

# Companies

■关注房地产“关键时刻”

## 开发商“代谢”不畅 尴尬陷入“资金门”

### 4年来首现自有资金来源不足

◎本报记者 李和裕

这是一个前所未有的时期,资金链成了开发商脖子上的“绞索”。

昨天,由搜狐网、焦点房地产网主办的“2008京沪房企发展战略对话论坛”在上海开幕,开发商代表等围绕当前房地产企业面临的困境各抒己见。北京华远集团总裁任志强指出,今年以来由于销售萎靡,开发商方面4年来首次出现自有资金告急的局面,而通过“傍大款”等方式自救并不可耻。

作为北京开发商的代表,任志强直言,市场上的钱并没有少,贷款总额也没怎么降,但为什么开发商说钱少了,资金链紧了,原因就是销售急速下降、开发商自有资金来源不足。

对开发商来说,去年移过来的钱很多,但今年净增长的自有资金量很少,如一季度随着销售量的同比下降,定金、预收款、个人房贷等收入也下降。去年年底的统计显示,银行贷款占开发商资金来源的比重并不大,已从2000年的24%左右下降到18%,但定金和预收款占到23%,个人房贷占到13%,而一季度这三项在开发资金中的总比重从42%下降到了19%,这样开发商就感觉没有钱了。

此外,任志强表示,今年以来商品房的基本价格总体来讲还是平稳的,而且就算有些开发商降价,也并不表示他们的利润率就降低了或者亏损了。不过有的开发商降价也是因为给银行“逼”的,如为了银行给续贷,原来借的3亿就通过降价卖房先还1亿,是为了保住余下的2亿而降价。



史丽 资料图

至于开发商所能采取的自保行动,在座的开发商代表都认可“瘦身”所能获得实际利益。在民营房地产企业看来,在未来5年内房地产行业可能都会处于一个不稳定的状态。如果你有地,被大开发商收购是可取的。”同样来自北京的中坤投资集团董事长黄怒波坦言。现在其他的金融工具都不开放,高利贷又不保险,那就少拿一点地,先把最困难的时期渡过。”代表上海开发商的金地集团上海公司总经理赵汉忠则表示。

对所有的开发商而言,每家所

面临的形势是不一样的,有的富得流油,有一大堆的现金,有的地区销售很好,要继续扩张,而去年将大量现金转化为土地、今年销售情况又不好,这样的开发商就出现了一些现金流的问题。”任志强表态,我觉得大家都说得对。现在中小开发商总想着借钱,可你要没什么实力凭什么借给你钱?如果用股权融资,那倒可能从小企业变大企业,我们过去从来都是“傍大款”,华远过去就是傍华润。只要你愿意便宜点把股权卖出去,生存很容易。”

北京大学中国经济研究中心教授徐滇庆则从宏观视角指出,宏观调控的目的主要是防范危机,当前的紧缩政策还有很多未得到真正贯彻,银行系统相当脆弱,带来潜在金融危机。而一旦低收入群体生活水平受到冲击,还可能带来社会危机,而现在问题的切入点是楼市和股市的波动是否会触发危机,我赞同任志强此前提出的“开发商要死也是银行先死”的观点,但我要强调,别真的是由开发商把银行产业拖死。”

### 我国“投资性购房”销量占比下降

法国农业信贷银行旗下机构——里昂证券房地产研究机构最近所作的一项调查显示,今年以来,我国房屋销售“非第一次购房”及“投资性购房”销量所占比例较去年显著下降。

据里昂证券负责中国地产研究的主管王艳女士介绍,2008年以来,我国“非第一次购房”及“投资性购房”销量占比较2007年明显下降。其中,3月份我国“非第一次购房”销量占总销售量的比例为35%,而在2007年9月份,这个数字为47%。

从全国范围看,“投资性购房”销量占总销量比例从2007年9月份的22%降至2008年3月份的15%,其中,沿海地区由2007年9月份的26%降至2008年3月份的16%,内地由2007年9月份的19%降至2008年3月份的14%。

里昂证券房地产研究小组的调查数据同时显示,去年12月份以来表示可能降价的房产开发商所占比例为8%,92%的开发商表示不会降价;而表示未来可能降价的开发商比例为9%,82%的开发商表示未来不会降价,有9%的开发商表示“很难说”。

