

# 长三角楼市新一轮降价来袭

## 部分房企深陷资金危局

□本报记者 万晶

本该是楼市旺季的“小阳春”，长三角楼市却持续低迷，诸多开发商正陷入艰难时刻，资金链紧绷，销售回款困难。继德信地产之后，杭州又有多家开发商掀起第二波降价潮，最低折扣直指6.8折。余姚、海宁、无锡、常州等地更是高库存压顶，众多楼盘在混战中明显降价，海宁当地知名房企立德地产更被爆出资金链断裂、陷入破产危机，旗下多个项目烂尾。业内人士指出，这些二三线城市楼市危机的根本原因在于开发过度、库存过高、供应量远远超过需求，加之长三角实体经济不振，楼市库存难以及时消化。由房地产市场低迷引发的资金危机或将进一步传导至金融系统和实体经济。

### 更多开发商降价跑量

2月18日德信北海公园项目大幅降价打响了杭州楼市降价的第一枪，近期更多开发商或明或暗的加入降价大军。4月中旬，浙江华元房产集团宣布，公司在杭州的三个楼盘共160套房源将全面降价清盘。其中美林公馆项目降价力度最大，推出每套10万元可享受1.28万元/平方米起的折扣价，与该项目1.9万元/平方米的历史成交均价相比，相当于打了6.8折。玉榕庄的联排别墅均价降了约3000元/平方米，天鹅堡项目的均价也下降3000元/平方米。

华元房产集团表示，集团之所以要降价主要是为了快速回笼资金，一方面是出于资金安全考虑；更重要的是准备在杭州拿地做准备，因此希望手中掌握更多的现金。

滨江集团位于杭州的楼盘武林壹号采取了暗降的方式，去年销售均价约7.36万元/平方米，今年一季度销售均价约为5.8万元/平方米，较去年均价下降了约1.5万元/平方米。

一向谨慎的万科4月11日在杭州市场也开始降价，还把房源按不同类型分为“时尚版”、“标准版”和“豪华版”。万科钱塘府项目2号楼推出52套小户型进行促销，降低了装修标准，比此前开售的1号楼和6号楼，总价有40万至50万元的优惠。当地开发商分析，万科通过降低装修标准以及推出不同版本来降价，是担心老业主来闹事。

不仅杭州，浙江海宁、余姚等地也都面临新房销售低迷、资金回笼困难等情况。浙江海宁最大的楼盘百合新城售价已明显下降，相当于打了9折，价格降至1万左右。同区域的康桥名城三期的楼盘打出了“封顶价9600元/平方米”的口号，较一期销售均价12000元/平方米下降了20%。慕容城、景湾银座等多个楼盘项目也在进行抢筹和促销。

2014年前三个月与2013年同期相比，海宁楼市的销售均价下滑明显。2013年3月海宁市区销售均价达到12000元/平方米，而2014年3月市区销售均价降至10021元/平方米。

余姚楼市同样低迷，不得不降价促销。余姚的世茂牟山湖项目，距离市中心大约15公里，计划本月底推出230套别墅，一次性降价40%以上开盘销售，平均售价在150万元/套左右，其中至少5套价格为99万元/套，而此前内部的定价



新华社图片

为220万元/套以上，最便宜的也要170万元/套。

### 立德地产资金链断裂

与区域楼市低迷相伴的是，长三角部分开发商陷入资金危机。距离浙江兴润置业破产还不到一个月，浙江海宁的立德地产又被爆出资金链断裂，陷入破产危机，由于未能如期偿还多笔民间借款，多名债主已将其告上法庭，立德地产旗下多个项目烂尾。

立德地产成立于1998年，是海宁本地一家规模较大的房企，十多年来开发了永福花园、金桂园、玫瑰园、丽都水岸等多个住宅项目，法定代表人为吴德善。2010年吴德善远赴黑龙江投资的密山·海宁中国皮革城项目，占地10万平方米，一期投资为2.5亿元，该项目建成后生意不好，房子卖不掉，拖累了立德地产。同时，海宁当地传言吴德善陷入高利贷危机。2012年起，吴德善已经开始处理旗下各种资产。

立德房产开发的一些项目因为土地被抵押在银行而达不到交付条件，项目已经烂尾。海宁市文苑南路附近立德房产开发的写字楼，主体和外立面虽已建好，但却并未投入使用，写字楼周围都被用铁丝网围住。这一项目建筑面积达1.89万平方米，拿地时间为2010年，本来的竣工日期应该在2011年11月25日，已经烂尾超过2年。

