



楼市销售下滑库存创 5 年新高 业内预计更多城市将救市

■ 陈琳琳 华雨

近日,国家统计局公布了前4月房产开发情况,显示全国房地产开发投资2.23万亿元,同比名义增长16.4%,其中住宅投资增速回落。而商品房销售面积下降6.9%。与此同时,易居房地产研究院监测显示,截至4月底,35个城市新建商品住宅库存总量为2.49亿平方米,环比增长2.6%,同比增长19.5%,创下近5年历史新高。

“购房者现在的观望情绪越来越浓,这增加了不少房企跑量快周转的压力。”合富房地产经济研究院院长龙斌接受南都记者采访表示。库存“压力山大”,地方救市“蠢蠢欲动”,不少业内预计越来越多的高库存城市将加入救市大军。

销售额销售面积连降3月

据南方都市报报道,国家统计局公布的数据显示,虽然房地产开发投资总体仍在上涨,但其中的住宅投资增速回落了0.2个百分点。这意味着后续的楼市供应仍在平稳推进,但增速已乏力。

不容乐观的是,前4月商品房销售额及销售面积双降,已连续下降3个月。1-4月份,商品房销售面积2.77亿平方米,同比下降6.9%,降幅比1-3月份扩大3.1个百分点。

“不少区域楼市销售的下滑已经持续一段时间了。以北京为例,中心四区的二手住宅的议价空间都有5%左右。”链家地产研究员张旭接受南都记者采访表示,销售下滑的情况在4月以来还在进一步深化。

“不少区域和板块放缓的风险很大。”方圆地产首席分析师邓浩志接受南都记者采访表示,主要前景判断上,大城市中心城区供应



稀缺,买家惜售,价格坚挺但成交低迷。一些郊区地区在大盘带动下占据成交主力,但后续的市场很可能在冲击之下迎來下行态势。

不少房地产企业一边加紧卖楼,一边也不失时机利用各种主题促销。在业内看来,这都是房企进入资金紧张阶段的迹象。邓浩志更预测,未来降价项目会增多,土地市场趋冷,地王前景堪忧。

一线库存环比同比双双上升

北京、上海、广州等多个城市的库存迎来高位。截至4月底,易居房地产研究院监测的35个城市新建商品住宅库存总量为24891万

平方米,环比增长2.6%,同比增长19.5%,创下近5年历史新高。库存同比上升幅度最大的是二线的南昌、济南和宁波。

“4月份是今年以来单月新增供应的最高水平,这表明整个市场推盘节奏正逐渐加快。”易居研究员严跃进告诉记者。今年以来楼市成交低迷,新推货却不断增加。但目前看跌情绪较重。这也意味着,还有部分未消化的新增供应将继续转化为库存,推高楼市的存量。

方圆地产首席市场分析师邓浩志分析指出,去库存将是今年楼市主题。特别是在一些楼市成交低迷、去库存周期长的城市和区域,房价走势很可能呈下跌趋势,市场竞争激烈。

在各线城市中,增长态势也略有不同,体现了不同的楼市生态。易居统计发现,截至4月底,一、二、三线35个城市新建商品住宅库存总量分别为3032万、18063万和3796万平方米,环比增长分别为4.6%、2.4%和2.4%,同比增长分别为12.4%、19.2%和27.6%。

“一线城市库存呈现环比与同比双双上升的态势,二线库存呈现波浪式上升态势,三线城市则保持匍匐前进增长状态。”易居地产研究院研究员严跃进对记者分析称,相比二三线城市,一线城市房企的推盘节奏率先加快,但此类城市购房者也滋生了观望情绪,从而导致库存出现了一定的上升。

上海国企混合所有制改造进入实际操作阶段

■ 谢卫群

据人民日报报道,十八届三中全会《决定》提出“积极发展混合所有制经济”。上海城投引进社会资本入股,是上海新一轮国资国企改革启动后混合所有制改造的重要案例。实践表明,国企混合所有制改制,重点不在于是民企还是外企加入,而是股权结构的多元化。着力点应该在于公司管理的市场化,以及公司的竞争力。

上海市国资委要求,今年一季度,上海各企业集团、委托监管单位和区县国资委,都要结合实际,完成改革工作方案。如今上海各家国企的改革正式进入实际操作阶段。此轮上海国资国企改革,发展混合所有制经济成为一个重点。

上海城投控股引入弘毅投资入股,成为上海此轮国资国企改革启动后混合所有制改造的第一个案例。

混合所有制带来什么?

