

廉租房制度有望取代经济适用房制度

建设部与国土资源部热议住房制度改革方案,9月份或将出台

□本报记者 于祥明

“经济适用房制度可能被取消,廉租房制度将成为未来中国住宅的重要组成部分。”昨天,记者从一位接近建设部人士独家获悉,自1998年以来进行的城镇住房制度改革即将继续推进,目前“重买轻租”的住宅市场将变为“租售并举”的市场,廉租房建设将被强化,而经济适用房或将纳入廉租房建设之中而淡出历史舞台。

建设部牵头住房制度改革

据消息人士透露,目前建设部正会同国土资源部等相关部门商讨中国住房制度改革方案,1998年以来的城镇住房制度改革将进一步向前推进。

“目前仅仅是有此想法。”另一位接近建设部的学者向记者证实,住房制度改革的想法在建设系统考虑之中,但政策如何制订还未可知,政策出台时间也是未知数。

然而,据消息灵通人士透露,此次住房制度改革的大方向基本确立,即此前以“销售为主”的房地产市场将转变为“租售并举”的市场。

值得关注的是,上周末,建设部相关部门负责人在接受采访时表示,房屋租赁市场是住房与房地产市场的重要组成部分,规范其发展对于完善住房供应体系、健全住房保障制度、解决城镇居民住房问题,促进



廉租房建设多半由政府为主开发 资料图

住房与房地产业的持续健康发展具有重要意义。该负责人还表示,建设部将会同有关部门按照从供需双向加强引导的思路,将进一步采取措施推动房屋租赁市场发展,扭转目前存在着的“重买轻租”局面。

大力推广廉租房制度

“据说今年9月份深化住房制度改革方案将出台。”消息灵通人士向上海证券报透露,改革方案的具体内容之一是大力推广廉租房制度,而经济适用房或将纳入廉租房建设之中,从而淡出历史舞台。

原建设部住宅产业化办公室主任聂梅生向记者介绍,住房制度改革之初,经济适用房是买是租,多方看法不一,中央最终确定了“新建经济适用房原则上只售不租”的方针。并且,与之相应,决定建立以经济适用房为主体的多层次新的住房供应体系。

“但是,从市场发展来看,经济适用房并没有发挥出应有的作用。”聂梅生指出,而且,受传统置业观念的影响,加上政策不完善、租赁市场管理与服务不到位,导致目前我国房屋租赁市场发展整体上还比较滞

后,与交易市场需要协调发展,与租售并举、多渠道解决居民住房问题的要求相比还有较大差距。

对此,上周末,建设部相关负责人在接受采访时也表示,将发展用于租赁的经济适用房,逐步实现租赁型经济适用房与廉租房制度的衔接,多渠道满足低收入家庭基本居住需要。

据了解,目前天津、杭州等城市为解决买不起经济适用房又不符合廉租房条件居民的住房问题,已经出台了经济租赁房政策。

开发商或大面积倒塌

□本报记者 于祥明

房地产专家指出,从经验来看,廉租房建设多半由政府为主开发,这对地方政府的影响显而易见。

值得注意的是,不久前,一直困扰廉租房建设的资金缺口问题已经获得政策层面的解决。以财政部为首,建设部、国土资源部三大部委联合下发通知,明确城市人民政府要将土地出让净收益的一定比例(5%)用于廉租住房保障。随后,国务院表示土地出让金纳入地方财政预算管理。

熟悉房地产行业的人士都看得出来,“土地财政”的土地出让金纳入管理,直接影响地方政府,及其房地产市场。这可能意味着以民间资本为主的开发商将被挤出市场。

“新一轮房改对开发商来说可能不是好消息。”一位开发商担心,如果以发展租赁市场为指导思想的深化住房体制改革向前推进,有可能导致开发商“大面积”倒塌。

“限外”导致多数 REITs 计划搁浅

□本报记者 于兵兵

“限制外资炒楼”的细则还未出尽,很多开发商的 REITs (房地产信托基金)之路已遇瓶颈。

近日,上海一家房地产境外投资研究人士透露,众多由外资主导的 REITs 产品纷纷搁浅,受阻原因即是日前刚刚公布的关于规范房地产市场外资准入和管理的“171号文”。

