

各方高度关注上海塌楼事件三“悬疑”

事故原因调查结果周五正式公布

◎本报记者 于兵兵

上海“莲花河畔景苑”倒塌楼房的后期处理工作受到全国房地产市场高度关注。昨天上午,闵行区府新闻办向上海证券报介绍最新进展。事故有关方面的地质勘探和桩基检测工作已基本结束,从今天起开展材料测试和数据分析师工作,预计事故原因调查本周内结束,本周五将正式对外公布。

昨天是“莲花河畔景苑”在建楼

房发生倒塌事故抢险工作第五天,由于开发商梅都房地产公司的账户已被查封,为保护建筑施工方农民工利益,经闵行区建交委和梅陇镇政府同欣建筑有限公司协商,由建筑方众欣公司支付农民工工资154.2万元。而对其余10栋房屋的监测工作继续进行,结果显示房屋处于安全和稳定状态。

目前,人们普遍关注的三个问题是:开发商与建筑商责任如何区分?退房要求是否获得支持?以及对公

司入股房地产企业如何处理?

据了解,截至昨天下午17时,政府部门共接待购房者405人,813人,退房和补足新购置房产的差价是购房者普遍要求。政府部门表示,将维护购房者合法权益,并加强对购房者的沟通交流。一位资深房地产律师表示,根据通行的购房合约,开发商无法按期交房,购房者有权终止买卖合同,同时开发商须按约定赔付相应违约金。但根据部分业主的诉求,因为目前处于房价上涨

周期,希望开发商同时补足购房者的重新购买商品房的差价部分。而法律上可能没有相应依据,这和商品房市场跌价就要求退房是一样的道理。”该律师表示。

复旦大学房地产研究中心华伟等业内人士则表示,现在各方都在密切关注事态进展,并等待最终责任认定。而该结论可能牵涉出建筑商违规垫资代建这个行业潜规则。常理来看,建筑事故第一责任方是承建单位,开发商、监理方等都可能存在一

定责任。而如果开发商与建筑商的合作方式是建筑商垫资承建,那么开发商可能面临更大处罚。因为垫资代建属于违规行为,而这种做法已经在房地产市场非常普遍。”华伟称。

对于此前媒体报道政府工作人员参股该楼盘开发商——上海梅都房地事,闵行区昨日表示将依法调查核实,并及时公布调查结果。据了解,该项目开发商、建筑商、施工方、监理方等9人已经被采取适当控制措施。

上海迪士尼或跻身沪“十二五”重大项目

◎本报记者 于兵兵

昨日,有市场传闻称,上海高层近日将赴北京最后敲定迪士尼项目。而迪士尼概念股中路股份昨日早盘即迅速涨停。而就在此前,香港方面刚刚宣布与美国迪士尼公司达成扩建协议。

虽然并未证实上海市政府高层亲赴北京敲定迪士尼一事,但上海浦东某位参与迪士尼项目考察的专家昨天肯定地表示,迪士尼落户上海已经“没有问题”。中国工业经济研究与开发促进会高层则向上海证券报表示,迪士尼将成为上海“十二五”规划中最重大项目之一。

此前,市场一度传言,迪士尼落户上海一事,突因频道合作环节出现异议,谈判重回僵持。但到6月中旬,有消息称,迪士尼项目基本扫清障碍,并将正式对外公布。

相关人士透露,迪士尼项目将成为上海“十二五”规划中最重大项目之一,和金融、航运、后世博等概念一起,构成上海未来发展的重要引擎。

知情人士同时表示,香港迪士尼扩建与上海迪士尼项目正式宣布没有关联。据了解,6月30日,香港商务及经济发展局局长刘吴惠兰在香港立法会会议上透露,香港特别行政区政府与美国迪士尼公司达成协议,同意扩建香港迪士尼。

