

特别报道

明压房价 暗促刚需

陕西“限利”新政拟试点推行

□本报记者 刘兴龙

近日,陕西省出台了加强商品房价格成本利润核算的《通知》,“合理利润率控制在10%左右”的内容引发热议。人们在猜测“限利”是否意味着房地产调控政策进一步加强的时候,也对控制商品房利润水平的可操作性产生质疑。

被推到舆论风口浪尖的陕西省建设厅官员在接受中国证券报记者采访时表示,《通知》是对“一房一价”政策的进一步细化,以量化区间的方式加强住房价格管理,同时希望通过公示项目成本,打消刚性需求的购房顾虑。

新政暗促刚需购房

陕西省住房和城乡建设厅的办公地点在省政府大楼9层,10月23日9点,当记者赶到这里时,负责起草《通知》文件的相关部门官员原本早已进入了会议室,这使得原定预约的采访不得不推迟。

连续两天了,厅领导都是一早就召集开会”,工作人员一边介绍,一边不时打开新华网、大秦网等网站,阅读着关于陕西省“商品房利润率控制在10%”的新闻,房地产调控的敏感给他们带来了巨大的舆论压力。

等待了一个多小时后,陕西省建设厅房地产市场监管处处长张继刚匆匆回到办公室,手里握着一叠材料,里面既有省领导批示的文件和统计数据,也有许多媒体陆续发来的采访函。

“《通知》出台之后,媒体讨论的很多,有赞成的,也有质疑的。”张继刚直言,希望舆论能够积极地看待这项调控政策,“商品房价格成本利润核算是一项探索性的举措,希望通过落实一房一价政策,让老百姓实实在在的看到各区域合理房价是多少。”

据一位参与政策制定的官员介绍,今年9月下旬,建设厅将关于价格核算的设想上报至省政府,得到了省领导的充分肯定,批示中除了希望抓紧落实外,还建

议定期动态分析,以半年或季度为周期进行统计。尽管舆论对政策操作性存在质疑,陕西商品房价格核算的政策仍将以试点形式进行推进。

2012年9月,西安市商品房平均价格为6823元/平米,相比于2010年和2011年的数据涨幅并不大。据西安万科一位项目负责人介绍:2010年以来,随着限贷和限购政策的相继实施,加之本地工薪阶层收入水平不高,陕西省商品房价格基本保持稳定。”

为何在房价平稳的背景下,陕西省要出台“限利”的调控新政?张继刚解释称,陕西省出台商品房价格成本利润核算的政策主要基于两方面原因:首先,以往“一房一价”仅是报备制,对于价格控制并没有落实到位;其次,陕西省房地产市场渐趋低迷。统计数据表明,今年1月-9月西安市商品房销售790万平方米,同比下降了7.3%。

张继刚表示,由于对房地产市场未来走势判断存在差异,购房者观望态度日渐浓厚,导致许多地方住宅销量下滑。通过政府指导的方式,可以让大家了解各区域的房价状态,引导刚性需求购房者理性消费,进而活跃房地产市场。

限利令不会全面铺开

“限制利润率水平违背市场化原则”,“如何防止开发商虚报成本”、“物价部门怎么针对单个项目进行核算成本”,在陕西省调控新政的讨论中,对可操作性的质疑声不断。

“重在宏观引导,不做微观定位”,张继刚明确表示,“在政策落实过程中,管理部门不会对备案项目做具体核算,只是要求其备案价格符合区域合理价格区间。”

据了解,陕西省拟选择一些典型区域作为试点,选取已完成销售或接近完成销售的项目为样本,参考它们的开发建设成本,上浮10%的利润水平,作为该区域平均价格的基准。合理价格区间



西安市一处建好的楼盘

CFP图片

公示后,房地产开发企业在取得预售许可10日内,要一次性公开全部房源,实行“一房一价,明码标价”对外销售。开发建设位须在商品房销售之前到当地价格主管部门进行价格备案,备案价格应在所在区域住房销售价格区间范围内,否则将不予备案。

张继刚介绍,本次出台的政策主要是宏观引导,也就是说,政府只是在设定价格区间时,对样本进行成本核算。在政策执行中,管理部门不会要求备案项目提供成本数据。并且,考虑到建筑类型不同、品质不同和环境差异,区域合理价格也会设置较大的区间。此外,商品房价格成本利润核算不会在全省全面推行,只会选取一些区域作为试点,例如西安市选择曲江、浐灞和开发区等地区,宝鸡市选择中心城区和陈仓区。

