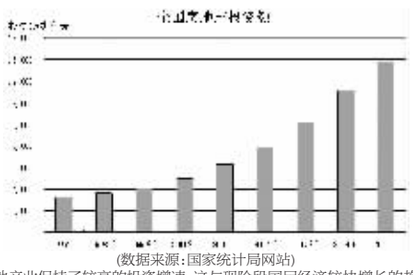
江西纸业股份有限公司重大资产收购、定向发行股份暨关联交易报告书

(上接D10版)

从地区投资结构来看,东部地区仍是房地产投资的重点地区,占全国房地产投资额的69.53%,但中部地区的投资增长速度要高于东部地区,达到了37.6%。从商品房投资类型分析,中高档商品房仍是房地产投资的热点品种,而经济适用房的开发呈现逐年下降的趋势。2005年,全国完成商品住宅投资10,768亿元,同比增长21.9%。其中,经济适用房投资565亿元,同比下降6.8%,连续13个月保持负增长,经济适用房投资占房地产开发投资的比重由上年的4.6%下降到3.6%;商业营业用房投资2,000亿元,增长16%,所占比重为12.7%;办公楼投资740亿元,增长13.4%,所占比重为4.7%。

2006年上半年,全国完成房地产开发投资7,695亿元,同比增长24.2%。商品住宅完成投资5,318亿元,同比增长28.2%。其中,经济适用房完成投资217亿元,同比增长6.1%。



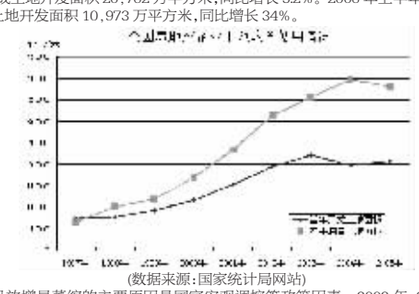
(数据来源:国家统计局网站)

我国房地产业保持了较高的投资增速,这与现阶段国民经济较快增长的趋势是基本吻合的。但值得注意的是,现阶段我国国民经济的增长在很大程度上是由投资拉动的。2004年,固定资产投资占国内生产总值(投资率)达到51.33%,超过了35%的警戒线水平。同时,房地产投资占固定资产投资的比重也达到了26%的高位。2005年,国家加大了对房地产开发宏观调控的力度,并采取了一系列措施稳定商品房销售价格,房地产开发投资增长幅度趋缓,商品房销售价格涨幅有所回落。2004年,上海和北京房地产开发投资占全国的1/5以上,比中、西部地区分别多624.9亿元和663.5亿元。

受政策影响,由于房地产市场发展前景尚不明朗,开发商投资意愿降低,2006年1–2月,国内累计房地产投资增速已降至2001年以来的最低点,较高峰值(48.7%)下降了29个百分点。但房地产投资占全社会固定资产投资的比重仍达27.1%。

(2)土地供应状况

土地是房地产开发的基础,土地成本一般占房地产开发总成本的30–40%。土地供应量对房地产开发具有决定性的影响。2004年,我国用于房地产开发的增量土地购置面积为4,288万平方米,较2003年的增量4,340万平方米下降了52万平方米,而较1997–2003年的平均增量4,842万平方米减少544万平方米。2005年,全国土地购置面积出现负增长,本年购置土地面积38,210万平方米,减少1,575万平方米,下降4%。按地区分析,东部地区房地产企业购置土地面积下降13.2%,中部和西部地区则分别增长10.2%和3%。2005年完成土地开发面积20,762万平方米,同比增长5.2%。2006年上半年,全国房地产企业完成土地开发面积10,973万平方米,同比增长34%。

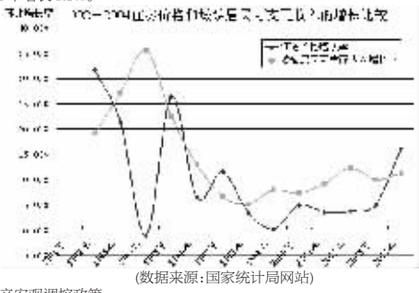


(数据来源:国家统计局网站)

土地投放增量萎缩的主要原因是国家宏观调控等政策因素。2003年、2004和2005年,国务院相继制定了一系列政策措施,实行更严格土地控制措施。特别是《关于深入开展土地市场治理整顿、严格土地管理的紧急通知》和《关于继续开展经营性土地招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》两个文件的颁布实施,遏制了各地“圈地风”。短期内,预计土地供应趋紧政策仍将继续,而盘活存量土地是房地产行业面临的主要问题。

