

# Companies

## 区域高层频变 万科上海销售前景难料

◎本报记者 于兵兵

地产龙头万科集团上海区管理层近日频繁“换血”。业内人士认为,今年上海万科面临很大的销售压力,有进一步降价可能,部分楼盘甚至可能跌破成本价。而万科营销高层的动荡为其销售前景增添更多不确定性。

昨日,上海证券报获得消息,上海万科负责营销的副总经理周成辉离职。这是继去年南京万科营销经理严峰跳槽后华东区另一个区域的营销大员的流失。据了解,离职后的周成辉改投香港九龙仓,而严峰则跳槽到无锡华润鸿基。上海万科相关人士随后证实此事。

此外,消息人士称,万科华东区内部也出现了营销大员的调整,前不久,来自宁波和苏南区的张凯宇、马洪波被调回上海。更早前,来自百安居的袁伯银以国际人才身份“空降”上海万科任总经理,随后金地营销总监康家东也被万科高薪挖角至上海。

扑朔迷离的人事进出背后也许有更多繁杂内容。有消息称,周成辉离职与万科华东区更高层的人事动荡有关。接下来不排除有更多华东区万科高管出现变动。

2008年,面临严峻的消费紧缩,上海万科通过果断降价创下不俗的销售战绩。虽然没有准确数据,但地产专家的粗略统计是,上海万科在2008年的总销售额约50亿元,而万科全国的销售总额约400多亿元。上海作为单体城市的销售量占万科全局的十分之一强,



这在所有城市中堪称少有。业内人士认为,数月来上海万科频繁的人事变换或意味着公司内部人事矛盾加剧,一旦团队不稳定影响到上海的销售业绩,不排除王石对上海万科重点“过问”。

对于2009年上海万科的销售预期,一位接近万科的地产界人士透露,根据目前万科的存量房源,其降价促销压力较大,并有可能在3月份展开新一轮降价潮。而主要存量压力来自数个还没有取得预售许

可,但已经开工的住宅楼盘。

据了解,目前万科在上海的几个住宅楼盘包括万科新里程、万科花园小城、万科琥珀郡园、地杰国际城等数个楼盘,这些楼盘都已经开工,并有可能在2009年有新的供给入市。分析人士称,即使一些楼盘的销售价格不会直接低于前期售价,但低于周边同类楼盘的可能性很大。甚至有的楼盘会跌破成本价。

记者从网上信息了解到,万科琥珀郡园项目2008年8月开盘,

随后因销售计划调整而暂停销售,目前在网上海地产信息中,琥珀郡园参考价11000元/平方米,目前未有房源出售记录。而市场信息显示,琥珀郡园所处宝山罗店板块新房销售价格2008年年中约为8000元/平方米,酝酿调整价格是琥珀郡园暂停销售的主要原因。消息人士告诉记者,琥珀郡园成本价不低于1万元/平方米,降价对万科来说或许意味着做“赔本买卖”。

## 上海:流拍地块预期再降 市场谨慎依然

◎本报记者 李和裕

楼市不景气,政府部门不得不主动推销土地。记者昨日获悉,上海部分区域的土地招商部门主动向开发商征询即将入市的土地预期价格。

据悉,一直受到上海开发商关注的普陀区长风生态商务区今年准备了5.6幅住宅地块,而且长风

地块的招商部门开始主动与一些开发商进行接触,包括询问开发商对土地价格的预期。

相关人士坦承,从目前了解的情况看,开发商对地块的心理预期价格相对较低,和公开招拍挂的底价之间还存在一定差距。同时,为了顺应市场,最终也会视开发商对地块的热度来决定土地入市时间。去年,长风生态商务区推出的

首幅住宅用地因楼板底价高达14364元/平方米,超过周边在售住宅当时的售价,这使得有兴趣的开发商在楼市风向大变之时望而却步,从而最终导致流标。市场人士预期,去年流标地块有望下调底价再入市。

此外,昨日上海还举行了今年首场土地推荐会,主要针对宝山区罗店新镇的一幅最新推出的住宅地块,华润置地、景瑞地产等5家开发商参加了此次推荐会。业内人士认为,在当前的楼市氛围下,连全国公认市场行情较好的上海都开始推荐土地,表明开发商的心态仍是非常谨慎甚至信心不足。但也有人认为,市场低点却是拿地的好时机,今年应该会有具备实力、谋求发展的开发商主动投身土地市场。

