

Companies

广东推“十五条”楼市新政 三管齐下力度空前

◎本报记者 于兵兵

昨日,广东省高调推出十五条楼市新政,促消费、援开发、增保障三管齐下,业内称其力度在地方政府楼市新政中创最高纪录。

一些市场热议的提振方案在新政中悉数现身:直系亲属首次购买普通住房可申请提取职工住房公积金;港澳台居民在广东省境内购房执行内地居民同等政策;个人转让2年以上惟一生活用房免征个人所得税地方收入部分;有条件城市放宽购房入户政策等均在新政之列。

2月27日,广东省召开常务工作会议研究促进广东房地产市场平稳健康发展的意见,仅四天后,几乎与广东“两会”代表抵达北京同步,广东火线出台《关于促进我省房地产市场平稳健康发展的若干意见》(粤府办〔2009〕16号)。《意见》分三部分,共十五条。其中最惹人关注的是鼓励普通商品房消费和支持房地产开发的相关政策。

鼓励普通商品房消费方面,《意见》共九条,二套房限制松绑、老贷款客户享受新利率优惠等均在《意见》中得到体现。更多新的亮点包括直系亲属购房可提取公积金、港澳台居民享受内地居民政策、个人转让2年以上惟一生活用房免征个人所得税地方收入部分,以及有条件城市实行购房落户等。

税收方面,《意见》明确,个人出售超过2年的普通住房免征营业税;个人转让2年以上,且家庭惟一生活用房,免征个人所得税地方收入部分;个人首次购买普通住房,其契税按1%征收。

房地产开发方面,《意见》为房企资金链大松绑。三条新政包括:对在2008年签订土地出让合同,



郭晨凯摄

确实无法按时缴纳土地出让价款的项目用地,经当地政府批准可适当延长缴款期限,延长时间原则上不超过2年;鼓励商业银行在风险可控前提下,对基本比较好的房企给予信贷支持,同时支持符合条件的开发企业发行企业债券和可转换债券,支持部分大型房企开展房地产信托投资基金试点工作。支持在境外上市的房地产企业在境内发行A股。另外,对已进入土地增值税清算但无法及时缴纳土地增值税的房企,可向税务机关提出申请,作出分期缴纳土地增值税的计划。

低价无人理 江宁“地王”相邻地块流标

◎本报记者 李和裕

在昨天结束的南京国土出让会上,5幅被推出的江宁地块有4幅以底价成交,剩余1幅与万科曾竞得的江宁“地王”相邻的住宅地块在降价约40%的情况下还遭遇流标。

据了解,此次流标的江宁开发地块恰好与当年的江宁“地王”、如今的万科金陵湾项目为邻,但却无人报名参与竞买。2007年,隶属

万科的上海明达实业联合上海宝静经过117轮叫价,以17.85亿元的总价、3278元/平方米的楼面地价缔造出江宁“地王”,但此次流标的地块,同为住宅用地,楼面地价为2000元/平方米,仅为万科项目的六成。

房地产后市难料,开发商普遍谨慎,特别是对于住宅地块,去年南京土地市场就显现遇冷状况,今年也没有改善,如1月推出的居住用地就全部流标。”市场人士表示。

“吃进”半年 黑石首个项目将入市

◎本报记者 李和裕 唐文祺

记者昨日获悉,美国黑石集团在中国吃进的首个项目——位于上海长寿路上的CHANNEL1调频壹(原长寿商业广场)将在今年年中对外营业,而这离其收购该项目仅过了半年多时间。

昨天,调频壹项目的经营管理方、黑石在中国第一次大规模斥资设立的资产管理公司盈石资产管理有限公司宣布,委托同样来自美国的物业顾问公司世邦魏理仕进行招商。据了解,共计6层楼、总面积约5万平方米的该商场被翻新已近尾声,个别店铺已经开始试营业,预计最终将有近百家商户进驻。

但盈石方面不肯向记者透露更多情况,包括调频壹项目的具体租金水平,但表示商场往往需要3到4年的培育期,租金也会随着商家经营的改善而增长。调频壹项目的前身长寿商业广场原属马来西亚林氏家族旗下的卓越金融,去年6月,卓越金融将其持有的项目95%控股权转让给了黑石,总价约9亿元。