(3)房地产价格

房地产价格是房地产市场最活跃的因素,也是判断房地产行业景气与否的重要指标。房地产价格可以通过房价收入比、房地产价格指数、房屋销售价格增长率等指标进行综合分析。其中,房价收入比是表现房地产价格高低的基本指标。国际上正常的房价收入比一般不超过1:6。2004年,我国商品房平均价格达到2714元/平方米,全国平均房价收入比接近1:8。一些地区(如上海、北京、杭州、青岛)的房价收入比达到了1:10以上,说明我国房地产价格总体水平相对于人均收入水平是较高的。房地产销售价格指数是房地产市场价格变动的直观的量化反映,近年来,房地产销售价格指数持续上升。房屋销售价格增长率一般认为不宜超过人均可支配收入的增长。2004年,房屋销售价格比2003年增长13.4%,超过人均可支配收入8.7%的增长率(经CPI指数调整后比较数)。2005年,全国商品住宅平均销售价格较2004年增长9.3%。



(数据来源:国家统计局网站)

(4)房地产宏观调控政策

对房地产市场产生直接影响的宏观调控措施主要是土地政策、信贷政策以及税收、利率政策等。2003年以来,针对国内房地产市场投资增速加大、房价上涨过快、土地圈占蜂起等情况,国家及时制定颁布了一系列政策。对房地产及相关行业的运行实施宏观调控,以抑制投资和房价的过快增长,防范金融风险。

在土地供应方面,国家从2004年起对各种违规用地、盲目开辟开发区的情况进行了清理整顿。除内蒙古自治区外,全国30个省市自治区共清理各类开发区6,741个,规划用地面积3.75万平方公里,清查了7184个违法用地项目,涉及面积3.65万公顷,有效压缩了闲置土地存量。同时,通过改变土地交易方式,推行土地挂牌拍卖,盘活了土地资产。

在资金方面,中国人民银行发布了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》银发(2003)121号文件,紧缩房地产行业中购置土地、开发、建筑、消费等各个环节的信贷规模,采取了提高房地产开发投资项目(不包含经济适用房)资本金(从20%提高到35%以上),提高存款准备金率(至7.5%及以上),收缩银行头寸等调控措施。

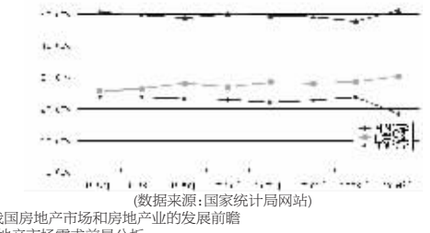
针对房价的过快增长,2005年3月26日,国务院办公厅下发《关于切实稳定住房价格的通知》,2005年4月27日,国务院提出了“加强房地产市场引导和调控的八条措施”。2005年5月12日,国务院办公厅又转发了建设部等七部委制定的《关于做好稳定住房价格工作的意见》。2006年5月29日,国务院转发建设部等九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》。这些措施的实施,有利于控制房价涨幅、抑制投机性房地产炒作。

(5)房地产融资渠道

现阶段,我国房地产的主要资金来源包括三个方面,即商业贷款、自筹资金和预收款项(含定金)。在近年来,我国房地产业的金融创新业务不断扩展,出现了房地产信托、产业基金等新兴的融资方式。

商业贷款是房地产开发的重要资金来源。2004年,银行发放的贷款在房地产开发资金中占18.4%。目前,国内房地产开发贷款主要有三种形式:一是流动资金贷款,主要用于补充企业为完成计划内土地开发和商品房建设任务需要的流动资金;二是项目贷款,主要为具体的房地产开发项目提供生产性流动资金贷款;三是抵押贷款,是开发商以拟开发的土地使用权或房屋产权做抵押而向银行取得贷款。这三种贷款方式的期限较短,不能完全满足房地产开发周期的需要。

自筹资金是房地产企业滚动发展的自身积累。2004年,企业自筹资金占房地产开发资金30.33%,其他资金占房地产开发资金的51.27%。2006年上半年,全国房地产开发企业到位资金12224亿元,同比增长29.1%。其中,国内贷款2743亿元,同比增长56.4%;企业自筹资金4128亿元,增长26.2%;利用外资167亿元,增长32.5%。除了国家投资和外资之外,其他资金主要是定金和预收款,这些定金和预收款主要来源于银行对购房者发放的购房贷款,仍属于银行资金,受金融政策的影响较大。



(数据来源:国家统计局网站)

(二)我国房地产市场和房地产业的发展前瞻

1、房地产市场需求前景分析

第一,城市化因素

目前,我国的城市化水平约40%。预计到2020年我国的城市化率将可达到55%,城市人口将达到7.7亿,城市人口净增加2.6亿。按人均20平方米的建筑面积测算,需为新增城市人口建设住房52亿平方米,相当于每年的住房竣工面积将达到2.6亿平方米。

第二,城乡居民收入增长因素

城乡居民收入持续快速增长,购房能力进一步上升。2005年我国城镇居民人均可支配收入达到10,493元,扣除物价上涨因素后比2004年增长9.6%。由于目前我国居民投资渠道相对单一,黄金市场、货币市场、衍生证券市场等均不发达甚至还未成型,真正能吸引国内较大资金容量的只有银行、A股市场和外汇市场。市场对房地产相对乐观的收益前景可吸引一部分投资需求。

