

策划词 | CEHUACI

看完了政策看市场,看过了买方看卖方。上有政策压顶、中有资金链收紧、下无需求支撑的房地产商们,日益苦闷。从三季报数据来看,不少房企出现营业收入下滑、存货激增、现金流紧张等状况,业内人士认为如此境况在四季度仍会持续。限购、限价、限贷等政策在珠三角地区接连开花,凸显政府对房地产自上而下的调控力度不断收紧;就购房者角度而言,持续观望,预期价格不断下调,令楼市逐步陷入“寒冬”。越来越多的迹象显示,楼市正处在从卖方市场向买方市场转变的分水岭上。

高盛否认向吉利“放高利贷”

□ 沈玮青

继吉利公司否认陷“高利贷危局”后,高盛也否认了相关报道。11月17日,针对《证券市场周刊》一篇名为《李书福危局:海外高利贷勒紧吉利脖子》的报道,高盛集团声明否认了相关报道内容,称该集团没有为吉利集团安排相关债券融资。

高盛否认提供顾问服务

高盛在声明中表示,该集团及其附属公司未为浙江吉利控股集团安排相关债券融资,其在吉利收购沃尔沃交易中亦未提供任何顾问服务。

11月12日,《证券市场周刊》报道称,吉利集团在收购沃尔沃时,高盛除了作为福特出售沃尔沃的财务顾问外,还充当了吉利的海外融资方,并参与其向海外发行高息债券。报道还提到,高息债券就是“高利贷”,至于利率高到什么程度,“完全可以根据现实经验展开想象”。

吉利先后于11月14日和15日两次发表声明,称该报道大量捏造、虚构事实,恶意中伤、诋毁吉利集团及其董事长李书福的形象和声誉,并已经授权律师对《证券市场周刊》的侵权行为采取法律行动。

作者称有“扎实调查”

17日,上述报道的作者之一、腾讯微博认证为“《证券市场周刊》高级编辑”的曹圣明在微博上表示,该周刊已发出正式的律师函,送达吉利集团及其授权的浙江星韬律师事务所。

此前,曹圣明在微博中表示,该报道只是说出了近乎公开的秘密,报道的主体事实是在扎实调查和研究分析基础上得来的。

吉利股价连跌三日

吉利汽车股价连续第三日走低,截至收盘时报194港元,跌幅0.513%,盘中跌幅一度超过1%。按此计算,吉利在三个交易日中市值缩水超过10亿港元。

数据显示,2009年9月23日,吉利集团引入高盛作为战略投资者,向其发行可换股债券18.97亿港元及3亿份认股权证,获得25.86亿港元的融资。高盛则获得了吉利汽车15%的股权,成为其第二大股东。

■ 分析师看法

“高利贷”言过其实?

投中集团首席分析师李玮栋表示,在可转债交易上,吉利与高盛应是处于平等的地位,很难说是否涉及“高利贷”,以香港对上市公司的政策法规和信息披露要求来看,吉利恐怕不会做出“出格”之举。因此综合各方面情况,他仍看好吉利未来的发展前景。

另有一些业内人士分析,此番风波幕后另有隐情,很可能是游资在做空吉利,然后进场待风波平息后赚一笔。



房企吹响降价“集结号”

生存第一 现金为王

□ 本组稿件采写 刘宏鹏 潘建 朱文彬

事件 | SHIJIAN

吹响降价“集结号”

据统计,截至10月24日,已披露三季报的29家上市房企共计实现营业收入1564亿元,环比下滑19.5%;净利润总额16.7亿元,环比下滑40%。其中21家房企实现营业收入环比下降。

在此背景下,加快销售、回笼资金已成为房地产商们的共识。保利地产有关人士认为,房价有两种不同的下调方法:“一种类似上海龙湖北地产那样,直接降到消费者心理底线,一步到位;第二种是小幅降价,但这样一来,如果没有对消费心理带来实质促进,反而会让消费者更加犹豫。”

眼看“金九银十”褪色为“铜九铁十”,在广州、深圳等实施限购的一线城市,开发商悄然将打折优惠等间接降价措施,变为直接降价销售,且降幅明显。

在广州,恒大地产近日借上市2周年之名,推出了恒大山水城的大降价活动,推出10套价格仅需5985元/平方米特惠统一价的单位,而且据称不限楼层、不限朝向,任意挑选。而在7月份的时候,该楼盘仅仅是打折优惠,均价也在7000元以上,年初的时候更是在8300元的水平。

