

Focus

两会前夕 各地楼市调控政策密集出台



全国两会召开前夕,北京、南京、成都等地调控楼市的措施密集出台,内容涉及土地市场整顿、房地产信贷等诸多方面。调控措施频出也在一定程度上影响到楼市成交,目前各地楼市成交仍比较清淡。

◎记者 李和裕 ○编辑 衡道庆

多管齐下调控楼市

由于去年楼市出现过热状况,不少城市房价上涨过快。在全国两会召开期间,相关问题可能引发广泛关注。因此,两会召开前夕,地方政府为房地产调控定基调、出措施,是可以理解的。”克而瑞(中国)研究中心首席研究员陈啸天向记者直言。

从春节后不少地方的调控行动来看,内容涉及很多方面。如成都市政府近日下发《关于进一步加强土地利用管理工作的紧急通知》,要求对2008年、2009年所有批而未征、征而未供、供而未用土地进行全面清理统计,逐项登记,建立宗地数据库,分别提出处理意见。

其中,对已供土地要按照合同约定对地价款收缴情况和宗地建设情况进行清理,加大地价款催收力度,督促尽快开工建设;土地闲置1年以上不满2年的,按土地出让价款的20%征收土地闲置费;土地闲置满2年,依法应当无偿收回的,坚决无偿收回,重新安排使用;不符合法定收回条件的,要采取改变用途、等价置换、安排临时使用等途径及时处置、充分利用。

南京则在春节长假后宣布将个人住房公积金贷款最高额度由30万元下调至20万元,同时暂停发放二次以上个人住房公积金贷款。北京更是推出11条措施,从供应、信贷、市场、监管等多个方面进行调控。包括:重申二套房首付比例不得低于40%、不足5年的非普通住房交易全额征收营业税、土地首付款比例不得低于50%等中央先前制定的措施;恢复“限外令”,并要求房地产开发企业在取得商品房预售许可证后3天内一次性公开全部房源等。

各地楼市成交仍清淡

从市场方面来看,目前各地楼市仍比较清淡。春节长假期间,各地楼市成交普遍低迷,甚至一些城市已经出现价格松动。

成交量萎缩也反映出购房者心态的变化。以上海为例,搜房近日进行的网络调查显示,受访的意向购房者中,有近七成预期1年后才会入市。

二手房市场似乎更能显现出买卖双方的心态,美联物业近期针对400位年龄在25至65岁的潜在客户(包括购房者与业主)进行了调研,显示

现阶段仍高企的房价是造成购房者放弃短期内购房的主要原因之一。购房者中认为房价太高暂缓买房的占42%,认为年内可能有更强力度调控政策出台的占33%;业主方面则有44%因对未来房价继续看好而暂缓出售房源,还有17%的业主认为现在出售价格偏低。

“全国两会召开期间,房地产市场肯定会成为各方热议的话题之一。从产业政策层面来看,眼下已经比较清晰了,因为中央和地方推出的针对性措施已经不少。至于财税、货币政策可能还有进一步调整,但需要指出的是,这方面政策出台涉及的面更广,一般不会仅仅针对房地产市场。”中国指数研究院副院长陈晟表示。

陈啸天则认为,房地产的发展主要取决于多方面因素:一是经济基本面,在去年“保8”成功、今年信贷额度仍较为宽松、出口状况有所改善、投资仍有望保持较高增速等情况下,房地产市场的发展仍面临比较好的环境;二是去年楼市交易攀升,大量存量房源得到消耗,导致大部分重点城市的供求结构失衡,楼市可售量较少,在供小于求的局面下,短期内价格要出现较大幅度的回调有难度。

北京地产新政被指“太温柔”

◎记者 于祥明 ○编辑 衡道庆

北京楼市调控的11条出台后,市场反应比较平静。记者昨天从北京一些中介公司了解到,多数被调查者认为北京调控新政“太温柔”。

北京11条新政里几乎没有新加的,都是已经在执行的政策。”一位温州炒房客如是说。

对此,北京中原地产张大伟告诉记者,中原地产市场研究部对200组客户的抽样调查显示,81%的客户认为北京11条政策不会对房地产市场有打压作用。

我爱我家副总胡景晖分析表示,虽然北京11条涉及提高首付比例、增加流转环节税收和限制境外人士购房”,对需求有一定的抑制作用。但上述很多条款在春节前已经被市场

所消化,新政的出台恰恰可以消除市场上的一些观望情绪,对市场来说反而可能是利好。”他说。

春节以后北京二手房成交量分别达到203套、281套、419套、511套,连续4天回暖。”张大伟直言,目前北京二手房客户的看房量及成交量基本已经恢复到2月上旬水平,楼市有望迎来“小阳春”。

