

房地产业 该减肥与消肿了

□ 辽源

自新“国十条”出台以来,各方表现淋漓尽致,几个月下来,人们看得越来越清楚了,哪些群体在抱团取暖,哪些群体在观望市场,哪些群体在冷静观察,哪些群体又在忽悠等等。人们不仅要问这背后的本质原因究竟是什么?

从经济方面来说,国家政策要为房地产投资减肥。减肥,意味着我们国民经济整体上基本处于健康状态,但经济结构存在风险,特别是房地产投资肥胖问题已严重威胁到市场经济正常运行。房地产过热带来的泡沫破裂风险积聚,在后经济危机时代的经济复苏脆弱期不可小视。必须要认

识经济规律,科学利用和把握经济规律。对此,房地产企业家们应当如何理解呢?樊纲告诫:“市场的力量和市场背后的力量比你大。美国那些房地产比你成熟,比你们力量大,真要跌下来,跌个60%、70%,照样挡不住。”“你有多少能力?市场力量比你大。日本房地产商力量大吧?日本泡沫破了,跌了60%、70%,现在日本还在50%的位置上待着。所以要更多关注市场背后的东西,思考经济规律。”

自1998年住房改革以来,中国房地产业走上快速发展的道路。房地产



开发投资年均增长20%,对新增GDP的贡献率平均超过9个百分点。国家统计局最新发布的数据表明,今年1至7月,全国房地产开发投资23865亿元人民币,同比增长372%。樊纲指出,中国房地产热和当前投资领域出

现的一些问题相关。近年货币增长速度大大高于名义GDP增长速度,同时又扩增贷款,因此产生投资过热、资产泡沫。另外,中国储蓄高企,尤其是企业储蓄较大,也有较强的投资需求。如果未来中国房地产业投资增长下跌10个点,到27%左右,亦是回归正常增长水平。房地产企业投资要为自己消肿。消肿,意味着我们的房地产企业自身运行已处于非健康状态,表现在贷款拿地、售房贷款等发热肿胀现象,这些现象应大大超出了其自身的控制能力,随时有危机转嫁、直接威胁到经济社会发展和民众根本利益的可能。因此,房地产企业要有自我保健意识,该吃药的吃药,该消肿的消肿。国家宏观调控政策是不让你转嫁危机,必须

自我强身健体。万科地产副总裁肖莉表示,下半年不能存有任何对于政策放宽的侥幸心理,有这样的想法是非常有风险的。希望开发商都来顺应这个市场,合理定价,积极促进成交,来提升整个下半年成交量,使成交量能有比较好的复苏。

从政治方面来说,构成我们上层建筑载体和运行责任主体的管理机制有待转变和改进,以适应经济发展方式转变的客观需要。从经济层面上来看,财税体制、投资体制等都亟待改革和创新的同时,我们还要看到更深层次改革与创新。房地产企业的冲动本质是地方政府追求政绩的冲动表现,政绩观冲动表现的实质又是干部管理与考核体制弊端的必然结果。

国美到底该“姓什么”?

作为国美电器的创始人和现在的大股东,黄光裕所发起的争夺公司控制权之战,当前仍在如火如荼进行中。

对于黄光裕来说,失去自己一手创办的国美电器的控制权,确实在情感上难以面对,但既然已经将国美上市,黄光裕早就应该扭转思路。上市之前,国美电器还可以说姓黄,但上市之后,国美电器已经成为了公众公司,不应该再用家族企业的概念来理解和对待了。对于上市公司来说,公司再也不属于创始人及其家族所有了,当然也不属于公司董事会和CEO,上市公司的真正所有者是全体股东。当然董事会是公司所有者的代表,它的职责在于维护全体股东利益。董事会为自己的决定负责,不必听从哪个股东的指示,无论大小。当然,董事会也必须在《公司法》、《证券法》、公司章程及股东大会授权范围内开展活动并承担相应法律责任。

笔者认为,抛开感情因素,单纯从国美电器的未来发展考虑,作为创始人的黄光裕,应该主动提出稀释股份,淡化自己家族在国美电器中的地位和影响。因为大家都知道,黄光裕案件对于国美电器的负面影响是直接的,如果让国美电器真正从黄光裕的阴影中走出来,无疑对于国美电器的所有股东包括黄光裕家族,都是有利无害的。另外,笔者认为,黄光裕本人的经营策略赌性较重,比较容易感情用事,即使能继续控制国美电器并保持决策,对于国美电器的发展,也不一定是好事。

