

京沪土地市场现年末争抢潮 A股房地产并购案例层出不穷

楼市今冬不冷

在2013年即将结束之时，一线城市“逆天”走高的地价，成为房地产市场最热的话题。在地产股股价屡创新低、房产税等“利空”预期不断增强的氛围下，大中小房企齐上阵争抢京沪土地资源，其背后是一线楼市的强劲需求和抗跌能力越来越成为业界共识。

◎记者 于兵兵 ○编辑 邱江

一线土地市场年终“翘尾”

12月份，上海拟出让土地36幅，规划建筑面积近300万平方米，起始价达到190.91亿元。在11月底时，曾有业内人士测算，加上前11个月上海实现土地出让收入1800余亿元，今年全年上海卖地收入将超过2000亿元，创下土地出让收入之最。

实际上，12月份上海真实的土地出让情况，远比市场想象的要“血雨腥风”。12月4日、5日，华南大鳄恒大地产率先爆发，拿下五幅地块，总斥资超过47亿元，成为上海历史上最集中拿地的房企。据粗略统计，恒大上海拿地的溢价率在130%左右。这是恒大继127亿狂取北京三幅地块后攻下的又一个核心一线城市。

这只是刚刚开始。最近，在临港新城主城区某办公地块，上海锦绣投资以490%的溢价率、1.5万元/平方米的楼地板价，令自贸区概念下的临港新城土地市场“扶摇直上”。在此期间，超过400%的溢价率屡屡出现。根据中国指数研究院统计数据，仅上周，全国住宅用地楼地板价前十位的地块中，有五幅来自上海临港新城主城区，溢价率分别为445%、427%、424%、407%和379%。

除上海外，北京也是土地炙手可热的一线城市之一。20日，北京市土地整理储备中心宣布，其门头沟新城MC16-073地块经公开招标，最终由三家公司联合体以58.66亿元获得，北京历史上新的总价“地王”由此产生，溢价率近50%。这三家公司分别是北京住总房地产开发有限责任公司、北京融创恒基地产有限公司和北京骏洋房地产开发有限公司。其中，融创中国旗下的北京融创恒基地产有限公司在今年9月曾以总价21亿元及异地建设医院面积27.8万平方米竞得北京市朝阳区农展馆北路一个地块，折合楼地板价超过7.3万元/平方米，成为北京单价“地王”。

对此，有业内人士解读，目前三四线城市住宅市场供给较大，需求有限，部分出现滞销，房企越来越看到一线楼市的强劲需求和抗跌能力。因此，尽管地价成本较高，但仍“一头扎进”。

土地高价推高成本

除了地块越来越受追捧外，上海土地市场还呈现了大中小房企竞相入场的局面。如此前从未或几乎未在上海出现过的重庆隆鑫、深圳天健等。另外，新丹投资、越州投资、锦绣投资等投资管理公司也竞相登场。甚至出现了众多自然人争相入市，比如自然人熊习生以1.5亿总价拿下临港新城9000余平方米的某地块，楼地板价14526元/平方米。

其结果是上海地价的直线上升。以上海青浦新城一站地块为例，今年初龙湖、绿地等房企进驻之时，其区域土地市场入场门槛仅7500元/平方米左右。到年底，重庆隆鑫以9.14亿元总价、124%溢价率的成本进入该区域，楼地板价已经达到1.4万元/平方米，较年初几乎翻倍。

一个值得关注的迹象是，外来“小伙伴”拿地的总价较低，但溢价率极高。相反，一些大体量、高总价的核心地块，溢价率均不高。比如，绿地香港在12日以59.5亿元的底价获得上海黄浦五里桥街道商办用地，折合楼面价24231元/平方米，这也是上海今年总价第二高的经营性用地；第二天，上海分别以招标和挂牌的方式出让2宗地，其中，上海外滩滨江综合开发有限公司和上海黄金交易所联合体以36.57亿元中标黄浦区小东门街道611街坊3/1宗地、613街坊2/1宗地；中国联合网络通信有限公司上海市分公司以12.19亿元底价摘得杨浦区平凉街道12街坊地块。两幅地块均未出现激烈竞价情况。

