

楼市唱空论再起

房地产大腕纷纷发表看空言论



CFP供图

春节过后，“中国房价暴跌论”又在网络上热传，加之香港部分楼盘大幅降价，内地房价看空论顿时升温。

楼市唱空论频出

“中国房地产泡沫比迪拜严重1000倍，甚至更糟。”2011年，华尔街著名空头大师詹姆斯·查诺斯的一句话，曾让中国房地产企业毛骨悚然。在经过2013年大丰收之后，马年年初，新一波房地产的“唱空”似乎再度来袭。

万科集团董事长王石近期对楼市的表态引人关注。在接受媒体采访时，王石用“非常不妙”来表达其对今年楼市的观点，并称“我不改变我的观点”。王石所谓的“不改变”，是基于其在去年9月时的表态。此前，香港首富李嘉诚抛售了内地410亿港元的资产。对此，王石在微博上表示：“精明的李嘉诚先生在卖北京、上海的物

业，这是一个信号，小心了！”

一直唱高房价的任志强对于今年房地产的增长也不持乐观态度。日前在“2014亚布力中国企业家论坛第十四届年会”上，任志强表示，“很多开发商以为今年可能跟去年一样，很乐观。我个人对他们提出警告，我说你们太乐观了，很危险。”

事实上，早在去年年底，中国社会科学院财经战略研究院发布住房绿皮书《中国住房发展报告(2013—2014)》。报告预测，一、二线城市房价最快将在2014年第一季度短线见顶。高盛去年12月17日发布策略报告称，2014年中国房地产进入调整阶段。

抛售与成交下滑

在房地产唱空论泛起的的同时，近期香港楼市打折出售、内地一线城市1月房地产成交数据也再度引起各界注意。

自去年8月以来，自称“永远不赚最后一个铜板”的李嘉诚控制的长和系便开始抛售内地不动产，8月以26亿元出售广州西城都荟广场等项目，10月以约70亿元出售上海陆家嘴东方汇经中心，12月其旗下ARA基金向江苏三胞集团出售南京的国际金融中心大厦，预

计售价30亿元。而今年年初，李嘉诚之子李泽楷执掌的电讯盈科公告拟售北京三里屯电讯盈科中心。

此外，据亚豪机构统计数据显，根据对1月43个主要城市住宅市场交易情况的监测发现，超九成城市楼市成交量环比下跌。具体来看，43个城市中蚌埠下跌幅度最大，为56.78%；其次是大连，下跌53.11%。此外深圳降幅为44.4%；北京为36.8%；上海为30.65%。

据《京华时报》

房企融资

房地产类贷款紧缩扩大

多银行称暂未接到信号

日前，兴业银行等部分商业银行传出收紧房地产及相关行业贷款的消息。据记者多方证实，兴业银行类似文件确有下发，部分贷款业务暂停至今年3月底。本次暂停业务包括房地产供应链金融业务，比如钢铁、水泥、建筑施工行业等。另外，夹层融资以及部分房地产开发贷款也被叫停。

夹层融资房企极少使用

此次传闻提及的房地产夹层融资业务和地产供应链金融业务，对公众来说显得较为陌生。但在从事地产信贷业务逾12年的某股份制银行地产事业部负责人看来，公众对上述两项业务的不了解完全正常，因为这本身就不是房地产行业主要的融资业务。

所谓夹层融资，主要是指介于

银行信贷间接融资和资本市场股权直接融资之间的一种融资模式。其常见的操作程序是，有融资需求的企业向银行提出融资需求，银行动用资金购买该企业一定数额的股权，同时在协议中明确规定企业回购的条件。针对地产企业从事夹层融资业务，上述负责人表示，未听说地产行业有广泛开展该项业务。该负责人明确表示，目前地产企业的融资方式首选仍然是银行的开发贷。

观察

楼市真的会“崩盘”吗？

2014年的中国楼市真的走到所谓“崩盘”的边缘了吗？事实上，关于中国楼市崩盘的说法，有多少“证据”的同时就会有反证。各种数据呈现出来的现状，一面是中小城市房价回落，销售乏力的现实；一面是一线城市热度不减，需求空前的现状……关于中国楼市崩盘与否的种种证据与反证，展示给人们的其实是房地产市场强烈分化的现实。但市场分化并不等于楼市崩盘。用“崩盘前夕”来形容目前的中国楼市的确有些言过其实。

不过，对于中国楼市“崩盘”的担忧，在目前也并不多余。在经过10年高速发展与膨胀之后，中国的房地产行业已经积累了相当程度的泡沫，尤其是在一些资金充裕而需求有限的地区，房地产市场的泡沫化程度更是十分明显；而出于土地财政和保持经济增速的需要，更是让很多城市的房地产扩张速度远远超过了需求增加的速度。

尽管目前来看，中国楼市去泡沫的过程仍仅限于一定区域，并显得温和可控，但让人担忧的是，仍有很多城市对已经发生的事情置若罔闻，还在重复地走着卖地、盖楼、建新城的老路。 据新华社

多家银行称暂未接到信号

此次部分银行的信贷收紧行为，被视为新一轮银行业收紧房地产行业信贷的信号。记者就此采访了多家商业银行个人房贷业务或开发贷业务的负责人发现，受访的多数业内人士明确表示并未接到来自上级部门明确的收紧信号。

