

### 三专家热议国际地产大会

## 新一轮房地产调控仍远未结束

□本报记者 李和裕  
特约记者 田新杰

“2006 上海国际地产大会”昨天在上海浦东新国际博览中心拉开帷幕,在首日大会举行的国际城市政府论坛上,三位业内知名的房地产专家就目前市场最关注的“国六条”及其细则出台后的新一轮房地产调控前景展开热议。

**聂梅生:此轮调控远未结束**

“我们的房地产宏观调控正在贯彻实施阶段,并且远未结束。”全国工商业联合会房地产业商会会长聂梅生指出。

聂梅生表示,在国家明确提出建立和谐社会与科学发展观的大背景形势下,我国的房地产重心将从 1988 年第一次房改后的发展经济功能再向发展社会功能倾斜、转移。“这一次的‘国六条’及其细则就已反映出来,一是房地产业仍是支柱产业的地位明确;二是地区特别是城市政府这一执行对象明确;三是大力发展中低价位、中小套型普通商品住房的重点明确;四是整个‘十一五’期间这一调控执行期明确。”

同时,聂梅生也表示,此次政府是希望通过调整供应结构来引导市场需求和消费理念,但调控新政在严密性上仍存在一些不足。“在结构调控上,新政是限面积、限比例,但没有限价格;在土地调控上,新政是限套型、限价格,但没有限面积;在信贷调控中,新政是限套型、限面积,但没有限价格——政府部门的意见似乎还不在同一层面上,未来在操作中还需要细化。”



昨日,上海国际地产大会开幕式现场,人们在参观展会上的房地产楼盘模型 本报记者 徐汇摄

聂梅生透露,“国六条”细则出台后,政府正在听取业内反映、征求意见。“所以说调控政策也没有结束,各地的细化政策会如何,如何增强政策的可操作性,大家要静心等待。”

**王小广:警惕房地产过度增长的“挤出效应”**

国家发改委宏观经济研究院经济运行与发展研究室主任王小广则更关注当前房地产业发展所存在的问题。

“经济增长过度依赖房地产的确是个问题。”王小广指出,“我国的房地产信贷投放增长过快,并可能带来三大‘挤出效应’,一是房地产消费过度增长挤压其他行业;二是高房价会

抑制城市化的发展,本轮房价攀高并非城市化造成,因为城市人口并未增加多少;三是在房地产消费上多支出,别的方面反而支出少了,所以我国的 CPI (居民消费价格水平)是下降的。这三方面的影响最终带来的将是市场消费的不足。”

王小广还表示,按照他根据权威数据进行的测算,我国的房价收入比已经达到 14:1。他指出,房价被严重高估的主要原因其实是存在大量的投资投机购房,从这个角度而言,国内房价主要取决于投机需求,而非自住需求,由于投资需求对市场的供求情况的放大效应,投资需求的变化更容易造成房价的波动。

**易宪容:调控效果最快 2 到 3 年产生**

中国社会科学院金融研究所研究员、金融发展与制度研究室主任易宪容则认为,此次调控新政尚属温和,重点影响在中长期,短期影响并不明显。

“此次调控新政的重点在于调控国内房地产行业的‘痼疾’——供应结构,而调整供应结构必然是长期过程。”易宪容解释,“再次大规模出台调控政策,表明了政府的决心,因此这些政策会被坚决执行不容置疑。它将最终改变国内房地产市场的发展模式,也会改变开发商旧的经营模式,毕竟在加强面对中低收入家庭需求的住房供应后,开发

商以往为富人建房的经营模式必须调整。”

易宪容同时指出了此次新政存在的一些需要补充改进之处,如对限制外资流入国内房地产市场的问题还是没有明确细则。“在 187 个国家有严格的限制外资流入的政策,而我国甚至还未在金融领域完全对外开放,更应该对流入房地产的外资有所限制。”

## 中国钢企与铁矿石巨头展开新一轮谈判

### 尚未传出取得进展消息

□据新华社电

记者 5 日从相关渠道获悉,中国钢厂与三大国际铁矿石巨头的新一轮谈判已经展开。到目前为止,尚未传出谈判取得进展的消息。

中国钢铁工业协会已多次强调,谈判应该充分考虑中国市场的实际情况。据接近谈判进程的人士说,中国钢厂方面已明确提出,铁矿石不同用户之间的需求结构、盈利能力和价格承受能力各不相同,铁矿石价格也应有所不同。

