

各地推地显“诚意” 房企吸纳力存疑

优质地块+优惠措施

□本报实习记者 张敏

多个城市掀起的“推地潮”升温了土地市场“金九银十”预期。优质地块亮相、部分地区房企在拿地中可能享受到保证金核减、土地款付款周期延长等优惠政策，显露了地方政府推地的“诚意”，有利于促进成交。但房企对地块的吸纳能力尚存疑问，今年一线城市的供地计划完成情况不容乐观。

土地市场或迎“金九银十”

今年前8月的北京土地市场，堪称近年来的“冰点”。根据北京市土地整理储备中心的数据，今年1—8月，北京仅成交土地95宗，成交土地总价款为244.6亿元，同比下降63.5%。其中，今年3月、5月和8月，北京住宅用地均出现“零成交”。但9月北京土地市场可能大爆发。根据北京市土地整理储备中心的信息，9月北京将入市交易的土地共计31宗，其中含居住性质的土地有14宗，超过了前8月成交的宅地数量总和。

北京中原市场研究部总监张大伟估算，根据目前推出的地块规模，估计北京9月土地成交金额可能接近200亿元，几乎与今年前8月的土地出让金持平。

无独有偶，上海也将在9月迎来今年最大的“推地潮”。据上海市国土局的信息，本月上海市将推出26宗经营性用地，其中包括6宗纯宅地，2宗商住综合用地，15宗商业、商办用地，以及3宗动迁房用地。上述地块的起始价总额就达101.04亿元。

各地推地显“诚意”

除推地规模大以外，从这批土地供应质量上，不难看出地方政府的“诚意”。

根据北京市土地整理储备中心的信息，北京西城区月坛南街地块将于本月21日进行现场投标，该地块为北京二环内屈指可数的优质土地，稀缺程度不言而喻。

此外，位于北京朝阳区来广营的一宗居住用地已在本月入市，规划建筑面积接近12万平方米。顺义马坡镇则拿出一宗规划建筑面积接近50万平方米的政策性住房用地，其体量为近年来所罕见。

与北京类似的是，在近期启动供地热潮的其他城市，优质地块的身影同样多见。上海就推出黄浦区、杨浦区的多宗优质地块，新增供地质量明显高于去年同期。武汉则推出多宗“城中村”改造地块，区位优势同样明显。

上海的“诚意”还体现在价格上。其中，位于杨浦区的“五角场镇340街坊地块”，出让底价仅为8200元/平方

此外，厦门将于9月7日公开出让17宗地块，以商服、办公土地为主。温州则在8月25日一次性推出52宗土地，土地面积共计3220亩，其中商服用地达到29宗。杭州、武汉、石家庄等地也在上月底实现了大规模的土地交易。

中国土地勘测规划院低价所所长赵松向中国证券报记者表示，为完成全年的土地供应计划，下半年往往是土地供应的密集时段。事实上，国务院督查组回京后曾表示，部分城市今年上半年住房用地供应计划完成率较低，个别城市不到10%。

近几年来，各地供地计划的完成情况不甚理想，不少热点城市连续多年未能完成土地供应计划，导致市场潜在库存吃紧，并影响到次年土地供应指标的制定。

地方财政缩水现象同样明显。根据北京中原地产的统计，今年前8月，全国13个热点城市的土地出让金仅为2473.5亿元，同比减少39.3%。其中，4个一线城市的下降幅度均超过50%。

米，仅相当于同区域成交土地楼面价的1/3左右。

此外，从去年下半年以来，地方政府的土地供应中，便已推出降低土地保证金比例、延长地价款缴纳时间等优惠措施。在本轮供地潮中，上述优惠虽未明文写入出让文件，但开发商在拿地中的优惠仍然常见。

土地财政是政府推出拿地优惠政策的主因。某在港上市房企相关负责人表示，当前地方政府推地的动力，要强过开发商拿地的意愿，“现在是土地市场的买方时代”。

“推地潮”的到来，对面临“断供”风险的土地市场，无疑是利好消息。根据国家统计局的数据，1—7月份，房地产开发企业土地购置面积18982万平方米，同比下降24.3%，降幅比1—6月扩大4.4个百分点；土地成交价款3836亿元，下降16.9%，降幅扩大3.6个百分点。若未来土地交易旺盛，有望缓解“断供”压力。

房企吸纳力存疑

然而，在面对优质地块和优惠政策时，房企拿地意愿未必如预想的强烈。上述在港上市房企负责人向中国证券报记者表示，公司在拿地过程中，更看重土地的“性价比”，不会盲目去拿优质地块和高价地。