利率15% 中小房企无奈借道信托解“资”渴

◎本报记者 唐文祺

在房地产市场销售日益升温之时,信托这一融资工具的使用却异常平常地频繁起来。不但金额日益增大,而且部分信托产品的利率已升至15%以上,而部分开发商仍趋之若鹜。业内人士指出,这一方面折射出银根在对开发商逐渐收紧,另一方面也反映出中小房企融资资金很紧张。

向银行借贷实际上蛮有难度的。”上海舜亭房地产开发有限公司总经理文旭伟表示。这家房企刚刚与信托公司达成合作,准备将名下某酒店物业,以投资回报率7%-8%的不动产信托产品形式发售,获取2亿元发展资金。而在同一区域,该公司开发的另一栋写字楼已在筹备推向市场。得等到销售回笼之后,压力才会小一些。”文旭伟说道。

文旭伟向记者表示,资金仍然是目前企业面临的主要问题。据记者了解,尽管银监会从来没有控制放贷速度和规模,开发性贷款也并没有在禁止贷款的范围内,但由于开发性贷款的风险较高,所以银行对于开发性贷款仍然比较注重风险防范。

一位不愿意具名的开发商表示,虽然对外公开数据报告显示,第一季度银行放贷规模惊人,但实际上对于开发贷款这一部分,银行始终处于把控严谨状态。尤其是对于民营的中小房企来说,很难向银行贷到钱。”标准普尔信用分析师李国宜表示,向银行贷款和资本融资的渠道被予以堵塞之后,信托这一融资工



史丽资料图

具便显得尤为理想。数据显示,中粮地产向华润深国投信托有限公司申请了3年期信托贷款2亿元;新湖中宝股份则与安信信托达成协议,以8%-9.5%的投资回报率,以融得约1.1亿元的项目开发款项。此外,中邦集团、汇鑫集团等多家房地产商,皆提出过相应的信托计划。

不过向信托借钱也不容易,为了控制风险,信托公司会向融资方

提出许多限制条件,而且利率不低。”该人士进一步指出,据他透露,如今有部分信托产品构成的融资设计中,甚至向融资方提出15%或更高的利率要求。

信托业内人士认为,受到目前房地产市场气候改善的预期心态影响,信托公司开始将业务重心转向房地产行业。但该人士也指出,房地产领域产品的放松并不意味着风险控制控制的放松。据文旭伟介绍,在酒店

信托产品的设计中,曾经提出能否全部面向散户发售的尝试建议,但最后未能通过相关部门批复。

根据用益信托工作室数据库统计显示,今年4月份,各银行发行的理财产品数量首次出现萎缩,当月共计发行产品230支,而5月份则继续下降至198支。业内人士认为,5月中旬以来,相关监管部门连续下发了控制风险的规定,对于理财产品的发行有所抑制。

上半年房企销售20强出炉 万科保利夺得冠亚军

◎本报记者 李和裕

今年上半年,销售金额排名前20位的房企企业共收获2088.11亿元。其中万科、保利与中国海外发展夺得销售金额前三甲。这是昨天克而瑞(中国)信息技术有限公司与中国房地产测评中心共同发布的2009年上半年房企企业销售排行榜”所显示的信息。

同时,从销售金额来看,上半年已有万科、保利地产、中国海外发展、绿城、富力、恒大6家房企组成“百亿军团”;其中,万科以269.41亿元成为唯一销售逾两百亿的房企,而第20位的房企也销售了近60亿元。如果下半年各上榜房企能够保持目前的销售速度,那么我们预期全年“百亿军团”将扩充至最少20家。”易居中国分析师薛建雄表示。

而排行榜还显示出了上半年全国房地产的销售格局,如住宅销售以中档项目为主、中低档和中高档为轴的格局明显,高档项目所实现的销售金额占比并不高;又如销售金额20强房企在华东和华南地区实现的销售金额最多,显示出今年以来楼市回暖的区域特征。