立德房产开发的住宅项目丽都水岸目前也处于“烂尾”状态，按照合同应该是2012年8月交房，但至今该项目土地仍处于质押状态，办不出三证，一直无法交付。

长三角部分城市新房销售低迷，严重威胁到开发商的资金安全，开发商开始降价抢跑的决心十分明显。九龙仓位于杭州的“地王”项

目君玺3月份推出首批房源，均价40000元/平方米，这一项目当年的楼面地价高达24621元/平方米。九龙仓在常州的嘉年华项目也降价促销，推出了4800元/平方米的特价房，较之前6300元/平方米的价格下降近24%。

九龙仓中国地产发展有限公司主席周安桥指出，公司对价格的调整是局部性的随行就市，近期一些三四线城市的房价波动，与当地市场短期内的供应量过剩有关。在一些城市当年拿地拿贵了，或者在某个地区、某个阶段内产品过剩了，在大家都需要降价的情况下，九龙仓可能会先下手为强。九龙仓会根据市场情况采取更灵活的价格策略，有的项目可能会涨，有的项目如果库存压力较大，出于资金回笼的需要，即使亏本也要及时出货。

### 天量库存与经济不振困扰

长三角楼市降价背后是天量的库存、需求的疲弱，供过于求十分严重。杭州市统计局发布的数据显示，2014年1至2月杭州商品房销售面积111.57万平方米，同比下降19%。2014年第一季度，杭州主城区商品房成交套数5276套，创了近三年来同期成交套数新低，还不到去年同期的50%。按照3月底杭州商品房库存量11.52万套计算，以2013年的平均销售速度，大约需要消化16个月，何况今年销售速度大幅放缓。

杭州楼市天量库存与近年来疯狂卖地有直接联系。2009年杭州土地出让金以1054亿元位居全国第一，2010年以738亿元位居全国第六名。2013年杭州全年土地出让总收入高达1326.9亿元，刷新了杭州近4年以来土地出让收入的最高纪录。这就意味着未来杭州还面临

着大量的新增供应。

海宁虽然属于县级市，可新房库存总量甚至相当于浙江其他地级市的水平。海宁透明售房网数据显示，截至4月14日，海宁全市可售房源16129套，可售面积197.02万平方米。依照今年3月778套的销量，仅消化这16129套房源就需要21个月。

从2011年开始，海宁加大推地的节奏，2011年全市供应建设用地11003亩，规模创历史新高。根据海宁市政府2012至2014年的政府工作报告，这三年的土地供应面积分别为4500亩、5000亩、5000亩。

余姚同样面临这种存量商品房大量积压的情况。余姚市房地产开发企业协会资料显示，目前余姚可售存量住宅约为10750套、150万平米；竣工未售约60万平米；去年新开工约130万平米；另外，还有大量的拆迁安置空房，初步统计约为110万平米、7000套左右。按照去年余姚商品房销售约60万平米计算，库存商品房至少需要消化两三年。

近两年来，以外贸和制造业为主的浙江经济持续不振，加之受温州高利贷危机影响，浙江民间购买力受到冲击。以杭州为例，2013年杭州规模以上工业增加值累计同比增长8%，为2010年以来的最低增速，经济增速的放缓，对区域实际购买力和楼市信心产生较大冲击。

“限购令”实施之前，温州、台州等地的投资者，一直以来是杭州楼市的重要购买力。“限购令”实施之后，杭州楼市的外地投资客剧减，需求出现了明显萎缩。同时，因为浙江当地实体经济不景气，民间金融体系破坏，投资购房也是有心无力。

## 近七成代表赞同居民水价涨1元

# 北京非居民水价将同步调整

□本报实习记者 欧阳春香

4月17日下午，北京市举行居民用水价格调整听证会，对于此次听证的两套价格调整方案，25名听证代表中有17位同意方案二，即“首档水量180立方米，每立方米水价上涨1元”；6人赞同方案一，还有2人提出新方案。