对于企业创始人来说,国美内战至少提供了这样一个教训,那就是资本本身是双刃剑,不要仅仅看到透过上市得到的直接融资的便利,还要看到上市后公司所受到的来自法律层面要求的公司治理的规范化、透明化的约束。如果你还停留在家族化企业的思路中,请别急于上市! (程武)

泛海建设“囤地门”曝光已经20多天了,尽管舆论沸沸扬扬,但至今没有任何部门主动站出就此明确表态。8月19日,国土资源部在京召开房地产用地专项整治工作新闻通气会,此前各方期待的牵涉众多地产巨头的囤地“黑名单”未公布,曝光的几起囤地案件也都是名不见经传的房企所为。

在房地产界,大房企被公认为是囤地主力。如全国工商联房地产商会专家朱凌波就曾表示,“凡是囤地者,绝大多数都是大企业、知名企业”。地产界著名开发商潘石屹也曾说,上市房企囤地要比非上市公司严重得多。



□ 刘纯银

针对能耗居高不下的严峻形势,继上海、山东、安徽、海南、四川等省对超能耗企业实行惩罚性电价后,贵州省从8月份开始对能源消耗(电耗)超过国家和地方规定的企业,也实行惩罚性电价,省内第一批33户单位产品能耗超限额企业名单已经公布。(8月17日《新华每日电讯》)

为推进节能减排工作,我国政府要求要在“十一五”期间,单位GDP能耗要下降20%左右。据了解,“十一五”前四年,全国单位GDP能耗下降了14.38%。但不容忽视的是,2009年第三季度以来,



从国土资源部19日通报和督办案件来看,可以说是只见“苍蝇”不见“老虎”。真正的“囤地大户”

还未露出庐山真面目。

记者粗略地计算了一下:全国上报闲置土地面积1695万亩,以去年土地成交均价估算,价值近1500亿元,如果将这些土地全部用于建设保障性住房,至少可建

设约570万套房屋,解决2000万户以上中低收入市民住房困难。

而业内估计,有关部门公布的

淘汰落后产能 须“赏罚分明”

由于高耗能、高排放行业快速增长,一些被淘汰的落后产能死灰复燃,导致能源需求大幅增加,能耗强度、二氧化硫排放量下降速度放缓甚至由降转升,化学需氧量排放总量下降趋势也明显减缓。为什么在关键时刻节能减排约束性指标会出现反弹呢?笔者认为,从历次淘汰落后产能的经验来看,政策效果如何,关键还要看执行力。

就拿此次对超能耗企业实行惩罚性电价来说吧,今年5月5日,国务院在下发《关于进一步加大工作力度确保实现“十一五”节能减排目标的通知》中,已明确要求对单位产品能耗(电耗)已超过国家和地方限额标准的企业,要实行惩罚性电价,并要求各省级节能主管部门要在今年6月底前公布这些企业的名单。同日,温家宝总理在国务院召开的全国节能减排工作电视电话会议上也强调,要

“采取铁的手腕淘汰落后产能”,并要求各地要切实把节能减排作为加强宏观调控、调整经济结构、转变发展方式的重要任务,本着对国家、对人民、对历史高度负责的精神,下更大的决心,花更大的气力,做更大的努力,确保实现“十一五”节能减排目标。然而,据笔者从媒体报道中了解,许多省市均没有按这一时间要求完成此项工作或者停留在“传达、通知”等层面上。

在当前全球资源日益紧缺、全球气候变化备受关注的大环境下,转变经济发展方式已不容有丝毫懈怠。只有加快淘汰落后产能,才能改变高投入、高消耗、高污染、低产出的粗放型发展方式,才能缓解产能过剩矛盾,促进产业健康发展,才能优化产业结构,提高技术装备水平和国际竞争力,实现工业由大变强。同时,一些高能耗的企业,因粗放经营,抗风险能力差,往

往会在激烈的市场竞争中处于劣势。因此,对于企业而言,重视自身的责任,积极采取节能减排的措施,不仅关系到企业健康发展的长远利益,也关系到我国生态文明社会建设。

真心期待各地在实际工作中能不折不扣地贯彻落实中央有关节能减排的方针政策,别再耍弄“碍眼法”、大搞“拖延术”等。尤其对未按规定限期淘汰落后产能的企业,除了要采取信贷、土地、电力供给等诸多环节的严厉惩处举措外,对在规定期限淘汰落后产能的企业还应该按相关规定及时给予技术改造资金、土地开发利用、融资等方面的支持。只有如此“赏罚分明”,才能更好地推进这项工作顺利进行下去,才能全力打好“十一五”节能减排“收官战”。

抑制炒房 重在控制货币投放量

炒房、炒地皮、炒煤、炒大蒜、炒绿豆……为了抑制形形色色的“炒”(尤其“炒”房热),有关部门虽屡屡出手遏制,但效果并不理想。难道国人基因里有“炒”的宿命吗?