近日还有消息称,盈石又获得长寿路上2个商场。据称,盈石已与悦达地产签署了相关协议,将后者名下的2个商业项目纳入囊中。

但昨日盈石CEO司徒文聪向记者表示,此消息并不属实,盈石并未收购上述2个商业项目。而知情人向记者透露,悦达地产的确与黑石方面有接触过,但是与早先流传的黑石收购闵行仲盛世界商城项目相类似,双方谈判还未涉及实质性合作意向,便已在外界传出了风声。

复地集团 去年营业额下降6%

◎本报记者 唐文祺

复地集团(02337.HK)今日发布2008年业绩公告,截至2008年12月31日,集团营业额收入约37.33亿元,与去年的39.77亿元(人民币,下同)相比,有6%的小幅下降;毛利率由2007后的31.5%上升至47.5%;全年纯利为1.02亿元,与2007年相比有所下降。究其原因,主要是由于年内集团对上海证大的股票投资市值缩水计提减值拨备,部分开发项目发生相应计提存货跌价拨备,以及土地增值税拨备等各种因素所致。

公告显示,复地集团每股盈利0.040元,相对于2007度的0.281元表现下滑。根据董事会建议,派发年度末期股息为每股0.02元。

根据相关数据披露,年内集团土地储备面积为55.0765万平方米,而权益入账面积为36.1051万平方米。截至2008年12月31日止,已销售但未入账的签约预售面积约为36.2670万平方米,按权益计算,则为23.0274万平方米。截至2008年12月31日,复地拥有按权益计总建筑面积约685万平方米的土地储备。

按照2009年的发展策略,复地集团将针对不同市场、不同类型物业制订合理的价格以加快资金回流速度。集团还将继续寻找新的合作机会,并努力推进境内公司债券发行。

受益奥运 华视传媒净利增近四倍

◎本报记者 叶勇

奥运对于北京广告产业的拉动得到良好体现。华视传媒3月3日发布其2008年第四季度及全年财报。财报显示,2008年全年,华视传媒总收入为1.041亿美元,较上年增长254.2%,净利润为4680万美元,与上年的940万美元相比,大幅上升398.4%。

该公司董事局主席兼CEO李利明告诉记者,去年该公司有效地利用了北京奥运会这一空前机会,实现收入大幅上扬。截至今年2月底,129个国际和国内品牌已陆续与该公司续签或展开合作。

华视传媒预计,2009年全年,公司总收入将在1.41亿美元到1.57亿美元之间,净利润预期将在4600万美元到5800万美元之间。

民主党派热议楼市 提议租房办户口

提议包括:全面修订《城市房地产管理法》、未售商品房以租代售、以收购房源代替新建廉租房等

◎本报记者 于兵兵

在楼市“调控抑或振兴”处于焦灼之时,房地产市场发展议题在今年“两会”期间被重视的程度可想而知。

上海证券报获悉,在致公党、农工党、民革、九三学社等民主党派的“两会”提案中,房地产议题普遍受到关注。九三学社主要围绕加快培育房地产市场提出几点建议:对城市流动人口,只要其在城市租房达到一定时间,户口就可以转入该城市;在开发环节实行以租代购,以缓解开发贷款还款压力。九三学社其他建议包括:变土地出让金的一次交付为土地期货交易;在大中城市暂时以收购房源代替新建廉租房以及公开房地产开发成本等。

如何在保证房价稳定回归基础上促进交易量回升是目前房地产调控者主要思考的内容,大力启动租赁市场是可以采用的方式之一。”一位房地产专家表示。

根据九三学社的建议,为激活租赁市场,城市流动人口租房达到一定时间,即可转入户口。新房销售市场若鼓励以租代购可以缓解开发的贷款还款压力。具体操作方式为:对于城市常住人口,按不同年龄及收入水平确定购房首付款、年租金和租赁年限,待租金达到购房款的一定额度,再办理房屋产权和土地证。从而使开发商的短期回报变成

长期回报,培育不动产经营企业,逐步促使中国的代建制开发模式向不动产经营模式转变,保持房地产市场健康有序的发展。

但是,对于上述操作的可行性,有专家表示,在目前购房办户口都受到严格限制的今天,租房入户口可行性更加有待考查。开发商是否选择以租代售则需要其自行权衡资金需求的时间表。

