

■ 地产风云

开发商加紧推盘 购房者心存疑虑

珠三角楼市“回暖”言之尚早

由美国次贷引发的金融风暴席卷全球,并逐步从金融系统蔓延到实体经济领域。国内房地产市场陷入持续低迷以来,萎缩的成交、观望的情绪和明折暗降的焦躁也随国际金融风暴而加剧。在一系列房市新政出台以后,房地产市场能否回暖? 下一步房地产市场将何去何从……面对这些疑问,本报特开设“地产风云”栏目,持续关注中国房地产市场的未来走向。

□本报记者 万晶

接二连三的利好政策出台,降息、降税、降低首次置业首付比例和利率优惠,给寒冬中的珠三角楼市带来了丝丝暖风,一边是开发商欢欣鼓舞,一边是消费者对前景忧虑,并不敢轻易出手,政策风能否吹暖珠三角楼市,尚需时间来考验。

开发商猛推盘

中国房地产指数系统显示,10月20日至26日当周深圳市有6个项目批售上市,共提供2285套,共计22万平方米商品房,其中商品住宅有2001套,共20.97万平方米,套数和面积环比分别增长625%和1559%。10月25日至31日,又有四个项目取得预售许可证,合计为市场提供了539套,约6.24万平方米的住宅以及1.37万平方米的商业。

业内人士指出,深圳楼市供应量“井喷”,主要由于政府推出的鼓励购房政策11月1日开始实施,许多开发商纷纷分享楼市新政带来的市场。据了解,金地梅陇镇四期和晴山月已在11月1日推出,万象天成预备11月中上旬开盘,紫麟山将于11月中下旬发售,君悦龙庭也将推出新的一批单位。“救市政策对豪宅别墅产品直接影响不大,不过整个市场的信心加强,此时推介刚好借政策东风。”深业紫麟山负责人表示。

开盘推货热情高涨,而对于房价的认识,深圳开发商出现明显分化,有的开发商迅速逆势提价,有的则是维持原有优惠或趁机降价出货。位于深圳市龙岗区的慢城取消



广东东莞房地产广告

了之前的特价房和子女教育补贴,均价也有所回升;景园的部分户型也取消了送装修家具礼金券;沙河世纪假日广场则对价格进行了微调,每平方米上涨400-700元,目前均价在18000-19000元/平方米之间。而万科第五园则迅速推出总价减三万的活动,金地梅陇镇四期打出了“6670元/平方米起放肆到底”的口号,康达尔蝴蝶堡也推出二期6338元/平方米起的特价单位。

广州的楼盘则大多采取了降价促销的方式,把首次置业、中小户型作为促销重点,甚至有楼盘降价1000多元/平方米。广州万科率先铺开“零契税”活动,周末推出上百套中小户型产品,只要购买100■以下的单位,契税都不需要购房者负担。保利也在新政落地的首个周末,全面开放紫薇花园3期,主打小户型。恒大山水城也适时推出20套精品湖景楼王,不少是70至90■中小户型,首付8万起,以吸引年轻的首次置业者。

位于广州市区中心的星河湾6号此前市场普遍预期在1.6万至1.7万元/平方米,然而最近开盘价格是最低1.3万元/平方米起。销售人员表示,发展商不想定价太高,现在可以借政府救市的机会,快点出货,成交才是最重要的。业内人士认为,开发商一个重要考虑是为了完成年底任务,借着新政进行促销,力求出货

回笼资金。

回暖会否昙花一现

记者在深圳几个楼盘现场发现,房地产救市新政出台后,各楼盘看房人数明显上升,而新政正式开始实施,场面更为火热。水蓝湾的销售人员告诉记者,周末的客户到访量比以前多了一倍。金地梅陇镇四期的接待人员表示,每天大约要接待两千余名客户看房。消费者选择此时看房,主要由于心态变化:一是觉得救市后房价将趋于稳定,二是实地了解一下新政后的市场行情,担心开发商趁机涨价。

深圳市国土局数据信息显示,10月24日至31日的成交套数仅为66、59、40、55、59、45、33和35套。而新政实施后前三天成交量却突然跃升到232套、164套和166套,呈现“井喷”现象。根据中国指数研究院最新数据统计,上周末广州楼市也有所升温,签约量翻了几倍,网签量回升至579套,而在10月27日至31日,签约量仅为372套住房。

深圳市房地产研究中心副主任王锋表示,新政开始实施初期交易量的明显放大,是由于之前买家为了享受税收优惠,延迟买房手续所致。他指出,新房交易量的短暂回升能持续多久是个问题,楼市是否能走出低迷,仍有待时间检验。

融危机带来的收入下跌以及小企业主欠款压力,令已经进入合理价值中枢的楼价又有了进一步下跌的动力。”