他还表示，对银行来说任何业务都是收益和风险并存的，房地产行业是有一定风险，但目前的监管力度到位，整个地产相关业务的风险就仍然可控。该负责人认为，“未来的房地产价格，尤其是一线城市的房地产价格，仍然处于易涨难跌的局面。”

据《南方都市报》

并购市场

天舟文化重组恢复审核

天舟文化21日晚间公告，接中国证监会通知，恢复审核公司并购重组申请。在证监会最新的并购重组审核进度表中，天舟文化的审核状态已由上期的“有关方面涉嫌违法违规立案，暂停审核”变为“消除影响，恢复审核”。

此前，天舟文化于2013年8月发布重磅重组预案，进军手游。预案显示，公司拟以“定增+现金”的方式，作价12.54亿元收购北京神奇时代网络科技有限公司（下称“神奇时代”）100%股权。神奇时代主营业务为移动网游戏的开发与运营，自设立以来主要开发的游戏产品为《忘仙》、《三国时代》、《潜龙》、《最游记》等，已成为中国领

先的移动网游戏企业之一。

按照收益法评估，神奇时代的评估值为12.54亿元，增值率高达2113.82%。披露上述手游并购方案后，天舟文化股价一路飙涨，最大涨幅逾250%。不过，伴随股价暴涨而来的是“重组涉嫌内幕交易”的消息。

据证监会并购重组审核进度表披露，天舟文化先于2013年10月接受“实地核查”，后“因参与重组的有关方面涉嫌违法违规立案”，自2013年11月起被暂停审核。公司在11月29日的公告中表示：“公司目前尚未收到对上市公司的立案调查通知书。”

现代快报记者 王雪青

中京电子2.86亿收购方正达

柔性印制电路板产业再下一城

在停牌三个月之后，中京电子并购方案终于揭开面纱：公司拟以发行股份及现金相结合的方式，以2.86亿的总价收购柔性电路板企业湖南方正达100%股权。在进军柔性印制电路板(FPC)产业的路上再下一城。尽管交易方案并未披露收购标的的过往财务数据，但承诺2014年-2016年净利润分别不少于2800万元、3460万元和4114万元。

公告显示，公司拟以8.83元/股向湖南方正达股东方笑求、蓝顺明发行股份2757万股，以及支

付现金4255.69万元购买其持有的方正达100%股权，其中以非公开发行股份方式支付的比例为逾85%，以现金方式支付的比例近15%。

与此同时，中京电子拟向不超过10名其他特定投资者非公开发行股份募集配套资金不超过9532.05万元，用于支付现金对价款及中介费等款项，发行价格为7.95元/股，发行股份数量约1199万股。中京电子实际控制人杨林将认购不超过发行股份的30%。

现代快报记者 郑培源

投资者维权

紫鑫药业“虚假陈述案”终有定论

投资者维权索赔大门打开

经过逾两年的调查、审理，证监会对紫鑫药业的调查结果于日前出炉，紫鑫药业在信息披露等环节的违法违规行为最终得到确认。随着相关《行政处罚决定书》的下达，中小投资者维权索赔也随之进入实质性操作阶段。

证监会责令紫鑫药业改正，给予紫鑫药业警告的同时处以40万元罚款；并予以公司原董事长、总经理郭春生警告，并处以10万元罚款；同时给予了曹恩辉、祖春香、殷金龙等高管警告、罚款的处罚决定。

值得一提的是，除监管部门下达的行政处罚外，瞒报上述关联关系、关联交易的紫鑫药业未来还可能遭遇投资者的维权索赔。记者获悉，在上述行政处罚决定

披露后，目前已有多位律师正征集投资者向紫鑫药业提出维权索赔。知名维权律师吴立骏向记者表示，监管部门作出行政处罚后，与紫鑫药业相关的民事诉讼条件已具备，但并不是任何投资者都可以向公司提起索赔。据其介绍，只要在2011年4月12日至2011年8月16日之间买入紫鑫药业，并且在2011年8月16日之后卖出或继续持有紫鑫药业股票的投资者，均可提出索赔申请。回看紫鑫药业彼时股价走势，在本报刊发调查揭穿公司“隐瞒、未披露上下游关联方”的事实后，公司股价应声下挫，从2011年10月24日至2012年1月6日期间单边跌幅高达66%。

现代快报记者 覃秘

热门公司

京东方22.79亿再投显示器项目

众高管欲携手增持

京东方今发布公告称，下属控股子公司北京京东方显示、京东方视讯拟总投资22.79亿开展模组小型化显示屏生产项目。此外，重庆京东方光电的重庆国资股东将单方面增资，北京京东方半导体将回购部分股东股权并实施减资。数据显示，从2009年6月至2013年初，公司共投资建设5条生产线，包括合肥TFT-LCD6代生

产线等，投资金额也逐年增高，分别为90亿、100亿、220亿、285亿和328亿。公司今日同时公告，部分董事、监事、高级管理人员及其他核心管理人员拟于2014年3月1日至6月30日期间通过二级市场以个人自有资金购买公司股票，总金额不低于1000万元，并承诺自购买之日起持有至2016年6月30日不进行转让。

现代快报记者 郑培源