“实际上,新政对 REITs 影响不小。”上述人士介绍,包括某知名港资房地产开发企业

酝酿已久的 REITs 计划在无奈之下准备长期搁置。“目前,所有在 REITs 发行路上的外资都很担心,怕执行中受到新政阻碍。除了境外落地的资本门槛提高外,还要顾及政策对 REITs 投资信心的打击。”

据了解,直接影响 REITs 进程的是关于境外企业落地经营的说法。按照新的规定,外资需先设立境内公司再进行房地产开发和投资,投资项目总额超过 1000 万美元的,公司注册资本不得低于投资总额的 50%。

对于海外基金背后的出资方而言,等于在看不到 REITs

产品的时候就需要先拿出钱来注册公司,并存入注册资本金。“这是传统的‘鸡生蛋’还是‘蛋生鸡’的问题。这种先拿钱办公司的 REITs 投资方式并不被基金资本方看好。”一位台湾地区的房地产业人士指出。同时,新政对 REITs 投资者市场信心的打击也是发行人考虑的重要问题之一。

专家介绍,资产类 REITs 的核心是将收租型物业打包上市,以长期稳定的租金为投资回报凭证,在资本市场上吸引投资者。一段时间以来,随着越秀、领汇等出租型物业的 RE-

ITs 在香港市场上市,众多境内商用物业在外资的协助下开始酝酿 REITs 方式海外上市。一个来自证监会的消息是,商业物业的租赁将成为鼓励券商开展资产证券化的五类基础资产之一。市场上指出,这意味着监管层为商业地产融资压力而进行的一项有益尝试,该产品与 REITs 十分相似。在国内的《产业投资基金试点管理办法》尚未出台之际,这一信号可能成为国内出租型物业融资的有效手段,并与国外的 REITs 产品共同分享国内物业资本收益,防止资产外流。

■ 短讯

两大可乐否认 饮料含过量杀虫剂

□据新华社电

美国可口可乐公司和百事公司 4 日均发表声明,坚称它们生产的软饮料是安全产品。

印度新德里科学和环境中心(CSE)近日发表调查报告说,可口可乐和百事公司生产的 11 种软饮料中含有过量杀虫剂成分。

可口可乐公司认为上述结果与事实不符,并声称其在全球 200 多个国家和地区的软饮料都符合当地和国际饮料标准。该公司在 4 日的声明中说:“我们在印度的产品,不论是配料还是成品,都在位于伦敦的世界著名的中央科学实验室(CSL)接受过杀虫剂检测。”

百事公司发言人迪克·德特威勒说:“我们是严格按照当地和国际标准在印度生产产品,就像我们在世界其他地方生产产品一样。”他表示,新德里科学和环境中心关于杀虫剂含量的推断,早已被印度软饮料生产商向政府提供的大量数据驳倒。

阿赛洛-米塔尔 领导层架构出炉

□据新华社电

据全球第一大钢铁企业阿赛洛-米塔尔集团 4 日在巴黎发表的一份声明,该集团当天已任命阿赛洛集团第三号人物、卢森堡人罗兰·容克为第一任总裁,而前米塔尔集团财务总监阿迪蒂亚·米塔尔则出任新集团财务总监。

除上述两人外,该集团还任命来自阿赛洛的米歇尔·维特和贡萨洛·乌尔斯基以及来自米塔尔的梅利·木吉和达温德·久格共同组成执行局。该举措表明,刚刚宣布成立的阿赛洛-米塔尔集团已确定其领导层架构。

阿赛洛-米塔尔集团的声明说,新领导层不日将向股东大会提交由 18 人组成的董事会名单。根据阿赛洛和米塔尔达成的协议,阿赛洛前董事长主席约瑟夫·金什和米塔尔前总裁拉克希米·米塔尔将同时出任新集团董事会联席主席。