第三,城市居民谋求居住环境改善因素

我国城镇居民居住环境与这种客观需要的矛盾突出。随着城市居民收入水平的提高,普通居民对改善居住环境的需要日益迫切。从量上看,2004年,我国城镇居民人均住宅建筑面积为25平方米。这一标准与发达国家仍有一定的差距。从质上看,目前国内普遍采用钢筋加混凝土、烧制砖加砂浆的现场湿式生产方式。我国商品房仍以毛坯或简装修房屋为主,房地产开发的标准化、信息化程度低,配套设施落后。更多消费群体追求更大的居住空间、更完善的居住环境,将推动我国房地产业的加快实现产业升级,加大高附加值住房的开发力度。

第四,城市拆迁改造仍将保持相当规模

2003年10月,国务院办公厅下发《关于控制拆迁规模规范拆迁行为的通知》之后,全国城市房屋拆迁量在2004年有所下降。但是,由于城市基础设施建设、旧城改造、危房拆迁,城市房屋拆迁量将仍保持较大规模,并形成对房地产的巨大需求。预计从目前到2020年,平均每年的旧房拆迁改造量维持在2.5亿平方米左右。

2、房地产行业发展趋势前瞻

(1)房地产开发的结构性调整趋势

结构性矛盾是我国房地产业发展的一个核心问题。一是地区投资差异明显,东部热、中西部冷。以2004年为例,当年东、中、西部房地产投资占全国房地产投资的比重分别为69.53%、15.38%和15.09%。东、中、西部房地产投资增幅分别为27.9%、37.6%和20.6%。一是中低档普通商品房投资比重下降,特别是经济适用房开发持续下降,弱化了对商品房价格上涨的抑制作用。2005年全国经济适用房投资在各类商品房总投资的比重由2004年的4.61%下降到3.6%,是1998年以来的最低点(根据国家统计局的有关数据)。为此,建设部等九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》明确要求,在“十一五”时期,要重点发展普通商品住房。自2006年6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。预计今后几年内,满足广大消费需求的中低档普通商品房和经济适用房的比重将不断上升,房地产业的结构性矛盾将逐步缓解。

(2)现房销售将成为房地产业发展的主流

现阶段,期房销售是我国房地产业主要的融资模式和赢利模式。期房销售具有诸多不可预期性,使房地产行业的高回报成为可能,容易诱发投机性需求。由于企业过分追求资金的快速回笼,使期房的质量难以得到有力保障,从而损害消费者利益。这种销售模式不利于我国房地产业的健康发展。随着市场供求矛盾的转移,现房销售模式将逐步成为房地产市场的主流。

(3)房地产投资总量保持相对稳定

首先,从房地产开发投资资金来源情况看,虽然国内贷款受到了日益严格的控制,但经过近两年房地产业高速发展的积累,房地产业自有资金仍然较为充裕。

其次,未来两三年内,扩大内需仍是国民经济继续保持较快增长的直接驱动力。根据建设部等九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》,为了满足广大中低收入群体的住房需求,国家将继续鼓励对普通住房和经济适用房的投资建设,因而在高档住房以及别墅的投资被抑制的情况下,普通住房将成为房地产开发投资的主要方向。

第三,由于行业产品生产周期特点,房地产市场供给表现出较强惯性,前期的房屋增量将在未来两年内有望集中释放。

(4)更注重土地保护,实现可持续发展

土地是不可再生资源。合理利用土地资源,减少对农用地(特别是耕地)的占用和破坏,是实现可持续发展的重要条件。房地产项目和开发区建设是近十年来我国耕地减少的主要原因。严控增量土地投放、积极盘活土地存量将是未来较长时期内国家宏观调控政策的主要导向。

(5)行业整合加速房地产业的优胜劣汰

实现规模经济是我国房地产企业发展的必然之路。我国房地产企业数量多,规模小,市场集中度低。近年来,国家加大了对房地产业的宏观调控,从土地和资金两方面调控房地产业,积极通过政策引导,推动房地产行业的优化整合。我国加入WTO以后,房地产行业作为投资回报率较高的行业,将会吸引大量的国外竞争者。我国房地产公司在资金实力,开发能力,管理能力,技术水平等方面与国外房地产企业有较大差距。我国房地产业面临着从数量型扩张为主的粗放型增长模式向数量质量并重的节约型模式转变的趋势。

二、我国房地产行业的主要特点及影响行业发展的主要因素

(一)我国房地产业的主要特点

1、政策性因素对房地产业影响较大

土地、信贷、税收等是影响房地产业发展的最重要要素。国家宏观政策的变化会对房地产业产生显著影响。

2、土地供给受到严格控制

我国的土地资源十分有限,国家对土地资源的开发利用实行严格管理。各级政府对所属地区的土地开发也是根据该地区的城市规划逐步进行的,土地供应总量受到各方面的限制。房地产开发企业能否取得适合的土地进行开发,存在较大不确定性。