(据新华社)

### 爱立信预测全球手机用户数量五年内翻番

据瑞典媒体15日报道,瑞典移动通信设备制造商爱立信公司总裁思文凯预测认为,全球手机用户数量有望在今后5年内翻番。

思文凯日前在爱立信公司举行的资本市场日活动上发表讲话说,从目前的发展趋势来看,全球手机用户数量到2013年将达到65亿。此前,总部设在日内瓦的国际电信联盟曾预测,今年全球手机用户数量可望超过33亿。

思文凯还认为,全球宽带用户数量在今后5年里也将加速增长。他预计,到2013年时,全球宽带用户数量有望增至25亿,其中三分之二是移动宽带用户。(据新华社)

### 达飞最大集装箱班轮处女航首靠青岛港

5月14日,随着“奥费”号缓缓靠泊青岛港前湾三期集装箱码头,这艘由世界第三大船运公司达飞公司运营的最大集装箱班轮处女航首靠青岛港。

据了解,该班轮是世界第三大集装箱航运公司法国达飞与全球第一大集装箱航运公司丹麦马士基共同合作的美西航线班轮,船长350米,最大载箱量9658标准箱,是达飞公司目前所拥有的最大的集装箱船。此次航行是“奥费”号自造船厂下线之后的处女航,该船最快航速达到每小时25节。

据悉,这是达飞公司在青岛设立的第六条远洋航线。据测算,该航线将为青岛港带来每年近20万标准箱的箱量,助推青岛港向东北亚国际航运中心进军。(刘海民)

### 山东鼓励运用信息技术提升传统产业

记者从山东省信息产业厅获悉,山东省日前出台一系列优惠政策,进一步推动应用信息技术改造提升传统产业,促进信息化与工业化的融合。

据介绍,优惠政策包括,企业在信息技术改造传统产业中发生的符合国家规定的研究开发费,未形成无形资产计入当期损益的,在按规定据实扣除的基础上,按照研究开发费用的50%加计扣除;形成无形资产的,按照无形资产成本的150%摊销。(据新华社)

### 首个“无线城市”搭建完毕

## 全国25个城市将推广无线网络覆盖

◎本报记者 张颖

昨日,上海嘉定区政府宣布称,嘉定“无线城市”一期工程已于近日建设完成,即日起,嘉定城市居民可以享受免费的Wi-Fi无线网络服务。至此,嘉定成为中国大陆地区首个真正大面积开通无线宽带网络服务的城市。

记者采访得知,类似上海嘉定这样的“无线城市”计划,目前正在深圳、北京、东莞、常德等城市进行试点,并将于2008年起在全国25个大中城市普及推广。据悉,在这一系列无线网络搭建及应用服务开发推广中,百度都将全程参与。

记者从上海移动获悉,日前,

中国移动上海公司还与上海市信息化委员会共同签署《持续推进信息化建设的2008年度合作协议》。上海移动透露,与信息化委员会共同推进“无线城市”建设是双方确认的年度合作重点。当前,上海市政府正积极推动“无线城市”建设。第三代移动通信技术TD-SCDMA的商用更是为进一步拓展无线宽带应用打下了基础,进一步促进城市信息化应用能力的提升。

据悉,正在实施的“嘉定无线城市”建设,将分成三个阶段,采用Wi-Fi与WiMax相结合的方式,从对重点城区向外延伸部署无线网络,最终于2010年实现对整个嘉定的无线网络覆盖。

据嘉定相关官员透露,目前,

除了正在展开的网络搭建工作之外,基于无线网络平台的服务及应用开发也正紧锣密鼓地进行,而联合百度推进包括无线搜索在内的应用服务研发,则是嘉定“无线城市”建设计划中的一个重要组成部分。

能够吸引到百度的加入,无论从技术上还是品牌的提升上,对于嘉定的无线城市计划都意义重大。”据介绍,早在2007年底,嘉定便与百度达成协议,后者将以“无线城市”首批战略合作伙伴的身份,全程参与到嘉定无线城市的网络搭建及应用服务研发工作中。而由于除了领先的搜索技术及运营能力,百度还是全球最大的中文知识和娱乐社区,因此,在嘉定“无线