上海著名土地研究机构CIRC分析指出，一线土地市场正呈现四大显著特征：一是“面粉”接近“面包”价格，部分甚至已经超出“面包”价格；二是区域规划的利好政策成为地价上涨的绝佳理由，如自贸区概念下的临港新城；三是房企抢地情绪不断高涨，追高势头愈发明显；四是部分地区地价年内翻倍。

日渐提高的地价无疑也在推高入市风险，一些大型房企又开始抱团拿地，以抵御市场风险。如雅居乐与富力联手在南宁拿地；绿城与九龙仓再度合作，以25.76亿元在杭州萧山拿地；北京住总、融创、北京骏洋联合在北京门头沟拿地等。中原地产分析认为，在地价高企、市场风险加大的背景下，未来强强联手成为越来越多大型房企的共赢选择。



上市公司地产项目并购额突破千亿

◎见习记者 严翠 ○编辑 邱江

花样年收购TCL惠州房地产公司，中粮地产收购顺泰丽都61.45%股权，瑞基投资收购中通客车旗下中通房产100%股权，三湘投资收购中置置业99%股权……据上证报资讯统计，截至12月24日，今年发生在A股上市公司之间的房地产项目并购案例已达192起，同比增长超三成，总资金量更是翻倍。有专家指出，工业用地未来增值空间大，或是房企并购热的催化剂。

事实上，这只是今年以来发生在上市公司间的众多地产项目并购案例的冰山一角。仅以12月为例，至今已发生了26起房地产方面的并购，涉及的上市公司包括万发展、首创股份、三湘股份、正和股份、中江地产、申华控股、中粮地产、昆百大、中国宝安、中通客车、中珠控股、新华联、荣安地产、丰源药业等。

而从全年来看，并购时间段主要集中在9、10、11、12月份，截至目前192起并购案例共撬动1024.4亿资金，较去年全年的426.9亿增长140%。

顾云昌：中国地产将步入“三分化”时代

◎记者 于祥明 ○编辑 陈其珏

“分化”已经成为2014年中国楼市的关键词。在近日“地产中国红榜”发布会上，资深行业专家顾云昌表示，2014年将进入“分化时代”，进而表现为“城市分化”、“企业分化”、“产品分化”的“三分化”时代。

“有关房地产，有一点可能没有引起全社会高度关注，或者没引起足够认识，甚至低估，即今年10月29日习近平总书记任中央政治局学习会上，强调加快推进住房保障和供应体系建设。”顾云昌直言，这个讲话对中国未来房地产发展具有决定意义。

顾云昌分析认为，中央讲住房保障体系和住房供应体系，没讲调控，是对房地产政策思路的转变，即以往房地产调控是以控房价为“牛鼻子”，现在中央抓房地产的“牛鼻子”变成了供应。

“中国房地产发展更多关注国家的政策，然而新一届领导班子上台以后没有出文件，甚至在三中全会公报、中央经济工作会议最后的公报以及城镇化工作会议中，很少提到房地产，更没有讲房价，也没有讲调控，我们已经习惯过去十年的调控方式，不讲调控反而不习惯。”顾云昌说。

顾云昌将中国房地产已经发生的和将要发生的变化归纳四个方面。其中，“有形之

手”逐步退出或减少，“无形手”充分发挥作用，这是下一步调控的必然方向。第二个变化，是“调控”和“调控”关系，即所谓调控，过去做法以限、堵为主。而以后将开始出现“调控结合”，从增加供应来着手解决房地产问题。第三个变化，是“短效”和“长效”问题，即从短期控制房价目标变成长远调整房地产市场供求关系、供求结构。顾云昌指出，房价背后是货币问题，为此要建立城乡统一建设用地市场，加快房地产立法以及整个税收改革，还有完善住房金融市场，这才是建立长效机制关键所在。第四个变化，改变过去一刀切做法，即不再是中央统一的调控政策，而是各地差别化的调控政策。

顾云昌指出，通过上述“四大变化”，2014年中国房地产和房价将进入“分化时代”。即“城市分化”、“企业分化”、“产品分化”的“三分化”。

其中，“城市分化”指的是大城市的一线城市市场和三四线城市将出现明显分化，一个火爆一个冷清；“企业分化”指企业将强者恒强，大者恒大，中小企业被淘汰或兼并；明显的分化，即住房产品更加细分，差别更明显，许多人开始从事商业地产、旅游地产、养老地产，市场在分化，产品、市场业态都不再单一，产品复合程度提高，产品之间差异化越来越大，产品从物质产品向服务产品转变。

