

楼市回暖“火山”会不会再度“喷发”

蔡梦黎 成都报道

临近年末,“地王”频现。尽管中央政府三令五申坚持调控房价,但各地“地王”却大部分由“央企”和“国企”制造。网友戏称“总理说了不算,总经理说了算”的时代似乎再次来临。《人民日报》在今年下半年发文称“楼市回暖已成事实”,同时也表示“调控不能放松”。几方暗战,孰胜孰负?楼市“火山”会再度“喷发”吗?

投资不要均衡影响楼市

中央近几年一直坚持不放松房地产调控政策,但从9月审批的7000亿元城市轨道交通投资项目,以及十八大后召开的中央政治局会议提出“城镇化”概念有可能在10年带来40万亿投资,均对房地产行业产生了间接利好。这不禁让人联想到2008年底推出的4万亿救市计划对楼市与股市的间接影响。

四川省政府在9月发布了2012至2013年之间实施的2242个项目,涉及投资3.67亿元。四川省委省府相关人士明确表示:“当前和今后一个时期,投资仍将是拉动四川加快发展的投资额。”

巨大的投资额是“香饽饽”,不少城市在城镇化过程中必定会争抢。四川省人民政府官网发布的新开工项目,战略性新兴产业74项,成都市及确认位于眉山、资阳两市“天府新区”的项目达33项,占44%。优势特色产业258项中成都市及确认位于眉山、资阳二市“天府新区”相关开发区的项目达47项,占18%。现代服务业175项中成都市项目为92项,占52%。而水电、风电、火电、煤炭开采等能源项目65项,仅两项位于成都市,且含一项电网建设项目。而四川省所投资的优质产业项目中大部分集中在成都市。把投资放在有经济基础的城市,可以短时间刺激经济,但成都市在享受了大部分“城镇化”红利

的同时,其余地级市却因固定投资相对不多,特别是重大工业类投资项目的严重缺失,并使得这些地方有条件有基础的人群继续大部分迁入机会更大的成都市等大城市。由此,因为人口红利所带来的刚需会直接推高成都市房价。同时又因人口流失制约其余地级市的消费力,继续拉大本已巨大的二元结构差距。

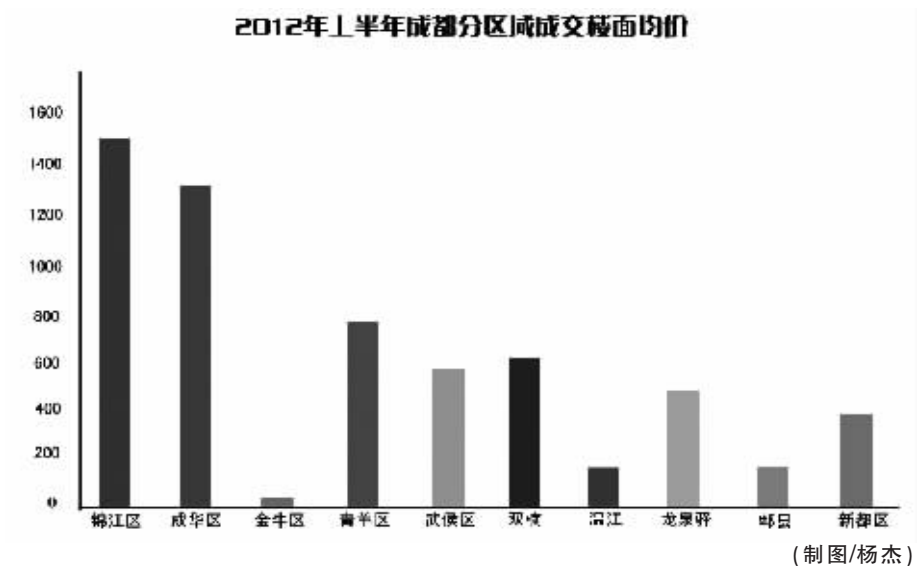
事实上,这种二元差距在当下已相当明显。成都市在2011年的商品住宅成交面积为1588.2万平方米,四川省绵阳市2011年全年商品住宅成交面积仅为415.8万平方米,不足成都市三分之一。另据统计,成都市2011年末的常住人口为1404.7万,增长24.93%,多于户籍人口近三百万,而绵阳市常住人口为461.3万,少于537.5万的户籍人口数量。

成都市和绵阳市之间的巨大差距仅仅是一个缩影。

政策能否抑制“火山喷发”

著名经济学家郎咸平曾表示:中国的楼市好比一座座随时喷发的火山,而当前的一系列政策则好比一块巨大的石头,用石头堵住火山口,根本行不通。往后十年40万亿“城镇化”的投资如果安排不合理将存在让火山的喷发的隐患。

