

上市房企加速布局中小城市

城镇化或成为楼市“激素”

本报综合消息 今年以来,大名城、保利地产等多家房地产上市公司在三四线城市成功竞得土地,加速布局中小城市市场。专家认为,城镇化概念不能与三四线城市楼市发展画等号,这些城市的房价也难以因此出现大涨,房地产企业今后健康发展,仍需“精耕细作”,开发符合市场需求的产品。

三四线城市成热点

近期众多房地产开始加速布局中小城市,进军三四线城市似乎成了流行风。2月1日,东湖高新区发布公告称,其全资公司鄂州东湖高新区投资有限公司近日以2.12亿元的价格成功竞得湖北鄂州3宗商服用地,总面积近30万平方米。

记者梳理近140家涉及房地产开发经营的上市公司公告发现,1月份以来,不少上市房企均加大在三四线城市的布局力度,一些上市房企甚至在县一级土地竞拍上有所斩获。如1月9日,保利地产公布近期通过拍卖和招标等方式获得的20余宗土地,其中就包括分别以1.3亿元和近2.5亿元的代价获得嘉善县和从化市各3宗住宅用地。

推高当地房价不现实

虽然不少上市房地产公司在城镇化背景下,已开始大规模向靠近一线城市或省会城市的县域“跑马圈地”,但专家认为,不能单纯或过早地寄望于以城镇化激活当地房地产市场,这也不能成为三四线城市不会因此出现连锁反应。”

山东大学房地产研究中心主任李铁岗也认为,三四线城市房价不会仅凭供给方单方面意愿,更要考虑购买方能力。

山东社会科学院经济研究所所长张卫国说:“限购和限贷等宏观调控政策持续发力的作用下,一些房地产企业认为三四线城市将更有作为。”

大房地产业进军中小城市

推出高价房也并不现实。山东中原物业顾问有限公司投资顾问部副总监薄夫利说:“房地产行业主要受地区人口数量、区域产业结构影响,城镇化并不会对三四线城市产生很大拉动作用。”

张卫国认为,从去年底至今,部分城市房价出现了持续上涨迹象,这主要是刚性需求的逐渐释放带动了当地楼市的活跃。“三四线城市不会因此出现连锁反应。”

张卫国认为,从去年底至今,部分城市房价出现了持续上涨迹象,这主要是刚性需求的逐渐释放带动了当地楼市的活跃。“三四线城市不会因此出现连锁反应。”

山东大学房地产研究中心主任李铁岗也认为,三四线城市房价不会仅凭供给方单方面意愿,更要

考虑购买方能力。

房地产企业需精耕细作

据记者初步统计,截至目前,已有约50家房地产上市公司发布了2012年公司业绩公告或预告。22家房地产上市公司预告去年业绩将同比增长,多数原因为开发项

目销售加快。21家房地产上市公司2012年度经营业绩将出现大幅下滑,部分公司将原因归结为宏观调控政策对行业的持续影响。

专家认为,在持续进行楼市调控的情况下,房地产暴利的时代早已终结,坐等房价上涨并不现实,房地产企业应进一步细分市场,合理设计利润空间。张卫国认为,房地产企业摆脱经营业绩下滑的影响,应加大对普通商品房产品的设计开发,适应主流刚需人群的需求,同时加快土地开发建设,转变“捂盘待售”的思路。

李铁岗还建议,各地应尽早公布当年土地供应计划,尤其是继续加大对普通商品房的土地供应,并敦促房地产开发企业开竣工,以保障当地的普通商品房的供应,防止出现供需矛盾拉大造成房价硬性上涨。

(新华)

律师质疑 SOHO 中国名称违规

本报综合消息 SOHO 中国涉嫌串通“房姐”洗钱风波未停,其企业名称“开曼群岛 SOHO 中国有限公司北京代表处”又被指涉嫌违法犯规。昨天,有律师身份的网友在微博公开了一份申请书,要求北京市工商行政管理局将 SOHO 中国企业名称中的“中国”二字去掉。

春节刚过,围绕 SOHO 中国的话题再起。昨天,网友“郭蔚律师 thu”在微博晒出一份寄给北京市工商行政管理局的申请书,申请书的内容称“开曼群岛 SOHO 中国有限公司北京代表处”名称涉嫌违反相关法规,要求将名称中的“中国”二字去掉。于是,不久前陷入“洗钱门”的 SOHO 中国又卷入违规命名的风波。