3、房地产开发的地域特征明显

一方面,房地产业的属地化经营特点十分明显。另外一方面,我国房地产业还处于成长时期,房地产企业的整体实力较小,绝大部分房地产企业的业务范围局限于一个或少数几个地区。只有极个别大型企业有实力在全国范围内大规模经营房地产业务。

4、融资渠道单一

房地产开发对资金的需要量巨大,资金占用时间较长。在我国,对房地产企业的信贷政策一向较为严谨。在资本市场对房地产企业的上市审核也更为谨慎,使房地产业的发展面临着融资渠道单一、融资困难的局面。

(二)影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

(1)国民经济持续、快速、健康发展是我国房地产业实现长期繁荣的根本保障。

(2)我国人口众多,旧城改造的开展和人口城市化总量的增加,可确保稳定的市场需求总量。

(3)国外先进的房地产设计、开发、营销理念的引入以及国内房地产相关法律、法规体系的逐步健全,有利于房地产行业走向成熟。

(4)我国钢铁、水泥产量位居世界首位,房屋建筑所需的劳动力成本较低,可为房地产业提供较充足的资源。

2、不利因素

(1)我国金融体系还不够完善,国内商业银行应对市场变化的能力不强,缺乏灵活高效的经营机制,这对高度依赖银行资金的房地产业带来了风险。

(2)行业集中度低,企业数量众多,规模较小,单一企业的资金实力和抗风险能力十分有限。

(三)宏观调控政策对房地产市场的影响

1、调控政策对我国房地产市场的影响

(1)对土地供应的影响

国家政策调控的主要目标之一是违规圈土建开发区和大量囤积土地用于投机活动。从短期影响来看,土地供应趋紧,将在一定程度上增加房地产开发的土地成本。通过控制土地供应量,打击土地投机行为将使土地供应量保持平稳增长,有利于增加土地市场的公平性和透明度、避免人为操控土地价格,有利于房地产业的持续发展。

江中置业通过公开挂牌交易的方式取得紫金城项目的土地使用权并直接用于开发。取得土地使用权的程序符合法律法规的规定,该地块采用了整体规划、滚动开发的计划,符合南昌市城市功能的整体规划,不存在违反规定非法囤积或进行投机倒卖土地的行为。

(2)对金融、信贷政策的影响

2004年以来,国家对部分投资过热行业采取了适度紧缩的调控措施。在对房地产开发信贷实施规模控制的同时,各大银行纷纷采取相应措施提高个人住房按揭贷款门槛。特别是在二手房贷款方面,大部分银行对借款人、房屋、贷款成数、合作中介机构等设置了严格审查条件,使置换商品房的申贷难度加大。金融信贷的缩紧在限制一些投资者利用信贷进行购房投机,并影响了部分自用商品住房的交易。

国家控制房地产开发规模、限制二手房转让、提高个人住房按揭贷款门槛等政策的出台,将对商品房的开发和销售产生一定的负面影响。江中置业正在开发的紫金城项目一期为商业楼盘,从2006年11月18日起开始预售,预计在2007年底之前可完成商业楼盘销售。通过紫金城项目的滚动开发,江中置业将可获得大量的现金回笼,从2007年起,紫金城项目的贷款规模将逐年下降,并在2009年之前偿还全部银行贷款。

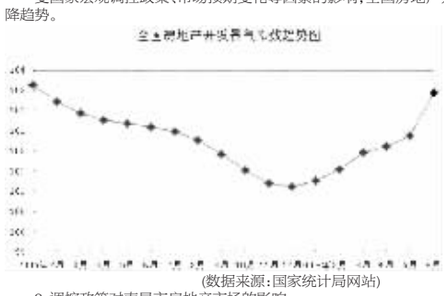
(3)对消费心理的影响

经过政府引导和宏观调控,房地产市场的投机心理得到有效的抑制。从短期效应来看,虽然宏观调控使房地产市场的交投趋于冷淡,整个房地产市场受到了一定的冲击,但对于培育理性消费、理性投资有显著作用。这种心理变化将随着房地产市场的日益规范而趋于理性,使处于观望的自住购房需求转为购买行为。

(4)对房地产业景气的影响

随着各项政策的逐步落实,宏观调控以取得了初步的成效。国家宏观调控措施有力地打击了各地蜂起的圈占地热潮和土地投机活动,抑制了市场盲目追涨的投机心态,有利于房地产业的内部整合和购房者消费心理调整,维护了房地产业总体持续健康发展的市场格局,有利于房地产行业的健康发展。

受国家宏观调控政策、市场预期变化等因素的影响,全国房地产开发景气指数呈现下降趋势。



(数据来源:国家统计局网站)