政府对房地产的现有主要调控政策可用一个“限”字来进行概括。这主要体现在“限购”、“限价”、“限贷”三方面。然而,由于大城市的刚需旺盛,一旦出现利好,即可能引得火山爆发,从而使得楼市强力反弹。成都楼市在2008年经历了限购政策、金融危机和汶川大地震带来的三重影响,让商品房均价一度降至5000元/平方米以下,当时三环内城区不少楼盘标价均由2007年的6000



元/平方米以上跌至5000元左右。如位于配套成熟的金沙片区某楼盘,2007年末开盘起价为6300元/平方米,2008年推出房源的开盘价5800元/平方米一口价。远郊温江区更有一楼盘从7000元/平方米的均价直接腰斩为3000元/平方米。然而,2009年中国各大银行开始执行购房者可享受住房贷款七折的优惠利率优惠细则,但加之4万亿救市计划以及各地方政府的宣传造势等间接利好,使得积压已久的商品房刚需骤然激发。对比2008年与2009年的8月,成都市的商品房成交量分别为2623套和5173套,2009年1-9月的累计成交量更是同比增长15164套,增长率达到72.2%。

从2010年开始,政府再次对房地产进行更为严厉的调控,但由于卖地的收益最快,两年来各地政府始终蠢蠢欲动。2011年便有消息指出少数地方出现了停止执行或

变相放宽住房限购措施的苗头。如今楼市回暖迹象明显,北京更是出现市民因担心房价再次暴涨而抢房的恐慌行为。从近几年的态势来看,总体而言房价仍维持高位,如果不通过某种方式很好地解决刚需难题,房价极有可能再一次疯涨。

寄希望于城镇化

未来十年40万亿的城镇化投资计划,对房地产市场的走势至关重要。

那么,城镇化可以何种方式实现?2012年12月15日至16日的中央经济工作会议对城镇化概念作了诠释:要围绕提高城镇化质量,因势利导、趋利避害,积极引导城镇化健康发展。要构建科学合理的城市格局,大中小城市和小城镇、城市群要科学布局,与区域经济发展和产业布局紧密衔接,与投资环境承载能力相适应。要把有序推进农业转移人口市民化作为重要任务抓实抓好。要将

生态文明理念和原则全面融入城镇化全过程,走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路。

中共中央政治局常委、国务院副总理李克强也在《人民日报》上撰文指出:城镇化不是简单的人口比例增长和城市面积扩张,更重要的是实现产业结构、就业方式、人居环境、社会保障等一系列由“乡”到“城”的重要转变。我们要积极稳妥地推进城镇化,注重提高城镇化质量,科学规划城市规模和布局,促进大中小城市和小城镇合理分工、功能互补、集约发展。同时,努力为农民工及其家属提供基本公共服务,使农民能够转为市民。展望未来,城镇化是我国经济增长的巨大引擎。

根据中央的精神,新型城镇化的核心仍在于科学发展。

美银美林经济学家陆挺在中共中央刚提出“新型城镇化”概念后也提出:中国农村的集体土地制度是城镇化的最大障碍,进一步推进城镇化的关键即是农村土地改革。事实上,假如能通过土地改革等各种方式达到农村土地集约利用的目的,大量人口的城镇化,反而会促使中国农业科技化、现代化增收尽快实现。

“新型城镇化”对解决地区经济不平衡,根治房地产市场发展不平衡,能起到相当大的功效。实现大中小城市和小城镇合理分工、功能互补、集约发展,例如在成都这种经济不发达省份的省会城市投资大型主机厂,并带动邻近中小城镇的产业链发展,实现全省工作机会的整体增多;北上广等一线城市则更多地承载工业化带来的金融化等,通过更高层次的产业实现GDP占全国比重越来越大的效果,从而实现“共同富裕”。届时,相信北上广及各省中心城市的房地产市场将会自然而然地回归买卖理性,大城市房地产的火山将随之自动熄灭。

百盛 15.7 亿买商业地产

是否盈利尚难确定

特约记者 赵倩 报道

日前,百盛集团斥资15.7亿元,拿下了青岛国际啤酒城购物中心项目,后者属于上实发展青岛国际啤酒城改造项目中的一部分。

由于资金缺乏,青岛国际啤酒城的改造项目曾经一波三折,并搁置了近6年。对于百盛而言,未来也许并没有那么美好。

有业内人士指出,尽管拿下这块地,百盛有可能借助商业地产的好时机通过自持物业获利,但对于自身经营能力亟需改善的百盛而言,这样一个购物中心面临的挑战并不小。

百盛布局青岛

上实发展近日发布公告称,公司控股子公司上实发展(青岛)投资有限公司,已经与百盛商业集团有限公司旗下全资子公司北京华德盛物业管理有限公司,签订了《上实青岛国际啤酒城购物中心项目合作协议》,正式引入北京华德盛公司在青岛国际啤酒城购物中心项目上的合作伙伴。