拉克希米·米塔尔当天表示,阿赛洛-米塔尔集团新执行局将是全球钢铁界“最强有力的团队”。

为掌握焦炭出口定价权

山西“酿造”三大焦炭巨头

□本报记者 阮晓琴

记者从近日召开的中国炼焦行业协会信息发布会上获悉,“十一五”期间,山西欲组建三个年产 1000 万吨的焦炭集团。这些集团规模将远远超过去年中国最大的独立焦化企业 351 万吨的年产量。据悉,催生焦炭航空母舰是为了掌握焦炭的出口定价权。

山西省焦炭行业协会秘书长、山西省焦炭集团有限责任公司副总经理张岗峰在会上透露,将通过兼并、联营和重组的方式,组建年产千万吨级的焦炭集团。

中国炼焦行业协会人士认为,如果组建千万吨级焦炭集团的愿望能够实现,中国焦炭出口价格的话语权将大大增加。

“中国只有一种商品可以左右全球市场,这就是焦炭。而中国的焦炭又主要来自山西。”一位焦炭行业人士对记者说。

相关统计数据显显示,全球焦炭的 70% 来自中国。而山西全省焦炭产量去年达 8000 万吨,占全国焦炭产量 40%。其中出口焦炭货源约 1200 万吨,占全国出口量的 80%,占国际市场总贸易量的 50%。

拥有绝对产量的山西却没能控制焦炭价格,2004 年下半年以来,各地大量上马炼焦

项目导致产能严重过剩,原本肥得流油的焦炭市场急剧恶化。中国焦炭出口价格从 2004 年上半年的 400 多美元/吨降至去年年底 120 美元/吨。

国家发改委和中国炼焦行业协会人士在今年年初一次会议上透露,焦炭行业年产能达 3 亿吨,但实际产量仅 2 亿吨。去年,焦炭行业几乎全行业亏损。

控制产能成为拯救焦炭行业的根本策略。

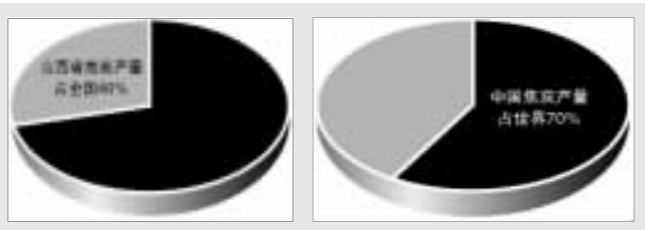
山西省焦炭行业协会秘书长张岗峰介绍,山西焦炭产能是 1.5 亿吨,实际产量 8000 万吨。而且,“十一五”期间,山西将不新建焦炭企业。

山西的另一举措,便是组建大型焦炭集团。

有关人士没有透露组建详情,只称相关企业已经在洽谈联合重组。

中国焦炭企业近三成是钢铁联合企业焦化厂,七成是独立焦化厂,但按 2005 年焦炭产量的排序看,前十位中七家企业是钢铁联合焦化厂。山西焦炭企业 80% 到 90% 是独立焦化企业。据悉,联合将是独立焦化企业的出路。

2005 年,中国最大焦炭产量由宝钢创造,为 535 万吨。独立焦化企业规模最大的山西美锦集团,产量为 351.8 万吨。



控制焦炭产能仍是主调

□本报记者 阮晓琴

针对 4 月以来山西焦炭行业宣布集体提价一事,山西省焦炭行业协会秘书长张岗峰近日表示,“8 月份开始,山西焦炭暂停提价,而且联合了周边河北等地几个大的焦炭企业。”

自 4 月份以来,山西焦炭每吨价格提高了 150 元。而此前,从 2004 年开始,由于产能严重过剩,焦炭价格直线下跌。2005 年 9 月份前后,每吨焦炭,生产企业的亏损程度已经达到 200 多元。

今年,焦炭市场显示回暖迹象。以焦炭主要集散地天津港为例,4 月份,该港口的焦炭库存已经从 400 多万吨下降到了现在的 150 多万吨。

每吨钢材的生产成本

中,焦炭就要占到 30% 以上,甚至近 40%。钢材价格的回升也成为山西焦炭可以提价的重要支撑力量。从 3 月份以来尤其是 4 月份开始,全国钢材市场价格快速回升。