2、调控政策对南昌市房地产市场的影响

(1)南昌市房地产投资增幅有所回落

根据南昌市房管局数据,2006年上半年,南昌市房地产开发投资增幅逐步理性回落,全市房地产开发投资完成33.52亿元,较上年同期增长22.8%,与全国增幅基本持平(同期全国房地产开发投资增幅为24.2%),增幅较上年全年回落6.5个百分点。全市房地产开发投资占全市固定资产投资总额的比重为16%,较上年全年回落5个百分点。上半年全市房地产投资增幅回落的主要原因在于办公楼、商业用房等非住宅投资增幅有所下降,但住宅投资较上年同期提高3个百分点,显示南昌市房地产投资市场仍以住宅市场为主。

(2)南昌市房地产价格稳中有升

南昌市的房地产行业发展起步较晚。虽然近几年来南昌市商品房价格以每年15–20%的增长速度不断上升,但南昌市的房价水平相对其他周边省会城市相比并不算高,房地产市场发展状况良好。随着南昌市经济的高速发展和城市市区范围的不断扩大,南昌房地产市场需求潜力巨大。

“国六条”及南昌相关实施细则出台后,有利于促进南昌房地产市场的良性发展,为有实力、专业化的大型房地产开发公司提供了更有序的发展环境。

(四)“国六条”对公司房地产业务的影响

为进一步加强对房地产市场的控制,调整住房供应结构,抑制房价的快速增长,2006年5月24日国务院办公厅转发了建设部等部门关于《调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》。该通知要求各级人民政府“切实负起责任,把调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨纳入经济社会发展工作的目标责任制,促进房地产业健康发展”。

2006年6月15日,南昌市人民政府出台了《关于贯彻落实〈国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知〉的实施意见》,该实施意见在建设部等九部委出台的“关于调整住房供应结构稳定住房价格意见”的基础上提出了南昌市政府对南昌房地产市场具体的调控办法。

结合江中置业的情况分析,“国六条”对江中置业目前在建和待售的房地产项目影响较小;但对公司未来的房地产业务发展规划、选择开发项目、项目运作等方面将产生重要影响。

1、关于住房供应结构政策变化的影响

该意见明确指出各地要重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房,自2006年6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。

根据南昌市《关于贯彻落实〈国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知〉的实施意见》,自2006年6月起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积比重应达到建设部的要求。新建经济适用住房项目以建筑面积90平方米以下套型为主,所占比重达95%以上;新挂牌的改变原用地性质进行商品住房建设的用地,以建中小套型为主,建筑面积90平方米以下的比重达70%以上;其它新审批的商品住房建设项目,中小套型(建筑面积90平方米以下)的比重按土地出让合同的约定执行。

目前,南昌市的购房需求以改善居住环境为主要目的。110–130㎡的三房二厅户型为主流供给户型。房地产开发商对开发项目的户型进行配比时,通常把110–130㎡三房二厅户型的数量比例设置为项目50%–60%左右。90㎡户型的多为二房二厅,开发面积一般不超过整个项目总面积的30%。“国六条”实施后,预计90㎡以下户型商品房将在今后一段时间内成为南昌市新开发项目的主要供需户型。

“国六条”提出的调控措施主要针对住宅商品房,江中置业的紫金城项目一期是总建筑面积为34万平方米的商业地产,不受住宅户型限制的影响。紫金城住宅项目的总建筑面积约70万平方米,住宅一期14万平方米已在“国六条”公布之前取得了施工许可证。根据计划,住宅一期将在2006年12月开工建设,将在2008年底前完成项目的销售,在此期间的户型比例无须根据户型比例调控措施进行调整。

对于今后开发的商品住宅项目,公司将严格遵守“国六条”和南昌市的配套政策对住宅户型比例和结构进行调整,以符合政策规定,同时满足市场对中小户型住房的需求。

2、关于税收、信贷、土地政策调控的影响

“国六条”提出了“增加二手房转让税收费用、控制开发商信贷条件、提高住房信贷比例、保证中低价位、中小户型商品房土地供应”等四方面措施,进一步引导和控制房地产市场发展方向。

(1)调整住房转让环节营业税。“从2006年6月1日起,对购买住房不足5年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过5年(含5年)转手交易的,销售时免征营业税;个人购买非普通住房超过5年(含5年)转手交易的,销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税”。

该政策出台对投资性房产市场的影响较大。在税收政策实施后的短时间内,各地二手房交易市场的成交数量和金额大幅度降低,对投资性购买和二次置业的购买力产生较大的影响,更多的二手房由买卖市场转入了租赁市场。

2006年上半年,南昌市的本地居民购房比重达90.5%,较2005年提高16.4个百分点。本地居民购房比重的上升,显示出住房自住型消费在南昌市仍占主导地位,投资性和投机性需求得到有效遏制。该政策除了降低以投资为目的购房者对商品住房项目的需求,对自住型的购房需求也有一定影响。针对政策调整和市场需求变化,江中置业通过进行准确的市场定位,建设齐全的配套设施,提高房屋建造的技术含量和舒适度,并确定合理的价格,吸引更多自住型购房者,尽可能降低政策变化带来的负面影响。