世茂百亿建天津生态城

◎本报记者 李和裕

昨天,世茂房地产宣布与中新天津生态城投资开发有限公司签订合作备忘录,联合开发天津生态城迄今为止最大的综合项目,预计项目总投资达100亿元人民币,这也是世茂在天津投资的第一个大型项目。

据介绍,位于天津滨海新区的天津生态城是中国与新加坡两国间的标志性开发项目,占地30平方公里,计划打造一个可供35万人生活、工作和休闲的现代化新城。其中,世茂的项目占地约180万平方米,其中包括100万平方米住宅用地和80万平方米公园用地,计划2014年竣工。

潘石屹:楼市又现“面粉比面包贵”怪象

◎本报记者 于祥明

火爆的成交量与“新地王”不断刷新事件,可能预示着北京房价再掀新一轮涨势。

7月1日,记者根据北京市房地产交易管理网数据统计,6月1日-30日北京住宅期房网签约达14341套,剔除经济适用房、限价房等保障性住房,签约量较5月份又反弹了近3.8%。

与此同时,2009年上半年北京二手房更实现突破性增长。根据北京市建委公布的数据统计,上半

京二手房成交量已达到9.95万套左右,接近10万套。”链家地产市场研究部分析师说。这一数据已经超过近10年来北京二手房交易最高纪录94305(2007年全年),已经创下半年成交量历史新高。

并且,这一数据与2008年上半年不足4万套的成交量相比,涨幅达到155%左右,与2008年全年7.4万套成交量相比,其涨幅依然高出35%左右。

更为凶猛的是北京的房地产市场。在短短5天时间里,已经继续

创造了17.4亿、19.6亿、40.6亿“浪高一浪”的三块天价地王。

“新地王”一定会推高周边房价。”拥有近300亿元资金的SOHO中国董事长潘石屹在地产竞拍“高烧”后慨叹。

他的理由很简单:40.6亿成交的广渠路15号地,楼面单价已经达到1.6万元/平米(扣除须配建的廉租房、托儿所、幼儿园、小学,以及公园的面积后),这已超出了周边房子的平均价格。

据其透露,SOHO中国原来测算的极限接受单价是1.4万元/平

米,总价为35.4亿元左右。最后,为了能拿下这块土地,决定把单价上调1000元/平米,即1.5万元/平米,总价大约为38亿元。”潘石屹坦言他在与公司高管商定为此曾两次咬破了嘴唇。

他分析表示,广渠路15号地“地王”的产生,对其周乃至北京的房价都会有很强的向上带动作用。

目前又出现了当年“面粉的价格比面包的价格贵”的现象,结果是“面包”一定会涨价。”潘石屹坦言,北京土地市场的泡沫的确已经出现了。

6月车市有望创新高 销售商忧心7月下滑

◎本报记者 宦璐

汽车传统淡季6月刚刚过去,大部分公司的汽车产销量还在统计过程中,但很多汽车公司的负责人却开始“偷着乐”了。来自市场终端的消息显示,6月汽车市场将继续向好,并有望创造新高。

比亚迪汽车销售公司总经理助理王建功对记者表示,比亚迪今年1-6月的销量已经超过了去年全年的销量。上海通用汽车在7月1日发布的上半年业绩数据报告显示,上半年,上海通用汽车共实现汽车销售28.88万辆,同比增加16.1%,创下历史新高。东风日产公关部李磊也告诉记者,6月的单月销量达4.1万辆,天量的销量过万,在武汉、深圳、福州等城市的销量超过凯美瑞,成为该中高端车销量冠军。而今年1-6月,东风日产的总销量达22万,占全年38.8万辆目标的大半。“我们的预测是6月的总销量

与5月份持平或略高于5月份。”A.T.科尔尼咨询公司大中华区司合伙人孙健表示。

在谈到车市持续增长的原因时,全国乘用车联席会副秘书长崔东树认为,内陆市场的增长对中国汽车市场的复苏起到关键性的作用。

另外,“中高档轿车突围成功。”崔东树认为这是6月车市持续向好的重要原因之一。

与此同时,孙健认为,油价上调对车市的影响主要表现为“可能对买什么型号的车有影响,而对买不买车的决策没什么影响。”

