

一天冒出三地王 地价疯涨暗藏巨大风险

李嘉诚抛售内地资产或释放预警信号

□本报记者 万晶

沪杭苏共创“地王日”

9月5日上午,上海土地出让史上总价最高的地王出炉,现场经过百余回合竞价,徐家汇中心项目被新鸿基地产旗下威万国际投资有限公司以217.7亿元的总价获得,溢价24.21%,折合楼板价为37264.4元/平方米。

217.7亿元的总成交价格在全国,仅次于此前的广州亚运城地块,也是上海迄今为止总价最高的地块,刷新了2010年2月上海外滩滩地地块创下的92.2亿元成交纪录。

徐家汇中心项目地块出让土地面积共计9.9万平方米,因体量大,起拍价高,一直是上海房地产市场关注的焦点,原先有四家房企提交了预申请,其中两家相继退出,最终入围的两个竞买者分别为新鸿基、九龙仓-恒基联合体,起始总价高达175.26亿元。新鸿基地产、九龙仓和恒基兆业都是香港开发商巨头。

9月5日堪称长三角的“地王日”。2013年杭州土地市场最受关注的华家池地块同日开标,华家池地块地处杭州中心,位于浙大华家池校区的北侧,由3

宗商住用地组成,总出让面积达239.7亩,总地上建筑面积达63.2万平方米,这3宗土地整体出让的总起价达97.3亿元。

最终三幅地块分别被绿地以56.2亿、世茂以36.7亿、滨江以43.83亿拍得,成交楼面价分别达到19416元/平方米、23828元/平方米和123189元/平方米,总成交金额高达136.73亿元,成为华家池区域地王。杭州当地业内人士表示,这意味着杭州市中心的房价将迈向5万元/平方米。

同日下午,苏州金鸡湖两幅地块正式开拍,最终被世茂斥资47.25亿元收入囊中,其中一幅地块成交总价24.15亿元,成交楼面价15011元/平方米,溢价率74.24%,另一幅地块成交总价23.1亿元,成交楼面价15151元/平方米,溢价率76.8%,成为金鸡湖区域楼面价地王。

此前的4日下午,北京诞生了新的单价地王,融创中国以21亿元的总价,加配建27.8万平方米医院的出价夺得农展馆地块,折合楼面价73099元/平方米。业内预计,该地块可能被打造成为北京乃至国际顶级豪宅,预计售价超过15万元/平方米。

9月5日成了名副其实的“地王日”。上海、杭州、苏州当日分别诞生了总价或单价地王,上海徐家汇中心项目被港资地产商新鸿基地产以217.7亿元拿下,杭州华家池三幅地块共拍出136.73亿元,苏州金鸡湖两地块也被世茂房地产以47.25亿元收入囊中。与此同时,华人首富李嘉诚却不断抛售资产,分别出售上海及广州地产项目。

业内人士认为,一二线热点城市地价几近疯狂,已透支了未来上涨空间。在新兴市场面临资金流出、国内房地产调控持续背景下,开发商不计成本拿地,未来或面临价格下跌“被套”风险。

热点城市地价持续攀升

开发商不计成本在二线城市热点城市拼抢,各地诞生出一批总价或单价地王。北京今年年内土地出让金已达1098亿元,预计年内将突破1400亿元。上海截至8月底土地出让金已经突破千亿元大关,预计9月火热势头将延续。根据上海相关部门公告显示,仅9月就有26宗经营性用地将入市,累计起始出让金将达到310亿元。

据上海易居房地产研究院日前发布的报告显示,8月,上海、北京、广州、深圳等十个典型城市土地出让金收入811.6亿元,同比增长149.3%。土地成交均价为每平方米3259元,同比增长151.4%,已持续11个月同比正增长。

大型房企在一线城市拿地尤为积极。据中原集团研究中心监测,8月十大标杆企业拿地金额已达266亿元,获得的天水围发展有限公司全部已发行股本,意味着通过此次资本运作,长江实业变相减持嘉湖银座近70%的股权。

李嘉诚或看空楼市“钱景”

然而就在全国各地地王连续诞生,开发商一片狂热之时,华人首富李嘉诚却不断抛售其在内地及香港所持物业。

8月29日,长和系“两家公司”和长和系“两家公司”两家子公司和长和系“两家公司”分别持有的广州西城都荟广场各50%股权出手。此外,长和系还打算出售其在上海陆家嘴开发的首个写字楼项目——东方汇经中心,叫价约60亿元人民币。不仅如此,和黄旗下的百佳超市也被传有出售计划,并获得华润的竞购。仅转手百佳超市,上海陆家嘴东方汇经中心和广州西城都荟广场,长和系即可套现超300亿元人民币。

