後,三家機構成為2012年度私募冠軍的最有力爭奪者。

# 本周解禁市值增76%

根據滬深交易所的安排,本周兩市共有9家公司共計8.87億股解禁上市流通,以上周五收盤價為標準計算的市值為199.07億元(人民幣,下同)。

西南證券首席策略研究員張剛分析說,本周兩市解禁股數量雖比本周減少18.32%,但解禁市值增加了75.64%,目前計算為年內中等水平。

統計顯示,本周解禁的9家公司中,滬市2家公司為185.33億元,深市7家公司為13.74億元。其中周一(十五日)共有4家公司限售股解禁,合計解禁市值為193.47億元,佔到全周解禁市值的97.19%,解禁壓力極為集中。

滬市2家公司,中國國旅在周一將有6.60億股限售股解禁上市,按照上周五收盤價計算,解禁市值為183.22億元,佔到本周滬市解禁市值的98.86%;中國水電的解禁市值為2.11億元。

深市7公司中,亞瑪頓將於周一解禁,解禁數量為0.36億股,按照上周五收盤價計算解禁市值為6.74億元,是本周深市解禁市值最高的公司;解禁市值排第二、三名的公司是萬馬電纜和華僑城A,解禁市值分別為2.53億元、2.19億元。

# 滬八成受訪者看淡樓市

【本報記者倪巍晨上海十四日電】上海財經大學應用統計研究中心最新研報稱,有77%的上海受訪者認為「目前買房時機差」。該中心副總裁謝今日表示,由於目前上海房價仍未進入明顯下降通道,因此上海剛需對買房的態度持謹慎態度,72.8%的受訪者坦言「未來半年在滬購房時機差」。

數據顯示,認為目前購房時機較好的受訪者則僅有13.5%,此外有15.3%的受訪者相信「未來六個月可能會出手買房」。而認為「時機好」的則僅15.3%,顯示出購房者的入市意願和預期仍然處於較低水平。此外,對於樓市調控政策的成效,有近20%的受訪者認為「有效」,而對樓市調控持「不滿意」態度的受訪者卻仍高達58.6%。

崔暢坦言,上海人對未來樓市調控的持續性仍有更大期待,目前上海樓市正逢「金九銀十」樓市傳統銷售季,儘管地產企業再拿地熱情,但由於政府多次重申並強調樓市調控,使上海消費者對未來調控效果充滿期待,由於購房者相信未來房價仍可繼續下調,因此在入市問題上保持觀望。他又引述該校此前發布的「三季度上海消費者買房意願指數」,環比下降了2.8點,僅36.4點,而買房時機指數也環比下降了6.4點,至42.5點。

崔暢稱,在內地經濟增速減緩背景下,現時的樓市調控正面臨兩難選擇。他分析指出,管理層若繼續在未來出台更嚴厲調控措施,將帶來相關產業的收縮,及財政收入的減少,從而對經濟復蘇構成利空影響;另一方面,若放鬆調控及貨幣政策,又可能引發內地房價的報復性上漲,並埋下不穩定因素。因此,她建議,通過推進房產稅、建立預售等长效机制,將內地房價穩定在合理適度範圍,通過穩定房價預期,促進正常的需求釋放,並藉此防範房價的報復性反彈。

# 紐倫堡玩具展覽2700商家

第64屆紐倫堡國際玩具展覽會將於明年一月三十日至二月四日在德國南部城市紐倫堡盛大召開。本次展覽將為2700家玩具製造商提供一個優秀的交易和交流平臺。

據德國紐倫堡玩具展覽公司首席執行官Ernst Kick介紹,本次展覽主題為「經典玩具的日益數字化」,參展商和製造商可在300平方米的活動區內展示並試用iToys和帶有數字和電子元件的玩具或虛擬遊戲世界。

Ernst Kick表示,產生本次展覽主題的想法主要來自上一屆展覽,網絡和數字話題在對參展商和觀眾的調查中位居前列,表明該行業將會在當今和未來推出更多的兒童娛樂玩具。他稱,「除軌道車和可愛的動物外,幾乎每個孩子的房間都能找到越來越多的多媒體和高科技設備。特別是能與智能手機或平板電腦相結合的經典玩具iToys,都是流行趨勢。」

值得注意的是,第四屆全球玩具大會將在該次展覽會上召開。屆時,相關專家將通過實例對玩具行業進行分析,並進一步探討如何通過網店促進線下零售,如何使用亞馬遜、eBay和iCo等互聯網平台等。

德國紐倫堡玩具展覽公司是世界上最知名最成功的玩具展會和營銷服務提供商。該展覽會每年吸引超過100個國家的7.6萬名參觀者及61個國家超過2700名展商,在16萬平方米的展場展出逾百萬件產品。成立十餘年來,隨著公司組建的國際展覽項目「世界玩具展館」的建立,該公司現已涉足俄羅斯和亞洲。

## 恒生AH股溢價指數一周表現

上上周五指數	前上周五指數	變幅(%)
101.39	104.17	-2.67

## A/H股價對照表

公司名稱	H股上周五收市價 (港元)	A股上周五收市價 (人民幣)	溢價 (%)
山東墨龍	2.78(9.02)	12.55(7.08)	453.19
洛陽玻璃	1.44(4.35)	5.40(-0.92)	359.53
儀征化纤	1.69(4.97)	6.24(0.48)	352.46
南京熊貓	1.70(-3.95)	5.77(4.31)	301.50
昆明機床	1.54(-1.28)	5.00(5.49)	297.86
東北電氣	0.68(7.94)	1.96(6.52)	253.20
北人印刷	2.02(8.60)	5.72(9.79)	246.99
天津創業	1.70(1.19)	4.65(1.75)	235.18
洛陽鉚業	3.40(-1.73)	9.09(-)	227.61

