

# FOCUS

## 八部委欲联手监控外资 有不良纪录者可能遭封杀

有关文件显示,建设部、商务部等有关部门将建立外资进入我国房地产市场的信息监测系统,完善信息网络,尽快实现相关统计数据的信息共享。

另外,对境外投资者通过股权转让及其他方式并购境内房地产企业,或收购合资企业中方股权的有关行为,我国政府将进行管理,对有不良纪录的境外投资者,有关部门正考虑不允许其在境内进行一系列相关活动。

□本报记者 于兵兵

一张全面监测海外游资炒房的“大网”将徐徐撒下。昨天,记者获悉,建设部等八部委可能设立联合信息监控系统,加强对跨境资本流动的监测,为各项实际的外资投资控制措施提供信息参考。值得关注的是,对有不规范纪录的境外投资者,将不允许其在我国境内进行相关的投资和收购活动。

### 各部委将共享 外资炒楼信息

这几天浮出水面的限制外资炒房的建设部“171号”内部文件第十四条就称,建设部、商务部、统计局、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、外汇管理局等有关

部门要建立外资进入房地产的信息监测系统,完善外资房地产信息网络,尽快实现外资房地产统计数据的信息共享。

专家表示,这一规定虽然出现在文件的最后一条,但有可能成为执行效果的最重要保障。因为发现具有不良纪录境外投资行为并予以控制,是所有执行条款的基础。

虽然文件没有明确规定具体的联网方式,但业内已经在讨论可行的做法。上海同策房产总裁孙益功介绍,一个简单的联网方式是将外汇管理局和交易中心实现信息共享,直接沟通信息和资金的两头。个人和机构在交易中心的交易背景可以在外管局查到,一旦发现有个人或机构“一名多购”的情况,就可以直接

在结汇环节卡位。

### 有不良纪录者 可能遭到封杀

值得注意的是,建设部“171号”内部文件还显示,目前我国还考虑对境外投资者通过股权转让及其他方式并购境内房地产企业,或收购合资企业中方股权的有关行为进行管理,特别要求妥善安置职工、处理银行债务,并以自有资金一次性支付全部转让金。“因此,对有不规范纪录的境外投资者,有关部门考虑不允许其在境内进行上述一系列相关活动。”一位专家表示。

### 业界人士担心 操作上有难度

除了最直接的限制外资炒楼的有关政策日前浮出水面后,立即引起各方强烈关注。

文件中很多细则的执行都有赖于各部门的协同配合和监测。比如文件规定,外资机构投资境内房地产企业,需先缴清注册资本金,取得《国有土地使用证》,或开发项目资本金达到35%以上,才能境内外贷款及外汇贷款结汇等等。“这就肯定是涉及外汇管理部门、工商管理部门、发改委、银行系统、房地局等中央和地方部门的协同监测。”上海一位房地产业内人士直言,“尽管新文件措词严厉,在监测系统没有完全建立之前,对其可操作性 and 执行效果,我们仍只能观望。”

的确,随着调控方式方面的日益成熟,以透明化的信息管理和监测来保障执行有据已经成为决策者的共识。“在此前

九部委‘十五条’中,已将房地产交易信息的透明化和统计口径的科学统一作为实现调控目标的根本保证。”全国工商联住宅产业商会会长聂梅生介绍。

但一位房地产业人士也表示了自己的担忧,称“在整个房地产宏观调控中,用信息监测系统来实现监管的说法几乎在所有框架性政策中出现,但真正落到实处的难度,市场都比较清楚。”比如这次的外资监控,多数中介机构认为,在目前国内的房地产信息市场基础上,基本的交易信息联网还没有达到,如北京海淀区的楼市交易信息不一定立即能在朝阳区查到,而对于大多数二、三级甚至四级城市而言,信息充分联网就更难奢求了。