那么,违规命名的理由是什么?“郭蔚律师 thu”认为,“开曼群岛 SOHO 中国有限公司北京代表处”作为一个经济实体,在名称中冠以“中国”二字,事先并没有得到中华人民共和国国务院的同意,至今也未取得国务院的追认,其名称不符合规定。”

申请书中同时列出了相关规定的法律文件:1995年5月29日,国务院办公厅《关于公司名称冠以“中国”等字样问题的通知》(国办发[1995]36号)指出,今后,除国务院决定设立的公司外,其他新设立的公司(包括其他各类经济实体)一律不得在名称中冠以“中国”、“中华”、“全国”、“国家”、“国际”等字样。

申请书同时强调,SOHO 中国违规命名,“既对公众造成了欺骗和误解,又违反了法律、行政法规的禁止性规定,属于《企业名称登记管理规定》第五条规定的不适宜的企业名称,申请人有权依据《企业名称登记管理规定》第五条第二项之规定请求负责机关作为登记主管机关予以纠正,将“开曼群岛 SOHO 中国有限公司北京代表处”一名中的‘中国’二字去掉,以维护我国法律的尊严。”

网友“郭蔚律师 thu”将该申请书同时@给包括 SOHO 中国董事长潘石屹等在内的相关人士,截至发稿前,一向借助微博发表观点的 SOHO 中国尚未就此事做出解释。

据了解,在 SOHO 中国陷入房姐洗钱风波之时,有媒体报道称,潘石屹和 SOHO 中国 CEO 张欣正在忙着将资产向海外转移。随后张欣回应称自己本来就是外籍,使得“转移财产”的说法不攻自破,但同时也公开了 SOHO 中国纯外资企业的身份。

多位相关行业律师认为,SOHO 中国在开曼群岛注册,公司命名不受国内相关规定的限制,但是某些地方也值得商榷。北京汉卓律师事务所律师安百山表示,该公司一直使用的“SOHO 中国”系企业简称,按照规定该简称也要在国内登记注册。“如果没有登记注册,而一直在用简称进行宣传,这也是有问题的。”安百山说。

北京市京豪律师事务所律师高道智认为,“仅仅是一个企业名称的简称,在管理上有些不规范,同时,将企业简称尤其是带有‘中国’字样的信息设计到公司 LOGO 里,一般不会审查通过。”但事实是,SOHO 中国目前的企业 LOGO 确实带有“中国”二字。

(孙建永)

要求去掉“中国”二字



图片截图

2013年北京将投资2270亿元推进240项重点工程

本报综合消息 北京新机场、中国馆、老旧小区改造、地铁7号线……2013年北京市拟安排240个重点工程,当年计划投资约2270亿元,同比增长27%。其中,新开项目137个,续建项目103个,今年力争竣工54个。

按行业区分,今年安排交通设施类项目55个,计划投资435亿元;现代产业类项目80个,计划投资612亿元;民生保障类项目37个,计划投资550亿元;生态环境类项目37个,计划投资448亿元;能源资源类项目31个,计划投资225亿元。投资规模最大的为现代产业类项目,而社会普遍关心的交通、环保类投资则占了总投资规模的近四成。

2条地铁线路今年竣工

今年北京计划续建和新开工的交通设施项目55个,包括北京新机场、丰台火车站扩建、长安街西延、广渠路二期、上庄路南延、京台京石二通道等,众多道路项目建成后,将为中心城区与郊区互联互通,其中

保障性住房投资150亿元,仍然为今年投资重点。

房山区人口迁移工程今年计划投资18.52亿元,涉及房山区阎村、良乡、青龙湖等乡镇的险村险户搬迁、人口定向安置、配套建设、市政道路建设。项目计划于2015年12月完成。

此外,老旧小区综合整治项目今年将投资80亿元,继续推进,资金用于今年新开建设的老旧小区抗震加固、节能改造、环境整治。

在民生项目中,旧城改造和人口疏解项目5个,医疗卫生项目8个,文化教育项目12个,养老项目8个。中国国家美术馆也将在今年开工建设。

中心城区积水治理投入加大

“7·21”特大自然灾害教训深刻,总投资60亿元的中心城区积水治理项目,今年投入力度加大。2012年底,项目累计完成投资8亿元,2013年当年投入20亿元,项目计划于2014年6月竣工。该项目将完成广渠门、六里桥等二、三环路及重要节点20处立交桥区积水治理,同时启动玉泉路等三环路外64处立交桥区积水治理工程。

