

■关注权威部门摸底重点房企

# 仅16%房企认为下半年效益会下降

在中国房地产市场和房地产行业被认为正在经历深度调整的情况下,一直呼吁“救市”的房地产企业目前的真实状态和心态究竟如何?上海证券报昨天独家获得了一份由国家权威部门对全国7136家重点房地产企业进行的调查,从中可见一斑。

这份最新权威调查显示,有57.2%的房企表示今年上半年企业的经济效益和去年相比差不多,同时,仅16.6%的房企认为下半年其经济效益会继续下降。业内人士分析,在资金、土地紧张和销售、新开工量下降等因素影响下,房企未来的收益的确面临压力,但整体市场矛盾并不突出,有关部门需要做的主要还是“因势利导”地调控并稳定楼市。

◎本报记者 李和裕

## 收益下降房企占三成半

在受访企业中,除了57.2%的房企认为今年以来的经济效益和去年同期差不多,有7.1%的房企表示经济效益好于去年,其余35.7%则表示经济效益有所下降。

同时,49.1%的房企表示今年以来的新开工面积与去年同期持平,另有40.4%的房企表示新开工面积有所下降,10.5%的房企则表示新开工面积有所增加。

资金、土地紧张和销售下降被房企视为新开工面积下降的主要原因。如表示新开工面积下降的房企中,有34.3%把资金紧张列为第一位原因,另有32.6%把土地紧张列为第一位原因。

另外在土地储备方面,47.7%的房企表示上半年购入的土地量

和去年同期持平,45.1%的房企则表示下降,其余表示持平。

至于影响企业上半年土地储备行为的原因,33.6%的房企把市场总体供应数量减少列为第一位原因,28.7%的房企把市场观望走势不明列为第一位原因,24%的房企将资金紧张列为第一位原因,还有12.7%的房企将补充土地储备列为第一位原因。

正如调查显示的,资金紧张、市场观望等因素对房企的发展产生了一定影响。不过房企如何看待这些因素也与他们的自身定位和发展策略不同有关,房企还是站在自己的立场上进行表态的。”中国指数研究院副院长陈晟分析。



在眼下的楼市“十字路口”,部分房企开始一边“自救”一边“求救” 资料图

## 有关政策可“因势利导”

在眼下的楼市“十字路口”,房企开始一边“自救”一边“求救”。业内人士比较多地认为,房企受到政策调控和楼市调整的影响“情有可原”。

从上述调查结果来看,大多数房企认为半年后、最多一年多后楼市还是可以回暖的。但是开工量的下降及预期下降,表现出房企在资金和土地上都困难,并且今年开工量的下滑也会影响明年后企业的收益。”佑威房地产研究中心主任薛建雄判断,开工量增加得不多,可能导致今后供应量的减少,从而又增加房价上涨的压力。我觉得有关部门对某些产品的土地供应和开发环节可能会给予一定支持,总体是“有保有压”地稳定楼市。”

杨旭旭则认为,目前房企的发展状态就和区域楼市的发展情况一样,都是有分化的。如上述调查中,北京、深圳、广州被认为销售将受影响比较大,而深圳房企感觉资金紧张的最多,都表明了这一点。在其看来,未来整体供需矛盾不会太突出,市场仍将以盘整为主。但基于各地楼市泡沫程度不同,调控也可因地制宜,因势利导。如针对泡沫相对明显的一线城市,应该继续实行紧缩型的调控政策,可以让房价有一个适度的回落,比如20%以

内;而对房价与收入比较正常的中西部地区,可以鼓励自住需求,引导开发投资,促使市场稳定向上发展为主。事实上,无论是此次对房企“摸底”,还是之前市场议论的相关部门“座谈”、行业协会“建言”等,都已表明有关部门对房地产市场调整及其对宏观经济影响的高度关注。

此前中国房地产协会副会长兼秘书长朱中一曾概括说,目前中国楼市的情况,一是短期难熬,长期看好;二是地域性差异大,不能一概而论;三是存在转好和转坏两种可能性。

除了地方性的调整,金融部门是否会有所“突破”更是业内关注的焦点。此前深圳有关机构曾提出,希望有关部门对现行有关金融政策做一些调整,适度放松从紧货币政策,以及给予各地、各商业银行一定自主权,因地制宜控制贷款规模。中房协则建议,金融部门对信誉好、产品有市场、有偿还能力的房企可予以放贷支持,缓解目前房企资金紧张的问题。