再看全国首个实施“双限”的城市——珠海,当地地产龙头华发股份的一位高管表示:“目前,我们没有新开楼盘,前期开盘的价格都没有变。但优惠较之前明显增多,而且开盘价都比较适中。”

放眼刚出台限价令的中山市,开发商的反应基本可以分为积极派和消极派两类。当地的天域置业市场研究部经理谭三元告诉记者,积极派多是原来和5800元/平方米的限价价差差距不大的楼盘,目前都在搞促销活动,把价格降到限价令



要求的范围内;另一类则是价格和限价标准差距太远的豪宅盘,目前价格没怎么降。

背景 | BEIJING

着手策略调整

值得一提的是,富力地产在不久前宣布下调原定400亿元全年销售目标至320亿元,成为今年首家公开下调销售计划的上市房企。

数据显示,截至8月31日,富力地产销售收入1845.3亿元,不到调整前目标的五成。

对于调控延续的时间,佳兆业总裁黄传奇认为,限购政策起码三四年内不会退出。“如果限购再次扩大范围,佳兆业要做的就是更加集中于刚需,进一步降低公司大户型比例。”

房地产商的策略调整已经拉开序幕。目前看来,集中发力于一线城市的富力地产前三季度业绩不尽如人意,而将目光投向一线城市之外的房企相对较好。如碧桂园、华润置地 and 远洋地产等,在加快周转的同时持续加大三、四线城市布局力度,使今年以来的业绩获得了一定支撑。

另外,今年以来的土地市场也是寒气逼人。近期广州市房管局力推的广州南站多幅黄金地块,屡屡无人问津,数次在临拍前无奈“急刹车”,宣布中止转让。不少房企的拿

地热情几乎降到了“冰点”。

然而,就在不少房企减少土地储备,甚至出售项目回笼资金的情况下,今年9月,万科却斥资百亿在全国一举拿下十余个地块,土地储备增加超过100万平方米。万科董秘谭华杰表示,公司今年进一步降低一线城市销售比重。数据显示,今年前8个月,万科在北京、上海、广州、深圳四个一线城市的销售额占比约28%,相比去年全年的32%有所降低。

而据华发股份相关人士介绍,公司现在的重心是考虑如何消化库存,开发进度已经放缓,开始走稳健战略。

“以前一下子开工10万平方米,现在可能只开工5-6万平方米,供给要减少。”该人士解释称。

现象 | XIANXIANG

“纠结”的接力赛

既要完成调控任务,又得确保土地收入,在本轮史上最严调控过程中,地方政府很是纠结,珠三角地区表现尤甚。

广东中山市政府11月10日下发文件称,即日起至2011年12月31日止,中山市新建商品住房交易按以下要求执行:单套商品住房合同销售价格超过5800元/平方米的,市国土资源局暂缓在中山市商品住房销售合同网上登记备案系统受理网上签约手续。

仅仅52天的有效期,如此限价令更像是“救急令”。而在业内人士看来,中山市政府的这种纠结心态在珠海“双限令”中也有所体现。

从11月1日起,珠海市执行双限新规,本市户籍居民家庭,可提供税缴及社保证明的非本市户籍居民家庭,在香洲主城区内只能新购1套商品住房。此外,住房平均价格超过2011年度房价控制目标11285元

/平方米建筑面积),价格主管部门暂停备案,商品房预售管理部门暂停核发商品房预售许可证。

“看似严厉,但细究之下也不过是温柔一刀。”国信证券研究员向记者分析,首先,珠海选在11月开始执行限购、限价,显然是为了避开传统“金九银十”的销售旺季;其次,限购仅仅针对香洲主城区,而且“新购”一套即是原本有房的还可以再买一套,影响有限。

中山、珠海之外,佛山限购的“一日游”闹剧更是将地方政府的纠结心态表现得淋漓尽致。

今年3月18日,佛山成为广东省第一个出台“限购令”的二、三线城市,时隔不到7个月,佛山市住房和城乡建设管理局突然在10月11日上午发布通知,宣布次日起放宽限购。消息一出,批评铺天盖地。10月11日晚11点半左右,佛山市房管局再发通知,宣布暂缓放松限购。