新政或将抑制高房价

在出台商品房价格成本利润核算政策前,陕西省建设厅进行了细致的前期调研,选取了全省21个商品房项目作为样本。

一位官员介绍,本次调研涉及全省所有地级市,采取了匿名的方式,不公开具体项目名称,但要求提供准确、详实的财务数据。一份西安某开发项目数据表明,统计资料包含了土地成本、开发成本、管理费用、销售费用、财务费用、销售税金、所得税、净利润和销售利润率等16个科目。

该官员表示:“统计数据涵盖了商品房开发的主要财务数据,基本反映了真实的成本投入和盈利情况。整体来看,陕西省省内开发商的销售利润率并不高,不过自有资金利润率可以达到20%-40%的水平。”

记者在21个项目样本的汇总数据表中看到,陕西省杨凌市某项目的销售利润率最高,达到了15.45%;而宝鸡市凤翔县某项目销售利润率只有0.85%。总体来看,陕西省多数样本的销售利润率低于10%,这也成为了本次政策“商品房利润率控制在10%左右”的依据。

一位陕西省本地开发商介绍,分区域测算住房项目成本政

策的象征意义远高于实际效果,因为在陕西省许多地方,房地产开发的利润水平已经降到了10%以下。这几年土地成本、建筑成本都增长较快,尤其是劳动力成本更是飞涨。以我在咸阳的一个项目为例,销售价格勉强维持在3600元/平米,全部销售完毕的收入大概是2.1亿元,利润约5000万元。这是不包含融资成本的。由于房地产信贷收紧,项目资金许多来自社会融资,如果剔除这些“高利贷”,只能剩下1000多万了。”

不过,西安某品牌开发商认为,像曲江这样高房价的区域有可能受“限利令”冲击明显。西安市的房地产市场发展格局非常不平衡,东城、西城居住人群收入水平偏低,以刚性需求为主,开发商利润水平不高。曲江则是西安市典型的高品质、高房价区域,开发商在高投入的同时,必然要求更高的回报。因此,曲江地区房地产项目销售利润率普遍在20%以上。如果政府将商品房利润率控制在10%左右,曲江地区商品房项目的开发将受到很大的影响。”

市场的景气状况有所恢复,但当前市场的成交水平仍然明显低于2009年同期,成交量的同比大幅增长很大程度上仍然建立在去年市场过度萎缩、比较基数低的基础上,他表示,不管市场如何变化,万科仍然会坚持一贯的积极销售的策略。

从推盘结构来看,1-9月万科144平方米以下的住宅销售占比为89%。谭华杰表示,以中小户型普通商品房为主的产品结构符合当前自住需求占主导的市场特征。

拿地节奏加快

万科董事会秘书谭华杰表示,公司今年的推盘量前低后高,相当部分的推盘集中在第四季度,随着这批新盘的入市,全年销售增长当无悬念。截至9月末,万科合并报表范围内的已售未竣工结算资源达到1540万平方米,合同金额合计约1631亿元。

谭华杰指出,尽管近期住宅

拿地节奏加快,且年初拟定的开工计划并无调整的必要。

均价下降8.8%

今年前三季度万科实现销售面积907.9万平方米,销售金额963.2亿元,较去年1-9月万科实

万科前三季度净利增41.7% 销售均价降8.8%

□本报记者 张昊

万科今日公布三季度报告。1-9月,公司累计实现营业收入461.3亿元,净利润50.8亿元,同比分别增长57.4%和41.7%。前三季度,万科销售金额较去年基本持平,但是销售均价下降了8.8%。

此外,由于资金充裕万科的拿地节奏明显加快,且年初拟定的开工计划并无调整的必要。

均价下降8.8%

今年前三季度万科实现销售面积907.9万平方米,销售金额963.2亿元,较去年1-9月万科实

宝新能源电厂项目获批 装机容量有望成倍增长

□本报记者 黎宇文

今日,宝新能源 000690)发布公告,公司陆丰甲湖湾发电厂2*100万千瓦发电项目获批核准开展前期工作,新建2台100万千瓦超超临界燃煤发电机组。宝新能源目前正在运行的装机容量117万千瓦,在建项目30万千瓦,

此次项目建成后将使公司的装机容量成倍增长。

业内人士分析,宝新能源陆丰甲湖湾发电厂位于广东陆丰汕尾地区,随着2011年广东省“十二五”规划、《广东海洋经济综合试验区发展规划》等政策陆续出台,陆丰汕尾地区迎来了产业发展的新机遇,区域电力需求也将大幅