除了抛售内地资产,李嘉诚又被曝出通过其他方式变相减持在港资产。置富产业信托日前公告称,打算出价58.49亿港元,向李嘉诚控制的长江实业收购天水围发展有限公司全部已发行股本,意味着通过此次资本运作,长江实业变相减持嘉湖银座近70%的股权。

李嘉诚大举出售内地房地产项目与其他房企拿地形成鲜明对比。万科董事会主席王石在看到融创拿下北京新地王的消息后,也在微博上点评称“精明的李嘉诚先生在卖北京、上海的物业,这

等一线城市作为其下半年的战略目标。房价大幅反弹是造成一二线城市土地市场持续高热的主要原因。据中国指数研究院公布的首城房价指数显示,8月百城住宅价格同比上涨了8.61%,连续第九个月上涨,且涨幅比上月扩大0.67个百分点。

今年以来,一线城市土地成交量整体上行,热度非同一般。同策咨询研究中心总监张宏伟认为,一二线城市中心土地资源具有稀缺性,中高端物业需求强劲及抗跌性能力强等多种特征,导致龙头开发商集体看好这些地块。下半年一线城市土地价格整体上行态势依旧明显。

业内专家预期,开发商拿地热情高涨,地价抬升趋势已经很难抑制,地王继续涌现的可能性较大。在目前高端市场过热情况下,应该加大对中端市场的支撑力度,否则“金九银十”市场将存在失控风险。

是一个信号,小心了!”有私募基金投资人士表示,这显示出对于房地产市场前景,多空双方分歧十分强烈。中房信研究总监薛建雄称,李嘉诚是跨越周期投资的高手,每次都获得超高利润,曾在2008年金融危机到来之前出售上海静安寺附近写字楼就是很好的案例。未来美国QE退出,亚洲房地产和资产价格可能会有剧烈波动,李嘉诚选择在现在的时间点退出,潜藏的信号说明他或许已认为中国房地产市场已经进入高风险区间。

21世纪不动产市场总监桑雨枫认为,今年产生的地王面临的风险,是2014年房地产政策的不确定,如果调控风向改变,这些开发商就将处于极度危险境地。

房价高涨调控难度加大,为稳定房价和地价预期,楼市调控长效机制出台的日期日益强烈。中国房地产业协会副会长兼秘书长朱中一指出,长效机制的内容应包括更多的采用税收、信贷等经济和法律的手段来进行调控,在完善住房和住房用地供应体系、房地产税收制度、金融制度和推进住宅产业化等方面健全长效机制。

抑制地王应标本兼治

□本报记者 张昊

随着土地价格的连年上涨,地王的门槛也在不断攀升。地王频出与未来房价上涨的逻辑联系毋庸置疑,在楼市调控政策推出多年之后,出现如此局面着实令人迷惑。表面上看,地王的产生多是开发商抢地造成,但实质上这一现象背后有深层次的原因。因此,抑制地王应当标本兼治,应当从制度层面入手进行完善。

近年来,各地的土地出让价格一直呈现上行态势。这其中既有市场因素,但也有出让制度造成的利益格局的影响,地方政府大多缺乏遏制地王的动力。

在财税体制没有进行改革的情况下,地方政府难以摆脱对于土地财政的依赖。与此同时,现有的政绩考核标准决定了地方政府有着巨大的投资需求,土地价格的上涨不仅为地方政府投资提供了资金,房地产项目本身还是地方投资的重要组成部分。这些都决定了土地价格上涨有着现实的内在因素。

在土地出让的各个环节中,地方政府起着主导作用,近年来各地在改革土地出让制度方面做了不少新的尝试,例如北京等地已经出地“限价地、竞新建”等新的土地出让模式,但是这种微调并未从根本上解决现有“招拍挂”制度存在的问题。开发商付出的代价最终还是由买房者承担。土地市场的这种高温价必然传导到房价层面,名义上的限价并不能阻止开发商最后把成本赚回来。

要改变地王频出的现状,就必须下决心改革土地出让制度与财税体制。改革土地出让制度意味着要让市场发挥更加充分的作用,淡化政府的影响,进一步完善“招拍挂”制度,同时还要增加土地市场的有效供给。一些地区目前正在试点农村土地流转,业内普遍认为,在法律障碍消除之后,试点范围有可能逐步扩大。如果这一改革能够顺利推进,未来土地市场的格局可能会有较大改观。同时也应该看到,改革土地出让制度会削弱地方政府的财政收入,而推进财税体制改革才能从根源上让土地出让制度有一个全新的变化。