2006 年度全球铁矿石价格谈判持续时间空前长久。直至 5 月 16 日,巴西矿业巨头淡水河谷公司与德国钢厂蒂森克虏伯公司出人意料议定“矿价上涨 19%”的今年“第一价”。但中国

钢厂随即对这一价格协议的代表性提出质疑。

相关人士表示,德国蒂森克虏伯公司作为欧洲的大钢铁公司,应该有定价的能力,但它不了解中国市场的情况,其定价对中国市场的代表性不足。因此要代表中国市场的价格是不合理的。

此间多位分析人士认为,与欧洲、日韩的成熟钢铁工业相比,中国钢铁业正处于发展过程中,消化高成本的能力还不强。这种差距将在相当长的一段时间内存在。因此现行的铁矿石价格谈判机制应该把中国钢铁业“发展中”的因素充分考虑进去。

自从“淡水河谷—蒂森克虏伯价格”公布后,全球除中国外的主要大钢厂都已表示“追

随”。但市场人士也注意到,在已发布的价格信息中,所涉及的具体“品种”(指不同矿点的不同质量的矿石)十分有限,淡水河谷公司迄今发布的一系列价格协议中所涉及的铁精粉矿只有 2 个代表性“品种”。澳矿的信息也较为笼统。“中国钢厂完全可以在尚未发布价格的其它品种上与矿山方面继续协商价格”。

据了解,过去矿价谈判主要围绕一些主要品种进行定价,其它品种“自动参照”。其实,中国钢厂从全球主要矿石企业进口的铁矿石“品种”有几十种,除主要品种之外的品种进口量也不少,其供需各有特点,品位质量各不相同,针对这些品种也进行价格谈判,应该有其依据。长期以来,业内对铁矿石谈判中形



与成熟钢铁工业相比,中国钢企消化高成本能力还不强 资料图

成的“一家谈成,全球追随,全年矿价铁板一块”的“惯例”也提出了不少质疑之声。

分析人士认为,在探讨完善定价机制的同时,中国国内的铁矿石贸易市场也应该进一步加

强自律,尽可能消除虚假需求的成分,以免夸大需求影响矿业和钢铁业的长期合作。中国钢铁业淘汰落后产能、实施结构调整的目标也应尽快落实,以合理调整对铁矿石的需求。

□深圳新兰德 肖国元博士

1. 公司产业链完善推动区域市场占有率大增,整体业绩和抗风险能力增强

1.1 公司玻璃产业链日趋完整,抗风险能力不断增强  
作为湖北唯一一家从事浮法玻璃、玻璃深加工产品及新型建材产品的科研、生产与销售的公司,三峡新材已形成从“硅矿——浮法玻璃生产——玻璃深加工生产”比较完整的玻璃产业链。上游:拥有年产 30 万吨的优质硅矿;中游:拥有 450t/d、500t/d 浮法玻璃生产线和 600t 自洁玻璃基片生产线各一条,年产浮法玻璃 1000 万重量箱左右;下游:拥有强化玻璃盖、TiO2 薄膜自洁玻璃、钢化玻璃、中空玻璃等多条玻璃深加工生产线,年加工玻璃制品 300 万平方米。公司玻璃产业链的形成和日趋完整,将有利于公司整体业绩的提高和抗行业周期性风险能力的增强。

1.2 公司浮法玻璃的区域市场占有率大幅提升  
据中国建材信息网数据,公司目前浮法玻璃产能规模在全国排在第十名,在全国的市场占有率呈稳步上升趋势,2005 年占 2004 年的

2.2% 左右提高至 2.3% 左右。2005 年,公司共生产浮法玻璃 769 万重量箱,同比增长 21.1% 左右,强化玻璃盖 100 万片,钢化玻璃 6.05 万平方米,中空玻璃 8.66 万平方米,硅砂 13.46 万吨。值得关注的是,公司在湖北省内的市场占有率大幅提升,由 2004 年的 22% 左右提高到 2005 年的 49% 左右,由于玻璃产品受包装和运输条件影响,产品销售具有明显的销售半径特征,因此,该公司区域市场占有率的大幅提高无疑将推动公司业绩的明显提升。

2. 行业产能不断扩张造成公司 2005 年业绩增收不增利,但同业比较公司具备相对优势

目前我国平板玻璃约有 25% 用于深加工,其余大部分则是直接用于建筑行业。2004 年,全国共有 127 家平板玻璃企业,平板玻璃总产量 3 亿重量箱,其中浮法玻璃的产量占 84% 左右(浮法玻璃的产能利用率约 89%)。尽管行业集中度相对较高