## 戴德梁行:楼市下半年将显政策效应

□本报记者 柯鹏

昨天,国际知名投行戴德梁行发布今年二季度地产投资报告显示,在刚刚过去的三个月里,海外基金保持了投资热情,相较于上季度住宅市场的一枝独秀,二季度几乎所有类型物业均有成交。但是,随着限制外资炒房的意见成形并有望出台,海外基金可能调整其在中国的投资策略和风险管理,新政的后续效应将会影响下半年的投资市场。

报告显示,随着5月中旬宏观调控政策的再次出台,住宅市场转冷,买卖双方回到观望状态,6月的上海住宅成交量环比下跌30%,但并没有影响境外的机构投资者对住宅市场的投资热情。另外,外资还对商办和工业地产市场饶有

兴趣,大摩也悄然收购了位于上海金桥的商业项目——埃蒙顿广场,该商场将建成为12万平方米的大型购物中心。

对于新政,戴德梁行投资部董事叶建成先生认为,不允许投资者以境外公司直接投资境内房产等规定将不利于海外上市的房地产基金(REITs)在中国投资市场的发展,也将影响到中国的物业在海外房地产信托市场的发行。

“海外上市的房地产信托基金通常收购成熟物业,偏重投资商业房产做长期持有和经营,并定期派息给投资者。”叶建成表示,“随着新政的可能出台,预计海外基金将会重新考虑在华投资策略和风险,下半年的投资市场将显现出政策效应。”

## 外资购房“自住”定义引争议

□本报记者 于兵兵

“我们在第一时间解读了政策,发现很多内容,比如信息监控和自住限制的界定等仍属于框架性意见,具体执行还需要地方相关部门再次出台细则。”上海一家外资品牌中介负责人称。

“限外”内部文件的第十、十一条规定,境外机构在境内设立的分支、代表机构和在境内工作学习时间超过一年以上的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房,不得购买非自用、非自住商品房。但不符合条件的机构和个人不得“不得购买商品房”。同时,符合规定的个人和机构还要采用实名制,持有效证明进行产权登记。

新规同时指出,港澳台地区居民和华侨因生活需要,可在境内限购一定面积的自住商品房。

对此,房地产中介人士指出,“一定面积”和“自住”的说法比较宽泛,比如超过500平方米可拆分的别墅是否可以算自住等仍有争论。对港澳台居民和华侨是否无须“满一年”的标准也没有明示,并容易产生市场混淆。另外,“有效证明”只说明是“我国政府有关部门批准设立驻境内机构的证明”,以及“经我方批准的个人境内工作学习证明”。但究竟是由哪个部门批准,具体如何开具,需要借鉴税单还是入境证等等,文件都没有细化。

## 国土部就中小户型供地管理征求意见

□本报记者 于祥明

伴随“国六条”细则的逐渐明朗,用于保障中小户型住宅开发的土地供应方式开始“浮出水面”。昨天,记者从国土资源部相关部门获悉,“中低价位和中小套型的普通商品住房将在限套型、限价基础上实行竞房价、竞地价的”征求意见稿,已经下发至各省市国土部门,预计在讨论之后形成文件。

据了解,该意见稿共分为编制实施土地供应计划、明确普通商品住房标准和购买条件、确定用于建设普通商品住房的地块等十部分。意见稿强调,房地产开发项目用地必须依法采用招标挂牌竞拍的方式公开出让。并首次明确规定,中低价位、中小套型的定向销售普通商

品住房用地,采用在限售对象、限套型、限价基础上竞房价、竞地价的办法公开确定土地使用者。

意见稿还提出,普通商品住宅建设的地块中,建筑面积90平方米以下成套住房分摊的土地面积必须达到宗地总面积的比例数,以及确定的房屋销售限制价格一般不高于拟出让地块所在级别内普通商品住房上一季度的平均销售价格等。

据国土资源部内部人士透露,“限价”倾向于“房价区间”的操作模式,即有意向的开发单位,在获得竞投土地资格前,要先根据政府部门提供的房价上限,给出承诺的房价,此价格在各地区政府事先确定的区间内才能获得竞投土地的资格。在此基础上,开发商再按照招拍挂制度来确定谁最终得到土地。