根据北京市住建委的分析判断,随着中央及北京市一系列调控政策陆续出台,近期北京房地产市场出现供应有所增加、投资投机性购房有所降温、价格涨幅趋缓的积极变化。

据统计,今年1月份北京新建商品房住房新增供应9640套,比去年12月增加6.1%;商品房成交8698套,比去年12月减少42.3%;新建商品房价格环比指数为102.6,涨幅比去年12月回落2.1

个百分点。

但另一方面,开发商拿地的热情仍未减退。昨天,龙湖地产旗下北京通瑞万华置业有限公司以45.4亿元人民币竞得北京一地块,且该地块还引来北京万科与北京朝阳万科联合体、北京华润润光以及北京远豪置业3家房企“投标价分别为22.2亿、37.8亿和121.7亿”的竞争。当日北京天旭运河公司经过24轮竞价以28.2亿元竞得北京另一地块,折合楼面价10635元/平米。该地块也引来保利、远洋、星泰、中铁、龙湖、首开、新华联、华美、海港和华业地产等10家房地产企业参与竞拍。

记者粗略统计,昨天作为春节后北京土地市场首次交易,便有7块地成交,总金额约90.2亿元。开发商还取高价拿地,意味着对后市仍有信心。”一位业内人士说。

外资继续看好我国商业地产

◎记者 李和裕 ○编辑 衡道庆

密集的政策调控令我国住宅市场今年的走势显得比较微妙,但在商业地产投资方面,不少外资发展商已明确显示今年会加大投资。

如在大连、杭州、苏州等地投资工业园区项目的新加坡腾飞集团已在进行战略调整,新任CEO吴来顺日前表示,园区定位正由传统商务空间向综合社区转型。另外,今年还会拓展房地产基金业务,不论是对商务区项目还是商务办公楼宇,都会加快投资进

度。同时,继续成立更多的境外房地产基金来投资中国项目,包括积极筹措成立国内人民币房地产基金(私募基金PE)和房地产投资信托(REITs)。

无独有偶,同样来自新加坡的酒店发展商雅诗阁也提出今年要在中国继续发展壮大。雅诗阁中国区董事总经理李志勤表示,2009年雅诗阁中国共在重庆、深圳等地推出5个项目,由此已在中国12个城市拥有26个项目,约5000套服务公寓单位,而2010年雅诗阁中国还将有上海雅诗阁淮海路服务公寓、深圳雅诗阁美伦服务公寓等4个项目入市。

同时,雅诗阁隶属于新加坡最大的地产商嘉德置地,而嘉德置地前不久发布年报称,会继续以积极而谨慎的发展策略深耕中国市场。

世联地产的分析师表示,2010年国内商业地产投资开发将持续推进,事实上,自去年下半年起,国内一些有实力的房地产企业也不约而同地涉足商业地产市场,因为此类持有型物业不仅可以产生持续性的租金收益,长期还可以产生资产增值,并有效增强企业抵御行业大幅度波动风险的能力。

■追踪报道

倚重股权融资 房地产信托谋转型

◎记者 石贝贝 唐真龙 ○编辑 于勇

在监管层对于房地产信托贷款的调控措施收紧之际,记者从多家信托公司了解到,今年年初以来,信托公司出于对宏观经济背景、风险控制、产品结构等考量,对于贷款类房地产信托产品变得慎重,相较而言,股权类房地产信托产品则更受倚重。

交银信托一位负责人在接受本报记者采访时称,一方面监管对于信托公司开展房地产信托业务监管更趋严格,另一方面2010年房地产信托将向信托公司主要的业务方向之一,与贷款类房地产信托业务相比,他们更倾向于做股权类房地产信托业务。

有信托公司人士表示,房地产投资信托目前仅占国内房地产贷款的0.7%,与美国等发达国家相比仍有很大的发展空间。

事实上,目前我国房地产信托产品以两种形式为主,分别是贷款信托和股权信托。其中,贷款信托是目前房地产信托投资的主要形式。

而随着中国经济走势,监管层对于房地产信托市场的调控措施正在收紧。就在春节前,银监会下发《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》,进一步提高了对信托公司发放贷款的房地产开发项目的要求,明确要求信托公司发放贷款的房地产开发项目必须满足“四证”齐全、开发商或其控股股东具备二级资质、项目资本金比例达到国家最低要求等条件。