## 赴美团队游开闸 渐进式增长可期

◎本报记者 索佩敏

中国游客日益成为全球旅游市场的一只重要消费力量,美国旅游市场的大门也终于向中国敞开。

昨日,国家旅游局和美国商务部在京宣布,从2008年6月17日起,中国公民可通过团队形式赴美旅游,首批将对北京、天津、河北、湖北、湖南、上海、江苏、浙江、广东九省市开放。

上海证券报从各大旅行社了解到,除了首发团爆满外,目前其他具有出境旅游资格的旅行社都已做好开团准备。不过有旅行社业内人士预计,鉴于美国签证的原因,预计赴美游将会呈现渐进式增长的趋势。

据国际旅游局透露,开展中国旅游团队赴美国旅游,是根据去年12月11日两国政府签署的《关于便利中国旅游团队赴美旅游暨联合两国旅游业的谅解备忘录》和中国国家旅游局与美国商务部共同确定的中国旅游团队赴美旅游实施方案进行的,实施的原则是“实施时间分阶段、实施区域和参游人员循序开放”。

实施第一阶段为期6个月。第一阶段实施区域为北京、天津、河北、湖北、湖南、上海、江苏、浙江、广东等九省(市)。自今



年6月17日起,上述九省(市)取得组织中国公民出境旅游经营资格的组团社可组织户籍所在地为上述九省(市)的居民参团赴美旅游。

此次美国游首发团将由京、沪、粤三地分别组团出发,并于6月17日同时出发,在美国集结后分头游览。其中,三地首发团的人数分别为80人,总共达240人。北京承接首发团业务的是国旅和中青旅,上海是国旅和中旅,广州

则是广之旅和广东中旅。据上海方面的中旅透露,首发团的价格为19800,目前已经满额。国旅和中旅6月21日和23日的美国团也正在收客,12天的行程报价在24800元左右。

据了解,6月17日首发团出发以后,国内9省市各大具有出境旅游资格的旅行社均可组织赴美旅行团。不过春秋国旅欧美部负责人对上海证券报透露,目前春秋国旅的发团计划还未确定。主

要是由于国家旅游局和上海旅委对于赴美游的实施细则还未公布,而且美领馆对于团队游的签证方式也未作出说明。如果按照现有的电话预约,目前面签时间已经排到了7月份。”

国家旅游局局长邵琪伟介绍,目前,美国是中国第四大客源国和第五大首站出境旅游目的地。2007年,美国来华人数190万人次,同比增长11%;中国公民首站赴美71万人次,同比增长12%,两国人员往来规模已达261万人次。中国游客消费额较高,中国公民2006年赴美旅游人均消费为6000美元。

对此上述春秋国旅欧美部负责人表示,从市场潜力来看,美国游的市场规模将不逊于欧洲游。由于美国自然景观比较丰富,可以让旅行社设计出较为丰富的产品。与此同时,上海居民中有不少亲朋好友在美求学或工作,因此也会有不少人希望借团队游赴美探亲访友。

不过广东中旅一位资深人士则认为,赴美游将会是渐进式增长而非爆发式增长。其认为最主要的阻力还是来自于美国的签证政策依然比较严格。此外,2万元左右的价格也会形成一定的价格门槛。

### 北京地铁公司集中拍卖97辆报废客车

◎本报记者 张良

随着北京奥运会的临近,北京地铁的更新换代也进入高峰期。昨日,北京市地铁运营有限公司在北京产权交易所一举将97辆报废地铁电动客车分三批挂牌。北交所有关人士向上海证券报透露,这将是北交所第5次拍卖报废地铁客车,虽然此次拍卖的起拍价尚未确定,但预计拍卖将在本月底下月初进行。

该人士表示,这些地铁客车都是北京地铁运营有限公司更新换代后的报废车辆。除了挂牌信息之外,有关此次拍卖的详细情况包括拍卖保证金、拍卖方式、起拍价、拍卖车辆的具体现状等等均需北交所与地铁运营公司沟通之后才能进一步明确,目前北交所还只是在征集竞买方阶段。通常参与报废地铁客车的买家除了废旧物资回收公司之外,就是一些收藏爱好者或者是有意改造餐厅的餐馆老板。

根据挂牌信息,即将拍卖的97辆报废地铁客车被分成30辆、30辆、37辆三批挂牌。公开资料显示,DK16型地铁客车乃是由长春客车厂自主开发生产。一般一辆进口地铁车辆的价格在120万-180万美元,而北京地铁所采用的国产地铁列车的价格为40万美元左右。