## 北京试点宅基地换房? 北京国土局“无可奉告”

◎本报记者 于祥明

北京市国土资源局对坊间有关北京拟试点宅基地换房“传闻”置可否。

昨日,有媒体透露,北京市国土资源局已拟定《北京市农村集体建设用地使用权流转试点指导意见(征求意见稿)》(下称《意见》),由此将进行宅基地换房的试点工作。

据报道,《意见》规定,对于符合规划、合法取得且权属明晰的集体建设用地可依法采取出让、租赁、作价入股、转让等方式进行流转,但农民所得的房屋仍是集体产权,而腾退出来的宅基地也仍然是集体土地性质,不能用于房地产开发等用途。

《意见》还规定,流转的集体建设用地可用于二、三产业发展,主要用来发展村镇企业集体经济,同时必须符合国家产业政策、土地供应政策、环保要求等。以出让、出租等方式流转集体建设用地使用权的,须经集体村民会议三分之二以上成员或代表同意。

据称,《意见》还处于讨论阶段,要等国土资源部正式出台相关规定后,再进行修订,并上报北京市政府讨论批准,才会正式对外发布。

我们没有发布过任何相关消息。”对于上述报道,北京市国土资源局相关人士表示无可奉告。

## 去年杭州商品房销售面积降近四成

杭州市统计局日前公布的2008年国民经济和社会发展统计公报显示,2008年全年,杭州商品房销售面积716.38万平方米,同比下降37.7%。其中住宅销售627.48万平方米,同比下降39.9%。

与此同时,杭州全市完成房地产开发投资596.63亿元,同比增长15%。房屋施工面积4953.68万平方米,同比增长3.7%。与此对应的是,房地产竣工面积为893.24万平方米,下降5.8%。(新华社)

## 华亿传媒发布盈利警告

◎本报记者 徐翀

华亿传媒(00419.HK)昨日发布盈利警告,估计截至2008年12月31日的财政年度可能出现重大亏损。主要原因为经济环境变差,公司对节目及电影版权、制作中的节目及电影和应收账款做出超过1亿港元的非现金减值准备。

不过,华亿传媒董事会同时指出,公司财务状况稳健,拥有现金超过2亿港元且没有银行贷款。公司去年刚完成收购的Blower Investment Group已经开始了广东卫视的独家广告代理运作并有盈利贡献。

据悉,华亿传媒主要业务为在中国为有线电视运营商设计、整合及安装数字广播平台,提供电讯、互联网电话及计算机电话集成工程等。

## 福建纺织服装出口 2009年首月逆势飘红

在全球经济不景气的大背景下,福建纺织服装出口今年首月逆势飘红。福州海关提供的最新统计数据显示,2009年1月份,福建省纺织服装出口8.7亿美元,比去年同期增长24.4%,同比增幅比去年同期提高13.5个百分点,比上月增长14.8%。

福州海关有关方面负责人介绍了1月份福建省纺织服装出口三大特点:一是主要以一般贸易方式出口,达7.6亿美元,增长27%,占同期福建纺织服装出口总额的87.4%。二是对欧盟出口继续快速增长,达1.2亿美元,增长31.7%,占同期福建纺织服装出口总额的13.8%。三是私营企业出口占近六成,达4.9亿美元,增长31.4%,占同期福建纺织服装出口总额的57.5%。(新华社)

## 需备6条件 航企设分公司门槛抬高

民航局有关管理意见同时明确,繁忙机场设立公司或分公司不得超过5个

◎本报记者 索佩敏

昨日,民航局发布《民航局关于航空公司设立分公司的管理意见》,对航空公司设立分公司实施核准管理,并提出了航空公司设立分公司的一系列基本条件。根据该意见,旅客运输量超过1000万人次的繁忙机场,设立的公司、分公司原则上不得超过5个。

民航局表示,目前航空公司设立分公司及其运营管理存在一些问题。一是一些分公司集中在繁忙机

场,布局不均;二是一些分公司投放飞机少,形不成规模;三是一些分公司管理机构不健全,管理人员不到位,影响安全、正常和服务;四是航空公司跨地区设立分公司的安全管理体制和责任需要理顺。