北京市发改委副主任刘印春在会上表示，此次北京市水价改革是一次整体改革，非居民水价也将进行同步调整，特别是特殊行业用水价格将同步大幅度上调。

### 水价三大块均上调

据介绍，此次水价调整将以年度水量作为计量周期，听证会提交了两个方案。按照方案，第一阶梯用户量各覆盖了85%和90%的居民家庭，分别被限定在145立方米和180立方米之内，每立方米水价为4.95元和5元。两个方案中，第二阶梯的用水量上限一致，均为260立方米，每立方米水价为7元；第三阶梯每立方米水价为

9元。阶梯水价的实施范围为北京市所有抄表到户的居民用户。

北京现行居民用水价格为2009年制定，价格标准为每立方米4元，其中，自来水费为每立方米1.70元，水资源费为每立方米1.26元，污水处理费为每立方米1.04元。而根据北京对供水排水成本监审结果，北京总的用水成本为每立方米6.38元，含税成本为每立方米6.59元。

北京市发改委介绍，以此次方案一为基础水价上调0.95元为例，其中0.63为水资源费和污水处理费。按照国家关于水资源费征收标准的文件要求，北京的水资源费为每立方米1.6元。此次水资源费拟上调0.31元，至每立方米1.57元，仍然低于国家标准。污水处理费拟上调0.32元，调后为1.36元，构成水价的自来水水费、水资源费、污水处理费均上调。

北京市水务局副局长刘斌称，下一步将加强农村用水管理，逐步探索农村阶梯水价试点。适时出台农村用水管理办法，积极推进农村生活用水计量收费管理。此外，还要抓好供水企业服务质量提升，特别是狠抓水质监管。严格新增非居民用水影响评价审批，严格非居民用水的计划管理，超计划用水累进加价制度。

据介绍，北京市水务局正在研究制定农村用水管理办法、特殊行业用水核定及费用征收监管办法和再生水调配管理办法，加强水资源

费和污水处理费收缴等，以进一步加强行业和用水监管。

刘印春表示，此次北京市水价改革是一次整体改革，在居民水价调整的同时，非居民水价也将进行同步调整，并严格执行超定额累进加价政策，特别是特殊行业用水价格将同步大幅度上调，坚决抑制高耗水行业发展。

刘印春说，有关部门将进一步落实最严格的水资源管理制度，加大污水处理的投入。生活用水与产业用水、地表水和地下水并重，完善节水制度，研究建立节水的激励机制。进一步加快老旧小区、老旧管网改造速度，加大污水处理的投入，促进水资源的循环利用。按照污水处理和再生水利用设施三年行动计划，新建再生用水厂47座，污水处理率达到90%以上。

北京市发改委价格管理处处长彭红表示，居民水价调整后增加的收入，主要用于供水企业实施户表改造、弥补供水成本、增强供水保障能力。今后要加快制定一户一表改造计划。智能水表概念公司新天科技、三川股份等有望获益。

# 3月粗钢日均产量创历史新高

□本报记者 钟志敏

统计局最新公布的数据显示，今年1-3月份全国粗钢产量总计20270万吨，同比上涨2.4%；其中3月份7025万吨，同比上涨2.2%。测算3月份日均粗钢产量226.6万吨，创下历史新高。钢材供应维持高位，对市场继续形成压力。

业内分析师表示，去年冬季以来，钢材市场长期处于需求疲软阶段，钢厂因为亏损一度有

放。”中国钢铁现货分析师孟城祥表示。

中钢协最新统计数据显示，4月上旬重点企业粗钢日产量174.73万吨，增量7.83万吨，环比上涨4.69%；全国预估粗钢日产量215.15万吨，增量7.83万吨，环比上涨3.78%。同时，4月上旬统计重点钢铁企业库存月末存量为1513.9万吨，较上月末下降了28.54万吨，环比下降1.85%。

孟城祥认为，由于进口矿等原料价格处于相对低位，3月份钢厂亏损大幅收窄，特别是进入4

## 文资华夏影视基金成立

规模20亿元

4月17日，作为第四届北京国际电影节重头活动之一，北京文资华夏影视文化产业投资基金成立。该基金规模20亿元，进一步推动金融资本与影视产业的有效对接。

该基金股东实力强大，包括中国电影基金会、北京市文资办、中信资产管理有限公司、耀莱集团、北广传媒集团等。该基金的首个投资项目为成龙参演的古装电影《天将雄狮》，计划明年春节上映，华谊兄弟参与了部分投资。

