

煤老板买房豪情难再： 卖 200 万吨煤才买得起北上广一套房

春节过后，房价涨势凶猛。有媒体报道称，四成上市公司一年利润够不上北上广深一套房，让市场唏嘘不已。究竟是房价过高，还是上市公司赚钱能力不够暂且不论，对于在上市公司中垫底的煤企来说，北上广的一套房子已是可望而不可即。

煤价跌跌不休引发不少业内人士的吐槽。山西省委书记王儒林说：“卖一吨煤的利润买不到一瓶饮料”；中国煤炭工业协会会长王显政表示，煤炭价格已经不如土豆价；还有煤企人士感慨，卖一吨煤的利润还不如一棵白菜。

不管是白菜价、土豆价，还是饮料价，煤炭行业正在从黄金时代进入全行业亏损时代。

与此同时，春节过后，房价涨势凶猛。有媒体报道称，四成上市公司一年利润够不上北上广深一套房，让市场唏嘘不已。究竟是房价过高，还是上市公司赚钱能力不够暂且不论，对于在上市公司中垫底的煤企来说，北上广的一套房子已是可望而不可即。

按照一瓶饮料 5 块钱来计算，煤企卖 200 万吨的煤才有可能买得起北上广价值千万元的一套房。而对于已陷入亏损的五成上市公司来说，连山西太原 100 万元的房子，恐怕也难以下手。

不难忘记的是，曾经不少山西、陕西等地的煤老板豪掷上亿元在北上广买下一栋楼。而随着煤价连跌四年，煤老板财富不断缩水，组团买房的时代也一去不复返。

煤企卖 200 万吨煤才买得起北上广一套房

楼市去库存遭遇尴尬：三四线城市人口外流 北上广深楼市“高温”

2015 年底，中央经济工作会议正式确立房地产“去库存”基调，各地房地产宽松政策随后接连出台。“支持农民进城购房”也成政策着力点，不过，记者了解到，这些措施虽然在一定程度上提振了市场信心，但依然面临诸多现实的“尴尬”，这包括一些地方人口持续外流，楼市价格高企等。业内人士指出，未来楼市去库存难度仍然较大，且风险系数不断提升。

新政频出欲破库存难题

我国房地产库存压力一直未减。最新数据显示，2015 年末，商品房待售面积 71853 万平方米，较 2014 年末的 62169 万平方米再度增加，这意味着，在去库存一年后，我国房地产库存并未能如所想，再增近万亿。

近期，海南、辽宁、福建等省纷纷出台相关调控细则，以加速楼市去库存。

日前，《海南省人民政府关于加强房地产市场调控的通知》决定，从 2 月 23 日起实施“两个暂停”，即对商品住宅库存消化期超过全省平均水平的市县，暂停办理新增商品住宅(含酒店式公寓)及产权式酒店用地审批，暂停新建商品住宅项目规划报建审批。

《通知》指出，将对履行房地产市场调控、消化库存主体责任不力、效果不明显的市县，海南省政府将对市县主要负责人和分管负责人进行约谈和问责。

无独有偶。25 日，《辽宁省人民政府办公厅关于化解房地产库存的若干意见》要求，力争用 2 至 3 年时间将房地产库存调整到合理水平。其中，对于库存严重的地区，暂停供应房地产开发用地。已供应、未开发的房地产开发用地可申请转换用途或调整商住比例。同时，鼓励农民进城购房。全面推进居住证制度。推动居住证持有人享有与当地户籍人口同等的住房保障权利，将符合条件的农业转移人口纳入当地住房保障范围。

日前出台的《福建省人民政府关于化解房地产库存的若干意见》也提出，要加大合理购房消费支持力度、支持农民进城购房、打通库存转换通道等八条意见，要求各地应结合实际，按照“一市一策”“一县一策”“一盘一策”原则，制定更具有针对性的实施意见，化解房地产市场库存。对于非住宅库存特别是商业办公库存明显供过于求的市、县，要暂停商业办公用地供应。

对于楼市库存高企的困局，国务院发展研究中心副主任王一鸣表示，按照 2015 年全年销售面积测算，目前中国房地产库存消化需 6 至 7 个月；如果加上在建房屋面积 73.5 亿平方米的中等口径，库存消化需 5 年零 9 个月；加上大口径待开发面积，库存消化需 6 年



今年以来，北上广一线城市的房价涨势惊人，一套房子动辄过千万元并不稀奇。而对于卖一吨煤仅有 5 块钱利润的煤企来说，卖 200 万吨的煤才有可能买得起北上广价格一千万元的一套房。

