

Special report

国内最大限价房项目离奇变身 成单位豪华自建房

优先甚至定向销售给单位内部员工,70%以上为三房、四房、复式、别墅,均价仅约2800元/平方米

广州乃至国内目前为止最大的一个限价房项目,竟然是优先甚至定向销售给单位内部员工的单位自建房,并且其豪华程度,更可算是“史上最豪华”单位自建房,这种嬗变令人颇为咋舌。仅这一个项目,按建筑面积占比看,本来旨在向中等收入家庭公开出让的广州10个限价房项目中,20%可能无奈成为特定群体的福利房。

上海证券报记者近日调查发现,广州10个限价房项目中,规模最大的花都区新华街风神大道北项目,开发主体为广州风神汽车房地产开发有限公司,项目案名“风神公社”。资料显示,该项目用地面积超过25万平方米,建筑面积超过38万平方米,均为10个项目的最高数额。以建筑面积计算,项目占10个限价房房源总面积的20%以上。若限价房统一以90平方米以下户型为标准,该项目应该可以为20%以上的申请购房的中等收入家庭解决住房问题。

受此“利好”消息的影响,广州房价稳步回调,今年1月比去年12月下降7.75%。

然而,一个鲜为人知的事实是,这个叫做“风神公社”的项目并不是向所有有条件的申购者对外开放,甚至也并非官方口径所称“优先”销售给某公司员工,而更类似于“定向”销售。

本报记者 于兵兵
本报见习记者 周鹏峰

最大限价房 实质却似“定向”销售

走进广州花都区汽车产业基地,很长一段路程都是一个航母级企业的领地,这就是广州东风日产乘用车公司,广州风神汽车有限公司即为东风日产乘用车公司在花都的新工厂。风神公社项目就坐落在这里。公开资料显示,风神公社项目在土地出让时约定,“该地的限价房将优先销售给东风日产乘用车公司员工”。

集体决策成立的项目公司。”另外,“小区的建设不以盈利为目的。”

日前,上海证券报记者就此事两次致电风神房地产公司,得到的回复是“房源只卖给公司内部员工。”不接待外来人员看房。当记者问及单位自建房有何差异时,该公司人士称“当然有差别”,但没有回复具体差别。

市场人士分析,“优先”出让给员工的另一种解读可以是员工选择后的房源可以对外出让。但这一说法并没有得到风神房地产公司的证实。据了解,东风日产乘用车公司目前员工6000余人,而在广州花都新厂,员工总数4000余人。根据记者的初步统计,该项目总提供房源数约2700套左右。且项目周边目前没有任何可选楼盘,员工充分吸纳供应的可能很大。

最豪华项目 70%以上大户型和别墅

据当地居民介绍,东风日产和风神公司创造了广州花都一半的产值,地方政府对公司一直十分看重。在2007年7月举行的风神公社开工仪式上,东风日产乘用车公司党委书记赵建国称“项目受到市区两级政府领导的鼎力支持”,并“要将风神公社小区建设成为‘广州领先,花都第一’的小区。”

据了解,目前该区域房价大概在3000元至4000元/平方米,因此此次建造的风神公社地处相对偏远,价格可能再低一些,但当地居民认为,2800元的均价对于当地居民来说仍属实惠。除了价格便宜外,风神公社的规划堪称“豪华”。据了解,除了在公开限价

房用地市场拿到的廉价土地外,目前小区仍有占地136.8亩的金钟水库和占地154.7亩的教育及体育配套用地正在办理征地手续。加上风神汽车有限公司现有的工业用地约104亩小山,这个总占地779.48亩的巨无霸项目可称汽车产业基地的“独立山庄”。

而根据上海证券报记者初步统计,在2700多套房源中,70%以上为三房、四房、复式和别墅房型。“项目定位为花都汽车城的第一高檔、大型、综合性、多元化的欧洲小镇风情山水园林式居住小区。小区建筑设计力求展现高贵且贴近生活气息的后花园品质。”风神公社网站介绍。