信贷是最受开发商关注的。目前来看,从紧的货币政策仍不会改变,不过在拓宽融资渠道等方面是否会对中小房企形成支持等,都还需要观察。”陈晟表示。

## 上半年城镇职工平均工资增18%

◎本报记者 李雁争 实习记者 吴婷

国家统计局28日公布的数据显示,上半年,全国城镇单位在岗职工平均工资12964元,比去年同期增长18.0%。

据悉,这一涨幅与去年同期相差不多,2007年上半年,全国城镇单位在岗职工平均工资涨幅为18.5%。

具体来看,城镇国有经济单位在岗职工平均工资13800元,增长17.0%;城镇集体经济单位7789元,增长18.9%,这两项指标今年的增幅均有所回落。去年同期,城镇

国有经济单位平均工资涨幅20.4%;城镇集体经济单位为17.7%。但是城镇其他经济类型单位在岗职工平均工资12610元,增长19.2%,相比去年15.5%的增幅提高了3.7%。

天相投顾宏观分析师表示,这表示城镇其他经济类型单位盈利势头良好,也符合国家鼓励非国有经济发展的大环境。该分析师认为,下一阶段,提高普通居民特别是中、低收入人群的收入水平也是重要课题,而提高工资收入是其中一个有力手段,广东、上海已经在提高最低工资标准了”。

## 中国证券业协会发表严正声明 从未组织或授权 证券从业人员资格考试考前培训

◎本报记者 商文

中国证券业协会昨日发表严正声明,我会依据《证券业从业人员资格管理办法》组织证券业从业人员资格考试,但我会从未组织考前培训,也未授权任何机构组织考前培训。”

据了解,近期,一些机构和网站冒用中国证券业协会的名义,或声称经过该会授权,招揽考生并组织证券业从业资格考试考前培训,收取高额费用,承诺通过

率,严重损害了该会的声誉和广大考生的利益。

中国证券业协会就有关事项郑重声明如下:任何机构以我会名义或声称经我会授权开展证券业从业资格考前培训的,必须立即停止,并采取有效措施消除不良影响,我会保留通过法律手段维护自身合法权益的权利。同时,广大考生应提高警惕,谨防上当受骗。任何人发现任何机构以我会名义或声称经过我会授权组织资格考试考前培训的,可向我会举报。

## 周小川:亚太地区各央行 应共同探讨金融稳定对策

◎本报记者 但有为 苗燕

7月27日-28日,东亚及太平洋地区中央银行行长会议组织(简称EMEAP)在中国西安召开第十三届行长会议。EMEAP 2008年度度会长主席、中国人民银行行长周小川在会上表示,在经济全球化日益发展的今天,亚太地区的中央银行应充分利用EMEAP这个平台,共同探讨应对影响本地区金融发展和稳定的对策。

近年来,东亚和太平洋地区经济持续增长,已成为全球经济增长最快的地区;区内各经济体之间的贸易往来不断扩大,经济和金融联系日益增强,客观上要求进一步加强对本地区在金融稳定、金融市场发展和金融基础设施建设等领域的信息交流与合作。”周小川指出。

周小川认为,加强合作对促进亚太地

区经济金融的持续健康发展,维护本地区的货币和金融稳定具有十分重要的意义。2007年在EMEAP机制下成立的货币与金融稳定委员会正是本地区在关注和防范金融风险方面合作不断深化的表现。

来自EMEAP11个成员的中央银行行长和金管局总裁出席了会议。在本次会议上,行行长们集中讨论了全球特别是本地区的经济金融发展最新情况,美国及欧洲的经济金融形势对本地区的影响,能源和食品价格飙升对本地区通胀造成的压力以及中央银行应采取的应对措施。

EMEAP成立于1991年,包括东亚及太平洋地区11个经济体的中央银行和货币当局,是本地区最重要的中央银行合作组织。其宗旨是通过合作与交流,推动本地区金融体系建设及加深各中央银行和货币当局间的关系。

## 过半房企预测销售下降

在对下半年的展望方面,50.1%的房企认为销售将同环比略有下降(降幅在5%-10%之间),39%的房企认为销售可与去年同期持平,10.9%的房企则认为同环比将增加。