(2004 年前五家平板玻璃企业的生产集中度约 34.5%,前十家平板玻璃企业的生产集中度约 51.4%),但由于平板玻璃行业整体呈现供过于求,行业的竞争仍较为激烈。

2005 年,平板玻璃行业受宏观调控影响再次出现增速放缓,价格则出现持续下滑,据中国建材信息网的数据,截止 2005 年底,浮法玻璃平均价格较 2004 年高位下降幅度在 25% 左右;同时主要生产燃料重油价格则出现较大幅度的上涨。在玻璃价格下滑及生产成本上升的双重挤压下,公司的经营状况表现为增收不增利,尽管 2005 年公司浮法玻璃的销量同比增长 21.1%,但主营业务收入仅实现同比增长 11.84%;而净利润则同比下降 88.27%。

尽管公司 2005 年各项财务指标同比都出现较大幅度的下滑,但从行业同类企业的比较看,三峡新材的盈利能力、成长性、期间费用率及偿债能力等指标的都要明显偏弱。

3. 生产成本下降及行业景气回升共同推动公司业绩增长

3.1 浮法玻璃行业复苏和景气度提升推动公司盈利能力大幅提高

由于平板玻璃产量的增长率与房地产竣工面积的增长率相关性较高,平板玻璃约 80% 左右用于建筑行业,因此,浮法玻璃行业景气度提升,将推动公司业绩增长。由于平板玻璃产量的增长率与房地产行业建设的后期,按照房地产行业 8-12 个月的建设周期,本轮房地产行业调控政策的效应将在 2006 年进一步显现,我们认为 2006 年浮法玻璃价格应该还将维持低位,甚至还有小幅下滑的空间,预计下滑的幅度在 5% 以内。2005 年平板玻璃产量约 3.65 亿重量箱,产销率约 96% 左右。如果预计未来两年房地产竣工面积增长 10% 左右,假设平板玻璃需求增长与其同步,则 2007 年平板玻璃需求将达 4.24 亿重量箱,则浮法玻璃的需求约 3.60 亿重量箱,基本消化掉本轮新增的产能,浮法玻璃行业有望迎来新一轮的景气周期。从近期浮法玻璃价格的走势来

看,自进入四月份施工旺季以来,浮法玻璃的价格有所反弹,平均每重量箱价格上涨约 10% 左右,但我们认为此次玻璃价格回升仍主要是季节性所主导的,浮法玻璃价格真正出现回升仍有待于 2007 年玻璃行业的复苏,届时公司浮法玻璃的盈利能力有望实现大幅提升。

3.2 生产成本下降将推动公司 2006 年业绩增长

尽管我们预计 2006 年浮法玻璃价格仍将维持低位,甚至还有小幅下滑的空间(预计幅度在 5% 以内),但基于以下几方面的原因,我们认为公司浮法玻璃的盈利能力有望得到提升。

一、“油改气”项目将使生产成本大幅下降。该公司的“重油改天然气工程”将于 2006 年 8 月份全面完成。公司通过与当阳中燃公司签订协议,三条生产线中两条生产线已使用天然气,据悉,公司第三条生产线将于年内用气,供气合同使公司

## 我国将开发一价值达 200 多亿银铜矿

### 中国黄金集团、江铜集团各占 42.5% 股权

□据新华社电

江西省地质矿产勘查开发局透露,这个局所属赣西北地质大队将与中黄金集团、江铜集团共同开发潜在经济价值达 200 多亿元的江西九江金鸡窝银铜矿。

根据计划,金鸡窝银铜矿预计于 2008 年建成投产,其中中国黄金集团、江铜集团各占 42.5% 的股

权,江西省地质矿产勘查开发局赣西北地质大队以探矿权价款参与合作,获得 15% 的股权。

据了解,九江县金鸡窝银铜矿是江西省地质矿产勘查开发局赣西北地质大队耗时十余年探明的一个优质矿产地。金鸡窝矿有丰富的银、铜多金属矿床,而且品位较高。以目前市价估算,其潜在经济价值高达 200 多亿元。

## 中国今年有望成亚太第二大旅游消费市场

□据新华社电

Visa 国际组织 5 日发布的《亚太区最新入境旅游消费趋势》报告显示,中国是亚太区旅游消费增长最快的市场,有望在 2006 年成为亚太区第二大旅游消费市场。

Visa 国际组织亚太区执行副总裁兼大中华区总经理张楷淳说,仅 2005 年,到访亚太区的国际游客人

数就超过 3.2 亿,并带来了 1100 亿美元的旅游收入,这对于亚太区的经济发展起着至关重要的作用。

2005 年中国成为了 Visa 国际持卡人在亚太区的第三大旅游目的地,仅次于澳大利亚和泰国。中国入境游客的旅游消费额在 2005 年三、四季度就已超过泰国,预计今年中国将取代泰国成为亚太区第二大旅游消费市场。

