

特别报道

库存需消化5年 多家银行停贷

# 营口楼市真相:荒地上的空城

□本报记者 姚轩杰

进入2013年,北京二手房成交量同比大涨360%,多地土地市场升温,不少上市房企上调2013年销售目标……公众对房价的敏感神经又一次紧绷起来。然而,在一些三线城市,房地产市场上演着房子滞销、空城隐现的讽刺剧。

近日,中国证券报记者实地调查了位于渤海湾的辽宁营口市楼市情况,发现当地市区新开盘两年后,销售面积依然只有20%左右;而正在开发的辽宁(营口)沿海产业基地,更是在一片荒地,只见楼盘不见人,一些在建项目甚至已停工。

更严重的是,当地几乎所有银行从2012年初就已停止向房地产开发商贷款。当地银行业人士告诉中国证券报记者,今年两年银行的房地产贷款业务都不太可能开展。当地众多的开发商或将面临资金链断裂的风险。

## 存量房5年难消化完

辽宁省营口市地处渤海湾的东侧,夹在沈阳和大连之间。在2006年以前,这种地理位置让当地人觉得尴尬。营口以前被称为“死胡同”,企业和人才要么北上到沈阳,要么南下去大连,我们这儿没什么生意。”1月19日,中国证券报记者初来营口,一位当地人如此介绍道。正所谓“三十年河东,三十年河西”,2005年,辽宁省提出打造辽宁“五点一线”沿海经济带的战略决策,营口是其中的一个“点”。自2006年起,营口市开始了大规模的基础设施建设,而房地产开发成为其中的急先锋。

2007年的时候,营口市区的平均房价不到2000元/平方米,5年后的今天,房价已经涨到了4200元/平方米。”2007年从吉林某大学毕业后到营口工作的高小姐向记者抱怨道。为了验证高小姐的说法,记者走访了位于市区主干道盼盼路两旁的几个主要楼盘,其中有大型房企开发的保利·香槟花园、恒大绿洲,也有本地房企开发的中天·桃花源、富甲天下。

记者走进保利·香槟花园售楼处,基本的展厅只看到售楼人员,基本上没有来看房的人。看见记者进来,售楼小姐连忙迎上来询问是否要买房,在得到肯定答复后,她开始向记者介绍:我们是2011年6月开盘,开盘时的均价是3800元/平方米,但那年市场不好,基本卖不动。2012年市场比较平稳,卖得比较多。现在卖的已经是准现房了,均价是2600元/平方米。”

当记者问到现在哪几栋楼在销售,购买人群是哪些时,售楼小姐说:“一期共有26栋楼,有10栋建好了,但已经卖得差不多了,现在是尾盘销售。您来的是正合适,年末了我们正在打折,看准了就赶快出手,卖完了就没了。楼盘户型在90多平方米到140多平方米都有,以本地人改善型需求为主。每天有20-30人过来看房。”

而记者提到,营口的楼市供过于求,房价还会涨吗?售楼小姐突然提高了音量,肯定会涨!春节过后均价会调到4400-4500元左右。”

随后,记者在其他几家楼盘发现,每个楼盘都有一、二、三期规划,是25层以上的高楼,每栋楼都是加在已经建好的售楼部旁边。旁边还有正在建设的营口奥体中心和大学城。”随后,记者走进一个名叫东方塞纳城的售楼部,通过与售楼小姐交谈得知,



营口一处已经停工的楼盘项目。

本报记者 姚轩杰 摄

售楼小姐都说自家楼盘是尾盘销售;本地人改善型需求是主力。

但当地一位承接楼盘自来水管道的建筑商孙大明(化名)告诉记者,谁都在说,故意误导购房者,“她们卖到说,自家楼盘卖了两年还没卖出去几栋,那购房者还敢买吗?恒大绿洲销售最差,我们卖了半年才卖出几栋,保利·香槟花园次之,26栋楼只卖出5-6栋。销售最好的是本地企业中天集团开发的中天·桃花源,他们卖了一年半才卖出42%左右的房子。滞销问题可见一斑。”

由于长年跟开发商打交道,他对营口房地产市场非常了解。据他介绍,营口市主城区主要分布在站前区和西市区,这两个区域市已经明显供大于求。现在,四口之家的房产数都在在2.5套以上,没有所谓的刚性需求。每年新建那么多楼盘,开发商说都卖给了本地人,纯属忽悠。大部分楼盘都在市区的边缘地带,交通不便、没有生活配套设施,本地人谁愿意去住?况且,营口房价近几年都是微涨,投资属性不强,已有住房的人也没有多少投资意愿。”