事实上，经过楼市调控的“洗礼”，房企在土地市场的抉择更加理性，自2011年以来，“地王”已甚少出现在市场中，且成色暗淡不少。今年年初，一些地方政府以低价推出大量土地，但房企甚少问津。分析人士认为，虽有资金链趋紧的因素，但也反应房企整体的谨慎态度。

上半年不少房企销售额有所增长，但由于低价销售的情况居多，导致房企的利润率明显下滑。不少专家还认为，这将造成企业在面临高价地时，拿地意愿和能力更加不足。

而在近期的新增供地中，多数土地的出让方式以“价高者得”的拍卖为主，甚少有土地采用考量综合能力的招标出让，这将在一定程度上推高土地的成交价款。以北京为例，在本月新增的31宗土地中，8宗采用招标出让，其余均为拍卖出让。

此外，在经历了此前几年的拿地



数据来源/据公开信息整理 制表/张敏 CFP图片 合成/王力

一线房企拿地热情升温 青睐二三线城市

部分房企土地储备可保障未来2—3年开发

面积分别同比下降了68.92%、58.87%。

万科曾表示，6月末公司规划中项目按权益计算的建筑面积合计3435万平方米，基本可满足未来两到三年的开发需求。事实上，这一规模较去年同期下降了150万平方米。但7月以来万科在土地市场大举出手，最近两月斥资66.33亿元拿地。

保利地产上半年共新增7个房地产项目，新增建筑面积367.31万平方米，这两项数据分别同比下降了46.15%、19.45%。保利地产表示，6月末，公司拥有在建拟建项目154个，在建面积3036万平方米。而去年同期，公司共有在建拟建项目148个，占地面积3203万平方米，容积率建筑面积5808万平方米。

招商地产上半年则在土地市场上保持了相对稳健的增速。上半年招商地产在贵州毕节、北京、天津等地通过招拍挂及股权收购方式获取4块项目用地，权益面积99万平方米。而去年同期，招商地产在佛山、武汉、镇江等地新取得5个项目，

权益面积84万平方米。

相比之下，金地集团上半年在土地市场上最为谨慎，公司上半年并未获取新的土地储备。直到8月23日，公司公告称，通过股权收购的方式获取了沈阳市浑南新区滨河东项目。项目规划净用地面积6.14万平方米，规划容积率3.0，土地用途为居住商业，项目的土地成本为2.53亿元。

业内人士表示，虽然中报数据显示龙头房企上半年拿地较为谨慎，但从7月以来的情况看，大型房企高度关注土地市场的机会，拿地动作趋向频繁。

关注二三线城市

尽管随着部分城市住宅成交量的回升，热点项目出现相对活跃的竞拍，土地溢价成交情况有所增加，但土地市场整体景气度依然不足。一线房企主要拿地项目仍集中在二三线城市。从今年前八个月各地的推地情况看，二线城市的推地规模也有所上升。

商品房去库存提速 新开工面积连续下滑

部分城市或现供应紧张

米，压力较大。北京、上海两地的库存量虽大，但由于月成交量较大，这些地区库存的去化周期并不长。

今年二季度以来，房地产市场成交火爆，不少热点城市的成交量甚至回归到调控前水平。但从上述数据来看，房地产市场的库存并未明显减少。

分析人士认为，当前库存高企，主要因前两年土地交易旺盛，并陆续转化成房屋供应，填补了房屋热销形成的空缺。开发商从拿地到最终形成房屋供应，大约需要1—2年的周期。当前这批库存的形成，主要来自自2010年和2011年的新增土地供应。

但在“金九银十”热销预期下，上述库存恐怕难以在高位维持太久。上海易居房地产研究院综合研究部研究员严跃进表示，一线城市库存已在高位盘整多月，继续攀升的支撑力度不够，新入市楼盘可能不足以抵消楼市成交活跃的消耗，预计未来两个月，库存量将有所降低。

从8月下旬以来，房企普遍加大了推盘力度，且以价位不高的普通住房为

主。不少业内人士预期，尽管房价并未实质下降，但在信贷政策仍属宽松范围内，“金九银十”市场热销的可能性较大，这或将加快去库存的步伐。

此外，来自国家统计局的数据显示，受楼市调控影响，近几个月来，全国商品房施工面积增速持续下滑，新开工面积则连续4个月保持同比下降，且降幅不断扩大。这也被认为将影响到库存的补充，以及未来的市场供应。