九三学社的名为《关于促进房地产业健康发展的几点建议》提案认为,房地产价格大跌可能导致诸多后果,包括开发商现金流断裂,银行坏账增加;拖欠工程款和材料设备款,引发三角债;退房潮带来社会稳定问题;房地产业产业链相关企业职工下岗、返乡激化社会矛盾等。

除上述建议外,九三学社同时建议:加快县城及建制镇旧城改造,提升基础设施标准;引导信誉好、业绩突出的开发企业进入县城及建制镇发展;大力发展县城商业地产和工业地产等。

中国国民党革命委员会中央委员会在《关于加快修订〈中华人民共和国城市房地产管理法〉,促进房地产业的健康发展的建议》的提案则指出,某些相关法律内容已经不适应形势发展和需要,以政策代法,以文件代法的做法在近年来的房地产市场调控中较为常见。因此全面修订《城市房地产管理法》刻不容缓。

■关注《汽车产业调整振兴规划》

相关部委正在拟定细则配套措施

细则有望3月中旬公布,配套措施年内陆续公布

◎本报记者 吴琼

《汽车产业调整振兴规划》(细则)迟迟未正式对外公布。昨日,上海证券报获悉,细则有望于3月中旬对外公布。为了顺利落实和执行细则的相关内容,政府部门正在拟定细则的配套措施,并将在年内陆续对外公布。

有消息指出:由于多个部门参与配套措施的制订,加上需要考虑的细节太多,因此配套措施出台时间不同。其中,财政部牵头出台汽车

下乡、鼓励新能源汽车的措施;国务院机关事务管理局牵头制订政府车辆采购的措施,工信部牵头出台兼并重组的措施及安排重新修订汽车产业政策,银监会牵头出台促进汽车信贷的相关措施。

2月27日,工信部领导、汽车工业协会负责人、全国排名居前的汽车集团老总在北京开会。在一年一次的“10+1”汽车会议上,上汽集团、广汽集团、奇瑞汽车等公司的一把手共同商谈了与细则相关的配套措施。据参与会议的人透露:这次会

议的形式类似于沙龙,与会者讨论了车市和当前经济状况,并且谈到了如何落实和推动汽车下乡、政府车辆采购、汽车信贷等措施。

广汽集团总经理曾庆洪表示:振兴规划共有17条配套措施将陆续出台,预计3月、5月、7月、9月、11月将陆续实施。曾庆洪未透露更详细的配套措施进程。但据了解,3月实施汽车下乡和旧车置换,随后将出台关于政府车辆采购、推动汽车信贷、促进汽车企业兼并重组、鼓励消费新能源汽车等方面的配套措施。



◎本报两会报道组

全国政协委员、恒大地产集团董事长许家印昨日表示,房价的稳定对行业企业长远发展有利,价格大起大落不利于房地产业长期健康发展,因此企业要保持合理利润空间。据悉,许家印此次提出了“控制地价、控制税费、控制利润”以降低房价的提案。许家印告诉记者,防止房价大起

与《物权法》部分内容的矛盾是民革建议修订《城市房地产管理法》的原因之一。如《城市房地产管理法》第13条规定的关于“土地使用”条款,未能按照《物权法》第136条规定的“建设用地使用权”作为规范参考,没有将“工业用地”列入“拍卖、招标方式”;商业、旅游、娱乐、豪华住宅用地等经营性用地的“出让方式仍包含‘协议出让’方式”等。

许家印:“三控”降低房价

大落和维护房地产市场长期稳定健康,首先要厘清房价的五大主要构成要素:工程建设及配套成本;财务、销售及管理费用;土地成本;各类税费;企业利润。

许家印表示,通常情况下,前面两项体现企业在确保质量的前提下如何控制成本、反映企业竞争力,往往无太大变化。后面三项才是真正影响房价的变量。

许家印建议,在目前的土地招拍挂过程中,地方政府不但要控制地价下限,还应考虑控制地价上限。一旦两家(含两家)以上开发商报价超过最高限价,土地出让即告流标,留待下次重新出让。建议国家完善房地产税费体系,取消大部分不合理税费。例如,按企业毛利润30%至60%清算并实行预缴的土地增值税属人工增值,可直接取消,改为以企业净利润计算的“地产税”。建议国家控制企业利润在一个合理的区间,一旦企业利润超过合理区间,国家将特别加大税收征收额度。