## 一季度长三角地价持续负增长

□本报记者 于祥明

昨天,记者从最新发布的中国城市地价监测分析报告中获悉,今年第一季度我国主要城市地价总体水平为1576元/平方米,与2005年第四季度末比,增幅0.62%。与去年同期相比,平均地价变化幅度有所减小,增幅同比下降0.59个百分点。而长三角地区则出现持续负增长。

据统计,今年第一季度长三角地区平均地价水平为3722元/平方米。此数据与2005年第四季度末相比下降了0.36个百分点。特别是上海,2005年第三、四季度居住用地价格连续下降2.47、4.21

个百分点,2006年第一季度跌幅仍达3.72个百分点。

据了解,长三角地区包括商业和居住用地在内的地价都呈下降态势。而且这是该地区自2005年第三季度以来,连续三个季度出现各种用途地价的全面负增长。

与长三角地区地价持续回落相比,京津两市地价增速明显加快。与去年同期相比,京津两市地价同比增幅0.85个百分点,平均地价为2010元/平方米。

另外,珠江三角洲地区地价增幅有少许下降,同比降幅0.32个百分点,平均地价为3105元/平方米。

## 京沪房地产投资再度敲响“高烧”警钟

今年上半年,北京完成全社会固定资产投资1207.2亿元,其中房地产开发投资为640.1亿元,比去年同期增长20.8%,占固定资产投资比重为53%。

上海完成全社会固定资产投资1759.9亿元,其中房地产开发投资为583.26亿元,比去年同期增长0.4%,占固定资产投资的比重为33.1%。

□本报记者 李和裕

随着近日国家统计局及各大城市统计部门陆续公布今年上半年国民经济运行情况,房地产投资的“高烧”景象再度引人关注。上海证券报记者调查发现,在一些特大城市,房地产开发投资占固定资产投资比重依旧居高不下。虽然上半年全国房地产开发投资占固投的比例仅为两成不到,但上海等地该比例却普遍超过三成,北京更是高达五成以上。下半年的楼市调控显得任重道远。

### 京沪房地产投资 仍处高位

昨天,北京和上海都

公布了今年上半年的经济运行数据,结果显示,两个城市房地产开发投资占固定资产投资比重依然处于高位。

北京市统计局的数据显示,今年上半年,北京完成全社会固定资产投资1207.2亿元,比去年同期增长23.6%;其中,房地产开发投资640.1亿元,比去年同期增长20.8%。房地产开发投资占固定资产投资比重为53%。虽然该比重与2004年(58.3%)和2005年(53.9%)相比已有所下降,但仍占固定资产投资一半以上,因而引起业内高度关注。

上海市统计局当天公布的数据则显示,今年

上半年,上海完成全社会固定资产投资1759.9亿元,比去年同期增长9.5%;其中,房地产开发投资583.26亿元,比去年同期增长0.4%。房地产开发投资占固定资产投资的比重为33.1%。去年上海的这一比重为35.2%,可见半年以来未有明显变化。

### 穗深有过热迹象

根据日前国家统计局发布的今年上半年国民经济运行情况,我国上半年全社会固定资产投资为42371亿元,比去年同期增长29.8%;其中,房地产开发投资7695亿元,比去年同期增长24.2%。上半年全国房地产开发投资占固定资产投资比重为18.2%。

业内人士指出,与全国整体情况相比,近年来主要城市的房地产开发投资比重普遍偏高。据介绍,虽然广州、深圳等地今年上半年国民经济运行数据尚未公布,但今年前5个月的情况足以说明问题。广州市统计局的数

据显示,今年1至5月,广州完成全社会固定资产投资496.10亿元,其中房地产开发投资167.91亿元,占固定资产投资比重为33.8%。深圳市统计局的数据也显示,今年1至5月,深圳完成全社会固定资产投资433.06亿元,其中房地产开发投资171.3亿元,占固定资产投资比重高达39.5%。