部分城市供应或放缓

根据北京市住建委的信息，截至9月5日，北京市的新房住宅库存（现房+现房）为76877套，继续保持在8万套以下的低位。按照8月份的成交量，这部分库存的消化周期尚不足5个月。受政策预期不确定的影响，今年8月中旬以来，北京甚至一度出现半个月的“期房供应荒”，这在往年并不多见。

上海易居房地产研究院的报告称，在本轮库存周期中，三线城市库存呈现出明显的上升趋势，一二线城市的新建商品住宅库存则明显处于停滞，甚至是

下降的趋势中。

业内人士分析，造成这种现象的原因主要在于近几个月来，热点城市的成交量持续保持高位，库存消化明显。而近几年来，房企拿地和开发的战略重点，已经由一二线城市转向三四线城市，极大地补充了当地库存。

据中国指数研究院的统计，除北京外，广州、深圳、苏州、杭州、南京、福州等热点城市的住房库存也面临着较短的消化周期。长期来看，个别热点城市后续供应堪忧。上述机构的数据还显示，2009年以来，北上广深4个城市的住宅用地成交总和只有1.1亿平方米左右。其中，北京、上海住宅用地成交面积均在4500万平方米以下，广州不到2200万平方米，深圳则只有650万平方米左右。按照现有的住宅市场消化能力，这四个一线城市的新增土地消化周期均不足三年半。此外，杭州、长沙、苏州、东莞等城市的土地去化周期同样不足这一水平。而相比之下，武汉、天津、青岛、沈阳等城市的消化周期在7年至10年之间。

股票代码:000410

股票简称:沈阳机床

公告编号:2012-52

沈阳机床股份有限公司 关于设立投资者接待日的公告

本公司及董事会成员保证公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

为进一步加强公司投资者关系管理工作，更好与广大投资者沟通、交流，促进公司发展，公司现将设立“投资者接待日”的相关事项公告如下：

1、公司投资者接待日设定为每季度第二个月第一周的星期四（法定节假日除外）。业绩快报披露前10日、定期报告披露前30日等信息披露敏感期间不接待投资者来访，以后年度将遵照安排，如有变动公司将另行公示。敬请广大投资者予以理解和支持。

2、接待时间：上午10:00—12:00。

3、接待地点：沈阳经济技术开发区开发大路17甲1号公司主楼V1-03号会议室。

4、为更好地服务投资者，请有意来公司现场参观交流的投资者在每次“投资者接待日”前三个工作日与上市业务室联系，进行接待登记。联系人：林

晓琳、石苗苗；联系电话：024-25190865；传真：024-25190877。

5、请来访个人投资者携带本人身份证原件及复印件、股东账户卡原件及复印件，机构投资者携带相关证明文件，公司将对上述文件的复印件进行存档，并按照深圳证券交易所的规定，要求投资者签署《承诺书》，以备监管机构查阅。

6、除接待日外的日常时间，公司设立公开的投资者热线，设立专人专岗，保证电话的畅通与投资者咨询问题的及时反馈。专线号码：024-25190865。

欢迎广大投资者到公司参观、交流、沟通。衷心感谢广大投资者对公司发展的关心与支持！特此公告。

沈阳机床股份有限公司
董 事 会
二〇一二年九月六日

A股股票代码:601336

A股股票简称:新华保险

编号:临2012-032号

H股股票代码: 1336

H股股票简称:新华保险

新华人寿保险股份有限公司第四届董事会第四十九次会议决议公告

新华人寿保险股份有限公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

新华人寿保险股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于2012年9月5日发出召开第四届董事会第四十九次会议（以下简称“会议”）的通知，以通讯方式召开会议。截至2012年9月6日，会议应参与表决董事13人，实际参与表决董事13人，董事刘向东委托董事孟兴国、独立董事王隼委托独立董事张宏新、独立董事方中委托独立董事陈先平进行书面表决，董事长康典回避表决。会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《新华人寿保险股份有限公司章程》和《新华人寿保险股份有限公司董事会议事规则》的有关规定，所作的决议合法、有效。

会议审议通过了 关于就董事长买卖公司股份事宜指定相关董事审阅并回复的议案。

根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十《上市公司董事进行证券交易的标准守则》及本公司《董事、监事和高级管理人员所持公司股份及其变动管理办法》的规定，公司董事长如买卖公司股份，应当在交易之前通知董事会为此而指定的一名董事，并经其核准确认后方可进行股份交易。鉴此，会议同意指定董事孟兴国先生为审阅并回复董事长买卖公司股份要求的董事。

议案表决情况：同意 13 票，反对 0 票，弃权 0 票，董事长康典回避表决。特此公告。

新华人寿保险股份有限公司
董 事 会
2 0 1 2 年 9 月 6 日