难扭下行颓势

尽管中央已经出手稳定楼市,其他地区也有地方版救市方案,但广深地方版救市方案尚未出炉,尽管主管部门多次召开研讨会,但对此一直是争论不休。不久前由政协深圳市福田区委主办的议事会上,来自银行界、企业界等代表均表示,深圳地方政府不应急于救楼市。民生银行深圳分行行长助理邓少光表示,深圳房价应回归到一个合理的程度,毕竟深圳的工资水平跟内地差不多,但楼价却比内地贵二到三倍,这是不合理的。

深圳赛格导航科技公司总经理张家同表示,房价确实超出了普通人的购买能力,深圳房价高已影响人才来深圳了,建议政府救楼市“谨慎为重”。奕达电子公司华南区对外事务总监李世伯则反映,该公司已经出现招聘难,大学毕业生表示在深圳根本买不起房、也租不起房,安居才能乐业,深圳的房价不下调,会导致大批的人才外流。

而广州市国土房管局副局长黄文波此前也明确表示,广州目前的楼市刚性需求在支撑,房价平稳下降,但还处在中高阶段,近期来看,对于房地产市场是比较乐观的,不存在“救”的问题。

对于未来一段时间楼市走势,深圳中原总经理李耀智认为房价短期内依旧不乐观。他认为政府救市政策的出发点在于提升成交量,而不是拉高房价,房价再度飞涨会带来很多问题。其次,目前全球金融市场动荡不安,未来经济走势存在很大不确定性,中国不可避免地会受到金融海啸的冲击。同时,深圳市场目前供应量非常多,供大于求。

百仕达地产董事副总经理罗雷也认为抄底目前尚不是时候。他表示,这一轮全球经济大调整,很多人资产会大幅缩水,购买力将会严重下降,财富复苏也需要一个过程,而财富减少的效应也肯定会投射到房地产行业。他建议市民买房一定要量力而行,不要参与太多的投资投机性因素。

松下收购三洋敲定

短期对中国家电业影响有限

□本报记者 陈静

松下中国公司8日发表声明称,松下与三洋电机的董事会已经批准了收购决定,双方接下来将商讨资本及业务层面的合并,最终目标是使三洋电机成为松下的子公司。

银河证券研究员朱力军指出,三洋电机与松下尽管在中国市场投资众多,但是与中国资本市场关联度不大,此外,由于双方在中国市场份额均不大,短期内合并对中国家电行业不会产生大的影响。

保留三洋品牌

如果松下成功并购三洋电机,双方合计销售额达11万亿日元(约合1100亿美元),将成为日本最大的电器厂商。

据悉,松下将保留三洋目前的业务、员工和品牌,维持现行经营体制。两家公司将紧急成立实行项目小组,具体负责合并事宜,预计在12月末发出进展状况。

松下方面称,此次并购是由松下提出的。在三洋电机成为子公司的前提下,通过资本及业务的合作,两

公司经营技能和经营资源实现共有化;通过协商获得全球竞争力,两企业价值实现最大化,进而保障股东的利益,有利于客户、员工等所有与企业有利害关系人员的利益最大化。

松下最为看重的是三洋电机的太阳能电池业务。三洋电机在能源事业领域2008年度的销售额约为5000亿日元,营业利润约450亿日元,到2010年,三洋电机的计划是销售额达到6100亿日元,营业利润达到580亿日元。

松下方面表示,在能源事业领域,与三洋电机计划通过技术互补,共同为二次电池市场的发展继续作出贡献,利用松下的全球销售网络促进三洋电机的太阳能事业销售。在电子事业领域、生态事业领域,元器件、数码、商务、白电的所有领域内,也将在众多产品种类内尽可能地扩大商品阵容,相互利用销售和开发成本。

对中国家电市场影响有限

行业人士介绍,三洋电机与松下在中国投资众多,但与中国资本市场关联度不大,对中国资本市场影响有限。

山东拟建全球最大焦化集团

焦炭大省山东省日前发文支持焦炭企业发展。日前,山东省经贸委等八部门联合下发通知,支持22家重点焦化企业发展,拟组建大焦化企业,推进焦化行业结构调整。山东省八部门在下发的通知中,确定了装备水平高、产业规模大、进入国家行业公告的22家焦化企业,在项目核准、土地审批、信贷投放等

方面予以优先支持。山东铁雄能源、济钢集团焦化厂、莱钢集团焦化厂等均在支持之列。

山东省焦化行业协会会长王清涛表示,将借助当前的市场形势和产业调整政策,由22家重点焦化企业组建一个大焦化企业,预计组建成功后,产能将达到2000万吨,将成为全球第一,该项目基本框架将在今年年底出炉。(康书伟)

集装箱新增订单急速下滑

韩国C&Group集团陷入困境

□本报记者 陆洲

从去年11月韩国船厂两艘船订单被欧洲船东取消开始,世界造船业就被蒙上了一层浓浓的阴影。记者了解到,目前全球贸易货运量的萎缩正在从航运公司向集装箱制造企业蔓延。从今年10月份以来,全球集装箱新增订单急速下滑、濒临枯竭,而这种状况还有可能延续下去,航运产业链上相关企业的生存状态不容乐观。

