

 深度观察 | Shendu Guancha

“地王”烫手 土地储备或将成为“有毒资产”

 孟坚

“没有最高,只有更高。”这是前几年很多开发商竞价拿地时的投资逻辑。事实上,在此次房地产调控前,凡是创下当时天价的所谓“地王”,几年后都有不同程度的大幅升值。有的开发商甚至根本不用建房开发,凭着囤地静待土地升值就可赚得盆满钵满。

然而,前两年出手阔绰勇夺“地王”的开发商们,似乎没有料到当前市场形势急转直下,房价下行趋势日渐明朗。昔日的地王,今天却成了烫手山芋。几乎所有前两年高温价成交的地王价格都面临价值重估,原来令开发商同行们羡慕的土地储备没准会成为有毒资产。

众所周知,在房价的构成中,土地成本占了大头。在土地价格中除了涵盖大部分政府税费外,十八亿亩耕地红线不可突破使得城市土地成为了一种稀缺资源。“地王”产生的投资逻辑是:其一,目前我国城市化率还有很大提升空间,城市人口的扩容使得住房消费的刚



性需求成为必然;其二,人民币升值的预期仍然存在,人民币资产的升值具有一定想象空间;其三,近十年来我国货币总量增长迅速,土地作为一种稀缺资源可以成为最好投资标的之一。由此看来,就不难理解为何土地拍卖屡创新高,地王纪录被不断刷新了。

在地王产生的过程中,传达了一个信号:房价因地价上涨而上涨。地价上涨推动房价上涨,房价上涨反过来又促

使开发商们以更高的价格拿地。从开发商的角度看,土地价格的上涨要远高于开发建设的盈利,那么拿到“地王”后囤地待建是个不错的选择。现实中,这种盈利模式是可能的。例如,2006年,某房地产开发商以5.1亿元的代价获得北京工体北路4号地块,按照土地出让合同的约定,工体北路4号地的开工日期为2006年9月,但开发商以各种借口拖延。最后开发商将该地块以9.2亿元的价格转让,净赚4.1亿元利润。虽说,有关部门对其开具罚单510万元,但相较于其大赚4亿元多而言,可以说是微不足道。

早在1999年,国土资源部就发布《闲置土地处置办法》,明确规定,对超过出让合同约定动工开发日期满一年而尚未开发的,征收土地闲置费;满两年未动工开发的,将无偿收回土地使用权。到了2008年1月,国务院办公厅下发《国务院关于促进节约集约用地的通知》,重申土地闲置满两年、依法应当无偿收回的,坚决无偿收回。土地闲置满一年不满两年的,按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费,闲置房地产用地要征缴增值地价。但上有政策,下有对策,开发商们总能找到规避的路径。

“出来混,总是要还的。”既然开发商们曾经饱尝过房地产暴利所带来的快乐,理应为这个市场的合理调整“埋单”。土地监管部门与地方政府不应为他们网开一面。

调电价前 先给电企“均贫富”



 庞岚

考虑到通胀下降趋势已经确立,电价调价方案近期获批的可能性较大。另据中新网报道,业内专家表示:电价上调时机已到,但考虑到油价也于近期达到调价窗口,电价上调的幅度会很小。

肉价、菜价回落,大家终于舒了口气。但是,当“油价将达调价窗口”、“电价上调时机已到”的消息传来,刚松下去的那口气又提了上来:如果能源价格上涨,肯定会增加各类产品的生产运输成本,那么,一段时期以来对CPI的有效调控会不会打了水漂?

表面看来,煤价高企、电厂亏损,所以涨电价势在必行。但是看一看上月底国资委发布的《央企2010年度分户国有资产运营情况表》,就会有不同的感觉。

通过这个运营情况表可以发现,搞发电的大唐集团的确不行了——亏损1.5亿元,排在26家能源企业的最后。但是运营情况表还显示:得益于输配电价调整,两家中央电网企业的净利润从2009年的81.7亿元剧增到2010年的396.2亿元。

打个比方,这就像是去医院看病,挂号费只要10元,单看这一项肯定是亏损的。可与此同时,

医院在卖药、做CT、做核磁方面却可以赚大钱。不过电力系统和医疗系统的不同之处在于:药房赚的钱会分给医生,输电、卖电的赚钱之后却不管发电的是亏损还是盈利。

所以,考虑涨电价之前,首先应该在电企内部均一均贫富。《北京商报》报道说:电力体制改革进入“下一站”:输配分离改革被提上日程。输配分开后,输电市场仍由电网企业垄断,但是由于成本透明,电网企业只能获得“过路费”,下游的配电市场则有大量的配电公司进行市场竞争。

电监会曾经表示:今年将坚定不移地推进电力改革。那么走到“输配分离”这一站,能否进入“电网输配电成本核算”这个电网企业“最神秘”的领地?能否下定决心步入改革的“深水区”?

上文提到的运营情况表还显示:2010年,神华集团和中煤能源集团两家中央煤炭企业经营情况较好,利润率远远高于中央企业平均水平。所以,除了在电企内部“均贫富”,还可以把煤企也考虑进去。

其实,煤炭和石油一样,本质上属于全体国民共有。那么对于大赚特赚、不管电荒不荒的煤炭企业,是不是也应该征收“特别收益金”呢?如果把这笔钱收上来,就可以拿去补贴火电企业。

总而言之,电力改革并不意味着电价上涨,“火电亏损”就像是“炼油环节亏损”,根源在于理顺关系,而不在于消费者交的钱不够花。

从“制造”到“创造” 中国有多远

 魏英杰

11月14日,工信部在其官网发布《“十二五”产业技术创新规划》。规划范围涵盖原材料、设备制造、消费品、信息产业四个领域,规划期为2011年—2015年。

相关规划定位清晰、目标明确、措施细致,准确把握了实现工业发展方式转变的关键之处。但也应看到,要在5年内让我国工业和信息化重点领域

产业技术创新取得重大突破,殊非易事。这在很大程度上,光靠政策引导或加大资金投入力度是难以实现的。因此,规划也提出了要发挥企业技术创新主体作用,鼓励企业加大创新投入。问题就在于,怎样才能激发企业创新意识,让企业愿意加大创新投入?

实现这一点,一是企业要能够从创新中尝到甜头,二是市场竞争逼着企业不得不创新,否则就只有死路一条。若非循此路径,政府一味地给钱给

政策,到头来很可能会“播下龙种,收获跳蚤”,白养活一批赚取政府补贴的所谓创新企业。

企业怎样才能从创新中尝到甜头?莫过于新技术、新理念可以迅速转化为产品和服务,企业从中获利。就此而论,首先需要支持创新的教育与科研体系,其次要有鼓励创新的文化土壤,此外还要有保护创新的制度环境。对于企业也是如此,只有当创新成为企业的一种文化自觉,才可能形成以

创新驱动经济发展的社会风气。

推动创新的力量不能光靠政策扶持和产业规划,还应从根源上培育创新的文化机制。我们可以不知道创新企业家在哪里,但一定不能忘记给创新提供充分的文化和制度支持。

当前,中国无疑已是一个制造业大国,但从“制造”到“创造”,我们还有很长一段路要走。说到底,这将是一个社会文化气质重新塑造和形成的过程。



电缆买卖宝

cableex.com

全球首个电缆交易平台



中国电缆材料交易所

cable-ex.com

全球首个电缆材料交易平台



电缆网

cableabc.com

全球电缆行业门户网站

远东买卖宝网络科技有限公司