为此,这份意见中明确规定,申请设立分公司的航空公司必须具备6个条件,其中特别提到了对公司规模的要求。航空公司设立分公司,飞机应达到10架以上;在10至50架之间,原则上每增加10架方可增设一个分公司;在50至100架之间,每

增加8架方可增设一个分公司;100架以上可视飞机增加情况增设分公司。每个分公司飞机不少于3架,并具有相应的基地机场保障条件。

同时,对于旅客运输量超过1000万人次的繁忙机场,设立航空公司、分公司原则上不得超过5个;对设立全货运(支线)公司或分公司的,可酌情再增1至2个;已达5个公司或分公司的,不得再设运营基地,此前已设运营基地3年以上、市场份额超过10%的,可允许其改为分公司。

值得注意的是,目前上海机场除了东方航空、上海航空、吉祥航空和春秋航空4家基地航空公司,国航也在此设立了分公司。根据此次出台的最新的意见,上海机场原则上不再接受新的航空公司或分公司的成立。

有航空公司人士指出,民航局此举意在梳理各个机场的航权、航线优先权,提高设立分公司的门槛。根据该意见,经核准设立的分公司除另有规定外,享有航线航班始发优先权益。

## “生存计划”变成索钱“书” 美汽车两巨头前景堪忧

◎本报记者 吴琼

美国时间2月17日,通用汽车、克莱斯勒汽车向美国政府提交了“生存计划书”的初稿,声称3月份公司将再度面临现金流短缺,需政府再分别提供91亿美元至166亿美元、50亿美元的额外救助资金。该计划书将于3月31日提交,如届时不能获得通过,这两大汽车巨头将宣布破产或进入破产保护程序。

两个月前,美国政府已向通用汽车、克莱斯勒放贷174亿美元贷款。这次,这两家汽车公司向政府提出还需要216亿美元的贷款。通用汽车递交的生存计划书厚达数百页,描述了未来24个月内扭亏方案,声称至少还需91亿美元的贷款开展重组计划,如经济形势恶化,最终需166亿美元才能完成重组。

克莱斯勒汽车抛出的“生存计划书”初稿显示,自救方案包括裁员3000人,停产3个车型,减少10万辆产能,减少7亿美元的固定成本,出售3亿美元的额外非核心资产等。同时,克莱斯勒希望获得50亿

美元的新贷款。加上此前已获的40亿美元款项,克莱斯勒至少需贷款90亿美元才能活命。

尽管通用汽车认为2年有望实现盈利,但外界对此仍然持怀疑态度:其一,通用汽车将盈亏平衡点定为美国汽车年销量为1150万至1200万辆,目前显然很难达到这一水平。其二,通用汽车烧钱的速度太快。刚拿到134亿美元贷款不足两个月,又面临无米下炊的境地。

17日递交的“生存计划书”初稿仅是决定通用汽车、克莱斯勒命运的第一个关口。如果他们手上的现金能够支撑其度过3月,那么下一关将是3月底或4月。

本周,美国财长盖特纳和白宫将召集政府汽车重组工作小组开会,审查通用汽车、克莱斯勒汽车递交的“生存计划书”初稿。按照计划,3月31日前,两家公司必须向政府表明他们一定能盈利。否则在其后的30天内,将必须分别归还政府134亿美元、40亿美元的贷款。目前,白宫并没有排除,可能让通用汽车、克莱斯勒汽车进入由政府主导的破产程序中。



## 白家、白象对簿公堂 商标、外观谁侵权谁?

◎本报记者 于兵兵

如果到超市买一款酸辣方便粉丝,消费者也许很难分清“白家”与“白象”两个品牌,除了一字之差和部分微小差异外,包装的外观、用图、字体几乎一模一样。离奇的是,白家白象两个方便粉丝生产企业为此开始互相起诉侵权。

18日,河南正龙食品公司(即白象粉丝生产厂商)在北京召开新闻发布会,介绍其起诉白家粉丝商标侵权的诉讼情况。而记者在采访白家粉丝时获悉,这是继“白家”起诉“白象”后,后者发起的反击。具体来说,“白家”诉“白象”外观侵权,而“白象”诉“白家”商标侵权。

上海证券报了解到,2000年9月开始,四川雅士食品有限公司(即四川白象食品公司)创立白家方便粉丝,并在2001年获得“白象”横排中文商标注册,白家系列产品目前占据中国方便粉丝行业45%份额。但白家同时生产以竖排“白家”中文字样为商标的酸辣粉丝,商标却在注册申请中。