海越股份子公司23亿签丙烷脱氢装置合同

□本报记者 姚轩杰

海越股份 600387)公告,近日公司控股子公司宁波海越新材料有限公司与中石化宁波工程有限公司签订了“丙烷与混合碳四利用项目”和“丙烷脱氢装置EPC总承包合同”。两合同项目合计金额23亿元,为公司去年全部营收18.5亿元的1.24倍。

其中,丙烷与混合碳四利用项目丙烷脱氢装置EPC总承包合同,项目的规模、能力为60万吨/年丙烷脱氢装置;承包方式以成本加酬金的方式进行EPC总承包。本EPC工程工期为14个月,2012年10月开工,2013年12月机械竣工。工程合同暂定价为人民币4.95亿元。

丙烷脱氢装置EPC总承包合同和批

中葡股份 拟出售上海酒业股权债权

□本报记者 顾鑫 见习记者 向英婷

为进一步盘活公司现有资产,缓解资金压力,集中资源做强主业,中葡股份 600084)拟以“股权+债权”挂牌形式,对外出售全资子公司上海中信国安葡萄酒业有限公司100%股权及公司控股子公司新疆中信国安葡萄酒业有限公司对上海酒业公司5727.15万元人民币的债权,挂牌价格尚未确定。

本次转让将通过上海联合产权交易所公开挂牌交易。标的公

此前,10月15日,宝新能源与中国神华 601088)签署了战略合作框架协议,进军海洋经济。煤炭合作,双方将在广东港口、煤炭储备基地、电力等项目上深入合作。

宝新能源2012年三季度报告显示,2012年1至9月公司实现营业收入26.6亿元,同比增长9.93%;实现净利润2.7亿元,同比增长71.81%。

开能环保收购新川投资曲线拿地

□见习记者 向英婷

开能环保 800272)公告,公司拟以1.09亿元超募资金收购上海信川投资发展有限公司全部股权的方式,获得其持有的上海市浦东新区川沙经济园区9-11地块约38亩国有土地使用权,主要用于公司研发中心建设、居家水处理核心技术与产品制造设施建设,为公司后续发展和新产品开发创造条件。

公告显示,该地块为工业用地,出让年限50年,总面积约2.57万平方米。原由上海永达(集团)股份有限公司竞拍取得,并实际由其全资子公司信川投资持有。公司表示,该地块与公司现有生

中煤能源 601898)24日披露的三季度报告显示,前三季度营业收入为64.06亿元,较上年同期减少10%;基本每股收益为0.52元。1-9月,中煤能源商品煤产量为8243万吨,同比增长6.7%;商品煤吨量为10614万吨,同比增长4.7%。

2012年10月10日,中煤集团

浙能集团 将成宁波海运实际控制人

□本报记者 赵浩

停牌多日的宁波海运 600798)今日发布公告称,10月22日,浙江省能源集团有限公司与公司控股股东东海海运集团的相关股东签署协议,浙能集团将合计收购海运集团51%的股权。同日,宁波交通投资控股有限公司亦协议收购海运集团职工持股会持有的海运集团9%的股权,宁波交投持有海运集团的股权比例由原40%增至49%。

上述股权转让将导致海运集团股权结构发生变化,浙能集团将成为公司的实际控制人,间接控制宁波海运41.9%的股份,并触发全面要约收购义务,即浙能

集团将向除海运集团以外的宁波海运全体股东发出全面收购要约,要约价格为3.05元,所需最高资金总额为20.3亿元。

公告称,除本次要约收购外,浙能集团目前暂无在本次要约收购完成后12个月内通过直接或间接的方式继续增持或处置宁波海运股份的计划,但不排除收购方根据市场情况和宁波海运的资金需求增持宁波海运股份的可能,但上述增持将不以终止宁波海运的上市地位为目的。

浙能集团2011年实现主营业务收入593亿元,归属母公司股东的净利润31亿元。业内人士分析,浙能集团成为宁波海运实际控制人,将有利于公司的长远发展。

华能国际前三季度净利增两倍

□本报记者 陈静

华能国际 600011)24日披露的三季度报显示,公司前三季度营业收入为1001亿元,同比增长0.31%;归属于母公司所有者的净利润为41.95亿元,同比增长197%;基本每股收益0.3元。公司第三季度归属于母公司所有者的净利润19.8亿元,同比增长757%。

华能国际表示,归属于母公司所有者的净利润大幅上涨,主

要受2011年底电价调整的翘尾影响,其次,市场煤价下降也降低了公司成本。

季报显示,公司持股55%的湖南华能岳阳电厂6号机组 60031元;归属于母公司所有者的净利润为41.95亿元,同比增长197%;基本每股收益0.3元。公司第三季度归属于母公司所有者的净利润19.8亿元,同比增长757%。