(2) 严格房地产开发信贷条件。“为抑制房地产开发企业利用银行贷款囤积土地和房源,对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业,商业银行不得发放贷款”。

江中置业紫金城项目总投资15亿元,注册资本金为6亿元,项目资本金的比例达到35%。紫金城项目采用滚动开发的方式进行,项目开发后的销售利润增加了自有资本金的金额,从而提高了项目资本金的比例,使江中置业的项目资金比例控制在合理的范围内,符合银行贷款基本条件。

2006年8月份,银行贷款年利率由原5.85%上调至6.12%,提高了0.27%。目前,江中置业的主要资金来源为银行贷款。提高银行贷款利率水平将增加公司的资金成本,资金成本增加的比例基本与银行利率提高的比例相同。按银行贷款总额12亿元、一年期贷款利率6.12%计算,相对于5.85%的一年期贷款年利率预计每年增加利息支出324万元。从2007年起,紫金城项目的贷款规模将逐步下降,利息支出也将逐年下降。

(3)有区别、适度地调整住房消费信贷政策。“从2006年6月1日起,个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。考虑到中低收入群众的住房需求,对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行首付款比例20%的规定。”

“国六条”的政策有利于扶持购买小户型住房,引导购房者购买小户型,对房地产投资行为有一定的抑制作用。在加息的同时,人民银行下调了商业性个人住房贷款利率的下限,对居民购买自住商品房而言,增加的利息成本较小,对自住商品住房的需求和销售影响较小。根据南昌市房管局统计数据,南昌市的主要住房需求来自于城市化、人口增加、居民改善和提高住房条件。公司开发的住房为普通商品住房,主要面向普通居民自住使用。

根据调查,随着银行贷款利率的不断提高,南昌市大部分购房者都尽可能的多付首付款比例,以减少日益增多的银行利息,实际首付款比例低于30%的所占比例较小,对南昌市的居民购房行为影响较小。

(4)保证中低价位、中小套型普通商品住房土地供应。

随着房地产市场的日益成熟,市场竞争日趋激烈,商品房开发的利润率也将进一步得到抑制。商品房开发成本中占有重要地位的土地价格将影响商品房的售价和销售进度。“国六条”实施后,中低价、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)和廉租住房的土地供应大量增加,中低端市场的商品房将大量面市,该部分住宅的售价将会抑制房地产市场价格的上涨速度、降低南昌市的房地产市场价格平均水平,加剧房地产市场的竞争,并对房地产开发企业的营销水平提出更高要求。

(5)加大对闲置土地的处置力度。“土地、规划等有关部门要加强对房地产开发用地的监管。对超出合同约定动工开发日期满1年未动工开发的,依法从高征收土地闲置费,并责令限期开工、竣工;满2年未动工开发的,无偿收回土地使用权。对量按照合同约定日期动工建设,但开发建设面积不足1/3或已投资额不足1/4,且未经批准中止开发建设连续满1年的,按闲置土地处置。”

2005年,江中置业取得了紫金城项目用地,合同开工建设时间为2006年3月,开工面积34万平方米。目前,商铺楼盘已经建设成可售面积5.9万平方米,预计剩余部分将于2007年中期封顶。紫金城住宅项目一期于2006年四季度开工建设,建筑面积14万平方米。根据紫金城项目的开工建设情况,江中置业的储备土地开发符合有关规定。

3、关于城市房屋拆迁调控政策的影响

紫金城项目的用地为原江西纸业厂区用地,不涉及居民住宅拆迁事项。在江中置业取得土地使用权证前,南昌市国土局已收回该土地使用权并通过挂牌交易的方式转让给江中置业,地上建筑的拆迁和补偿均由政府部门负责实施。该政策的实施不会影响江中置业目前正在开发的项目,但会对公司今后房地产开发的业务发展规划和项目选择产生影响。

4、关于进一步整顿和规范房地产市场秩序的影响

“国六条”提出的调控措施主要针对住宅商品房。首先,江中置业的紫金城项目一期是总建筑面积为34万平方米的商业地产,不受户型限制的影响。其次,紫金城住宅项目的总建筑面积约70万平方米。目前,住宅一期14万平方米已经在“国六条”公布之前取得了施工许可证。根据计划,住宅一期将在2006年四季度开工建设,预计在2008年底前完成销售,在此期间的户型比例无须根据户型比例调控措施进行调整。

公司将严格遵守国家相关法律和政策的规定,不擅自改变设计、变更项目、或超出规定建设住房。

5、关于规范房地产统计和信息披露的影响

江中置业一向守法经营,不存在未取得预售许可证的情况下就擅自预售商品房的情形。在本次资产置换完成后,公司将严格遵守商品房销售的有关规定。除自留部分以出租经营为目的的商铺房产外,在销售过程中对拟用于出售的商品房,将避免出现捂盘惜售、囤积房源,恶意炒作、哄抬房价等情形。