实际上,地王本身并不可怕,地王对土地市场乃至房地产市场长远发展的透支、对价格机制的歪曲才可怕。土地市场关键是要建立公平健康的、市场化的价格形成机制,只有结合财税体制改革、发挥市场自身的作用完善土地出让制度才能治标又治本,进而维护整个房地产市场的健康发展。



证券名称	三季度预告净利润上限(万元)	前三季度净利润预计增幅(%)	中报净利润(万元)	中报净利润同比增幅(%)
世荣兆业	45,000.00	4,800	41,246.4860	2,027.89
南国置业	18,180.00	1,400	11,660.9492	926.79
宜华地产	1,180.00	376	1,080.4375	282.33
中粮地产	12,726.56	250	10,831.5681	78.05
滨江集团	129,282.34	250	93,211.2303	994.86
粤宏远A	11,251.29	200	8,917.9437	208.86
荣安地产	31,000.00	156	19,495.0868	137.49
嘉凯城	5,000.00	132	2,054.3669	106.26
世联地产	18,852.46	120	10,436.2911	145.33
深物业A	36,000.00	105	35,360.0993	258.30

数据来源:同花顺iFinD 制表:姚轩杰 新华社图片 合成/王力

融资加力 销售提气

大房企“不差钱”状况料延续

□本报记者 姚轩杰

土地市场高烧背后是房企融资动作密集。机构数据显示,8月有12家上市房企公布了股权再融资方案,融资金额超过300亿元。业内人士认为,在房企融资环境渐趋宽松的背景下,一二线城市楼市成交向好,房企得以不断将存货转化为现金流,特别是对大型房企而言,这种“不差钱”的美好时光可能会延续至明年。

房企融资紧锣密鼓

投中集团最新数据显示,自新湖中宝公布再融资方案之后,整个8月共有12家上市房企公布再融资方案,涉及金额高达306.7亿元。从上市公司公布的融资计划来看,不仅仅有保障房、棚改项目,还涉及商品住宅项目甚至是商业项目。

新湖中宝发布定增预案称,拟以不低于3.07元/股的价格,定向增发不超过17.91亿股,募资不超过55亿元,用于上海新湖明珠城和新湖青蓝国际这两个棚改项目。此后,多家房地产上市公司推出的再融资计划投向范围更大,甚至涉及商品房项目。8月7日,宋都股份发布增发预案,计划以4.80元/股的价格非公开发行不超过3.13亿股,募集资金总额不超过15亿元,用于投

资南京南部国际花园项目和杭州东部国际二期等商品房项目。

8月10日,三湘股份公告拟募资12.5亿元,投资于三湘海尚名邸、虹桥三湘广场等住宅和商业地产项目。

8月14日,金科股份发布公告,拟募资不超过43.24亿元,投向西安凤城二路项目、重庆开州财富中心、重庆江津世界城3个地产项目及补充流动资金。

除此之外近期多家房企都因筹划重大事项而停牌,如招商地产等。有分析人士猜测,这些停牌举动或与再融资有关。

值得注意的是,这些上市房企再融资投向的项目多集中在一二线城市。同策咨询研究部总监张宏伟向记者表示,一般房企都会选择将募集资金投入房价上涨较快的城市项目,一方面可以保证项目投资回报率,风险小;另一方面可以加快这些项目建设进度,尽快达到可销售条件,进而加快企业资金周转。

销售向好现金充裕

随着楼市持续火热,不断将存货转化为现金流的房企,似乎再次迎来了“不差钱”的美好时光。

首创置业公告显示,8月公司

实现签约面积11.4万平方米,签约金额9.8亿元,同比增长8%。截至2013年8月末,首創置業累計實現簽約面積約93.1萬平方米,簽約金額約84.1億元,同比去年增長6%。

万科公告显示,2013年8月公司实现销售面积133万平方米,销售金额152.8亿元。2013年1-8月份公司累计实现销售面积967.6万平方米,销售金额1129.3亿元。与去年相比,万科前8月的销售金额上涨了34%。

富力1-8月合同销售额达251.1亿元,比去年同期增加27%;完成全年销售目标420亿元的60%;合约销售总面积约212.09万平方米,同比上升27%。

销售势头良好使多数房企手头上的现金变得充裕起来,特别是龙头房企表现得更为明显。保利地产半年报显示,其上半年货币资金为351.5亿元,同比增长39.6%;招商地产上半年货币资金为234.5亿元,同比增长30.7%;金科股份上半年货币资金为109.4亿元,同比增长36.4%。