预计下半年销售将同比下降的房企还对销售将受影响的地区进行了选择,比例最高的依次是北京、深圳、广州,占比分别为62.9%、59.2%和58.6%。

对于销售下降的原因,35.7%的房企将可供面积减少列为第一位原因,30.5%的房企将购房者减少列为第一位原因。

而对于未来销售下降情况的预期,21.3%的房企认为销售下降的局面不会持续,41.3%的房企认为销售下降局面会持续半年,37.3%的房企则认为会持续一年以上。

不过,虽然相当一部分房企预期销售下降将持续一段时间,但仅有16.6%的房企认为下半年的经济效益会继续下降。在对企

业下半年经济效益的展望中,过半企业不认为下半年经济效益会恶化,其中39.3%的房企认为会和上半年差不多,还有13.4%的房企认为将有所好转。其余30.7%的房企则表示说不清。

另外,对于下半年的资金情况,64.9%的房企表示自己资金面一般,7.1%的房企表示资金充裕,28%的房企则表示资金紧张。其中,深圳房企感觉资金紧张的比例最高,占到32.5%。

在下半年的新开工面积和土地储备的预期方面,48.6%的房企认为新开工面积会和去年同期持平,12%的房企认为还会增加,其余39.4%的房企则认为会下降;55.7%的房企表示自己土地储备正常,6.7%的房企表示土地储备充裕,其余37.6%的房企则认为不够用。

“上半年大部分房企发展仍属平稳,不过他们对下半年的预期不太乐观。”易居房地产研究院发展研究所副所长杨旭旭认为。

上海证监局:

## 做好四项工作 加强上市公司内审内控

◎本报记者 王璐

记者昨日从上海证监局获悉,在该局的领导和督促下,上海辖区上市公司越来越重视董事会审计委员会、内审部门的作用,以及以内审为重点的内控机制的作用。目前,辖区上市公司已基本设立董事会审计委员会,基本设立内审部门或配备专职内审人员。在制度建设上,已制定或完善审计委员会工作细则及内审制度。下一步,上海证监局将按照《企业内控基本规范》的要求,进一步动员、引导和督促辖区上市公司开展内审内控工作。

2007年初,为充分掌握上市公司在内审内控方面的运作情况,上海证监局通过召开上市公司及相关

会计师事务所座谈会、走访上市公司等方式,初步了解了上市公司内审内控机制建立及运作现状、存在的问题和工作难点,为推进此项工作打下基础。

去年12月,为进一步明确内审内控的具体工作要求和任务,该局向辖区上市公司下发了《关于进一步加强上市公司内审工作的通知》,要求各上市公司在2008年3月底前完成董事会审计委员会设立和内审机构(人员)配备,健全内审制度,形成内控自我评估报告。同时,在2008年上海辖区上市公司监管工作会议上,上海证监局又将促进强化内审内控机制作为上市公司监管主要工作之一,要求上市公司不断完善内审内控工作。

随着上海证监局工作的层层推进,目前,上海辖区上市公司已基本设立董事会审计委员会和内审部门或配备专职内审人员;在制度建设上,已制定或完善审计委员会工作细则及内审制度。

在落实2007年年报工作要求时,许多上市公司董事会审计委员会强化了监督作用。据统计,辖区约20家公司在2007年报中主动披露了内审内控自我评估报告。

据上海证监局有关负责人表示,下一步,该局在促进上市公司加强内审内控方面将继续做好四项工作:第一,组织辖区上市公司深入学习《基本规范》,促进各公司对健全内控工作形成共识,使上市公司对建立健全内控制度工作从“要我做”

转变为“我要做”;第二,结合证监会进一步深入推进公司治理专项活动和“防止资金占用问题反弹”的工作要求,在检查中重点关注内审内控机制建设及运作情况;第三,在今天的董、监事培训中,强化上市公司内审内控的相关内容。拟于今年8月中旬组织辖区上市公司内审内控专题培训,以动员、引导和督促辖区上市公司开展内审内控工作;第四,《基本规范》明确上市公司在2009年7月1日开始实施,上海证监局鼓励辖区上市公司提前启动。对宝钢股份、中化国际等12家主动提前实施《基本规范》的上市公司,予以积极支持和工作指导,为《基本规范》在辖区上市公司面上推进和有效实施做好各方面的准备。