三、置换后公司房地产业务的主要市场分析

在本次资产置换完成后,公司将主要从事房地产业务,主要房地产项目所在地市场为江西省和海口市。

(一)江西省自然地理和社会经济简介

江西省地处中国东南长江中下游南岸,省会南昌市。全省土地总面积16.69万平方公里,设南昌、九江、景德镇、上饶、鹰潭、抚州、赣州、吉安、萍乡、宜春、新余11个设区市。截止2004年末,全省总人口为4,284万,城市化率为37%。

根据江西省统计局统计,改革开放以来,江西经济持续健康快速发展。“十五”期间,全省经济社会发展实现了一个历史性跨越,生产总值由2003亿元上升到4,070亿元,按可比价年均增长11.6%,这是历次五年中增长最快的,人均生产总值达到1,140美元。

2005年末,全省国民生产总值4,070亿元,增长12.8%,比2005年计划目标高1.8个百分点,超过“十五”计划目标1,070亿元。财政总收入425.7亿元,增长21.4%,比“十五”计划目标多150.7亿元。全社会固定资产投资2,293亿元,增长26%。城镇居民人均可支配收入8,620元,增长14%;农民人均纯收入3,266元,增长10.6%;城乡居民储蓄存款余额2,752.89亿元,增加405.17亿元。

(二)南昌市自然地理和社会经济情况简介

南昌是江西省的省会、政治、经济、文化中心。

1、良好的地理环境及自然环境

南昌市是全国35个特大城市之一。地处江西省北部,赣江下游,鄱阳湖滨,东南面向著名的武夷山脉,西南直通闽右于世的井冈山,北邻游览避暑胜地庐山,千里赣江纵贯全境,是中原和南方闽粤之间的咽喉地段。全市面积7402.36平方公里,其中主城区588.07平方公里。城区内有东湖、西湖、北湖,城郊有青山湖、艾溪湖、碟子湖、象湖等河湖环绕。西郊距城15公里处,有主峰海拔841米的梅岭,茂林修竹,景色秀丽,生态环境非常优越。

截至2005年底,南昌市行政区划为4县8区。分别为南昌县、新建县、进贤县、安义县、东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区、湾里区,以及南昌经济技术开发区(昌北区)、南昌高新技术产业开发区(高新区)和红谷滩新区。

2、经济社会发展环境

南昌为江西省的交通枢纽,处于国内两条主要的经济带:长江地带、京九经济带的交汇处,是京九铁路沿线上的唯一的一个省会城市。

根据南昌市统计局统计,“十五”期间,南昌市累计完成地区生产总值3460亿元,比“九五”增加1600亿元,年均增长速度比“九五”高4个百分点,在全国省会城市中,南昌崛起的态势日益明显,经济增长速度的排位由“九五”期末的第23位跃进到“十五”期末的前5位,城市综合竞争力在全国200个主要城市中排名进入前30位,综合实力排名35位。2005年,全市实现GDP1008亿元,增长16.8%,城市居民年人均可支配收入达到10301元。

根据南昌市统计局公布的抽样调查结果,截止2005年11月1日零时,全市12个县(区)的常住人口为451.10万人,其有家庭户128.96万户。

(三)南昌市东湖区情况

本次拟置入公司的江中置业正在开发的紫金城项目位于南昌市东湖区,北面赣江。东湖区地处在南昌市东北部、西濒抚河,北面赣江,东南与西湖区接壤,为南昌市中心城区。区内拥有江西名楼滕王阁,古代名刹佑民寺,唐朝水观音亭,宋朝百花洲等,驻有省、市党政军领导机构及中央、省部属单位,并有南昌大学、江西医学院等九所高等院校,是全省政治、经济、商业、交通、文化、教育、科技、信息、医疗卫生的中心。

(四)南昌市房地产市场分析

1、整体规划

根据南昌市的城市规划,到2020年,南昌市区域即行政辖区范围面积将可达到7402平方公里,其中城市规划区900平方公里,中心城区236平方公里,全市人口达到600万,市区将由2004年总人口的181万增加到2010年的260~300万。国际经验表明,城市化水平在30%–70%之间是一个国家城市化加速发展的时期。目前,南昌城市化率为44%,处于城市化发展加速阶段。

南昌市在城市整体发展思路方面提出“西进、东拓、北控、南延”原则。其规划总体空间格局为“一江两岸,一核五片,沿着赣江两端延伸,多点、多组团推进”的总体发展思路,并将“依山傍水,两核拥江”列入城市核心区域的规划中,即以赣江为分隔,两岸分别按照功能自我完善、自成体系的两个相对独立的城区。即昌南、昌北进行布局,形成一江两岸即“一城两核”城市新格局。

目前,传统商业在南昌市占主要地位,商业大多集中于旧城区,商业区的规模化程度低,外资跨国商业和全国连锁商业集团刚刚开始进入南昌。现代化购物中心等新型业态尚未出现,城市的区域性集散功能尚未充分发挥。根据规划,2002–2010年,南昌市的商业发展总体目标是逐步建成现代化和国际化商业。