上海楼市另类限价:单价2.5万元以上等三类高价房严控入市

楼盘预售前要填最高价,实际成交价超过要重申并暂停网上备案

○本报记者 唐文棋

近期“上海房价跌破万元”的消息,搅乱了“一池春水”。从单纯数据表象来看,似乎上海楼市受调控影响的效应已现。但细究下来,上海高价楼盘未在整体成交中“发力”也是重要原因。昨天,上海证券报记者从业内人士处获悉,上海早在去年底,就开始严格控制三大类高价楼盘的供应,分别是销售均价高于2.5万元/平方米、或属于花园住宅类型、或处于内环以内区域的楼盘。

限制性通知悄然出炉

据悉,一份名为《关于加强商品房预售方案审核有关问题的通知》在去年底悄然下发。该通知从销售单价、物业类型、所处区域等各个标准入手,进行了相对明确的规定。按照通知要求,凡是销售均价高于2.5万元/平方米、或属于花园住宅类型、或处于内环以内区域的楼盘,皆属于严格控制及监管的对象。“控制得非常紧,预售许可证很难拿到。”业内人士称。

通知同时规定,房地产开发企业在申请预售许可证前,需填写一份《商品住宅预售方案审核表》,将定价方式、价格调整幅度、最高价及最低价填写清楚,经由各区各房地产交易中心进行审核并上报于市级房地产交易中心,审核通过之后才可以取得预售许可证。“这一步骤以前可是没有的。”一位以开发高价楼盘闻名的开发商告诉记者。据他介绍,自该通知下发以来,楼盘的预售许可证申请时间明显延长。

记者了解到,如果楼盘的最终实际成交价超过了之前上报的“最高价格”,开发商需重新提交审核申请,并且“暂停网上备案”。而这一对销售过程中盲目提价的行为进行限制的规定,即表明了对高价楼盘进行价格限定的态度。

楼市成交格局相应变化

记者查询了上海市房地局的登记系统,在卢湾、静安和黄浦这三大“盛产”高价楼盘的传统市中心区域内,今年获得商品房预售许可证的项目寥寥无几。静安区仅有2个项目拿到了预售许可证,黄浦区的黄浦丽园在最近才成为区内唯一一个获得预售许可证的楼盘,而卢湾区则是“颗粒无收”。

超越“最高价”要重申
此外,通知中的另一规定引起

了记者注意。该规定称,如果楼盘的最终实际成交价超过了之前上报的“最高价格”,开发商需重新提交审核申请,并且“暂停网上备案”。而这一对销售过程中盲目提价的行为进行限制的规定,即表明了对高价楼盘进行价格限定的态度。

楼市成交格局相应变化

记者查询了上海市房地局的登记系统,在卢湾、静安和黄浦这三大“盛产”高价楼盘的传统市中心区域内,今年获得商品房预售许可证的项目寥寥无几。静安区仅有2个项目拿到了预售许可证,黄浦区的黄浦丽园在最近才成为区内唯一一个获得预售许可证的楼盘,而卢湾区则是“颗粒无收”。

证券代码:600809 证券简称:山西汾酒 编号:临2008-001

山西杏花村汾酒厂股份有限公司 董事会决议公告

山西杏花村汾酒厂股份有限公司第四届董事会于2008年2月25日在公司综合楼会议室召开了第二十二次会议,应到董事十一名,实到董事九名,安智海董事长委托郭宏董事出席并行使表决权,容和平独立董事委托田旺林独立董事出席并行使表决权,公司监事会成员及总经理列席了本次会议。

会议审议通过如下决议:

- 一、审议批准了公司2008年度生产经营计划及内部专项投资计划;
- 二、审议通过董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会议案,并同意将该事项提交股东大会审议;
- 三、会议决定于2008年3月18日召开2008年第一次临时股东大会审议上述议案;
- 四、审议通过《山西杏花村汾酒厂股份有限公司董事会审计委员会议事规则》;
- 五、审议通过《董事会审计委员会对公司年度财务报告的审议工作程序》;
- 六、审议通过《独立董事工作制度》;
- 七、审议通过《关于处理公司2007年度资产损失的报告》;
- 八、根据《企业会计准则》规定,公司对2007年度发生的资产损失做了相应的会计处理,净损失共计8911164.94元。其中:定额内损耗8749278.91元(包装材料495768.01元;半成品7960945.87元;产成品292665.03元);超定额损耗及报废包装材料损失161886.03元。

特此公告

山西杏花村汾酒厂股份有限公司 董事会
二〇〇八年二月二十七日

证券代码:600809 证券简称:山西汾酒 编号:临2008-002

山西杏花村汾酒厂股份有限公司 关于召开2008年第一次临时股东大会的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,并对公告的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

根据山西杏花村汾酒厂股份有限公司第四届董事会第二十二次会议决议,公司决定于2008年3月18日(星期二)召开公司2008年度临时股东大会,审议《关于提议董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会议案》,有关事项通知如下:

- 1.会议时间:2008年3月18日上午9:00

附件:
授权委托书(复印有效)

兹委托 先生/女士代表我单位(本人)出席山西杏花村汾酒厂股份有限公司2008年第一次临时股东大会,并代为行使表决权。

委托人姓名: 身份证号码:
受托人姓名: 身份证号码:
受托人持股数量: 委托人持股数量:
委托事项:
对本次会议的议案赞成、反对或弃权票的指示:
如委托人未对投票做明确指示,则视为受托人有权按照自己的意思进行表决。

受托人签字:
委托人签字:
受托日期:

山西杏花村汾酒厂股份有限公司 董事会
二〇〇八年二月二十八日

证券代码:002119 证券简称:康强电子 公告编号:2008-003

宁波康强电子股份有限公司 2007年度业绩快报

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示:
本公告所载2007年度财务数据仅为初步核算的结果,已经公司内部审计部门审计,但未经会计师事务所审计,与最终公布的年度报告可能存在差异,请投资者注意投资风险。

一、2007年度主要财务数据

	2007年度	2006年度	增减幅度
营业总收入	702185794.75	630436100.96	11.38%
营业利润	69361258.88	54619007.80	26.99%
利润总额	72235680.18	55892047.70	29.24%
净利润	54481798.73	42636323.14	27.78%
基本每股收益(元/股)	0.59	0.59	0
净资产收益率(元/股)	9.77	18.56	减少8.79个百分点
	2007年末	2006年末	增减幅度(%)
总资产	973835693.73	620426424.26	56.96%
股东权益	557563817.46	228266308.08	144.26%
股本(股)	97100000	72100000	34.67%
每股净资产(元/股)	5.74	3.17	81.07%

注:
①上述数据均以合并报表数据填列;
②上述净利润、基本每股收益、净资产收益率、股东权益、每股净资产等

指标以归属于上市公司股东的填列,净资产收益率按全面摊薄法计算;
③上年末和上年同期数据均以《公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》调整后的数据填报。

二、经营业绩和财务状况的简要说明

- 1、公司报告期内主要盈利指标较上年有所增长,主要原因为公司于报告期内减持长电科技(600584)无限售流通股210.0411万股,扣除投资成本后,增加投资收益2326.78万元(税后)。
- 2、净资产收益率较上年度下降8.79个百分点,主要是公司于2007年2月7日向社会公众公开发行人民币普通股A股2500万股,扣除发行费用后,公司募集资金净额26203.19万元,导致公司净资产增幅较大所致。
- 3、总资产、所有者权益、股本和每股净资产在报告期内有较大幅度的增加,主要原因为公司于2007年2月7日向社会公众公开发行人民币普通股A股2500万股,新增股本2500万元,增加资本公积2370.32万元所致。

三、备查文件

- 1、经公司法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签字并盖章的比较式资产负债表和利润表;
- 2、内部审计部门负责人签字的内部审计报告。

宁波康强电子股份有限公司 董事会
二〇〇八年二月二十八日