值得一提的是,今年安排的生态环境项目为37项,水务工程22项,占59.5%。其中新启动了10项水务工程,分别是2013年中小河道水利工程、南水北调来水调入密云水库调蓄工程、东水西调改造工程、第十水厂A厂、房山良乡水厂一期、大兴黄村水厂、通州水厂一期、郑王坟再生水厂、稻香湖再生水厂一期、乡镇污水处理厂及管网建设项目。

此外,北京市今年将投资53.99亿元用于今冬明春中小河道

水利建设,治理丰草河、大石河等29条中小河道,建设13座水库,修复15条小流域水毁设施,实现区域内29条河道防洪达标。

远郊区县投资额超城区

根据区域划分,今年安排中心城区项目98个,计划投资600亿元;远郊区县项目94个,计划投资约406亿元;跨区域项目48个,计划投资约1064亿元。

均衡布局,强化城市功能提升

是今年项目安排的重要着眼点,根据北京市2013年固定资产投资调控思路,北京市政府投资将向郊区和薄弱地区倾斜,安排城南地区政府投资比重不低于40%,西部地区政府投资比重不低1/3,涵养区政府投资比重不低20%。

三大领域重点引入社会资本

着眼于动力转换和改革创新,北京市今年将强化社会资本进入,重点安排央源、民源、地源、外源等社会资本为主体的重大产业支撑项目,社会资本举办的满足多元化需求的新兴人文服务业项目,社会资本参与的公共领域市场化建设项目建设。

在2013年重点工程计划中,已不乏社会资本的身影,如华彬庄园和平安项目,将打造集商务、文化、艺术品展示及交易于一体的国家文化产业交流中心;北京奥莱欢乐城,将建设22.8万平方米的商业、游乐、酒店旅游综合体;恒天时尚创意投资发展有限公司则将在通州区的宋庄建设艺术博物馆园区、新丝路时尚公园、影视传媒中心。

(吴迪)

百城房价连涨8个月

本报综合消息 据中国指数研究院发布的数据,1月全国100个城市(新建)住宅平均价格为9812元/平方米,环比2012年12月上涨1%,这是近两年来该数据涨幅首次突破1%,百城房价自2012年6月止跌后,已经连续第8个月环比上涨。

数据显示,在纳入统计的100个城市中,上月有64个城市环比上涨,35个城市环比下跌,1个城市持平。

值得一提的是,上月北上广深四个一线城市房价全线上涨,环比涨幅均超过2%,其中,北京上涨2.27%,上海上涨2.3%,广州上涨2.14%,深圳上涨2.18%。相比之下,一些供应量偏大的三四线城市,房价跌幅也十分明显。排名跌幅榜前三位的南

京、宁波、海口的房价环比分别下跌3.97%、3.95%、3.89%。

市场分析人士认为,一边是需求难抑,一边是“消化不良”。在一二线城市房价频现“涨声”之际,一些三四线城市却出现大量楼盘空置、房价跳水等现象,这反映出目前的调控政策存在“一刀切”的问题。

中指院发布的报告认为,2013年首月百城房价延续2012年末的上涨态势且涨幅扩大,主要原因在于经济企稳回升、政策稳中趋松以及市场信心的恢复。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,目前政策层面明确鼓励改善型需求入市,导致一些购房者瞄准高端楼盘集中购买,短期内导致市场放量,房价因结构因素持续走高。

根据国家统计局发布的数据,截至2013年1月31日,上海市二手住宅市场也呈现了量稳价涨的局面。(李木)

关注富民 服务“三农”

提高猪瘦肉率的方法

大量研究表明,猪能长多少瘦肉,或者说是屠宰后瘦肉率的高低,是由遗传和环境两个因素决定的,也就是说受猪种和饲养管理的影响。让猪多长瘦肉的方法是:

选择优良品种。品种是决定瘦肉率的关键因素。脂肪型猪或地方品种猪瘦肉率一般为38%~45%,经过用杜洛克等优种猪杂交的后代瘦肉率可达55%,而饲养杜洛克、长白、约克夏