改变国资一股独大,民资参与法人治理

上海城投控股是在上交所上市的公司。此前的股份结构是母公司一股独大——上海市城市建设投资开发总公司占比达56%,其余都是小股东。虽然资本市场上市实现了股份制改造,但其余股东小而散,除了国资,没有股东代表可以进入董事会,形成不了制衡,



城投控股依然是国有企业的治理模式,公司治理和管理并没有实现真正的市场化。

弘毅注资城投控股之后,这个结构有了明显变化。上海城投总公司的股份由56%降为46%。弘毅占10%,成为第二大股东,并参与法人治理。因为弘毅的加入,董事会重新改造,弘毅在董事会占两席,一位担任董事,一位担任副董事长,在董事会有发言权。原先公司11名董事中,控股股东占6名,占绝对多数地位。现在,大股东、二股东的董事和代表小股东权益的独立董事分别有4名、2名和5名,一股独大的局面彻底改变。

此前,城投控股也不想国资独大铁板一块,有意引入投资者,实现国资减持,但减持

面临股市震荡风险。最终,弘毅入股上海城投控股是通过大宗交易平台,实现了股权转让,又没引起市场震荡。

在上海城投总公司总经理蒋耀看来,弘毅的加盟,解决了国有控股一股独大的上市公司治理难题。过往,上海城投对城投控股的管理是完善的,但行政管理思维比较浓厚。因为一股独大,在机制创新方面不可能自己革自己的命,有了新的投资者,每一个决策都将开放讨论,更加市场化。

比如,过去对于管理层的激励,股东很难为自己开激励的清单,久而久之,激励的“天花板”与“地板”太近,管理层干好干坏与自己没有太多关系。现在新的投资者会带来一系列市场化理念,并可能促进管理者持股的实施。

蒋耀还介绍,这一混合制制的改造,除引入市场竞争机制、改善法人治理结构、提供战略资源支持外,还有一个重要的出发点是盘活存量、优化国资布局。上海城投虽然出让了10%的股权,但仍有46%的股份,国资的控制力还在,并不是一卖了之。另一方面,因为弘毅购买10%的股份,投入近20亿元,对上海城投而言,这笔资金可以注入上海公益性基础设施领域。

混合所有制要做什么?

以管资本为主,落实企业自主经营权

上海城投引入弘毅投资是新一轮上海国

资改革的一个缩影。2013年9月,上海市委常委会、市政府常务会议分别审议通过“上海国资国企改革20条”。此外,还形成了若干配套实施意见或办法。

与以往国资国企改革不同,此次上海的改革突出国资改革,以国资改革带动国企改革。从国资国企改革到“国资改革带动国企改革”,看上去只是字面的表达不同,实质上是政府职能的一次重大调整:政府将只管国资,而不干涉国企的具体事务。

在“上海国资国企改革20条”中,上海明确,打造符合市场经济运行规律的公众公司。积极发展混合所有制经济,加快企业股份制改革,实现整体上市或核心业务资产上市。

在这个过程中,上海将坚持政企分开、政资分开、所有权与经营权分开,进一步转变政府职能,以管资本为主。为国企松绑,减少审批事项,切实落实企业自主经营权。也就是要落实三个词:“多管、管少、不管”,即国资的事要多管,国企的事要少管,企业经营的事不管。

同时,上海对不同类型国有企业实施不同的监管方式,突出企业市场属性,逐步实现差异化管理。竞争类企业以市场为导向,以企业经济效益最大化为目标,兼顾社会效益。功能类企业,以完成战略任务或重大专项任务为主要目标,兼顾社会效益。而公共服务类企业,以确保城市正常运行和稳定、实现社会效益为主要目标,引入社会评价。

缩短自主大豆产业受国际大豆价格冲击的时间周期和幅度。但是,临时收储价格客观上也会受到国际大豆价格影响,作用会受到一定稀释。

而且,临时收储政策也未能有效稳定住主产区的大豆种植面积。数据显示,作为主产区的黑龙江大豆种植面积在过去四年里犹如坐过山车一样骤减。对农民而言,种植大豆利润不高的难题仍未解决。

为了进一步争夺话语权,2014年中央一号文件首次提出,将启动东北和内蒙古大豆目标价格补贴试点。所谓目标价格补贴,是指在市场价格过高时补贴低收入消费者,在市场价格低于目标价格时按差价补贴生产者,切实保证农民收益,提高农民的种植积极性。

黑龙江省大豆协会副秘书长王小语认为,在更多细则出台以前,国际大豆企业可能会采取一定的对应措施,例如国际企业或许会利用政策出台前的空档期大量提高对华大豆的输出量,造成国内大豆价格下跌,从而导致国内大豆种植量进一步减少。