记者从北交所采访了解到,在其最近成交的两批报废地铁客车的拍卖中,第一批34辆DK11型地铁报废电客车34辆和2辆BD2型地铁报废电客车项目的起拍价为324万元,最终554万元成交;第二批41辆DK11型地铁报废电客车的起拍价为369万元,最终成交价为663万元。换言之,两次拍卖起拍价均为9万元/辆,最终成交价在16万元左右。

有产权界人士分析认为,这从一个侧面反映出产权交易市场在不断引进新的交易品类的同时其发现买主、发现价格的特点和效果已愈加凸显。

### 我国逾1亿网民玩过网络游戏

中国软件测评中心副主任陈勇15日在上海表示,我国半数以上的网民玩过网络游戏,达到1亿多人。各种类型的网络游戏已经成为网民主要的休闲娱乐方式。

2008上海国际数字媒体技术与产业发展论坛”14日至15日在上海举行,陈勇是在论坛上作上述表示的。

中国软件测评中心受文化部等政府部门委托,为网络游戏内容审查提供技术支持,推荐适合未成年人的网络游戏产品。

陈勇表示,截至2007年底,我国有超过50%的网民玩过网络游戏,同比增加2300万人。网络游戏已经成为网民主要休闲娱乐方式。2007年我国有网民2.1亿人,也就是说,我国有超过1亿人玩过网络游戏。在增加的网络游戏用户中,大多数为休闲游戏用户以及二三线城市用户。

2007年我国网络游戏规模达到113.5亿元,同比增长74.6%。陈勇表示,我国网络游戏产业格局已经发生了重大变化,免费游戏模式大获成功。

陈勇说,休闲网络游戏也开始异军突起。2007年,休闲网络游戏的市场规模达到27.4亿元,占市场份额的24.1%。休闲网络游戏受到女性、青少年等用户的偏好,市场比重将进一步增大。(据新华社)

### 中国打造让世界放心茶产业

14日,在浙江省杭州市召开的联合国粮农组织政府间茶叶工作组第18届会议上,农业部副部长陈晓华表示,作为茶叶出口大国,中国政府高度重视茶叶质量安全。

陈晓华说,2000年以来,中国通过实施“无公害行动计划”,推广标准化生产加工技术,建立质量监督与抽检制度以及推行茶叶加工QS市场准入制度等措施,有效提高了涉茶人员质量意识和茶产品农残、卫生合格率。

陈晓华说,中国政府对茶叶质量安全始终非常重视。值得一提的是,中国政府有关部门对茶叶生产特别是对农药残留采取的措施越来越严厉:从2000年起中国茶叶实行“无公害生产”,2001年颁布了“无公害茶叶生产”标准,其中包括新的农药残留MRL标准,2003年又进行了修正和补充。

据中国茶叶学会介绍,无公害茶园和有机茶园正在国内快速发展。2007年无公害茶园面积新增5.9万公顷,全国推广无公害标准化生产技术的茶园面积已达133.3万公顷,占总面积的90%,而有机茶园面积扩大到5.7万公顷。

在联合国粮农组织政府间茶叶工作组第18届会议上,与会各国代表将提供茶叶生产和消费的情况和意见,而共同提出茶叶中农残最大限度行动计划将是会议的主题之一。(据新华社)

### 英国创意产业占GDP8%

英国驻上海总领事馆贸易投资领事魏保罗(PAUL WILLS)15日在上海表示,英国的创意产业已经占到GDP的8%,英国发展创意产业的经验可供中国借鉴。

2008上海国际数字媒体技术与产业发展论坛”14日至15日在上海举行,魏保罗在论坛上作了上述表示。

英国创意产业包括设计、电影、电视、音乐和出版等13个子行业,是英国经济中增长速度最快的一个产业,平均年增长6%。创意产业约占英国国民生产总值的8%。英国创意产业年出口额达到115亿英镑(相当于1495亿元人民币)。

魏保罗说,英国音乐产业产值约达50亿英镑(约人民币650亿元),其中出口量占13亿英镑(约人民币169亿元)。就音乐而言,英国是世界第三大市场;以音乐产量而言,英国仅次于美国位居第二。(据新华社)