或其他瘦肉型猪生产的三元杂交商品猪,瘦肉率可达64%以上。因此,选择饲养外血型杂交猪种,是提高瘦肉率的基础。

优化饲料配方。优化饲料配方,重点要在调整配方中的蛋白质水平上做文章,也就是说要依据猪生长发育的不同阶段调配不同的蛋白质含量。各生长阶段日粮中蛋白质的最佳水平是:开食期即体重在10~20千克时为22%~20%;生长期即体重在40~60千克时为19%~16%;育肥期即体重在60~90千克时为16%~14%。同时,注意补喂充足的新鲜青绿饲料。通过调整和优化各阶段的日粮配方,有效地加速育肥前期的生长速度,优化饲料肉比,抑制育肥后期脂肪的增长,降低饲料成本,提高猪胴体瘦肉率。另外,提高饲养水平、适时出栏屠宰也很重要。

本栏目由周口日报社和周口中食富民牧业有限公司联办

差别化调控 应是楼市调控政策新取向

一线城市成交量持续放大、价格不断走高,在引来人们对“房价失控”担忧的同时,也带来了人们升级楼市调控的呼声。

升级调控呼声的背后,是这样一组火爆的数据:2013年1月百城住宅价格指数报告显示,1月份,全国100个城市(新建)住宅平均价格为9812元/平方米,较上月同期上涨1.2%,环比2012年12月上涨1.00%,这也是近两年来涨幅首次突破1%,该指数自2012年6月止跌后,已经连续第8个月环比上涨。报告显示,在纳入统计的全国100个城市中,有64个城市环比上涨,35个城市环比下跌,1个城市持平。与上月相比,本月价格环比下跌的城市个数减少8个,其中跌幅在1%以上的有21个;本月环比上涨的城市比上月增加7个,其中涨幅在1%以上的有38个,较上月增加12个。此外,报告显示,一线城市中,北京、上海、广州、深圳四大城市均价全面上涨,环比涨幅均超过2%,大大“领跑”百城平均价格指数上涨的速度。

房价上涨由点及面、房价涨幅不断升高,令市场各方神经紧绷。有报道称,今年3月全国“两会”召开前后,或将是调整楼市政策或升级楼市调控手段的重要政策窗口期。

如箭在弦的楼市调控,如何调整和升级?是继续出台类似“国十条”这样的全国“一刀切”的调控政策,还是根据楼市新变化、采取更具针对性的差别化调控政策,以使调控更加有的放矢?

当一线城市房价高歌猛进,而三四线城市房价危如累卵、房地产泡沫面临破裂风险时,答案不言自明:差别化调控应是楼市调控政策的新取向。

当中国的房地产市场,早已没有了那种价值尚未挖掘的类似计划分房时代的住房。事实上,住房分配货币化、市场化和商品化以来,房价经历了从价值压抑到价值发现,直至疯狂炒作下价格泡沫横流的发展历程。如今,环顾四周、放眼全国,房价早已高处不胜寒。在这样的背景下,各地楼市开始分化,针对不同地区不同房价走势,采取差别化调控,应成为新形势下楼市调控政策的基本思路和取向。

采取怎样的差别化调控政策,才能促进房地产市场健康发展?

首先要注意调控对象的差别

(据新华网)

二套房贷可能上调首付和利率

本报综合消息 自去年下半年以来,我国各地楼市加速回暖。面对不断走高的楼市预期,业内人士认为,如果未来房价上涨过快,现有的调控政策不仅不会放松,而且有进一步加强的可能性,“调控还有很多牌。”

尽管楼市强势回暖,但房地产调控政策却始终高悬头顶。中央财经大学民生经济研究中心主任李永壮认为,虽然楼市回暖的态势已经非常明显,但如果房价持续上涨,限购、限贷政策不仅将进一步保持,还不排除更严厉的调控政策将会出台。

中国人大财政金融学院副院长赵锡军认为,2012年货币供应充足,资金大量流入房地产领域,是房价回暖的重要原因。如果房价上涨过快,不排除政府通过严格区分二套房投资、改善属性,将二套房调控差异化,进一步限制投资需求。

天津房地产协会副会长徐保满认为,对于政府来讲,仍然手握

遗失声明

周口市郸城一级公路建设指挥部不慎将公章丢失,特此声明。

2013年2月16日