电信业改革动作频频 中移动固网投资有望加码

◎记者 温婷 王炯业 ○编辑 孙放

工信部23日通知，自明年1月1日起，对基础电信运营企业公用电信网间网间结算标准进行调整，降低电信和联通用户呼叫移动用户的网间结算费用。与此同时，一系列电信业改革的信号密集释放，业内分析人士指出，上述改革，在对运营商利润格局进行重新分配的同时，也将刺激中移动对固网的投资热情。

立足TD产业平衡发展

近期，工信部对三大运营商之间的结算费用进行了大幅调整，表象上来看，运营商利润格局有望重新分配，对联通、电信的业绩将起到正面积极的作用，对中移动则略偏负面。不过，这次网间结算费用的调整范围并未包含3G和4G业务，折射出主管部门的思路仍是立足于TD产业的平衡发展。

电信网间结算简而言之，是指不同运营商之间的债权债务结算，比如，某移动手机拨打联通手机，通话费用由主叫用户支付给移动公司，但通话费中包含了移动公司需支付给联通公司的部分结算费。

工信部本次调整提出，未来移动支付给联通、电信的结算费不变，但后者支付给移动的结算费却可大幅下降33%。对此，三大运营商均测算了具体影响，电信估计，调整将令其年度结算收入减少约5.6亿元，结算支出减少约31.4亿元。换言之，电信总体支出将减少25.8亿元。而联通仅预计，上述调整将对公司2014年的盈利有正面影响，有券商进一步指出，按近两年联通结算情况测算，有望增厚其2013年净利润约33%。中移动则宣布，根据2013上半年情况测算，估计调整会令公司2013年上半年结算收入减少约43.1亿，结算支出减少约8.4亿。

不过，此番运营商利润格局重新分配并不包括TD-SCDMA网间结算费率，其仍将维持每分钟0.06元的水平，更未提及4G结算费。众所周知，近年来联通与电信大力发展3G业务，在今年12月初4G牌照发放后，中移动在4G领域表现最为积极，

2014年目标是建成50万个基站。在此背景下，“由于本次网间调整并未包含3G和4G网间结算，故长远来看，运营商利益格局的变化并未如外界想象的那么大”，中国联通相关人士对记者表示。

固网投资借“改革”加码

同时，从整个政策层面来看，类似这次网间结算调整，电信业改革不断推进的信号近期频频释放。

今年5月，工信部正式启动移动转售试点工作。值得注意的是，移动转售试点被认为是落实电信引入民间资本的重大措施的第一步。工信部电信研究院政策与经济研究所李海英在接受记者采访时指出，三中全会特别强调了支持非公有制经济健康发展，这也是电信业未来发展的重点。目前民间资本进入增值业务已没有障碍，有关部门正研究在基础电信领域推进民间资本的参与。

有移动转售牌照申请方向记者透露，此前中移动在转售业务招标时，已透露出对鹏博士等宽带业务运营商的特别青睐，并希望以此补偿自己在宽带业务方面的短板。紧接着12月4日，工信部正式向三大运营商发布4G牌照同时，向中移动发放了固网牌照，也为其加码宽带战略扫清了障碍。

独立电信分析师付亮向记者表示，今年底到明年2月间，将是政策密集调整期，移动和固网领域都将引入更多企业参与最后一公里竞争，以实现宽带中国战略要求。而对于中移动来说，与其靠自身力量大规模投入固网，不如更多利用地方优势资源。基于此，鹏博士等除参与移动转售业务外，也将有望在中移动固网业务推进中获得合作的机会。

而长江证券分析师胡略也指出，工信部此次网间结算费用调整以及后续改革将孕育新一轮宽带网络投资需求。中国移动受政策挤压和竞争驱动必将着手流量经营，寻求“固网+移动”的协同发展，在固网业务逐步取得实质性进展；民营宽带电信运营商将极大受益于后续骨干网流量结算成本的降低，投资积极性也有望得到极大提升。