双方约定上实将购物中心项目预售给百盛,预售价格为15.7亿元。同时,当购物中心项目建设达到在建工程转让条件时,百盛有权选择将在建工程转让的方式由上实将购物中心项目作为在建工程整体转让给百盛。

中投顾问黎雪荣告诉记者,百盛收购青岛国际啤酒城购物中心项目具有一定的主动权,正式收购在项目取得商品房预售证后开始,这能在一定程度上保证百盛集团的利益。但百盛集团能否在此项目中赢利,关键在于青岛国际啤酒城的建成与运营。

值得注意的是,目前百盛集团在青岛已有一家门店。

曾经居住青岛多年的泰商商业零售咨询管理有限公司总裁冯骏表示,在2006年之前,青岛的百货公司中定位中档的比较少,而百盛的出现正好填补了这一空缺。再加上当时百盛门店地处青岛老商业城区,一开始生意很不错。不过,随着青岛市政府新规划的出台,百盛在

青岛的这一门店出现了变数。“新规划使附近的不少居民迁移出去,百盛客流减少比较多,业绩也下降很多。与此同时,百盛比较传统的老百姓商业格局也削弱了其竞争力。”

收购项目或存风险

据了解,青岛国际啤酒城位于青岛市崂山区,购物中心项目沿海尔路南北向布置,是青岛国际啤酒节的举行地,年客流量超200万人次。有消息称,百盛此次斥资15.7亿元购入的青岛购物中心,预计将于2015年7月底前竣工并交付。

据悉,上海正大集团已经在这个区域开设了购物中心,但是由于这一区域当下还处于培育期,附近小区入住率不够高,业绩表现一般。在冯骏看来,对于百盛的新项目,购物中心的招商和品牌定位相当重要,如果与青岛万达、正大广场等品牌和定位相仿,其竞争力肯定要大打折扣。

事实上,门店的竞争力不仅关系到未来百盛集团青岛新购物中心的前景,而且会对集团当下的业绩造成影响。百盛集团2012年季报显示,公司股东净利在第三季度出现了大幅度的跳水,下降42.3%至1.49亿元,而2012年1-9月份的净利也下滑20.2%至6.72亿元。与此同时,公司的同店销售今年首次出现了负增长,为-1.0%。

对此,国泰君安证券分析师表示,第三季度销售增长放缓是一个行业现象,但百盛较老化的店铺组合及中端市场定位,导致其同店销售增长在第三季度内低于多数同行。

业内人士认为,百盛此次通过收购的方式推进购物中心项目,或许有着重地块建成运营后的升值价值。况且,其在收购中具有一定的主动权,能在一定程度上保证其利益。从商业地产角度来讲,现在算是一个好时期。未来几年,百盛购置的这一物业应该会有所升值。但考虑到目前百盛的现状,经营能力对其业务拓展依然是个不小的考验。

棉花产业陷“统购统销”局面

棉纺企业继续承受煎熬

特约记者 王延锋 武城报道

“市场棉花价格太低,我们收购的棉花除了那些未达到标准的,全部上缴中储棉。”12月26日,武城厚丰油棉厂长王寿来向记者如此说道。

当中储棉将今年的棉花收储价格定为20400元/吨时,它对后期交储的状况已经有所判断,因此提出“敞开口”收储。但棉花加工厂交储的热情,仍超出预期。截至25日,中储棉本季已累计收储493.13万吨,占全国棉花产量的四分之三。

与此同时,众多棉纺企业在嗷嗷待哺。“目前棉纺企业原料供应相当紧张。”润通纺织董事长田连臣向记者说道,行业正在热盼中储棉在1月能够尽早抛储。

棉花统一流入中储棉

26日下午,在山东重要的棉花加工聚集区武城县城西,路边的积雪尚未完全融化,寒冷的天气就如棉纺行业正在经历的行情。

老李是一位棉花小贩,他拉了一车刚刚从棉农那里收来的棉花,正在各棉厂之间辗转,“已经转了三家棉厂了,他们都嫌质量不好,不要。可现在哪还有好棉花了,这已经算是好的了。”

目前,本棉季的棉花收储正在进入最后阶段。厚丰油棉现在每天能收购棉花16万斤左右,而在高峰期日收购量超过30万斤,“现在农民手里没什么好棉花了,只能‘瘸子里面挑将军’。山东这边估计能持续到春节后,新疆那边春节前就会结束。”

但即使到了最后,他们也必须把住质量关,那事关企业的存亡。“市场上棉花价格太低,没法在市场上卖。往年还有相当多的棉花走市场,今年几乎全部用于交储。如果我们收来的棉花不能达到交储标准,那就砸在手里了。”天宏棉业董事长李春山向记者说道。