据他推测,不包括远郊区县和开发区,营口市区的存量房5年之内都消化不完。但他认为,就算滞销严重,但营口市房价成本下降的可能性不大。“从市区房价来看,原材料和人工成本年年上涨,目前市区内每平方米的房屋成本大概在3700元左右。开发商已是微利经营。”

## 荒地上的空城

相对于市区的滞销问题,营口沿海产业基地的情况则更为危险。沿海产业基地地紧临全国十大主枢纽港之一的营口港,总规划面积180平方公里,正在建设中的哈大高铁横穿此处,营口机场也在规划当中。目前,沿海产业基地也计划发展装备制造、石油化工、新材料与新能源、商贸物流四大产业。营口市官方称,沿海产业基地是实现跨越发展的重要引擎。

1月20日,中国证券报记者与孙大明打车来到沿海产业基地,一路上看不到人影,只有一个接一个的地产项目。

在楼盘比较集中的地方,记者让出租车停了下来。孙大明告诉记者:“以后这个地方会成为新的市中心。为支持沿海产业基地发展,市委正在建设的营口奥体中心和大学城。”随后,记者走进一个名叫东方塞纳城的售楼部,通过与售楼小姐交谈得知,

此楼盘已于2011年9月开盘了,现在已属于现房销售,价格约3000元/平方米,目前按揭贷款打9折。她同样坚称是尾盘销售,已建好的十几栋楼基本卖完了。本地人是购房者,但一些小户型的本地人是被黑龙江过来的人当做投资买走了。

记者走访与之一端之隔的星汇·奥城楼盘,它们的价格在3800-4000元/平方米。为何相邻楼盘差价能达到近1000元?东方塞纳城售楼小姐没有正面回答,只是说让利消费者。但记者从她口中得知,由于临近未来新的市中心,东方塞纳城原本规划有住宅和商业城,但目前商业城项目已经停工。整个项目资金需求很大,现在我们老板要保证住宅部分的资金都有点问题了,所以把商业项目停了。”因此,低价销售以便快速回笼资金成为当务之急。

相比于东方塞纳城砍掉商业城,沿海产业基地的一些楼盘已经处于烂尾楼的边缘。在路过一家叫沿海家园的楼盘时,孙大明告诉记者:“你看,楼都建好了但没人来买,导致这家开发商资金出现问题,工程去年底就停了。”

此外,记者一路上还看见一些

在建楼盘已经停止施工。“看到其他楼盘卖不出去,他们就干脆不建了,这样损失还少点。”孙大明说。

在记者所看过的楼盘中,售楼小姐们都提到,鞍钢、中石油、中石化、富士康、可口可乐等大型企业的部分工厂将落户沿海产业基地。但记者乘车转了一圈,只看到了鞍钢的炼钢炉在吐露白烟。

事实上,沿海产业基地还在前期开发之中。市政府什么时候迁,谁也不说。5年也可以,8年也可以。沿海产业基地现在也只是一片荒地,要引进的企业绝大多数还没有工厂没有人员进入,怎么可能有住房需求?”

据孙大明保守估计,沿海产业基地要初具规模至少需要7-8年时间。到那时,该地的房地产市场才会活跃起来。

到了夜晚,除了道路两旁的路灯和来往车辆的尾灯能带来一点光亮外,沿海产业基地其他地方全是一片漆黑。

## 开发商贷款已被切断

房子卖不出去,开发商的资金链就容易断裂,银行成了最后的“救命稻草”。1月21日,中国

## 记者手记

# 三线楼市“鬼城”在蔓延

□本报记者 姚轩杰

今年以来,楼市的“两极分化”现象愈发明显。北上广深一线城市房价上涨趋势明显,而营口、常州等城市则颓势尽显,“鬼城”的消息。业内人士指出,三四线城市的风险正在放大,政府需警惕,并应该采取相应的措施来防止泡沫破灭。

从营口的实地调查情况来看,这样的城市具备以下几个特点:都位于一线城市或省会的周边;发展经济,增加GDP的愿望强烈;属于人口流出地,房地产需求有限。自2006年营口市被纳入辽宁“五点一线”沿海经济带后,营口的GDP增速一直排名省内第一。由于处在沈阳和大连之间,在沿海开发的过程中,营口就顺理成章地承接沈阳和大连的部分产业转移。营口官方称,要在“十二五”末争取成为百万级人口的大城市。目前,营口市常住人口约70万人。