助力扩大内需 国土部改进建设用地审批

◎本报记者 于祥明

为扩大内需提供更有力的用地服务和保障,国土资源部对报国务院批准单独选址建设项目用地审批做出重要改进,以加快建设项目用地报批前期工作。

3月3日,记者从国土部获悉,日前出台《关于改进报国务院批准单独选址建设项目用地审批工作的通知》(下称《通知》),并明确3月1日起实行。《通知》提出,报国务院批准用地的建设项目(核准)后的初步设计阶段,市、县国土资源管理部门要提前介入。受理建设单位用地申请后,应及时开展建设项目用地勘测界定、土地权属调查等工作。

《通知》要求,对具备申请用地条件、完成用地报批前期工作的项目,应及时按规定申报用地。其中,公路、铁路等线性工程,用地涉及省、市、行政区域内多个市、县的,原则上以省、市、县为单位一次性报批用地;先行完成用地组卷报批工作的,也可以地(市)为单位分段呈报国务院批准用地。

《通知》指出,在项目初步设计论证阶段,省级国土资源管理部门可向国土部提出申请,提前开展用地论证工作。并且,简化建设项目用地报批材料,由现行的35件减少到10件。

《通知》还提出,国土部对省级国土资源管理部门的审查内容和意见进行复核性审查,对用地是否符合法律法规和有关规定提出结论性意见,必要时依据有关规定进行实地核实。对符合要求的用地,国土部要在一个月内完成用地审查。

中国联通 设子公司负责3G网络建设

◎本报记者 张颖

在中国联通重组接近尾声之际,中国联通也加大了推进3G的速度。

记者昨日获悉,中国联通已成立了“移动网络有限公司”,该子公司将专门负责3G网络的建设,并在各省设立分公司。中国联通将聘用张钧安担任该子公司总经理,南新生、范俊潜、李琳任副总经理,在管理上,各地分公司将实行双重领导,即一方面归各省联通领导,另一方面从上至下实施垂直管理。

前日,中国联通还公布了各省级分公司、总部各部门、移动网络公司、运营公司、红筹公司领导人员任职的决定。这意味着中国联通重组基本收官。

业内人士指出,中国联通的上述两大举动有利于中国联通推进3G建设和运营工作。按照中国联通的规划,今年5月17日将在55个城市正式推出WCDMA服务,并计划在年底之前将3G服务扩展至284个城市。

普洛斯 未来2年10亿美元投向中国

◎本报记者 索佩敏

去年12月出售给新加坡政府产业投资有限公司(GIC RE)的普洛斯中国及日本地区的部分业务,昨天宣布将启用全新品牌形象。在保留中文品牌“普洛斯”的同时,将启用“Global Logistic Properties”作为新的英文企业商号。

普洛斯总裁梅志明透露,未来公司将重点在中国一、二线城市扩大投资,预计未来2年对中国市场的投资额将达到10亿美元。同时,普洛斯也希望能够吸引包括社保在内的追求稳定回报的资金作为战略投资者。

梅志明指出,尽管经济危机对物流仓储行业造成了冲击,其中港口物流中出口对配送中心的需求总体下滑,但进口出货量受内需市场的刺激将稳定增长。因此未来普洛斯会加大在港口城市的投资。预计包括上海在内的华东地区,将占到未来普洛斯投资额的40%到50%。

丰田 拟向政府求贷2000亿日元

◎本报记者 吴琼

在预计2008财年将出现罕见亏损后,丰田汽车陷入窘境,其旗下的金融部门正拟向日本政府寻求2000亿日元的贷款。丰田金融公司新闻发言人川井利昭承认,公司正和日本国际合作银行商谈贷款一事。但川井利昭未透露贷款的时间和金额。

按照惯例,汽车企业通常通过发行债券、贷款来为旗下的金融公司筹集资金。这似乎预示,随着经济形势的恶化,丰田汽车的经营压力进一步加大。丰田汽车此前预告,2008财年将亏损3500亿日元。据相关数据显示,2008年4月至9月,丰田汽车净利润为4934.7亿日元,但2008年4月至12月,丰田汽车由盈利转为亏损,净亏损达1647亿日元。由此可推算,丰田汽车2008年10月至12月亏损6581亿日元。

鉴于2008财年(2008年4月1日至2009年3月31日)最后一季度,全球多数市场的汽车消费形势进一步恶化,预计丰田汽车运营状况仍不乐观。