2、南昌市房地产近年经济运行情况

(1)房地产快速增长

根据南昌市统计局数据,2005年南昌市房地产全年完成投资110.12亿元,同比增长29.3%(增幅高于全国平均水平8个百分点),其中住宅投资72亿元,同比增长22.5%。全市房地产开发投资占全市固定资产投资总额的比重达21%,占全市GDP的比重达11%。2005年,全市商品房销售保持平稳,全市商品房预销售面积410万平方米,较上年增长5.6%,预销售金额87亿元,较上年增长11.8%。其中,商品住宅预销售面积380万平方米,较上年增长9.3%,商品住宅预销售金额77亿元,较上年增长19.8%。全市市区商品房。

2005年,全市市区共完成存量房交易面积191.23万平方米,较上年同期增长19.38%;其中存量住房18506套,面积146.44万平方米,分别较上年增长13.23%和12.60%。

2005年,全市市区商品住宅销售总量中,本市居民购买的比重达85%,较上年提高12个百分点,投资性需求和投机性需求均得到遏制。

根据南昌市统计局数据,2005年,南昌市房地产开发企业资金累计148.7亿元,同比增长15.7%。其中,国内贷款20.1亿元,占本年到位资金的13.5%,企业自筹资金占22.8%,定金及预售款占40.7%。从资金来源情况分析,银行贷款比重下降,比2004年下降1.5个百分点,自筹资金、定金及预售款比重有所上升,增幅分别为2.3个百分点和5.3个百分点。

(2)市场供需基本平衡

根据南昌市统计局数据,2005年南昌市房地产市场供需基本平衡。2005年,南昌市商品房竣工面积413万平方米,销售面积409.9万平方米,其中普通住宅(即单价在3600元/平方米以下且单套建筑面积在144平方米以下的商品住房)销售面积258.8万平方米,比重占到了63%。投资总额和销售金额基本持平,竣工面积和销售面积也基本持平,住房结构基本合理。

2006年1–6月,南昌市的商品房施工面积为636.58万平方米,同比增长29.5%,其中商品住宅施工面积497.76万平方米,同比增长33.8%。2006年上半年,全市商品住宅预售17,356套,较上年同期增长25.3%,面积207.9万平方米,较上年同期增长24.1%,金额57.21亿元,较上年同期增长36.3%。商品住房销售量总体上保持了稳定增长的趋势。

(3)住房价格基本稳定

2005年,南昌市区商品房的预售均价为3,085.16元/平方米,较2004年上涨9.91%,月环比平均涨幅为1.46%。其中,商品住房预销售均价为2,958.80元/平方米,较上年上涨13.32%。2005年第一季度市区商品住房预售均价为2,871元/平方米,第二季度为3,144元/平方米,环比上涨9.5%,第三季度为3,182元/平方米,环比上涨1.21%,第四季度为3,197元/平方米,环比上涨0.47%。房价走势稳中趋升,但涨幅逐渐回落。2005年全市房价涨幅低于全市GDP增幅6.64个百分点,低于城市居民人均可支配收入增幅7.64个百分点。在中部六省会城市中,南昌市的房价排列第五,涨幅排列第四。

中部六省会城市2005年房地产业主要数据

项目	武汉		郑州		长沙		南昌		合肥		太原		南昌排名	
	数量	同比增长	数量	同比增长	数量	同比增长	数量	同比增长	数量	同比增长	数量	同比增长	总量排位	增幅排位
房地产投资额(亿元)	297.99	27.7%	100	4.2%	256.35	46.04%	110.12	29.30%	150	8.70%	75	20%	4	2
商品房交易面积(万m2)	813.89	7.6%	599	19%	639.02	41.94%	409.9	5.60%	449.54	–8.5%	167.5	–5.90%	5	4
其中:住宅	756.91	5.0%	532	16%	563.49	37.24%	380.1	9.30%	378.89	–11.90%	127.58	5.20%	4	3
商品房均价(元/m2)	3869.8	8.1%	2966	12%	2651.43	12.87%	2707.25	10.20%	3262.21	16.10%	3985	–4.10%	5	4
其中:住宅	3345.8	25.4%	2614	12%	2234.43	10.35%	2567.01	13.60%	3001.47	17.80%	2938	–4.50%	5	3
存量房交易面积(元m2)	521.76	17.0%	139	21%	187.54	16.77%	251.73	16.9%	169.99	–8.87%	43.44	–22.30%	2	3
其中:住宅	330.13	17.2%	136	20%	145.31	32.41%	199.66	11.20%	136.2	–11.50%	24.23	–3.50%	2	4

说明:1、上表数据包含郊区县的房地产价格。

2、根据南昌市房管局统计的商品房合同登记备案数,2005年1–11月全市市区商品住