事实上,即使汽车销量仍在上升,但增长势头已经放缓。据上海证券报调查,北京、上海等地的经销商已经明显感觉到需要已经在下降。上海永达控股集团有限公司副总裁蔡奕杰称,6月的销量增长已经放缓,市场需求明显在逐渐降低。而北京北辰亚运村汽车交易市场总经理苏晖则担忧7月的下滑会更明显。

通用拟提早30天“凤凰涅槃”

◎本报记者 吴琼

原计划最迟于8月31日前脱离破产保护程序的通用汽车,如今正拟提前一个月至7月31日前完成破产重建。

美国时间6月30日,通用汽车首席执行官韩德胜表示,美国破产法庭须尽快通过出售“旧通用汽车”核心资产给新通用汽车的提案。后者的大股东是美国政府。美国财政部将7月10日定为资产出售通过的最后期限。如果提案不能在7月10日之前获批,通用汽车将失去美国政府强有力的救援,最终可能面临强制清算。

韩德胜强烈表示,通用汽车希望火线完成重组,即7月底脱离破产保护,比计划提前一个月。6月1日正式对外宣布进入破产保护程序时,通用汽车明确表述过重建计划,即将核心资产出售给新通用汽车,60天到90天后脱离破产保护程序;非核心资产和一些债务留在旧通用汽车,出售或清算。”



昨日,通用汽车高层告诉上海证券报记者,通用汽车想早一点完成破产重组源于两点,一是破产重组的难度比预想得低;二是通用汽车6月表现好于预期,看好通用汽车重组前景者增多。”

对此,韩德胜表示,从目前通用汽车出售非核心资产的交易来看,确实比预期要好;另外,通用汽车6月零售业绩好于预期,记者获悉,一旦新通用汽车重建完成,其重新上市也将提速。此前通用汽车在申请进入破产重组程序时称,最迟18个

月内恢复上市。

重组之后,涉及上海通用相关资产将会出售给新通用汽车。昨日,上汽集团高层表示,乐于见到通用汽车走出破产保护,这既有利于通用汽车未来的发展,也有利于上海通用汽车的发展。”分析人士普遍认为,这将减轻消费者对于通用汽车破产的担忧,有利于销量进一步增长。

今年上半年,通用汽车在华业务基本未受到其在北美申请破产保护的影响。

土耳其航空首开上海直航

◎本报记者 索佩敏

在进入中国市场10年后,土耳其航空终于如愿进入上海市场。昨日,土耳其航空在上海宣布开通了上海至伊斯坦布尔的直航航班。土耳其航空商务执行副总裁Orhan Sivrikaya表示,尽管经济危机导致很多航空公司缩减航班,但土耳其看好2010年上海世博会的机会,因此逆势开通新航线。

土耳其航空上海至伊斯坦布尔的直航航班计划每周飞行5班,由A340和A330执飞。其中,上海至伊斯坦布尔的时间为每周三四六日,回程为每周二五三六六。伊斯坦布尔是土耳其最大的城市、工商中心和主要的旅游目的地。

据Orhan介绍,此前土耳其航空仅有一条飞往中国的航线,为上海-北京-伊斯坦布尔,每周7班。而在获得了新的航权后,土耳其航空飞往中国的航班增至每周10班,由此原来的航班也成为上海和北京直飞伊斯坦布尔每周各5班。

全球经济危机导致很多航空公司缩减了航班数量,而土耳其航空却在这一背景下逆势新开航班。对此Orhan表示,即将在上海举办的2010年世界博览会,是土耳其与中国合作关系迅速发展以及土耳其航空开通上海直航的重要促进因素。“我们预期届时会有众多土耳其游客到中国参加此次世博会。”