正是在这一目标的激励下,营口市加大了对基础设施建设和招商引资力度。造城运动随即拉开帷幕。

当地政府依然沿用了城市建设的老办法:房地产开发。2009年1

月1日起实行“营口市站前区加快房地产业发展的若干政策”中显示,在营口市站前区注册纳税的房地产业项目和企业,对含有公益性建设的房地产开发项目,经审核后给予项目贷款优惠。而且,营口市还出台了外地人购房的优惠政策:购房送户口;给予在沿海产业基地就业的人员医疗、教育等优先支持等。

在这些政策的“诱惑”下,营口的房地产开发开始放量。据当地媒体报道,2007年至2009年,营口商品房施工面积快速增长,2009年、2010年两年施工面积增幅更出现明显放大,累计商品房施工面积高达3014万平方米。江苏常州也有类似的情况。常州靠近上海、苏州,但在苏南的几大城市中经济排名靠后。由于地理位置的优势,常州的房地产建设的目标一度是吸引在上海和苏州、无锡等城市工作的人来居住和投资。但常州在吸引人才和经济发展方面先天不足,导致开发此处买房的人多,从而引发库存严重。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,一些三线城市的房地产最大的矛盾是没有与一线城

市比肩的工业和服务业,入住人群找不到合适的工作,或者与一线城市的工作有显著落差。留不住外地人,本地人的需求又有限,导致三四线城市房地产市场严重供大于求,从而出现媒体所说的“鬼城”。

在CRIC(克而瑞研究中心)2012年发布的中国城市发展前景与风险排行榜报告指出,部分三线城市,它们未来的盲目正集中展现。的确,今年的房地产市场开始呈现“两极分化”现象,一线城市房价继续走高,需求旺盛,但部分三线城市楼市萎靡,滞销严重越来越凸显。

曾经被一线房企视为“新大陆”的三四线城市,也开始遭到“抛弃”。克而瑞研究中心品牌总监黄章林指出,万科、保利、恒大等企业自2012年就逐渐离开了三线城市,今年重新回到一二线城市。

因此,三四线城市的政府必须警惕楼市的盲目,下大力气消化库存成为当务之急。如果一味地认为新一轮城镇化能化解目前的风险,恐怕是自欺欺人,最后埋单的是当地的经济和老百姓。

证券报记者电话咨询了包括中国工商银行、交通银行、招商银行、中信银行、交通银行、中信银行、交通银行等在内的各大银行对房地产开发商的贷款情况。令人惊讶的是,当地已经几乎所有的银行在2012年初就已停止了向开发商贷款,并且今年也没有松动的可能。

在当地一位银行业人士的帮助下,记者联系到了工行营口分行信贷部的一名业务人员赵先生,他告诉记者:“营口这个小城市,存量房惊人,消化不过来。小银行不敢介入,大银行也很谨慎。开发商找我们贷款根本批不下来。我看2-3年内之内都不可能放出来。”

营口银行信贷业务处某工作人员表示,当地人民银行支行和银监局去年年初就规定,不允许给开发商贷款。当问到什么时候能贷时,该工作人员表示,他们也不知道,这要等监管部门的通知。招行营口分行信贷部田女士告诉记者,现在开发商要融资只能通过信托和发债来解决。但上述银行都表示,个人按揭贷款业务能正常办理。

对于营口多家银行停止开发贷的行为,地产研究机构黄章林认为,这说明当地楼市的风险已经非常严重,如果当地开发商的资金需求一直得不到满足的话,不排除有崩盘的可能性。

在CRIC于2012年10月发布的中国城市发展前景与风险排行榜报告中,营口位列全国城市市场排名第26名。营口的房价收入比高达153。房价收入比,是指住房价格与城市居民家庭年收入之比,一般合理的房价收入比的取值范围为4-6之间。营口的房价收入比远远超过了一二线城市。在三线城市中也相对处于一个高位水平。