## 沪将建国内最大不锈钢生产交易平台

□据新华社电

规划面积 200 亩,总投资超过 20 亿元的宝钢不锈钢加工配送中心,即将落户上海宝山。据悉,这将成为我国最大的不锈钢加工、配送和交易平台。

据了解,该项目将配备 55 万吨能力的不锈钢加工设备。投产后,将实现冷轧不锈钢产品年精加工 45 万吨,热轧不锈钢产品精加工 10 万吨,年不锈钢产品贸易

30 万吨。

上海宝山区除宝钢不锈钢加工配送中心以外,宝山宝钢船板配送中心、宝钢钢结构制造等制造加工类项目,以及国际钢铁物流服务中心、宝通商务中心等现代物流服务项目都将相继落户宝山工业园,为区内主营钢铁制造业提供配套产业支持。目前已有不锈钢加工、汽车生产、物流配送等 33 个项目落户宝山,投资额约 157.7 亿元人民币。

## 广州追缴 24 家开发商土地出让金

□实习记者 于祥明

前天,广州市国土房管局通知追缴 24 家单位拖欠长达十几年的土地出让金。广州市表示,此举为规范土地市场,维护国有土地使用权出让合同严肃性。

广州市国土房管局表示,对历年签订的出让合同履行情况进行清查后发现,24 家用地单位未在出让合同约定时间内缴清国有土地使用权出让金,已构成违约。通知要求,这 24 家单位必须在 6 月 20 日前缴清拖欠长达十几年的土地出让金。

上海证券报记者在调查中发现

现,这些未缴清土地出让金的地块出让合同最早是在 1993 年签下的,其他多数也是上个世纪 90 年代签下出让合同。土地集中在天河、海珠、越秀等寸土寸金的市中心,甚至有多次出现新地王的珠江新城地块。据透露,此前许多开发商都是拿地后先交少数土地出让金就“划地为王”,不续交费用也赖在土地上不走。

对此,广州市国土房管局负责人表示,广州市一直致力于闲置地块的处理,此次名单是在“九部委意见”出台前就已做好,接下来还将分批对遗留的历史土地问题进行清理。

## 成都拒绝开发商介入经济适用房

□据新华社电

记者从成都市房产管理局获悉,从 2006 年开始,成都市拒绝开发商介入经济适用房开发,首次改由成都市住房储备中心统一开发、销售。

据成都市房产管理局副局长宋学明介绍,3 年前,成都市政府

鼓励开发商参与建设经济适用房,规定经济适用房公开发售的面积应严格保持在 80 平方米—100 平方米之间。但在推行过程中发现,部分开发商为追逐经济利益突破户型面积,导致部分大户型和其他负面因素出现,政府倡导的社会效益与开发商追求的经济利益之间出现了不同的价值取向。

## 行业复苏和成本下降推动公司业绩走出低谷

### ——三峡新材投资价值分析报告

4-6% 左右。

三、此外,公司管理层为了充分利用硅砂资源,目前正着力研究尾砂的综合利用技术,预计近期该项技术就能得以应用,这也使得公司浮法玻璃的生产成本存在下降的可能。

总之,通过从公司了解的综合情况看,由于浮法玻璃价格出现季节性回升及“油改气”项目发挥效应等因素作用,公司二季度已实现盈利。

4. 股改方案显示大股东诚意,锁定期显示大股东对公司发展充满信心

从调整后的股改方案来看,流通股股东由原先的每 10 股获得 5.5 股的转增股份,实际送股水平相当于从原先的每 10 股送 2.76 股提高到每 10 股送 3.14 股,对价水平较之前有较大的提升,送股水平超过市场平均每 10 股送 3 股的水平。

二、纯碱价格回调也使得浮法玻璃生产成本出现下降的可能。纯碱是浮法玻璃生产的重要原料,目前约占生产成本 25% 左右。据了解,目前该公司的纯碱进厂价较高位时已出现较大幅度的回调。根据我们的分析判断,由于氧化铝、玻璃等下游行业景气下滑导致需求增速放缓,以及纯碱行业自身的产能扩张,纯碱价格仍有继续下调的空间,这样玻璃的生产成本也有望下降

(公司巡礼)