业内人士指出,随着“金九银十”销售旺季到来,房企的销售回款可能会稳步增长,且按照惯例,明年春节还有一波购房需求释放,“不差钱”的局面至少会持续到明年初。

万科54亿首拿产业用地

□本报记者 张昊

4日,万科斥资53.99亿元竞得深圳市T501-0069地块的使用权,据悉该地块是目前留仙洞总部基地出让的一宗产业办公用地。这也是万科首次获得产业办公用地。据介绍,该项目土地用途为

新型产业用地+商业服务业用地+绿地,整体占地约39.4万平方米,计容总建筑面积约133.55万平方米,将建设研发用房、商业用地、商务公寓等,绿地约12.7万平方米,道路约11.3万平方米。万科、佳兆业以及中海三家公司均作为

竞买人参加。三家公司的出价分别为53.99亿元、50.89亿元以及33.5亿元。

对于这一非住宅项目,万科表示,希望通过参与该区域的建设,推动城市的升级,同时增强商业开发能力,做好城市的配套服务。

证券代码:002313 证券简称:日海通讯 公告编号:2013-074

深圳日海通讯技术股份有限公司 2013年第五次临时股东大会决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示: 2013年8月22日,深圳日海通讯技术股份有限公司(以下简称“公司”)董事会收到公司控股股东深圳市海若技术有限公司《关于提请增加深圳日海通讯技术股份有限公司2013年第五次临时股东大会临时提案的函》,要求本次股东大会增加审议《关于修订公司<章程>的议案》的临时提案。

公司董事会于2013年8月23日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上公告了《关于增加公司2013年第五次临时股东大会临时提案的公告》(公告编号2013-073)。上述临时提案的股东资格合法有效,上述临时提案的内容符合《公司法》、《公司章程》的有关规定,上述临时提案在本次股东大会召开十日前提出,公司董事会在收到上述提案后二日内发出股东大会补充通知并公告临时提案的内容,该程序符合《公司法》、《公司章程》的有关规定。

除上述情况以外,本次股东大会召开过程中无增加、否决或变更提案的情况。本次股东大会表决方式以现场投票方式进行。 一、会议召开情况 1、会议召集人:公司董事会。 2、会议主持人:公司董事长陈旭红女士。 3、会议召开时间:2013年9月5日14:00。 4、股权登记日:2013年8月30日。 5、会议召开方式:采用现场投票的方式召开。 6、会议地点:深圳市南山区清华信息港综合楼一楼公司会议室。

二、会议出席情况 出席本次会议的股东及股东代表共1名,代表有表决权的股份数为77,025,000股,占公司有表决权股份总数的24.1571%。

公司部分董事、监事、高级管理人员及公司聘请的见证律师出席或列席了会议。会议的召集、召开及表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》等法律、法规、规范性文件及公司《章程》的相关规定。

三、议案审议和表决情况 本次股东大会以记名投票的方式,审议通过了如下议案: 1、审议通过《关于调整募集资金投资项目投资总额及实施进度的议案》。 表决结果:同意票77,025,000股,占出席本次股东大会持有表决权股份总数的100%;反对票0股,占出席本次股东大会持有表决权股份总数的0%;弃权票0股,占出席本次股东大会持有表决权股份总数的0%。 2、审议通过《关于修订公司<章程>的议案》。 表决结果:同意票77,025,000股,占出席本次股东大会持有表决权股份总数的100%;反对票0股,占出席本次股东大会持有表决权股份总数的0%;弃权票0股,占出席本次股东大会持有表决权股份总数的0%。

四、律师出具的法律意见 广东信达律师事务所肖剑律师、阎斌律师出席了本次股东大会,并出具法律意见如下:贵公司本次股东大会的召集、召开程序符合《公司法》、《规则》等法律、法规及规范性文件的规定,亦符合现行《公司章程》的有关规定,出席或列席会议人员资格、召集人资格合法、有效,本次股东大会的表决程序合法,会议形成的《深圳日海通讯技术股份有限公司2013年第五次临时股东大会决议》合法、有效。

五、备查文件目录 1、《深圳日海通讯技术股份有限公司2013年第五次临时股东大会决议》。 2、《广东信达律师事务所关于深圳日海通讯技术股份有限公司二〇一三年第五次临时股东大会法律意见书》。

深圳日海通讯技术股份有限公司 董事会 2013年9月5日

证券代码:002183 证券简称:怡亚通 公告编号2013-058

深圳市怡亚通供应链股份有限公司 2013年第四次临时股东大会决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