不过,张岗峰认为,不能简单地判断说焦炭行业就全面回暖。下半年焦炭行业价格走势,还要看钢铁市场价格变化。6 月份焦炭产量已达 2396.72 万吨,比 5 月增长 23.6%。同期,全国生铁产量为 3505.23 万吨,比 5 月减少 27.37 万吨,下降 7.7%。这一数据明确表明,过剩焦炭产能的释放速度非常迅速,而生铁产量却已开始回落,焦炭销售价格面临货源再次富余而引起下降的威胁。近日国家发改委、中国炼焦协会先后表示,要继续控制产能,进一步淘汰土焦和小机焦。

奥凯拟入股上海吉祥航空

□本报记者 喻春来

均瑶集团确定入股奥凯航空后,奥凯航空有限公司正在考虑入股均瑶集团旗下的上海吉祥航空公司。这是奥凯航空董事长兼总裁刘捷音昨日对上海证券报透露的消息。如果此次交叉持股达成,这两家民营航空公司将可以南北呼应,一起对付高油价的压力。

刘捷音说,均瑶集团入股奥凯航空的股权比例基本上已经确定,可能入股比例 30% 左右。

“未来,双方互相持股都有可能,”刘捷音说道,“这样双方有利益关系,互相支持。但目前奥凯航空入股吉祥航空的具体比例还未确定。”民航华东地区管理局的知情人士透露,吉祥航空的筹建事宜基本完成,现正在向该局申请公共航空运输企业经营许可证。从东部快线到凤凰航空,最后

定名为吉祥航空,均瑶集团为筹建的航空公司三易其名。注册资本为 1.5 亿的吉祥航空最终的投资人为均瑶集团和上海均瑶航空投资有限公司,双方分别投资现金 6133.10 万元、5366.90 万元,持股比例分别为 53.33% 和 46.67%。

刘捷音称,奥凯航空和即将运营的吉祥航空,未来将通过资本注入、飞机引进、人才交流、航线网络、市场销售和管理协同等多种方式实现全面的战略合作。双方一南一北遥相呼应,互相支持,形成了双枢纽战略。

奥凯航空现以天津滨海国际机场为基地,并由运营起始阶段转入扩大运营规模的新阶段。今年 3 月份,奥凯连续引进了两架波音 737-800 型客机并投入运营;以上海浦东国际机场作为基地的吉祥航空也计划 9 到 10 月间投入运营,首批将租赁 3 架 A320 飞机。

尹同耀否认奇瑞亏损 7 亿



奇瑞汽车董事长尹同耀

□本报记者 吴琼

近日,奇瑞汽车董事长尹同耀接受记者采访时否认了奇瑞亏损 7 亿元的传言,并称奇瑞上半年利润完成得很好,但尹同耀不愿透露其具体盈利数据。

“亏损 7 个亿的话,股东早就把我的小命给揪了。”尹同耀在接受记者采访时称。他表示,奇瑞有盈利,去年还了银行 18 亿元的商业贷款。经过记者确认,奇瑞汽车确有利润,但很单薄:2005 年奇瑞汽车

整车销量为 18 多万辆,销售收入 88 亿元,但利润仅为 9500 万元,较 2004 年的 1.88 亿元下降 49%,每辆车才赚 500 元。据此计算,奇瑞汽车的利润率不足 1%。

尹同耀认为,不同的计算成本法会导致不同的账面利润情况。奇瑞采取的是加速固定资产折旧法、加速开发费用摊销法,实际上奇瑞汽车的盈利能力还不错。

尹同耀的盈利依据并不是微利的 QQ,而主要是奇瑞国际公司盈利。今年上半年,奇瑞国际公司共出口了近 2 万辆车。即使不算每辆车的盈利,单以每辆车 3.5 万元的均价计算,奇瑞出口创汇 7 亿元,仅以 17% 的出口退税率计算,奇瑞得到退税 1.19 亿元。尹同耀称,如果算上品牌使用费、技术转让费、人工费、技术指导费等,奇瑞的利润相当可观。

但与广州本田每辆车要赚 2 万元相比,奇瑞汽车的盈利能力仍然不够。但尹同耀并不认同,“我们是内资企业,从一出生起就要交 33% 的税。”尹同耀称,“现在的税收不合理。”据了解,外商投资企业和外国企业的名义税率为 15% (五个经济特区) 至 24% (14 个沿海开放城市)。