我们对于房地产信托贷款一直比较慎重的,在审核房地产开发项目贷款时,一般都会要求它们“四证”齐全。”某信托公司一位业务负责人昨日告诉记者。我们对贷款类信托一直把关都比较严格的。”

与此同时,2010年多家信托公司对于股权类房地产信托更为倚重。今年2月下旬,新华信托就发行了一款名为“西河名邸项目投资集合资金信托计划”的房地产权益类信托产品,发行规模为10000万元至15000万元。在该产品结构中,其中7000万元信托资金将用于受让北京和泓置地有限公司拥有的对天津和泓房地产开发有限公司的应收债权8000万元及天津泰达和泓房地产开发有限公司拥有的对天津和泓房地产开发有限公司的应收债权6110万元,其余信托资金用于受让天津和泓房地产开发有限公司100%股权,取得信托收益并分配给受益人。

一位信托业内专家认为,贷款类房地产信托产品设计过于简单,技术含量较低,信托公司从事此类业务时虽把关较严,却也难以掌控,“一旦项目风险暴露,信托公司自身也难以充分应对”。

股权类房地产信托产品结构则相对复杂,技术含量更高。从风险控制角度来讲,信托公司更容易把握风险,这类产品也相对安全。”该专家认为。

■关注钢铁业整合

钢铁业新一轮整合大幕揭开

◎记者 朱宇琛 ○编辑 衡道庆

虎年伊始,在几大行业巨头的频频动作下,钢铁行业新一轮整合大幕徐徐揭开。

山钢集团重组迈出实质性一步

昨天,进展缓慢的山钢集团重组工作迈出实质性一步。在停牌3个多月之后,济南钢铁、莱钢股份发布了重大资产重组方案。此次的重组方案包括两部分:一是济南钢铁以换股方式吸收合并莱钢股份;二是济南钢铁向济钢集团、莱钢集团发行股份购买其持有的预估值为85.85亿元的存续主业资产和济钢集团的30亿现金。随着交易的完成,莱钢股份将注销法人资格,其全部资产、负债、权益、业务和人员将并入济南钢铁,济南钢铁将成为山东钢铁集团下的唯一钢铁主业上市平台,并将变更名称。

根据山钢集团公布的最新数据,2009年,该集团的钢材总产量达2172万吨,实现营业收入917亿元、利润总额41.97亿元。如果加上日照钢铁,山钢集团将跃居第三,仅次于第一位的河北钢铁集团和第二位的宝钢集团。钢铁行业座次又将改写。

宝钢沙钢达成战略协同合作意向

几乎与此同时,国内另两大钢铁巨头宝钢集团与沙钢集团也在北京签署了战略协同合作意向书,表示将在技术、产品、市场、资源等各个方面全面开展战略协同。这被认为是具有“标志性意义的合作”。

2月24日,宝钢集团宣布与江苏沙钢集团签订战略协同合作意向协议,将在技术与管理、产品与市场、资源与物流等方面,开展广泛的“战略的协同”。

根据合作协议,宝钢将向沙钢输出技术和管理,提升双方的市场竞争力;宝钢向沙钢借势在市场中形成的独特的竞争优势,实现合作共赢。宝钢方面表示,此次战略合作有利于共同打造中国钢铁企业的整体竞争力,提升整个行业应对挑战的能力。宝钢集团董事长徐乐江则宣布,未来的实践成果会证明双方的战略合作是正确的。此外,还有在国外开采矿山资源、建设钢厂等等,单打独斗已经满足不了需求了。”马忠普认为,宝钢和沙钢将来在此方面的合作成功,有赖于双方进行不断的战略调整。而一旦成功,就可能为行业未来的战略调整提供一个合作模式。他强调,所有的钢厂都应该具备“战略协同”意识。

■记者观察

钢铁业今年面临双重考验

◎记者 朱宇琛 ○编辑 衡道庆

对于国内钢铁行业来说,2010年将面临经济刺激政策逐步退出与行业兼并整合大趋势的双重考验。

有关专家认为,大规模的固定资产投资作为应对危机的短期刺激措施,并不具备长期性。一旦固定资产投资增速下降,我国钢铁工业产能过剩的矛盾将非常明显。与此同时,钢铁行业的微利时代已经到来,面对去年行业平均利润2.3%的数字,钢铁行业正面临重要的战略转型期。

去年,国内钢企在合作与重组方面迈出了步伐,宝钢重组宁波钢铁,首钢重组长治钢铁和贵阳特钢;河北钢铁、山东钢铁深化了体制改革。5家国内粗钢产量最多的企业,去年共计生产粗钢1.65亿吨,占当年粗钢总量的29.06%,比上一年提高了2.73%。