记者查询到，位于深圳南山区的恒裕槟城，148 平方米的三居在 1500 万元左右。此外，北京奥林匹克公园旁边，国奥村的房子也都在 1000 万元以上。而近期上海的房价更是凶猛，不少人的房产在一年之间几乎翻了一番，摇身一变跨入千万富豪的行列。

“卖一吨煤能有一瓶饮料的利润已经相当不错了。”有煤企人士在接受记者采访时表示，大部分煤矿已经到了生产出来就亏损的程度了，根本没有利润可言。

而对于亏损严重的煤企来说，买一套上千万的房子更是几无可能。根据中国煤炭协会公布的数据，截至 2015 年 11 月份，中国 90 家大型煤企的利润减少 500 亿元，同比下降 91%，整个行业的亏损面达到 95%。

上述煤企人士还称，目前尚能盈利的煤企，多是煤矿资源较好，人员负担也不重的煤企。还有一些是处在转型中，有其它的业务可以盈利补贴煤炭业务。

即便在效益较好的上市煤企中，能买得起北上广一套房子的也不多。根据统计，截至目前，共有 54 家煤企披露年报业绩预告，有 27 家公司业绩预亏，仅 10 家公司业绩预喜。

这意味着有一半的上市煤企不仅买不起北上广的房子，连山西一套 100 万元的房子也买不起。记者通过采访多位山西太原人士得知，目前在太原热门区域的热门楼盘，每平方米房价超过 1 万元。

而山西的上市煤企中，山煤国际、煤气化、大同矿业等公司都已经陷入亏损。其中，山煤国际预计 2015 年亏损 11 亿元，煤气化预计 2015 年亏损 16 亿元-17 亿元。同时，山煤国际和煤气化都因为连续两年亏损，面临被 ST 的风险。不难发现的是，这些亏损的上市煤企即便在太原买一套 100 万元的房子可能也很吃力，北上广动辄上千万元的房子则更只能“望房兴叹”了。

煤老板财富缩水 房豪情不再

随着煤价下跌，煤企的惨状让人唏嘘。尤其是民营煤矿，此前投资上千万甚至上亿

元买下的煤矿，如今根本卖不出去。

煤炭行业每况愈下，煤老板的财富不断缩水甚至破产，而房价却在飞速上涨，现如今，很多煤老板已经买不起北上广的一套房子。

根据记者的计算，截至目前，5500 大卡的动力煤煤价在 370 元/吨左右，相比 2011 年的高点 860 元/吨，每吨煤下降了 490 元/吨，按照山西全省煤炭年产量 10 亿吨来计算，山西的煤炭收入在五年间就这样消失了 4900 亿元。

同时，山西省十二届人大五次会议公布的数据显示，山西省煤炭企业 2015 年累计亏损 94.25 亿元，同比减利增亏 108.29 亿元。每一家煤企和每一个煤老板都身在其中，煤老板财富缩水程度可见一斑。

然而，大家都不曾忘记的是，在煤炭黄金十年，以山西煤老板组成的炒房团可以说是驰骋北上广。买豪宅买豪车在他们那里，简直是家常便饭。

记者了解到，山西洪洞县的煤矿主杨三俊的儿子曾在北京市东城区和平里花近 1.3 亿元买下锦湾阁小区 B 座的 109 套房子。

除了山西，内蒙古鄂尔多斯以及陕西榆林等地的大批煤老板暴富后，更是组团来北京买房，一次买一个单元是常事。

陷入困境的煤老板早已经没有了昔日买房的豪爽。他们现在发愁的是，被整改的已经关闭的煤矿，卖不出去该怎么处理？还有欠下的工人的工资以及银行的贷款该怎么还？煤价开始下跌以来，煤老板早已不是当初的煤老板。不少煤老板不得不开始抛售北上广的房子，来缓解日益紧张的资金链。

链家网根据 2006 年-2015 年十年间通过北京链家成交的 38 万套二手房的买卖数据整理发现：北京楼市，煤老板少了，投资客少了。

此外，链家网数据以山西为例，2009 年之前，山西在京购房客户比例是持续上涨的，2008 年这个比例达到了 4.54%，2009 年之后显著下降，2015 年这个比例下降为 4.07%。煤老板组团买房的时代一去不复返。

(李春莲)

一线大城市楼市火爆 引发“众筹炒房”

近日，上海、深圳等一线大城市的楼市出现异常“火爆”局面。上海甚至出现民众裹棉被深夜排队抢房的景象。这一轮的楼市“高温”究竟由何引发？楼市疯狂的日子又重新回来了吗？