深圳市怡亚通供应链股份有限公司(以下简称“公司”)2013年第四次临时股东大会会议通知于2013年9月19日分别在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上公告,并于2013年9月5日上午10:00在深圳市福田区深南中路3024号中航城格兰云天大酒店15楼行政会议室召开。

一、重要提示: 本次会议召开期间没有增加、否决或变更提案。 二、会议召开的情况: 1、召集人:公司董事会 2、表决方式:采取现场表决的方式 3、现场会议召开时间为:2013年9月5日上午10:00 4、现场会议召开地点:深圳市福田区深南中路3024号中航城格兰云天大酒店15楼行政会议室 5、主持人:副董事长陈伟民先生 6、会议的召集、召开符合《公司法》、《股票上市规则》、《上市公司股东大会规则》及《公司章程》的有关规定。 三、会议的出席情况: 出席会议的股东及股东代表共计2人,代表股份48809925股,占公司总股本986,126,241股的4.95%。副董事长陈伟民先生主持了会议,会议对董事会公告的议案进行了讨论和表决。公司董事、监事和见证律师列席了本次会议。 四、提案审议和表决情况: 本次股东大会按照会议议程,会议采取了现场表决的方式,审议通过了如下议案: 1、以48809925股赞成,占参加表决股东所持股份的100%,0股弃权,0股反对通过《关于控股子公司深圳市怡亚通供应链管理有限公司设立贵州公司的议案》。 2、以48809925股赞成,占参加表决股东所持股份的100%,0股弃权,0股反对通过《关于控股子公司深圳市怡亚通供应链管理有限公司设立广子公司的议案》。 3、以48809925股赞成,占参加表决股东所持股份的100%,0股弃权,0股反对通过《关于控股子公司深圳市怡亚通供应链管理有限公司设立湖北公司的议案》。 4、以48809925股赞成,占参加表决股东所持股份的100%,0股弃权,0股反对通过《关于控股子公司深圳市怡亚通供应链管理有限公司设立上海公司的议案》。 5、以48809925股赞成,占参加表决股东所持股份的100%,0股弃权,0股反对通过《关于长沙怡亚通供应链有限公司设立项目公司的议案(修订)》。

6、以48809925股赞成,占参加表决股东所持股份的100%,0股弃权,0股反对通过《关于长沙怡亚通供应链有限公司设立项目公司的议案(修订)》。 7、以48809925股赞成,占参加表决股东所持股份的100%,0股弃权,0股反对通过《关于控股子公司深圳市怡亚通供应链管理有限公司在安徽省设立项目公司的议案(修订)》。 8、以48809925股赞成,占参加表决股东所持股份的100%,0股弃权,0股反对通过《关于控股子公司深圳市怡亚通供应链管理有限公司在安徽省设立项目公司的议案(修订)》。 9、以48809925股赞成,占参加表决股东所持股份的100%,0股弃权,0股反对通过《关于控股子公司深圳市怡亚通供应链管理有限公司在山西省设立项目公司的议案》。 10、以48809925股赞成,占参加表决股东所持股份的100%,0股弃权,0股反对通过《关于控股子公司深圳市怡亚通供应链管理有限公司在河北省设立项目公司的议案》。 11、以48809925股赞成,占参加表决股东所持股份的100%,0股弃权,0股反对通过《关于控股子公司深圳市怡亚通供应链管理有限公司在河北省设立项目公司的议案》。 12、以48809925股赞成,占参加表决股东所持股份的100%,0股弃权,0股反对通过《关于控股子公司深圳市怡亚通供应链管理有限公司设立安徽公司的议案》。 13、以48809925股赞成,占参加表决股东所持股份的100%,0股弃权,0股反对通过《关于控股子公司深圳市怡亚通供应链管理有限公司设立天津公司的议案》。 五、律师出具的法律意见: 北京市金杜律师事务所到会议见证了本次股东大会,并出具了法律意见书。该法律意见书认为:公司本次股东大会的召集、召开程序、召集人资格、出席会议人员资格、表决程序及表决结果等相关事宜符合法律、法规和公司章程的规定。公司本次股东大会决议合法有效。 六、备查文件目录: 1、经与会董事签署的深圳市怡亚通供应链股份有限公司2013年第四次临时股东大会决议; 2、北京市金杜律师事务所关于深圳怡亚通供应链股份有限公司2013年第四次临时股东大会的法律意见书。 特此公告。

深圳市怡亚通供应链股份有限公司 2013年9月5日