农业部、商务部联合调研 全国农机报废更新补贴力度将加大

◎记者 毛明江 ○编辑 陈其珏

陈旧农机具带来能耗高、安全性差、污染环境等问题。农业部农机化司、商务部市场建设司、中国农机流通协会等近日到安徽调研农机报废更新工作。业内人士表示，在国家城乡一体化战略实施以及农业增收和环境保护的要求下，全国农机报废补贴力度有望加大。

上海农科院一位人士表示，农机超期服役不仅安全技术状况差，而且能耗高，尾气排放量大，对环境污染严重。报废农机中含有多种重金属、化学液体、塑料等物质，超期服役、不当拆解或处理也会给环境造成污染。农机超期服役还导致作业效率低、作业成本提高。同时，农机老化导致了油耗高、维修成本高，作业成本也相应增加。

调研组相关负责人在调研后称，如今各级农机部门越来越重视农机报废更新补贴

工作，将会给农村经济发展带来好消息。据了解，今年全国有山西、江苏、浙江、安徽、山东、河南、新疆、宁波、青岛、新疆生产建设兵团、黑龙江省农垦总局开展农机报废更新补贴试点工作。

根据去年9月发布的《2012年农机报废更新补贴试点工作实施意见》，农机报废更新补贴按报废拖拉机、联合收割机的机型和类别确定。其中，拖拉机补贴额在500元至11000元之间，收割机补贴额在3000元至18000元之间。

“从几个试点省份的情况看，现在的主要问题是，如何提高农民报废农机的积极性。”农业部农机鉴定总站一位内部人士表示，由于这一消费群体的弱势，需要国家尽可能地保护他们的利益。借鉴农机购置补贴政策，可以建立农机报废的国家级专项资金，配合各省市的财政补贴，加大补贴力度，从政策上引导农民，可有效解决这一问题。

多行业前11月数据发布 经济有所回升但仍不稳固

◎记者 于祥明 ○编辑 陈其珏

国家发改委24日发布一组喜忧参半的化工、建材、钢铁、有色等行业运行数据，显示经济回升还不稳固。同时，如水泥等产业的利润情况还在增长，折射出整个中国经济增长的原动力仍很强劲。

数据显示，前11个月化工、建材、钢铁、有色、水电、煤炭的生产量均为增长，但利润水平却有涨有降，参差不齐，有些行业整体上显示出同比增长，但具体到某个子行业，其利润又显示同比下降。

化工行业中，数据显示，11月份化工行业增加值同比增长12.7%，且1-10月份化工行业实现利润3096亿元，同比增长11%。然而就塑料制造业来看，其1-10月份的利润256亿元，下降28%。同样情况还发生在建材行业。数据显示，1-11月，全国水泥产量220088万吨，同比增长9.2%，增速同比加快1.7个百分点；但同属建材的平板玻璃产量71012万重量箱，增长11.6%，同比下降3.3%。有色金属行业则有升有降。总体上，1-11月，全国十种有色金属产量3691万吨，同比增长10.5%，增速同比加快2.1个百分点；实现利润1438亿元，同比下降3.6%。其中，有色金属矿采选业利润502亿元，下降11.7%；有色金属

冶炼及压延加工业利润936亿元，增长1.4%。

作为化解产能过剩重头戏之一的钢铁行业更有喜有忧，在增长与回落中徘徊。就11月单月来看，全国粗钢产量同比增长4.2%，增速同比减缓9.5个百分点；钢材产量同比增长10%，减缓6.5个百分点，且钢材价格略有下降，价格综合指数平均为99.66，比上月回落0.1点。

煤炭产业，亦是寒冬中见曙光。前11个月，全国煤炭产量同比由降转增，但同时库存量高企，价格下降。11月末全国重点电厂存煤8267万吨，可用21天；主要港口存煤4048万吨，同比下降4%。秦皇岛港5500大卡市场动力煤价格550-570元/吨，比年初下降65元/吨。

“重工业回升持续性不强。”国研中心多位专家分析指出，受房地产、基础设施投资前期持续回升的拉动，煤炭和黑色金属采选、钢铁、电力、铁路制造等重工业增速反弹。但是回升持续性还不强。

专家们普遍认为，我国经济正处在从10%的高速增长阶段向7%左右的中速增长阶段转换的关键时期，增长阶段转换不仅仅是增速调整，更重要的是增长动力和发展方式的实质性转变，对于重工业而言保持平稳增长最佳。