最新数据显示，2016 年 1 月，上海商品住宅成交均价为 3.59 万元每平方米，同比上涨 24.9%；深圳新房成交均价达 4.65 万元每平方米，同比上涨 74.27%。然而，这股楼市的“高温”却并未燃烧到去库存需求更大的三四线城市。

“一线城市的房价今天不涨，明天也得涨，明天不涨，后天也得涨”，中国房地产研究会发展和技术委员会副主任孙克放在接受记者采访时说，“总体来讲，土地在中国的一线城市是一个稀缺资源，地少人多的趋势短期不会得到改变”。而地产评论人陈宝存则告诉记者，最近一轮的疯涨是在消化过去 3 年中土地价格的上涨。

此前有媒体报道称，本轮房价暴涨背后仍有炒作因素，但这一轮的炒作方式与以前有很大不同：越来越多的人选择“众筹炒房”或“联合炒房”，即几个朋友先凑首付，并准备好约两年月供资金，彼此签订合约，以其中一位名义买房，约定房价升至某个点时抛出，获得收益后按出资比例分成。

上海公务员赵女士(化名)对记者表示，这种现象“绝对存在”。“事实上，最近也有朋友拉我一起在苏州联合炒房，这样的情况在江浙沪一带并不少见”，赵女士说。

中国楼市常被拿来与日本上世纪 90 年代的楼市做对比：1990 年，东京圈的人均年收入为 694.1 万日元，相当于今天人民币 39 万元，而当时东京相当于北京五环以内地段的中高层住宅均价折合约 7.29 万元每平方米，而在相当于北京五环到六环地段的房子的均价则合 3.65 万元。从那之后，东京房价开始一路下跌，今天东京房价只是当初最高点的 50%左右。

尽管有专家反复强调，中国内地一线城市的人口增长是长期趋势，而日本人口则不断下滑。但中国在人均收入只是当时日本 1/5 不到的情况下，房价竟然已经和东京房产泡沫最大时期的价格接轨，不能不引发人们的担忧。

(白云怡)

玉柴集团：精益运营体系逐步建立 制造力向世界一流进发

“十二五”期间，玉柴集团对标世界先进企业，引进国际先进的管理思想、精益理念和改善方法，全面推行精益工作，在质量、成本、交付等方面大大缩小与国际先进同行企业的差距，企业运营效率显著提升。

在集团内部，玉柴股份率先启动精益制造项目。2011 年 10 月，玉柴股份导入精益理念和精益方法论，在生产系统试点开展精益项目。2012 年，玉柴股份将精益项目扩展至管理、技术、质量系统，并且成立了 QCD 改善部，系统推进精益改善工作。2013 年，玉柴股份在优化、巩固、推广精益成果的基础上，引导各工厂自主开展精益项目；同时将精益工作横向拓展，重点实施“供应商协同改善”项目，选择有代表性的供应商，从全价值链的角度，增强玉柴供应商的竞争力；在技术研发线开始导入精益研发理念，尝试精益投资。2014 年，玉柴股份着重从安定生产、品质提升、中种中量和体质强化等四个方面进行系统性的精益改善。2015 年，玉柴股份将精益工作进一步拓展至销售订单管理、物流管理、采购管理、研发管理等领域，并且初步构建了玉柴精益生产体系(YCPS)，为公司管理体系再造指明了方向并打下了坚实的基础，为玉柴制造迈向世界一流水平提供了保障。精益项目取得了显著成效，2015 年 1 至 10 月，初步核算精益超过 1100 万元，全年预计收益超 2000 万元。

期间，玉柴股份从国外著名制造企业引进了多名精益管理、质量管理、采购管理等方面的专家，加强了对精益基础管理工作的顶层设计，提出在 2016 年实现打造国际一流的生产线，2018 年全面建成精益生产体系(YCPS)，“将玉柴生产效率提高至世界一流水平”的目标。

2012 年 10 月，集团公司也正式启动了精益制造项目，选取了南车玉柴、玉柴动力、华原公司等 3 家子公司作为精益制造试点单位并取得了可喜的成效。从 2013 年下半年开始，集团公司逐步将精益工作延伸覆盖到各业务领域、子公司以及产业链，从而打造精益产业的平台，构建具有玉柴特色的精益运营体系。精益改善范围在不断扩大，涵盖从整机到零部件，从发动机产业链到石化产业链，从制造业到服务、物流及销售等领域。其中精益三期累计产生财务收益达 3068.8 万元，投入产出比达 1:3.7。2015 年 4 月，集团公司正式启动精益四期项目，共有 14 家单位加入精益俱乐部，各单位还成立了精益突击队。精益的星星之火已成燎原之势。