■ 港股一周回顾

恒生指数徘徊于万七关口

□本报记者 杨勤

香港股市在经过连续两周上涨后,上周终于出现小幅下跌。恒生指数一周下跌 67.24 点,跌幅约为 0.4%,上周五收报 16887.8 点。市场平均每日成交金额为 241.87 亿港元,较上一周上升 4.7%。

中资股方面,由于市场缺乏利好消息,加上 A 股走势低迷,国企指数上周表现沉闷,上周五收报 6820.65 点,较前一周收盘指数 6859.24 点下跌了 38.59 点,跌幅为 0.56%。

恒指成份股占市场总成交金额比例为 33.71%,国企指数成份股占市场总成交金额比例为 18.68%。瑞银集团发表研究报告指出,纵使投资者对宏观调控产生忧虑,但该行仍对中资股保持正面看法,因其盈利前景向好。瑞银建议,在不稳定环境之下应采取保守策略,选取不昂贵的股份,其中公路股仍有上升空间,如浙江沪杭甬(0576.HK)及宁沪高速(0177.HK)是估值过低的股份。

上周市场的焦点主要围绕各大企业的业绩方面,特别是掀开蓝筹股业绩序幕的重磅股汇丰控股(0005.HK)。2006 年上半年,汇丰盈利同比增长 15%,至 87 亿美元。东亚银行(0023.HK)公布业绩也不错,上半年纯利达到 15.65 亿港元,较 2005 年同期的 11.83 亿港元增长 32%。

本周,投资者可留意在周二公布业绩的渣打集团(2888.HK),预期将和汇丰一样受益于内地及其他新兴市场的盈利增长及贡献。

另外,蓝筹股中的联想(0992.HK)公布的 4 月至 6 月季度盈利大跌 89% 至 500 万美元,但仍比市场预期会亏损要好。由于恒指的业绩符合预期,加上市场揣测美国本周将会暂停加息,恒指在上周一度冲破 17100 点,逼近今年 5 月 17328 点的新高。不过,由于投资者在美联储加息前获利回吐,加上英国、欧洲及澳洲先

后加息,使得上周五恒指大跌 160.62 点。

本周二(8月8日),美联储将会召开会议,历时两年的加息周期是否会如市场预期那般就此终结,仍是市场关注的焦点。

不过,上周五美国劳工统计局公布数据表示,美国 7 月就业人数增加 11.3 万人,不及预期的 15 万人,表明美国经济正在放缓增长,这增大了美联储停止升息的可能性。

除了上述因素外,恒指服务公司将于 8 月 11 日进行第二季指数检讨,市场普遍相信会正式公布首批进入恒指的国企名单。

包括建设银行(0939.HK)、中国银行(3988.HK)、江西铜业(0358.HK)、华能国际(0902.HK)、兖州矿业(1171.HK)及中海发展(1138.HK)均有可能成为国企成份股新贵。

H股上周升幅前十名

股票代码	股票简称	收盘价(港元)	周升幅率(%)
8249	屹东电子	0.22	21.67
8285	研祥科技	0.34	19.30
8095	北大青鸟	0.43	18.06
8331	浙江世宝	1.16	13.73
8251	上海锦华	1.92	11.63
2333	长城汽车	5.14	9.83
874	广州药业	5.10	9.44
8102	复旦微电子	0.31	8.93
8196	元征科技	2.15	7.50
1202	普天电缆	0.80	6.67

H股上周跌幅前十名

股票代码	股票简称	收盘价(港元)	周升幅率(%)
2357	中国科工	0.61	-28.24
42	东北电气	0.73	-7.59
1211	比亚迪	17.58	-7.38
1072	东方电机	14.14	-6.48
3223	马钢股份	2.31	-5.71
995	皖通高速	5.38	-5.45
2600	中国铝业	5.04	-5.26
3378	厦门港务	1.50	-4.46
2345	集优机械	2.65	-4.33
553	南京熊猫	2.05	-4.21

以上数据由阿斯达克资讯提供