对于这种现象,有人从人性的角度分析,有人从道德层面解读,有人从法律层面剖析,但基本上都是围绕“炒”家自身的原因分析的。其实,中国的“炒”热之所以层出不穷,还有着外力的驱动。

以房地产为例,买房的动机一般分为三种:自住、投资(即买房出租)、投机(低买高卖赚取差价)。越来越多的空置房的出现,使得传统意义上的三种购房需求的划分,已无法解释这种现象。这说明还有另外一种买房的动机存在。那就是,出于对货币贬值的恐惧心理被动进入楼市。

笔者在对比了中国的货币投放与房价走势后,发现二者具有惊人的趋同性。

中国房价快速上涨始于2003年,这一年8月12日,由原建设部起草的《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》,把经济适用房由“住房供应主体”换成了“具有保障性质的政策性商品住房”,从而,使保障性住房在整个住房供应体系中的主体地位被商品房取代。

与此同时,货币投放量也在快速增长。

从原建设部发布18号文开始算,2003年7月末,中国广义货币供应量M2余额为2062万亿元。2005年3月26日,国务院办公厅下发了老“国八条”。在房地产调控声中,房价为何持续上涨呢?下面的数据给出了答案:2007年12月末,M2余额为40.34万亿元。2007年与2003年相比,M2余额增加了一倍。

在货币供应量快速增长的前提下,让房价下跌几乎是不可能的。

再对比一组数据:2007年12月末,M2余额为40.34万亿元。2009年12月末,M2余额为606万亿元。短短两年时间,中国M2余额增长了20万亿元!

另一组数据或许更能说明问题:2010年6月末,中国的M2余额为67.39万亿元,折合99万亿美元左右。2010年6月末,世界超级经济强国美国的M2是86万亿美元。

从2003年至今,中国广义货币供应量的快速增加,加剧了人们对货币稳定性的担忧,这是引发“炒”房热的根源之一。

著名经济学家吴敬琏8月11日表示:如果今年继续放宽,让货币发行量保持去年的增长势头,必定导致房产价格的飞涨,最后的结果可能是出现类似日本的泡沫破裂。著名经济学家周其仁也指出:超发货币只要发生,就肯定会流向某个领域。股市涨、房地产涨,除了真实需求的推动,“货币之蜜”推波助澜。

显然,要抑制炒房热,首先要控制货币投放量,消除人们对货币贬值的担忧。(时寒冰)

家婆老鸭汤

全国连锁

老鸭汤 居家汤 酸菜鱼

重庆家婆老鸭汤全国连锁加盟中心

重庆家婆老鸭汤 百分之百回头率

重庆家婆老鸭汤全国连锁加盟招商公告

乙级店:投资三万元 当月收回来 一年翻几番 效益很可观

甲级店:投资十万元 当月收回来 年利近百万 致富更壮观

重庆家婆老鸭汤,是重庆家婆食品开发有限公司根据百年家藏秘方,并经西南农业大学食品科学院十位教授、专家、在现代食品科学研制方法指导下制作的深受广大消费者欢迎的美味佳肴,其香气淳正,口感舒适,常食不腻。

公司在大规模生产老鸭汤料的同时,已先后开设了几十家家婆老鸭汤酒楼,自面世以来,即以其味美价廉、滋补强身受到广大消费者的青睐,并迅速在各地掀起连锁加盟热潮。

为了使更广大的消费者品尝到家婆老鸭汤的美味,本公司特面向全国各省、市、地县市级城市,广泛诚招加盟连锁店。热诚欢迎广大企事业单位和个体经营者、下岗职工、待业者等踊跃投资加盟,投资者只需投入三五万元即可开起一家150-200平方米的家婆老鸭汤乙级酒楼,一月左右可收回投资,一年可获利数十万元;开甲级店投资10万元左右,一年可获利近百万元,实在称得上是一条投资小,周期短,见效快,易操作的致富途径。

加盟连锁,就是将一个成功的企业进行复制,我们深信,重庆家婆老鸭汤这一极具市场潜力的品牌,其巨大的市场空间所带来的无限商机必将给你带来滚滚财源!

联系地址:成都市西二环二段121号 联系单位:重庆家婆老鸭汤全国连锁加盟中心 联系电话:(028)66230669 87329642 87329138 89008414 联系人:梁女士 钟小姐