上海易居研究院副院长杨红旭指出,在工业化、城镇化的道路上,营口还是简单地做房地产的文章,它有鄂尔多斯影子。

黄章林认为,银根被切断,营口当地拿了地还没建的开发商应该赶紧卖地脱身,拿了地也建好的开发商要赶紧以价换量清库存,减少损失。

## 政策支持再加码 长电科技迎发展良机

□中证研究中心

近日科技部办公厅公布2012年度产业技术创新战略联盟评估结果,由长电科技主导的“集成电路封装产业链技术创新战略联盟”获得A级评估成绩,是所有26家获评A级技术创新战略联盟的唯一一家上市公司。根据之前科技部办公厅《产业技术创新战略联盟评估工作方案(试行)》的相关规定,科技部将对评估为A的联盟规定,重大项目和支持力度,未来长电科技的发展有望得到更多政策支持。

长电科技是国内领先的集成电路封装企业,集成电路、分立器件封装和各项技经指标在国内内资企业中均排名第一,公司新厂区面积为56万平米,若全部使用,有望成为世界级的集成电路封装企业。公司已掌握封装技术,特别是WLCSP、RDL、SiP、FBP、MIS、Re.X封装技术。公司用SiP卡、MSD卡、MEMS等封装产品已成功量产,公司成功进入国际著名公司(如skyworks、vishay、ADI、仙童科技、安森美等)的全球采购链。

此外长电科技还是目前国内唯一一家具有RF-SIM卡封装技术的厂商。RF-SIM卡不仅有

普通SIM卡功能,同时具备射频识别功能,可帮助实现手机支付功能。公司还开发出与中国移动合作的UMMB CA证书认证卡(用于用户接入CMMB移动电视时的身份认证)、用于手机银行的Micro SD Key(用于用手机进行网上银行业务时的身份认证)、与中国电信合作的Micro SD WIFI(帮助用户接入中国电信的WIFI网络及提供身份认证),与无锡美兰半导体合作的公司,建设Wi-Fi无线网络,公司手机WIFI卡已实现量产。

产业技术创新战略联盟是指由企业、大学、科研机构或其他组织机构,以企业的发展需求和各方的共同利益为基础,以提升产业技术创新能力为目标,以具有法律约束力的契约为保障,形成的联合开发、优势互补、利益共享、风险共担的技术创新合作组织。它是实施国家技术创新工程的重要载体。推动产业技术创新战略联盟的构建和发展,是整合企业技术创新资源,引导创新要素向企业集聚的迫切要求,是促进产业技术创新,提高产业技术创新能力,提升产业核心竞争力的有效途径。

## 梅安森 海思科

# 两公司拟高送转

□本报记者 于萍 实习记者 任明杰

梅安森和海思科双双推出高送转利润分配预案。其中,梅安森拟10转10派3元,海思科拟10转10派7.5元。

梅安森称,鉴于公司目前总股本规模较小,在实际开展业务时受到注册资本规模方面的资质限制,影响了公司业务开拓进展;同时公司2012年度的经营业绩实现了较快的增长,经营规模将进一步扩大,因此实施此次利润分配预案。海思科称,此次利润分配综合考虑了公司2012年度的盈利水平和整体财务状况以及未来的发展潜力。

靓丽的公司业绩成为这两家公司实施高送转的支撑。梅安森

业绩快报显示,2012年公司实现营业收入2.47亿元,同比增长32.09%,归属于上市公司股东的净利润8512.36万元,同比增长39.38%,基本每股收益1.04元。而从海思科发布的季报来看,公司2012年1-9月实现营业收入5.33亿元,同比增长38.59%,归属于上市公司股东的净利润2.96亿元,同比增长47.22%。另外,海思科2012年四季度获得两笔政府财政扶持资金共计3409.99万元,进一步拉升了公司全年业绩。

尽管近期有所调整,但是今年以来两家公司的股价均实现上涨。其中,海思科年初至今股价累计涨幅为17.09%,梅安森股价涨幅为6.19%,均超过上证综指的累计涨幅。

## 中国重工 中国建筑

# 近期频接大订单

□本报记者 张怡

中国重工公告,2012年11月底以来,公司新增大额订单169.04亿元,约相当于公司2011年度报告披露营业收入的29.12%。其中,舰船制造业与修理改装业务67.54亿元,舰船装备业务5.88亿元,海洋经济产业业务