王寿来也向记者表示,厚丰油棉今年收购的棉花全部用于交储,“已经交储1500吨左右,没有在市场上销售。那些没有达到四级收购标准的,都在仓库里面等着呢。”

来自中储棉的库里也显示了棉厂的“热情”。截至25日,中储棉已经累计收储棉花493.13万吨,其中挂牌累计收储量373.32万吨,骨干企业大合同累计收储119.81万吨,这样的数据远远超过业内此前的预期。

虽说是敞开口收储,但在中储棉启动收储之际,业内估计收储量不会超过去年的312.5万吨,德州市棉花协会副秘书长马俊凯曾向记者如此分析。但如今,距离收储结束明年3

月31日尚有两个多月的时间,收储量已经达到493.13万吨的水平。

这样的收储量意味着什么?农业部21日发布的预计显示,2012年全国棉花总产估计将达到660万吨,比上年增产0.3%。现如今,中储棉收储量达到493.13万吨的天量,意味着全国棉花产量中的四分之三已经进入中储棉。未来,随着收储的进展,中储棉收储量占国内棉花产量的比例将会更高,中储棉“统一”棉花市场的格局将初步形成。

棉纺行业亟待“放粮”

在棉花源源不断进入中储棉之际,棉纺企业在急切地等待着“放粮”。

田连臣向记者介绍,对于纺织企业来说,原料供应目前相当紧张,大部分企业的原料依赖进口和此前的抛储。“我们企业的棉花一部分是从澳洲进口,一部分来自中储棉在9月份的抛储。”

记者了解到,在棉花收储即将启动之际的9月初,中储棉曾进行抛储,抛储价格为1.85万元/吨,远低于今年的收储价格。“高吸低抛”,中储棉的举动意在保护国内棉花价格的同时,适当减轻纺织企业的压力。

自该次棉花抛储之后,因国内棉花收储价格过高,中储棉几乎成为市场上唯一的买家,棉纺企业的原料供给便成了问题。12月中上旬,新疆建设兵团对部分棉花进行竞买,累计竞买43929吨棉花,虽暂缓市场上的原料之渴,但却远远不够。

夏津一小型棉纺企业负责人向记者表示,目前其企业棉花库存量不足一月。“坚持不到春节。我打算春节提前放假,但不算如果行情还不好转,即使是棉花,也不打算复工。”

此外,中储棉也面临着库容压力。今年中储棉已经收购近500万吨棉花,加上往年库存,中储棉库容存量高达900万吨左右,远远超过国内今年棉花产量。马俊凯表示,为保证足够的库容量,中储棉除了本身的直属仓库之外,还征用了社会上的仓库。随着近500万吨棉花入库,中储棉的库容面临库容紧张。

在多重因素的推动之下,市场对中储棉抛储预期已经越来越重。“预计到下月中旬就有抛储的确切消息了。”田连臣向记者说道。

国外棉纱冲击国内市场

对于未来的抛储,业内预计其会与9月份

的抛储类似,价格会低于收储价格,以此减轻纺织企业的成本压力。但在20400元/吨的收储价基础上,中储棉抛储价回旋的余地显然不大,纺织企业要经历的煎熬也会继续。

“现在国内纺织企业用着全球最贵的棉花,用工、资金成本也在提高,下游市场还不振,现在的棉纺行业面临的形势非常艰巨,企业非常艰难。”天润纺织董事长田绍庆向记者说道。

田绍庆介绍,目前国外棉花仅向1500元/吨,而国内棉纺企业如不能拿到进口配额,完税后的棉花价格高达20000元/吨以上,成本高出5000元/吨左右。而且,东南亚、南亚地区劳动力成本也具有优势,中国企业的竞争力被严重削弱。

在内外成本差距的压力之下,一些棉纺企业转而投向海外,或者在海外投资,或者直接从海外进口棉纱。

据了解,国内虽然对棉花实施进口配额,限制进口,但对棉纱并未实施进口配额,国外棉纱蜂拥而入。而因国外棉纱价格低廉,对国内棉纺企业造成极大冲击。田连臣向记者表示,国外低支棉纱价格之低廉,已经接近国内棉花价格,这让国内企业根本无法与之竞争。

海关的数据也显示了这一窘况。今年前10个月,我国进口棉纱累计达到121.31万吨,同比增长70.01%;累计出口棉纱35.6万吨,同比仅增长7.46%。国内棉纺企业面临的严峻情况由此可见一斑。

国药准字H46020636

快克[®]

复方氯酚烷胺胶囊

适用于缓解普通感冒或流行感冒引起的发热、头痛、四肢酸痛、打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等症状,也可用于流行感冒的预防和治疗。

请在医生的指导下
购买和使用

海南亚洲制药生产

海南快克药业总经销