最近国家密集出台了多项促进文化产业发展的政策，强调发挥市场的决定性作用，鼓励文化企业引进战略资本，鼓励文化和金融合作，鼓励设立文化与相关产业融合发展的投资基金。2013年中国电影票房突破200亿元，中国电影产业和市场发展迈上了新台阶。但中国电影产业也面临创意亟待丰富、技术亟待突破，特别是投融资机制相对单一等问题。在此背景下，北京市下属的文化企业联合金融机构、电影界专业机构和人士发力成立了文资华夏影视基金。

据悉，该基金将充分利用国际先进的风险投资理念和金融工具，以电影、电视剧项目为主投方向，兼顾影院投资、影视产业链上下游公司股权投资等，探索出适合中国电影产业发展的投融资模式，努力提高中国电影的国际影响力和市场占有率为。(姚轩杰)

### 发布VIDAA2代电视

## 海信聚合战略落地

海信电器4月17日发布了VIDAA2代电视。相比去年同期发布的VIDAA1代，VIDAA2代在硬件升级的基础上，整合了海信的聚合战略资源，并推出了一系列崭新的概念。3月18日公司公布聚合战略，从资源端到硬件端得以打通。

此次VIDAA2新添两个聚合功能，进一步强化了聚合(“聚好看”)和社交(“聚享家”)功能。海信集团董事长周厚健表示，植入了这两款产品的VIDAA2，将推动智能电视产业由1.0时代向2.0时代迈进。VIDAA电视发售一年来销售突破100万台，接通率和活跃率为行业最高，此次聚合和社交功能的植入，将给VIDAA电视业务注入更多活力。

周厚健表示，彩电行业当前正处于“强化”和“取代”的交错期，强化的是“地位”，取代的是“形态”。客厅大战再喧闹，彩电作为家庭中心的地位不会改变。

今年以来，海信启动了新一轮互联网战略，引发了业内的高度关注。3月18日，公司宣布与爱奇艺PPS、乐视、PPTV、优酷土豆等11家视频网站达成战略合作。公司有关负责人称，“1+11”格局将实现迄今国内最大范围的互联网视频内容共享。3月27日公司举办ULED新品发布会。分析人士表示，VIDAA2的发布意味着公司互联网战略找到了落地的终端。(傅嘉)

## 得力集团

### 转型综合服务提供商

4月17日，国内办公用品第一品牌得力集团正式宣布其品牌由“得力文具”升级为“得力办公”，其业务范围也将从供应综合文具产品升级为提供办公整体解决方案，进行办公产业链布局。

得力集团总经理娄甫安表示，得益于丰富的产品线和完善的销售网络，得力近年来始终保持着20%以上的销售增长率，即便在去年国内宏观局势错综复杂、市场经济整体紧缩的困境下，销售增长仍然高达40%，稳居行业领导者地位。“我们预计2014年销售额能达到近百亿元的规模。”

娄甫安称，当前企业用户对于办公产品的需求不再局限于文具，市场已从“点”的需求转向“产业链”的整合需求。因此，整合办公产业链上下游各个环节，打造“办公整体解决方案”成为得力的战略方向。

得力集团副总经理陈雪强也对中国证券报记者表示，此次升级意味着得力从单纯的制造商升级为大办公综合服务提供商。(王锦)

## 重庆“宽带中国”实施方案发布

重庆市政府网站17日消息，重庆市“宽带中国”2014专项行动实施方案日前发布，将进一步提高重庆市宽带基础设施能力，促进重庆市经济社会发展。

方案提出了四大任务目标：一是宽带网络能力持续增强。以共建共享方式推动至少10个老旧小区光纤到户改造试点，实现50万老旧小区驻地网用户的光纤到户改造；新增光纤到户(FTTH)覆盖家庭150万户，总数达到400万户；新增3G和4G基站15000个，全市3G和4G基站总数达到34000个；新增无线局域网接入点(AP)25000个，全市AP总数达到11万个；新增互联网出口带宽总数达到2.8T。

二是惠民普及规模不断扩大。新增固定宽带接入互联网用户不少于30万户，全市固定宽带接入互联网用户突破530万户；新增3G和4G用户300万户，3G和4G用户规模达到1000万户；实现集中连片特困地区行政村互联网覆盖率达到100%。三是宽带接入水平进一步提升。实现使用8M及以上宽带接入产品的用户占比不低于30%。四是创建宽带示范城市效果初现。积极参与宽带示范城市评选，形成区域宽带良性发展氛围，创建两个“宽带中国”示范城市。(李香才)