京沪穗深等一线城市城市的房地产开发投资占固投的比例均超过了三成。

### 期待新一轮调控见效

有关投资增长加快的问题近年来已讨论过多次,一些接受记者采访的业内人士表示,眼下正等待相关调控政策发挥积极作用。

国家统计局新闻发言人郑京平在日前举行的新闻发布会上指出,上半年我国经济运行中存在的问题主要表现在固定资产投资增长过快、信贷投放过多等。他还表示,国家已采取了一些措施,由于政策实施有时

## 江苏索普化工股份有限公司股权分置改革方案实施公告

股票代码:600746 股票简称:江苏索普 公告编号:临2006-019

本公司董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。  
重要提示:  
●股权分置改革方案为流通股股东每10股获送股票0.2股;  
●股权分置改革方案实施日期为2006年7月21日;  
●自2006年7月25日起,公司股票停牌,不设置涨跌幅限制;  
●自2006年7月25日起,公司股票停牌,股票代码“600746”保持不变。  
●通过股权分置改革方案实施后,江苏索普化工股份有限公司(以下简称“公司”)于2006年7月3日召开的2006年第一次临时股东大会暨相关股东会议审议通过了《江苏索普化工股份有限公司股权分置改革方案》(简称“股权分置改革方案”)。  
●会议表决结果为:参加表决的全体股东的赞成率为81.51%,其中,流通股股东的赞成率为79.56%,非流通股股东的赞成率为100%。  
●本次定向回购方案需要获得国务院国有资产监督管理委员会批准。  
除法定承诺外,索普集团作出如下特别承诺:  
1. 承诺在股权分置改革方案实施之日起的3年内不对外转让,在上述限售期限届满后,索普集团通过二级市场减持股份的价格不低于5元(如遇公司分红、送股、转增、发行新股等情况,该价格相应调整);为了了解索普集团目前公司资金问题,拟由公司对其索普集团其他应收款定向回购其持有的部分有限售条件的流通股并予以注销,索普集团为实施该方案而向公司转让部分股份则不受上述承诺的限制。

2. 代执行对价安排  
公司的江苏索普集团控股子公司目前已被破产清算,如果实施改革方案实施后,其仍无法处置持有的江苏索普的股份,索普集团承诺将代执行其对价安排。  
3. 于2006年末之前解决占用公司资金的问题  
由于定向回购方案实施后,索普集团承诺将代执行其对价安排,因此,索普集团承诺,将于2006年末之前清偿其他债务,从而解决其占用公司资金的问题。清偿措施包括货币资金清偿以及与公司的前大股东协商将公司的贷款转为索普集团的贷款。  
4. 业绩承诺  
索普集团对江苏索普的业绩增长做出以下承诺:2006年度和2007年度中任一年度净利润比上年环比增长不低于30%(不可审计口径),且净利润以经注册会计师审计的合并报表数据为准。  
如果2006年度或2007年度中任一年度,江苏索普的净利润环比增长未达到30%,则索普集团将以现金补偿江苏索普,补偿金额为江苏索普所实现净利润与其实现30%增长所要求的净利润之间的差额,现金补偿金额期限为当年年度报告披露后的30日(自然日)内。  
(三)、对价安排执行情况表

序号	执行对价安排的股东名称	执行对价前 持股数(股)	占股本比例 (%)	本次执行对价股份 数量(股)	执行对价后 持股数(股)	占股本比例 (%)
1	江苏索普(集团)有限公司	212,388,582	68.30	23,892,977	188,495,605	61.51
2	镇江精细化工有限公司	1,760,537	0.57	0	1,760,537	0.57
3	镇江精细化工有限公司	1,760,537	0.57	1,760,537	0	0
4	镇江精细化工有限公司	1,760,533	0.57	1,760,533	0	0
5	镇江精细化工有限公司	764,513	0.25	764,513	0	0
合计		218,394,702	71.26	28,368,560	190,026,142	62.06