多位专家在接受记者采访时表示,在这种大环境下出台目标价格补贴制度,也不一定能够“一招制敌”。最理想的扶持政策,应该是一套从种植到加工,再从加工到流通的全产业链的“组合拳”。

王小语说,如果目标价格补贴政策实施后能稳住种植面积,原料供应就会逐渐充足起来,相关部门或将针对市场采取进一步手段,以推进加工企业开工生产,如此一来面对国际企业的冲击,或许就不会束手无策。

兴乐事迹入编《温商发展年度报告》

■ 周小敏 本报记者 何沙洲

5月7日,温州市工商联第十一届四次执委会会议在市人大常委会举行。温州市委书记陈一新,市领导朱忠明、仇杨均、陈浩出席大会。温州市温商研究会执行会长、兴乐集团董事长兼总裁虞文品和工商界人士代表300多人参加会议。

会议表决通过了一系列人事事项。会议发放了2014卷《温商发展年度报告》。兴乐集团大力推行“电商换市”的事迹和媒体对虞文品的专题报道入编该书。据悉,《温商发展年度报告》由温州市工商联、温州市温商研究会、浙江省温州人经济研究中心联合编撰,分设“年度人物”、“温商风采”、“温商访谈”及“研究报告”等栏目。这本书为了解和研究温商发展现状提供了重要资料,是温州人经济研究的重要文献,将为促进温商发展及政府决策提供重要的学术依据。

[上接 P1] ▶▶▶

中石油 出售千亿元资产瘦身 民资恐难单独参与

巨无霸遭瘦身 管网独立的前奏

中石油改革力度空前,被认为迈出了打破垄断的关键一步。

目前,中石油是我国最大的天然气生产商和供应商,除了陆上开采,还进口中亚管道气,同时运营几个接收站进口液化天然气,属于上下游一体化经营。

安迅思分析师张叶青向记者表示,若管道分离出去,则中石油相当于做两头、缺中间,失去了协同效应,并且失去的是赚钱能力和前景都不错的中游业务。

有分析人士认为,这样的剥离应该是国家意愿多于企业意图。

因此,对于中石油出售千亿元管网资产,多位业内人士向记者表示,这不仅仅是破除垄断的混合所有制改革,更是管网进一步开放的前奏。

张叶青就认为:“中石油此番举动可能意味着将完全剥离管道业务。一方面配合国家天然气行业改革,因为让管道业务独立出去是国家改革的总体思路;另一方面,对中石油这个巨无霸进行切割瘦身,在一定程度上也可以遏制高管贪腐链。”

中石油规划总院人士也透露,在响应国家“深化改革”的决策下,东部管道公司的股权转让只是一个开始,接下来还会有更多的管道将开放。

实际上,放开管道垄断,引入多重资本共同经营酝酿已久。

3月20日,国家发改委就颁布了《天然气基础设施建设与运营管理办法》。鼓励、支持各类资本参与投资建设纳入统一规划的天然气基础设施,对天然气基础设施的运营业务实行独立核算,确保管道运输、储气、气化、液化、压缩等成本和收入的真实准确。

张叶青还指出,天然气行业改革近两年来明显加快,独立管道经营是大势所趋。管道业务破除垄断,不再一家独大,而是多重资本“混合”,意味着更加开放和市场化,这对整个天然气行业是长期利好。

谁是接盘者? 民资恐难单独参与

中金公司的一份研究报告提出,由于拥有庞大资金实力和长输管道管理经验的公司较少,而日后输气业务对中石油的依赖程度又较高,本次股权转让可能有多家投资者同时参与,最终交易还可能涉及管输运营管理等改革内容。

尽管中石油混合所有制改革的力度巨大,但民资参与的可能性仍旧较小。

今年两会期间,中石油董事长周吉平对媒体透露,中石油已启动未动用储量、非常规、油气、管道、炼化(地方和海外)和金融板块六个合作平台,采用产品分成模式引入民资,积极推进混合所有制。

香颂资本执行董事沈萌也向记者表示,这次中石油拿出来的资产规模很大,一般的民资很难有实力单独参与入股,100%股权的接盘者有可能会由产业基金、社保、保险等大型机构投资者牵头,因为这些机构也曾参与西气东输的三线和一线二线相关资产的投资。

他认为,以现有民资的实力而言,不会成为主要股东,但对民资来说,不在于控股,而在于有参与利用的机会。而天然气国企仍会主导管道公司的运维,但不会再漠视民资少数股东,产业投资人只是财务投资者,通常起制衡作用、不参与日常或业务经营。

各票大小项目融资借贷, 两百万起贷
地域不限, 个人、企业均可
金融世家豪丰投资
手续简单 利率低 放款快
咨询电话: 028-68801888