“佛山放宽限购的闹剧以急刹车的方式收场,一方面反映了中央政府的调控决心,另一方面也体现出,实行限购政策对地方经济的影响确实非常大。”世联地产研究总监王海斌说,不然佛山也不会想要顶风放宽限购。

记者调研发现,仅以佛山市政府所在的禅城区为例,受房地产调控影响,今年上半年该区契税收入是唯一负增长的税种,1-6月大幅减收2494万元,同比下降13.3%。但在2010年,契税收入约占禅城区地方财政一般预算收入的16.5%,在各项税收中占比最高。

土地出让金的减少更令地方政府“伤不起”。广州市财政局长张杰明此前表示,今年1-9月,市本级土地出让金收入1445亿元,仅完成年度计划5025亿元的28.8%,预计全年减收103.5亿元。

点评 | DIANPING

“欲压还保”闹出闹剧

限购、限价会抑制成交量,从而影响地方政府的土地出让收入和GDP增幅,出于“保政绩”的考虑,很多地方政府其实是不愿意限购、限价的,但迫于压力,只好被动地制定相应的政策。正是在地方政府“欲压还保”的心态下,才出现了中山限价52天的短视,珠海只限主城区的微妙以及佛山放宽限购的闹剧。

地方调控不力就要靠中央调控给力,业内专家普遍认为,房地产调控成功与否关键在于中央的调控决心。而高层近期强硬的表态则又一次凸显了决心。温家宝总理11月6日表示,对于房地产一系列的调控措施,决不可有丝毫动摇,目标是要使房价回归到合理的价格。

“上要应对问责,下要保证财政,但无论地方政府如何纠结,房地产调控从严的大方向没有改变。”世联地产研究总监王海斌称,纠结心态还会继续,但愿闹剧不再重演。

追踪报道 | Zhuizong Baodao

康菲中国解释赔偿基金进展

□ 张艳

针对蓬莱19-3油田溢油事故联合调查组调查结论以及人们质疑康菲只动嘴道歉不干实事,康菲公司称,公司尊重联合调查组的工作及职责;就赔偿基金和环保基金两个基金的设立,康菲中国一直在积极与包括中国政府有关部门和中国海油在内的第三方磋商和讨论,并公布了部分细节。

就9月6日宣布设立的赔偿基金的计划,康菲称,此项基金将按照中国的相关法律及国际上对于溢油事故处理的通行做法设立,并由康菲公司出资。

9月18日康菲宣布设立综合环境基金,以对改善中国海洋环境及环渤海湾当地社区的项目提供支持。康菲公司近日称,我们正在与相关第三方进行积极磋商。

康菲中国还称,该公司海岸巡查队已解散。

►►►►► [紧接 A1 版]

走进南车眉山车辆公司 见证国企同心多元化

产品质量检测能力能满足质量要求。11月9日,《转K7型转向架和25t轴重副构架式径向转向架厂修技术条件(暂行)》的技术审查会在北京职工之家举行,专家组一致同意《转K7型转向架和25t轴重副构架式径向转向架厂修技术条件(暂行)》通过技术审查。

公司党委书记、副总经理、高级工程师郑平会见报社领导时表示,《经理日报》是承载全国企业和企业家呼声的专业平台,改革开放给中国经济带来的蓬勃发展,记载了中国改革开放的历程,是一个具有权威性和可信度的媒体。同时,郑平介绍了南车眉山车辆公司这些年的生产和经营情况。眉山车辆厂属于较早的国营企业,这些年,公司在致力于将企业打造成为国际知名、国内一流的铁路装备供应商的进程中,突出强化不断提升以精细制造为核心的国际共同品质标准,依靠核心技术、精良的装备平台和员工的精湛技艺,始终不渝地为广大客户提供优质的产品和诚挚的服务。坚持以科学发展观为统领,一步一个脚印,迈着坚实的步伐,是南车集团下属企业中没有亏损记录的良好发展企业。