身应执行的对价股份数量,分别为1,633,428股、1,633,424股和657,181股。因此,该等股东在执行并代江苏索普的有限公司执行对价安排后,将不再持有江苏索普的股份。  
三、股权登记日和上市日  
1. 股权登记日:2006年7月21日  
2. 上市日:2006年7月25日  
自2006年7月25日起,公司股票停牌,股票代码“600746”保持不变。  
四、证券简称变更事项  
自2006年7月25日起,公司股票停牌,股票代码“600746”保持不变。  
五、股权分置改革方案实施办法  
1. 股权分置改革方案的实施对象为截至2006年7月21日下午上海证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体股东。  
2. 股权分置改革方案的实施对象由上海证券交易所通过计算机网络,根据股权登记日登记在册的持股数,按比例自动计入账户,每位流通股股东按送股比例计算后不足一股的部分,按小数点后尾数大小顺序依次顺延依次送一股,直至实际送股总数与本次送股总数一致,如果尾数相同多于余股数,则由电脑抽签决定。  
六、股权结构变动表

类别	变动前	变动数	变动后	
非流通股(股)	1. 国有法人持有股份	212,388,582	-212,388,582	0
	2. 国有法人持有股份	6,036,120	-6,036,120	0
	3. 发起人自然人持有股份	0	0	0
流通股合计	218,394,702	-218,394,702	0	
有限售条件的流通股(股)	1. 国有法人持有股份	0	+188,495,605	+188,495,605
2. 发起人自然人持有股份	0	+1,760,537	+1,760,537	
有限售条件的流通股合计	0	+190,256,142	+190,256,142	
无限售条件的流通股(股)	A股	88,038,750	+28,168,560	116,207,310
无限售条件的流通股合计	88,038,750	+28,168,560	116,207,310	
股份总数(股)	306,423,452	0	306,423,452	

七、有限售条件的股份可上市流通预计时间表

序号	股东名称	所持有限售条件的股份数(股)	可上市流通时间
1	江苏索普(集团)有限公司	188,495,605	GE+36个月
2	镇江精细化工有限公司	1,760,537	GE+12个月

注:1.GE为公司股权分置改革方案实施后的两个交易日。  
注2:在GE日+36个月后,当价格低于5.00元/股(因公司送股、公积金转增股本、配股、增发新股及派现等时,按复权价格计算)时,江苏索普(集团)有限公司不通过二级市场减持所持持有的股份。  
注3:公司股东镇江精细化工有限公司持有的公司股份已经依法裁定给中国东方资产管理公司,其应支付的部分由江苏索普(集团)有限公司代为支付,中国东方资产管理公司在办理相关过户等手续并办理过户后,其所持股份在取得过户确认后,其持有股份取得过户后,江苏索普(集团)有限公司的问题,并由本公司向上海证券交易所提出其所持股份的上市流通申请。  
八、其他事项  
1. 咨询联系办法  
电话:0511-3963146、3362644  
传真:0511-3362036  
电子邮箱:zsp@whw@163.com  
公司网址:http://www.zsp.com.cn  
地址:江苏省镇江市润州区峨嵋街50号  
联系人:孙淑斌、许彦中  
邮政编码:212006  
2. 本次股权分置改革方案实施后,总股本不变,公司资产、负债、所有者权益、每股收益等财务指标都保持不变。  
九、备查文件  
1. 公司2006年第一次临时股东大会暨相关股东会议决议及表决结果公告;  
2. 公司2006年第一次临时股东大会暨相关股东会议法律意见书;  
3. 公司股权分置改革及定向回购说明(修订稿);  
4. 保荐意见书及补充保荐意见书;  
5. 法律意见书及补充法律意见书。  
特此公告。  
江苏索普化工股份有限公司董事会  
2006年7月19日