但是,整合工作还远远没有达到预期。“对于行业整合的进展,目前看来取得了一定成绩,但总体步伐不大,与期望有较大差距。”中钢协常务副会长罗冰生对本报记者坦言,整合不出预料地遇到许多困难,根本原因还是在于体制。“目前,各个级别的政府都可以成为企业的管理者和出资人,最基层的到

钢与沙钢的合作意义,被业内解读为“可以以小,但更应看大”。

从小处看,宝钢与沙钢合作的直接好处在于产品线可以进行优势互补。”我的钢铁”网资讯总监徐向春对记者表示,沙钢的技术开发能力弱于宝钢,而宝钢在高端汽车板、家电板、电工钢等方面都积累了大量优势。通过合作,宝钢可以帮助沙钢进行产品线的优化和完善。沙钢作为最大的民营钢企,在市场的把握上具有灵活性和自身的独特理念,这也可以为宝钢提供学习和借鉴。通过产品和市场的双向合作,两大钢企无疑将借助协同效应提升整体实力。

此外,虽然此次签订的合作意向“比较原则”,但业内也认为,这为今后可能开展的更深层次、包括在资本运作层面上的合作都埋下了伏笔。

若从大处看此次合作,在当前钢铁行业整体处于微利状态、结构调整势在必行的形势下,宝钢与沙钢的携手,将代表着今年钢铁企业整合的大趋势,亦可能开创钢铁行业在“走出去”战略中新的合作范例。

“之前钢企之间也有过合作,但多限于空文,因为当时形势还不紧迫。但现在已经发生变化。就在今年,国内钢材消费将进入历史性地进入高消费、低增长阶段。届时,企业不再可能以谋求新建工厂、扩大产能来发展,而只能加快整合、加快‘走出去’,才能提升整体竞争力。”联合钢铁网首席分析师马忠普对本报表示,明年投资增速一旦回调,国内钢材消费就会进入饱和状态,行业发展也将进入瓶颈期。在产能已经过剩的情况下,不可能再通过扩产来获得发展的钢铁企业将在战略上发生重大变化。结构调整、模式转变正是行业持续发展的必然。

而在发展模式转变中,从征战国内市场到最终“走出去”将是未来钢铁行业的必由之路。这一战略的实施,亦不可能仅靠一家企业的力量就可以实现,而是需要越来越多的钢铁企业共同参与其中。

我们为什么在铁矿石谈判上屡屡受制于人,就是因为原材料供应上没有话语权。不但如此,我们海运市场也被控制。若要建设属于自己的海上运输链,就必然需要多家企业共同参与。此外,还有在国外开采矿山资源、建设钢厂等等,单打独斗已经满足不了需求了。”马忠普认为,宝钢和沙钢将来在此方面的合作成功,有赖于双方进行不断的战略调整。而一旦成功,就可能为行业未来的战略调整提供一个合作模式。他强调,所有的钢厂都应该具备“战略协同”意识。

数据显,2009年,宝钢集团产量为4457万吨,沙钢产量为2640万吨。作为国内最大的国有钢铁企业与最大的民营钢铁企业,两大巨头以“战略合作”为起点正式携手,试图打造的行业巨轮隐隐可见。宝

了乡镇一级,这让重组的推进工作困难重重。我们认为,应该实行统一规划,在全国范围内推进,打破以地区为主的局限性。”

在行业整合中,淘汰落后是重要一环。工信部在去年12月就曾以意见形式下发钢铁行业准入门槛,以产能限定的方式限定行业标准。其后,工信部副部长苗圩又透露,《钢铁行业兼并重组指导意见》已经基本成形。而就在日前,明确了产能过剩行业在2010年的淘汰任务的文件也已下发了部分行业协会。对于淘汰落后目标的制定,有关部门可谓不遗余力。

但是,一位资深钢铁业人士也对记者表示,要做到有效淘汰落后,除了要处理好与地方各阶层利益关系外,还必须要高于市场效率的措施才能达到目的,否则等于“杀鸡取卵”。他还表示,淘汰落后是一个逐步的过程,平衡工作需要小心把握。“如果真的明天就强行关了4000万吨的钢铁产能,钢材市场马上就会陷入混乱。”

目前看来,2010年钢铁行业整合大潮将更加汹涌。但如何真正将整合平稳推进,落到实处,将考验有关部门和企业的智慧。