巧合的是,竖排白家字样与生产方便面的白象品牌外观极为相像,而白象则在2007年开始生产方便粉丝,借助两个品牌商标外观类似的特点,生产的白象粉丝外观与白家几乎无二。

为此,白家粉丝在2007年10月起诉“白象”外观侵权,“白象”则于2007年11月起诉“白家”商标侵权。

目前,两个侵权案仍在审理中。

## 我国纯电动汽车研究获突破 一次充电可跑300公里

一辆新型纯电动中巴车充一次电仅需20分钟,最大行程却超过300公里。近日,这种新型纯电动汽车已经在我国吉林省投入生产,预计今年6月份首批产品将上线。

据介绍,这种新型纯电动汽车采用磷酸亚铁锂作为动力电池材料,该材料具有高度的安全性和2000次以上的循环寿命,可完全满足电动汽车对电池的要求,与传统纯电动车相比,能够大大缩短充电时间,增加纯电动汽车的行驶里程,适用于出租车、中巴、大巴等固定线路运行车辆。

该技术前景非常广阔,以使用磷酸亚铁锂动力电池组装的纯电动中巴车为例,充一次电需要20分钟,最大行程能够达到300公里以上。而它的百公里运行成本只有35元,大大低于燃油车的120元。”吉林省锂离子电池材料科技创新中心的谢海明博士说。

目前,这一新型动力电池材料的生产厂家辽源市彤坤新能源科技有限公司已经与一汽客车有限公司展开合作,首批组装的70辆公客客车也已投入生产,预计今年6月份将在辽源、长春两座城市陆续上线。(新华社)

## 产业观察

### 新能源车将成 汽车产业战略调整“制高点”

财政部、科技部等四部委17日联合为13个节能与新能源汽车示范推广试点城市授牌,并明确了政府将通过补贴消费者,做大市场的模式鼓励企业生产、研发节能与新能源汽车,此举将推动我国发展节能与新能源汽车迈上新台阶。

根据财政部公布的财政补贴政策,中央财政对购置节能与新能源汽车将按同类传统汽车的基础价差,并适当考虑规模效应、技术进步等因素给予一次性定额补贴。“从购买的角度看,政府补贴使节能与新能源汽车实际售价接近了传统汽车。”财政部副部长张少春说。

财政部同时明确,试点城市的财政补贴将安排资金,对节能与新能源汽车配套设施建设及维护保养等相关支出给予适当补助,保证试点工作顺利进行。

国家发改委副主任解振华说,这是我国第一次直接用财政补贴的形式支持节能与新能源汽车的推广,也是对年初国务院会议原则通过的汽车产业调整振兴规划的迅速反应。

根据财政部、科技部日前发布的通知,计划4年内以中央和地方财政补贴的形式,在北京、上海、长春、大连等13个试点城市的公交、出租、公务、环卫和邮政等公共服务领域推广使用6万辆以上节能与新能源汽车。

事实上,近年来节能与新能源汽车在北京、武汉等城市已成功示范运行。张少春预计,未来一个时期,节能与新能源汽车将成为全球汽车行业的主流竞争车型,而节能与新能源汽车则代表了未来汽车产业的发展方向。

政府扶持节能与新能源汽车产业政策受到了地方政府的欢迎。试点城市大连市市长夏德仁在会上“承诺”:市政府将全力以赴提供配套资金。他预计到2010年,大连将拥有1200辆节能和新能源汽车;到2012年,该市将拥有相当规模的整车及零部件生产能力。

张少春指出,在试点过程中政府不指定推广企业和推广车型,而是通过制定准入门槛,这一做法有助于让优秀企业在市场机制作用下脱颖而出。

对此,奇瑞汽车董事长尹同跃表示,下一步公司将进一步加强与科研机构和高校的合作,不断攻克电池、电机和电控等方面的关键核心技术,将自主创新进行到底,制造出性能可靠、节能环保的汽车产品。

种种迹象表明,政策的“重大利好”、试点城市的“热情拥抱”、企业的“跃跃欲试”正将节能与新能源汽车推上我国汽车产业战略调整的“制高点”。金融危机下,中国乃至全球汽车行业将重新洗牌。谁能在“危机”中把握“契机”,谁就能赢得发展的先机。(新华社)