公司名稱	H股上周五收市價 (港元)	A股上周五收市價 (人民幣)	溢價 (%)
海信科龍	1.56(7.59)	4.13(6.44)	224.42
經緯紡織	3.81(0.26)	9.82(3.48)	215.84
新華製藥	1.88(1.62)	4.71(1.51)	207.00
廣州廣船	5.44(1.49)	13.18(-0.98)	196.89
上海石化	2.27(3.65)	5.40(1.89)	191.50
重慶鋼鐵	0.99(4.21)	2.30(3.14)	184.69
金風科技	2.89(2.48)	5.71(0.00)	142.11
東江環保	30.00(-1.32)	56.05(-0.73)	128.95
北京北辰	1.43(4.38)	2.65(-0.38)	127.08
大連港	1.64(5.81)	2.89(-0.69)	115.94
華電國際	2.04(-3.77)	3.56(-1.11)	113.84
大唐發電	2.63(-1.87)	4.40(-0.45)	105.01
廣州藥業	14.94(-0.40)	23.32(12.12)	91.27
中國鋁業	3.34(1.83)	5.08(2.01)	86.38
克州煤業	12.60(3.79)	18.92(-0.26)	84.00
上海電氣	2.84(1.79)	4.07(0.74)	75.61

公司名稱	H股上周五收市價 (港元)	A股上周五收市價 (人民幣)	溢價 (%)
中國中冶	1.46(0.00)	2.09(1.95)	75.42
東方航空	2.53(1.20)	3.30(1.54)	59.83
中海發展	3.48(1.46)	4.41(1.38)	55.29
四川成渝	2.44(8.24)	3.07(0.99)	54.18
東方電氣	3.20(-1.23)	3.94(-1.75)	50.88
紫金礦業	11.18(1.08)	13.72(0.51)	50.38
中海集運	1.81(5.85)	2.22(3.74)	50.30
中國海洋	3.66(7.65)	4.33(2.36)	44.97
深圳高速	2.90(1.05)	3.31(1.22)	39.86
江西銅業	19.38(-2.81)	22.04(-2.13)	39.36
中海油服	14.28(-2.33)	16.13(-0.49)	38.42
第一拖拉	6.44(5.57)	7.14(0.42)	35.86
安徽皖通	3.49(2.65)	3.77(3.29)	32.37
華能國際	5.60(-6.04)	6.04(-4.58)	32.17
比亞迪	14.30(5.15)	15.13(5.66)	29.65
廣汽集團	4.97(2.05)	5.19(-2.44)	27.96
馬鋼股份	1.94(2.11)	1.94(3.74)	22.54

公司名稱	H股上周五收市價 (港元)	A股上周五收市價 (人民幣)	溢價 (%)
金隅股份	5.82(-2.35)	5.80(-1.02)	22.12
中國國航	5.13(1.18)	4.97(-0.20)	18.72
中煤能源	7.54(5.16)	7.20(1.55)	17.01
南方航空	3.71(4.51)	3.47(1.76)	14.61
交通銀行	2.72(7.09)	2.53(1.61)	13.98
中信銀行	4.07(7.11)	3.70(1.37)	11.40
海通證券	10.52(1.54)	9.55(-0.31)	11.24
新華保險	25.50(0.20)	23.02(-6.08)	10.62
中國銀行	3.07(4.07)	2.74(1.48)	9.37
聯華重科	9.84(10.56)	8.62(0.00)	7.35
民生銀行	6.65(6.06)	5.78(2.30)	6.51
中國石油	10.38(2.57)	8.85(0.80)	4.48
長城汽車	21.95(4.52)	18.54(5.76)	3.50
中興通訊	12.54(-6.42)	10.50(-5.91)	2.61
中國太保	24.55(4.47)	19.97(-1.29)	-0.32
上海醫藥	15.16(-0.26)	12.15(3.05)	-1.79
中信證券	14.48(0.42)	11.54(-2.12)	-2.34
中國人壽	23.25(1.75)	18.52(-2.01)	-2.39

公司名稱	H股上周五收市價 (港元)	A股上周五收市價 (人民幣)	溢價 (%)
鞍鋼股份	4.43(4.48)	3.50(2.04)	-3.19
中國石化	7.82(7.86)	6.10(1.84)	-4.41
農業銀行	3.22(4.21)	2.50(1.63)	-4.86
工商銀行	4.96(7.13)	3.84(2.40)	-5.13
交通銀行	5.70(6.34)	4.32(1.41)	-7.13
滙豐動力	26.25(8.47)	19.74(1.96)	-7.85
南車股份	5.68(10.33)	4.25(3.41)	-7.99
青島啤酒	44.55(1.02)	33.12(1.91)	-8.90
中國神華	31.30(3.81)	22.87(-0.61)	-10.46
江蘇寧滬	6.75(0.60)	4.88(2.09)	-11.41
建設銀行	5.76(5.30)	4.14(4.02)	-11.92
招商銀行	14.42(5.26)	10.36(1.97)	-11.96
中國中鐵	3.68(8.55)	2.64(4.76)	-12.09
中國平安	61.00(1.41)	41.51(-1.03)	-16.61
中國鐵建	7.49(8.55)	4.87(6.33)	-20.32
中交建	6.71(6.51)	4.33(4.34)	-20.92
安徽海螺	25.35(2.42)	15.99(0.06)	-22.71
晨鳴紙業	2.62(-)	-(-)	-