统计数据显示,前三季度全球集装箱产量约230万TEU,同比下降10%以上。但由于钢材价格的大幅增长,集装箱价格涨幅也超过10%,因此上半年主要企业中集集团(000039)和胜狮货柜(0716.HK)的营业收入并没有下降。有分析师认为,市场对钢材上涨的预期是集装箱行业上半年需求相对稳定的主要原因。

进入下半年,随着次贷危机向实体经济进一步蔓延,贸易量增速回落,钢材价格急转直下,10月份全球集装箱新增订单急速下滑,除马士基、太平洋等船公司自己给内部集装箱极少数订单以外,全行业几乎没有订单。进入11月份,这一局面也没有得到任何改变。

需求大幅萎缩给航运产业链上相关企业的打击是沉重的。记者了解到,目前,在航运产业链上最早陷入困境的是韩国C&Group集团。该集团旗下的定期船公司C&Line所有的货运服务均已中止,并已取消来往中国与日本的航线。受此影响,集团旗下的C&Group重工原来指望贷款兴建40艘卡姆萨尔型散货船和第二船坞的资金来源已被拒绝,其发行总值30亿韩元(约2290万美元)的债券也没有得到公众支持。集团旗下的集装箱事业部C&Jindo(进道集团)、东南亚海运和造船厂等公司资产已被银行监管,并且正在准备出售中。有业内人士预计,C&Group集团在中国的三家集装箱工厂或将遭遇停产和流动性资金的风险。

环球资源拟抛售3亿美元股票

财务总监将易人

□本报记者 徐晓巍

7日,环球资源公司(GSOL)宣布任命葛伟龙(David Gillan)担任公司副财务总监一职,同时宣布了现任财务总监王镇和将于2009年6月30日退休。王镇和计划于退休后继续以顾问身份为环球资源提供专业意见。这是上月环球资源爆出裁员风波后的又一起人事变动。

据环球资源2008年二季度财报,环球资源在内地的收入为2.89亿元,占到其全球收入的65.8%。也就在本周,环球资源向美国证券和交易委员会(SEC)申请,要求出售高达3亿美元的股票组合。而在宣布公司出售股票的当天,环球资源董事会主席也是该公司控股股东的Merle A.Hinrichs(韩礼士),表示可能出售最高达600万普通股,约占目前公司股份13%。根据SEC公布文件,环球资源表示“出售股票的收益净额将用于一般企业用途,公司不会从其CEO出售股票中获得任何收益。”

市场分析人士指出,出售股票和裁员都是环球资源为了应付寒冬的举措,目前其市值大幅缩水,大规模出售公司股票对环球资源业绩不会产生实质性的帮助。环球资源二季度财报显示,公司营业利润率17%。环球资源11月7日股价从一个月前的10.07元下滑到6.49元,市值为3.03亿美元。

维斯塔斯 三季度盈利增57%

世界最大的风电设备制造商丹麦维斯塔斯公司日前发布报告称,该公司第三季度盈利额达到1.6亿欧元,比去年同期的相应数据1.02亿欧元提高57%。上述盈利额虽然略低于市场分析师此前预期的水平,但仍意味着维斯塔斯有可能兑现该公司今年57亿欧元和明年72亿欧元的销售收入预期。

维斯塔斯首席执行官迪特利夫·恩格尔(Ditlev Engel)表示,尽管全球金融危机所造成的实体经济形势不确定对公司产生了一定影响,但奥巴马当选美国总统将促进全面的绿色能源需求增长。基于这一点,维斯塔斯2009年的全球投资额将有望达到12亿欧元。不过,对于金融危机对绿色能源行业造成的影响,恩格尔仍然表示需要进行进一步的观察,因此维斯塔斯将谨慎执行此前制订的员工数量增加计划。据了解,维斯塔斯今年前10个月已经将员工数量从5000人增加到20000人。(高健)

津秦铁路客运专线开工

□本报记者 欧阳波

11月8日下午,天津至秦皇岛铁路客运专线开工动员大会在天津市滨海新区举行。

客运专线自天津站引出,经天津滨海新区、唐山、北戴河引入秦皇岛站,正线全长261公里,设车站7座,设计时速350公里,单向输送能力8000万人/年。项目投资估算总额为338亿元,由铁道部和天津市、河北省合资建设。建设总工期4年。

津秦铁路客运专线全线设计桥梁与隧道总长度占线路总长的67.6%,沿线大量采取吸、隔声屏障降噪措施或减震措施,减少了列车运行对环境的影响。

津秦铁路通道地处环渤海地区,连接华北和东北,是我国铁路网主通道之一。建设津秦铁路客运专线,实现客货分线运输,在充分释放既有京山线能力,有效缓解运输能力紧张状况,确保东北地区煤炭、石油、木材、粮食等大宗物资出关以及港口、口岸货物运输的同时,能够大大缩短东北与关内广大地区和沿线城市之间的时空距离,增进经济、文化和技术交流,进一步提升铁路运输服务质量。