73.77亿元,能源交通装备及科技产业业务21.85亿元。此次的统计范围为单笔1亿元以上订单,不含承接的国内外军用舰艇订单。

此外,中国建筑近期获得云南保山义鸟国际商贸城工程建设合计358.9亿元,相当于公司2011年度经审计营业收入的7.4%。

## 两公司创投股东连续减持

□本报记者 于萍

大盘走势向好,上市公司创投股东的减持热情也被激发。22日金安国纪和三维通信双双公告减持。金安国纪公告称,股东宁波杉杉创业投资有限公司分别于1月17日、18日及21日通过深证证券交易系统减持公司股份共计71.30万股,占公司总股本的0.255%。其中,15日减持均价为7.23元,减持5.54万股。19日和21日减持均价分别为7.18元和7.41元,减持数量分别为25.85万股和

39.91万股。此次减持后,杉杉创投还持有公司1398.70万股,占公司总股本的4.995%,不再是持股5%以上的股东。

三维通信公告称,股东浙江国信创业投资有限公司于1月18日通过大宗交易减持330万股,减持均价为7.84元。国信创投从2008年2月15日起累计减持公司股份625.99万股,受公司2008年度公开增发股票和2011年度非公开增发股票摊薄因素的影响,累计增发比例为5.946%。此次减持后,国信创投仍持有公司3098.65万股,占公司总股本的9.054%。

## 晨鸣纸业

# 大股东试水约定购回式交易

□本报记者 康书伟

深交所约定购回式交易业务上线仅一周时间,晨鸣纸业第一大股东寿光晨鸣控股公司就借道融资。公司公告称,1月21日,晨鸣控股通过约定购回式证券交易售出公司股份8660万股,占公司总股本的4.2%,参与交易的证券公司为广发证券,购回期限为365天。待购回期间,标的股份对应的出席公司股东大会、提案、表决等股东或持有人权利,由证券

公司按照晨鸣控股的意见行使;标的股份产生的相关权益也归属于晨鸣控股。

业内人士介绍,约定式购回业务是指符合条件的证券公司以约定价格向指定交易的证券公司卖出特定证券,并约定在未来某一日期按照另一约定价格购回的交易行为。其本质是通过股权质押进行融资,且在融资成本上低于信托、银行等质押融资成本,期限灵活且质押率较高,不应片面理解为大股东减持。

## 上海主体功能区规划出炉 本地股有望受益

□本报记者 万晶

上海市人民政府1月22日印发《上海市主体功能区规划》,上海将市域空间划分为四类功能区域,以及片状或点状形式分布于全市域的限制开发区域和禁止开发区域。

其中,都市功能优化区包括黄浦区、徐汇区、长宁区、静安区、普陀区、闸北区、虹口区、杨浦区等中心城区及宝山区、闵行区,需要

加强区域内的统筹协调,优化提升综合服务功能,增强高端要素的集聚和辐射能力,严格控制人口规模,进一步改善城区环境和生活品质;都市发展新区,即浦东新区,需要优化人口结构和布局,大力推动新一轮区域功能开发,统筹城乡一体化发展,着力提高全球资源配置能力,深入推进改革开放,引领全市转型发展;新型城市化地区,包括嘉定区、金山区、松江区、青浦区和奉贤区,需要赋予各区更大的发

展自主权,引导人口向新城和重点小城镇集中,着力推进以集约高效、功能完善、环境友好、社会和谐、城乡一体为特点的新型城市化;综合生态发展区,即崇明县,需要按照建设国家可持续发展实验区和现代化综合生态岛的要求,加强生态建设和环境保护,引导人口合理分布,促进崇明三岛联动,切实增强可持续发展能力。

限制开发区域,是指具有较强生态保育价值和农业生产价值的区

域,需要限制大规模、高强度的工业化、城镇化开发。禁止开发区域,是指依法设立的各级各类自然文化资源保护区及其他需要特殊保护的区域,重要区域对维护城市生态安全至关重要,禁止工业化、城镇化开发。

规划表示,上海市推进形成主体功能区的主要目标是:功能布局更加清晰,空间结构逐步优化,用地效率明显提高,区域差距逐步缩小,生态环境不断改善。未来全市的土地开发强度将控制在39%以内。

规划还指出,上海市将构建“两轴两带、多层多核”城市化格局:优化和提升“城市东西向发展轴”,构建“东部沿海滨江发展带”,完善中心城、新城、小城镇等多层次的城镇体系。

业内人士指出,上海本地股有望受益于此规划,22日午后上海本地股大幅拉升,三只个股涨停,分别是外高桥、上柴股份、东方创业,丹化科技、新时达、浦东金桥、陆家嘴、百润股份等涨幅也超过5%。