

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

近期众多地商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,东湖高新发布公告称,其全资公司鄂州东湖高新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。

华夏幸福是今年以来动作最为频繁的一家,这家公司1月份先后竞得河北香河县、怀来县等县多宗土地。华夏幸福在公告中表示,以上土地的竞得可进一步提升公司未来的经营业绩,保障房地产开发业务实现可持续发展。

山东省一家长期从事三四线城市房地产开发的企业负责人告诉记者,与一二线城市竞争激烈的房地产市场相比,三四线城市竞争较为缓和,也可以较为有利的价格获得位置较好、升值空间很大的土地。“房地产上市公司有更雄厚的资金和建设实力,早一点进入三四线城市有利于提升公司的业绩。”这位负责人说。

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。”

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城“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房价上涨的基础。

“我们小城市居民收入本来就少,大地产商不能以一线城市的思维来开发项目,我们期待更现代、更实用、更美观的房子,但不是高房价。”山东临沂市市民赵伟准备买一套新房,他对大地产商的到来是否会推高房价还有些担心。

一些专家认为,城镇化可以激活三四线房地产市场是一种误读,

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工竣工,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)

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,也引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,较上年同期上涨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,报告还显示,一线城市中,北上广深四大城市均价全面上涨,环比涨幅均超过2%,大大“跑赢”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“国多少条”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的调控政策,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,答案不言而喻:差别化调控应是楼市调控政策的新取向。

当今的中国房地产市场,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 and 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出台的基本思路和取向。

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

化。就全国而言,目前房价涨势最为迅猛的是一线城市房价,因此,当务之急是出台专门针对一线城市楼市的调控政策,稳定市场预期,防止某些地产大佬所预言的房价暴涨预期变成现实,进而加剧房地产贷款风险;就一线城市而言,由于不同城区区位优势不同、房价涨幅不一,因此地方政府应采取差别化调控政策,遏制涨幅过快过大的城区房价,确保城市房价的总体稳定;同时,由于一线城市楼市目前基本上是由央企主导甚至垄断,因此,调控政策也应更多针对国资房企,以消除市场垄断者为牟取更多利益对房价施加的人为操纵和控制。

其次要注意调控手段的差别化。对于“高烧”不退的一线城市楼市,应加速推进房产税的实施,通过增加那些由“资源性客户”、贪腐官员、炒房族等人群构成的“房多多们”的住房持有成本,倒逼他们手中囤积的巨量空置房流入二手房市场,并辅之以增加土地和保障房供应等措施,多渠道增加一线城市供应,缓解供求矛盾,遏制房价过快上涨;对那些房价泡沫将破裂的城市,则应采取柔性微调措施,在保持房价稳中有降的同时,促进楼市“软着陆”。

再次要注意调控时机的差别化。什么时机出台调控政策,各地楼市情况不同,出台时机也应综合研判、相机抉择。对于楼市过热的线城市,应果断采取严厉调控措施,加码调控手段,以便未雨绸缪,防止房价暴涨甚至失控;对于跟风上涨的城市,应在严控投资和投机需求、严格执行既有调控措施的同时,通过适时调整契税等税收手段,引导市场预期;对于房价不涨反跌的城市,则应采取因地制宜的措施,在住建部等有关部门监督下,适当微调此前调控政策,减缓土地供应,通过时间消化楼市库存,以维护当地楼市稳定。

10多年的楼市牛市行情进展到目前,“一刀切”调控政策早已过时。在复杂的利益博弈和楼市走势下,应在全国住房信息联网提供的基础信息的基础上,采取更能体现调控艺术和智慧的区别化调控手段,遏制房价上涨,确保楼市健康稳定发展。

(据新华网)

律师质疑 SOHO 中国名称违规

本报综合消息 SOHO 中国涉嫌串通“房祖”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”又被指涉嫌违法违规。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贵局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 中国陷入房祖洗钱风波之时,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宝山表示,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。”安宝山说。

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

@郭蔚律师thu
依法申请工商局将soho中国北京代表处改名寄给北京市工商局。近期媒体曝光开曼群岛soho中国有限公司北京代表处涉嫌串通房祖洗钱风波,其企业名称“开曼群岛soho中国有限公司北京代表处”涉嫌违法违规。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。

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。

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)

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、中国樽、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,新开工项目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、上庄路项目、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联通提供便利。

根据项目安排,今年将有2条地铁线路竣工。一是地铁8号线二期,包括回龙观东大街到森林公园南门站、北土城至中国美术馆站2段中的9个车站;二是地铁10号线二期的3个车站。此外,地铁8号线北延联络线也将于2013年12月竣工,线路全长6.23公里,从朱辛庄站至平西府站,建成后将联通地铁8号线和昌平线,缓解地铁13号线的运营压力。

此外,京包高速五环路至六环路段也将于今年竣工,作为环路之间的重要联络线,项目建成后将缓解京藏高速的交通压力。

灾区人口迁移项目被纳入

去年,北京市调配395亿元资金,建设医疗卫生、文化教育、社会福利、棚户区改造、政策性住房、城乡结合部改造等涉及民生保障的硬件环境。今年,民生保障类项目计划投资550亿元,同比增长39.2%。

今年安排的保障性安居工程共3个,分别是保障性住房、棚户区改造、房山区人口迁移,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、配套公路和市政道路建设。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,资金用于今年新开工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、东西西调改造工程、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座小水库,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606亿元;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于1/3,涵养区政府投资比重不低于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,重点安排水源、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。

在2013年重点工程计划中,已不乏社会资本的身影,如华彬庄园和平官项目,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)

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,而且有可能进一步加强的可能性,“调控还有很多牌。”

尽管楼市强势回暖,但房地产调控的政策利剑却始终高悬头顶。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,不排除更严厉的调控政策将会出台。

中国人民大学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市场,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

房产税这张王牌,从长远来看,我国必将推出房产税,这将对房地产投机行为产生极大的威慑力。

“应对房价上涨调控还有很多牌可打。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,面对持续上涨的房价,以行政手段为主的调控措施可能进一步从紧,限购、限贷、限价皆从严;房贷也有进一步收紧的可能,三套继续停贷,首套贷款利率优惠可能减少或取消,最大调整领域可能是二套房贷,很可能提高首付和利率;与此同时,税收加码,契税、营业税、个税调、土地增值税,可能提高税负,增加土地供应,尤其是普通住宅用地,以及压制“地王”;更加强调地区差异化,部分政策将增强一线城市的针对性。

(李峰)

遗失声明

周口市郸淮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

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

宁、张家港、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”之际,一二线城市房价频频“涨声”之一,一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。

不仅房价稳步上扬,一线城市的成交量也实现“开门红”。

21世纪不动产上海区域市场研究部统计显示,2013年1月上海新建商品住宅成交8567套,共计101.3万平方米,环比分别回落15.7%、16.2%,同比则分别大涨3.8倍、3.77倍。

据链家地产市场研究部统计,2013年1月北京新建商品住宅成交109万套,比2012年12月下降16%,与去年同期相比,则大幅上涨59倍。

相比新房市场,二手房市场1月成交更为火爆,北京住建委网站网签数据显示,今年1月份,北京全市二手住宅网签总量为19561套,环比上月的网签量上涨了9.2%,同比涨幅更是达到了566.7%。

根据汉宇地产市场研究部监测各分行成交的数据,截至2013年1月31日,上海市二手住宅市场也呈现了量稳价跌的局面。

(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,也就是说选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10千克~20千克时为

22%~20%;生长期即体重在40千克~60千克时为19%~16%;育肥期即体重在60千克~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