从近 5 年的精益运营情况来看，精益理念已经根植在玉柴人的心里，精益改善的成果和经验已经成为玉柴集团各业务板块、各子公司“强身健体”最有效的助推剂，具有玉柴特色的精益运营体系已现端倪，精益运营的成效日益显现。

(唐宁)



险大、交易机制不透明。记者在多省调查了解到，由于融资渠道少、融资成本高、销售回款慢，三四线城市中小房企资金链趋紧现象普遍存在，有的开发企业已通过低价抵押房产或民间借贷缓解资金压力，潜在风险逐步加大。贵州、浙江等部分地区还出现由于资金链出现问导致楼盘烂尾，或开发商无力偿还民间借贷跑路的情况。

万博漳州房地产开发有限公司董事长庄庆彬告诉记者，该公司主要在福建本地的三线城市漳州等开发楼盘，但目前公司销售额只有计划的 60%左右。受销售不畅的影响，公司资金状况趋紧。“目前由于银行收紧房地产开发贷，我们中小房企很难拿到贷款，只能依靠民间借贷的方式筹措资金。”

贵阳市房地产商会副会长欧筑秋认为，对于多数三四线城市开发商来说，由于开发周期长、资金借贷成本高，利润已经摊得很薄，一些项目甚至已经不赚钱了。在贵阳市主城区，一些楼盘尾盘已积压了两三年，未来两年内也很难去化。“在这种背景下，哪家公司愿意接盘呢？”

分城施策 对症下药

市场人士建议，政府宜鼓励房地产企业开发适销对路的产品，并通过完善周边配套；及时取消过时的限制性措施，促进租赁市场专业化；因地制宜进行房地产调控。

记者在采访中了解到，海南滨海集团一位营销负责人表示，海口市政府决定开发西海岸，但由于目前周边配套跟不上，人口导入速度几近停滞，“政府总指望开发商出钱完善商业交通配套，目前来看，2 至 3 年时间都很难以达到预期。”

中国房地产业协会原副会长朱中一认为，当前楼市高库存，一大症状就是结构性供需错位，开发商要提供更适销对路、宜居的住房消费品；而地方政府则应通过调控改善供给侧市场，以人为本，完善配套基础设施建设。

庄庆彬建议，“去库存”宜瞄准供给和需求的矛盾，因地制宜解决问题。开发企业应该提供有品质的住宅产品，而地方政府宜在

产城融合、户籍制度等方面做好文章。

而在一些中小房企看来，当务之急是让农民工买得起房。福建三明一家开发商老总巫朝魁说，现在最关键的是要拉近房价和收入的距离，让农民工够得上、有希望。“农民工不吃不喝月收入三四千元，这样的收入，想买房简直是一种奢侈。”

巫朝魁建议，政府宜对进城买房的农民给与补贴和税收减免，还可以尝试扩大住房公积金范围，把农民工和个体工商户纳入。

全国工商联房地产商会理事陈宝存建议，未来政府宜通过减税等方式，帮助在三四线城市有大量库存的房企加大降价幅度，从而进一步释放购房需求。

但大鼎城股份集团董事局主席孙江榕表示，目前不少房企是采用新颖的营销模式，促进成交量。对于三四线城市，降价是“去库存”的最主要手段。“对于‘新市民’来说，价格是影响购房的关键因素，因此，政府宜考虑加大补贴力度，降低购房的成本，有效加快去库存。”

此外，上述人士还提出，应及时取消过时的限制性措施。胡景晖表示，鼓励发展房屋租赁市场，需要突破涉及多个部门的政府审批和政策瓶颈，比如对于需要改变土地性质、建筑用途的用房，小产权房、国有闲置用房的租赁标准及期限等均应出台相应规定，使租赁市场更加规范化。“租赁政策破题的核心就是增加租赁住房的收益率，从而吸引社会资本关注，促进行业规模化、专业化发展。”

记者调查发现，目前房地产市场上仍存在一些较为过时的限制性措施。如 2013 年出台的“国五条”规定，“强化预售资金管理”，“对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，可暂不核发预售许可证书”，在银行信贷方面，第三套及以上住房贷款继续暂停发放等。此外，有的地方对房地产项目重复做环境评估和地震评估：在土地出让之前进行评估，项目验收时再做一次。这无疑增加了开发商的时间和资金成本。

中原地产首席分析师张大伟表示，取消过时的限制性政策将有助于活跃交易、降低整体房价水平。

(梁倩 郑钧天 董建国)