副总经理王志强亲自带领报社一行参观了公司的厂区以及从轴承到车厢成品生产的全过程。王志强副总经理介绍,这些厂房都是三四年前修建的,但是,工厂的生产经营却一刻也没有停止过,是极少数没有亏损记录的国营企业。王志强副总经理带领报社一行参观了轴承、轮毂、模型、罐装等车间,机声轰鸣、工人忙碌的景象,向我们述说着工厂生产经营的良好发展。

报社党委书记、总编辑龙良贤表达了对一个国营企业对国家经济发展所作的贡献表示钦慕,同时也对这样一个没有亏损记录的国企表示崇敬。同时表示,《经理日报》是反映企业家阶层及其呼声的报纸,今后将在弘扬企业精神、宣扬企业文化方面做更多工作,为更多企业和企业家服务。

绿城水务 千禧之星“倒”在线前

11月以来IPO过会率骤降,郭树清“火”烧新股?

►►►►► [上接 A1 版]

而在10月份,有18家公司提交IPO申请,其中仅有4家被否,过会率达77%。而今年上半年,IPO过会率则达八成。

监管趋严?

11月以来IPO过会率骤降,是一种巧合,还是释放了监管层审理趋严的信号?

证监会曾经公开表示过,IPO上会速度并未减缓,被否决的公司都是自身盈利和发展前景存在隐忧,都是个案。话虽如此,但从近期的种种迹象来看,与以往相比,IPO审核确有趋紧的趋势。

虽然11月才刚刚过半,但证监会发审委已两度痛下杀手,斩断了多家公司通往A股的发财之路。除了前面提到的绿城水务和千禧之星,在11月2日结伴上会的4家公司中,深圳市淑女屋时装股份有限公司、安徽广信

农化股份有限公司、濮阳蔚林化工股份有限公司等3家纷纷折翼,只有成都利君实业股份有限公司一家获得通过。当时,“监管层拉紧IPO之门”的传言便在市场上蔓延开来。

事实上,这种严把审核关的迹象在10月份就已初露端倪,在国庆后的首个交易周,共有陕西红旗民爆集团股份有限公司等6家公司IPO闯关,结果有4家被否。在被否的企业中,不乏京客隆、武桥重工等券商十分看好的公司。

“市场低迷,再加上拟上市公司不断暴露出财务等相关问题,在舆论监督的压力之下,证监会发审委员严把审核关,加大审核力度也是情理之中的事。”对于11月以来出现的IPO过会率骤降现象,武汉科技大学金融证券研究所所长董登新教授给出了这样的评价。

利好股市?

今年以来,A股一级市场高速扩

容的热闹景象与二级市场持续低迷的凄惨现状形成了鲜明对比,有很多市场人士认为,A股之所以迟迟不能走出低谷,关键问题之一就是新股发行不断。

在证监会新上任主席履新的背景下,IPO过会率不断创出新低,不免让人猜测:证监会新班子的工作思路是否有变?在尚福林领导证监会的时期,中国股市经历了最辉煌的牛市和最惨痛的熊市;郭树清接棒之后,“第一把火”烧向了现金分红制度,一时间引发市场热议,这“第二把火”会否烧向新股IPO?IPO过会率下降对股市来说又意味着什么?

“很正常,‘新官上任三把火’,总要烧一烧,但投资者要把眼光放长远,不能只看短期,‘三把火’烧过之后,市场将如何演绎才是关键。”针对眼下IPO过会率屡创新低的局面,知名财经评论人士皮海洲表示,从投资者的愿望来看,当然期待证监会新班子能够严把各项审核关。审核趋严对

市场来说固然有积极意义,“但过会率下降也暴露出了问题,那就是现在包装上市的公司增多了,轻而易举就能斩下几个来,由此可见,目前拟上市公司的质量问题确实很多。”

武汉科技大学教授董登新也表示,不论郭树清上任之后烧几把火、火势如何,证监会对IPO审核趋严,起码有利于提高上市公司的质量,可以减少垃圾股,有助于改变圈钱市、高管忙套现等不良状况,对大盘形成更多的利好。

针对新股密集发行导致股市持续走不出低谷的看法,董登新则认为,A股走势完全取决于中国宏观经济基本面,只有基本面好了,股市才会彻底转暖。

皮海洲则认为,左右A股市场好坏的因素由三个方面组成,新股发行固然是重要一环,但再融资和大小非也是决定市场命运的关键,因此不能一概而论。