华能国际表示,归属于母公司所有者的净利润大幅上涨,主

*ST东碳 拟2.6亿控股中化平原

□本报记者 顾鑫

*ST东碳 600691)公告称,公司全资子公司阳泉煤业集团阳煤化工投资有限责任公司拟出资2.6亿元对中化平原化工有限公司进行增资,并持有增资完成后之中化平原51%的股权。

中化平原原拥有5套合成氨及尿素生产装置,具备年产尿素100万吨、甲醇30万吨能力;还有发电10万千瓦,年产碳酸氢铵25

万吨、三聚氰胺1.8万吨、粉煤灰节能建材30万立方米的装置和产能,尿素产能位居全国尿素生产企业(集团)第19位。

本次增资前,中化化肥有限公司持股比例为75%,平原县聚源国有资产经营有限公司持股25%。据评估,中化平原净资产账面价值为1亿元,评估价值为2.5亿元,增值率为146.73%。按51%股比计算,阳煤化工本次增资应付给中化平原的投资款为2.6亿元。

中葡股份 拟出售上海酒业股权债权

□本报记者 顾鑫 见习记者 向英婷

为进一步盘活公司现有资产,缓解资金压力,集中资源做强主业,中葡股份 600084)拟以“股权+债权”挂牌形式,对外出售全资子公司上海中信国安葡萄酒业有限公司100%股权及公司控股子公司新疆中信国安葡萄酒业有限公司对上海酒业公司5727.15万元人民币的债权,挂牌价格尚未确定。

本次转让将通过上海联合产权交易所公开挂牌交易。标的公

开能环保同时发布的季报显示,公司前三季度实现营业收入1.72亿元,同比增长21.5%;实现净利润3221.84万元,同比增长18.94%;基本每股收益为0.23元。公司表示,业绩增长主要系产品在国内外及海外的销量都有较大增长所致。

产基地相邻,可以最大限度地降低综合使用成本,提高综合使用效率。

信川投资为由永达集团成立的一人有限公司,注册资本为1000万元。信川投资自成立以来除持有川沙经济园区9-11地块外,并未从事生产经营或其他经济活动。

开能环保同时发布的季报显示,公司前三季度实现营业收入1.72亿元,同比增长21.5%;实现净利润3221.84万元,同比增长18.94%;基本每股收益为0.23元。公司表示,业绩增长主要系产品在国内外及海外的销量都有较大增长所致。

中煤能源前三季度业绩微降

□本报记者 陈静

中煤能源 601898)24日披露的三季度报显示,前三季度营业收入为64.06亿元,较上年同期减少10%;基本每股收益为0.52元。1-9月,中煤能源商品煤产量为8243万吨,同比增长6.7%;商品煤吨量为10614万吨,同比增长4.7%。

2012年10月10日,中煤集团

通过上海证券交易所交易系统以买入方式增持公司A股股份252万股;中煤集团全资子公司中煤香港以买入方式增持公司H股股份共计70万股。本次增持后,中煤集团及其一致行动人持有公司A股及H股股份占公司已发行股份总数的57.54%。

中煤集团拟在未来12个月内,视公司股份表现,以二级市场或通过一致行动人继续在二级市场增持公司股份,累计增持比例不超过公司已发行股份总数的2.5%。

中煤集团拟在未来12个月内,视公司股份表现,以二级市场或通过一致行动人继续在二级市场增持公司股份,累计增持比例不超过公司已发行股份总数的2.5%。

山鹰纸业 实际控制人或将变更

□本报记者 顾鑫

山鹰纸业 600567)公告,公司10月23日接到控股股东马鞍山山鹰集团有限公司通知,山鹰集团拟以公开征集方式协议转让其所持有的公司国有股1.19亿股,占公司总股本的7.5%。若股权转让获得有关部门批准并得以实施,公司的实际控制人将发生变更。

目前,受让方资格条件尚未确定,须经安徽省国有资产监督管理委员会的批准后方能确定。本次协议转让股份事项尚处于筹划意向阶段,具体公开征集时间尚不能确定。

海越股份 600387)公告,近日公司控股子公司宁波海越新材料有限公司与中石化宁波工程有限公司签订了“丙烷与混合碳四利用项目”和“丙烷脱氢装置EPC总承包合同”。两合同项目合计金额23亿元,为公司去年全部营收18.5亿元的1.24倍。

其中,丙烷与混合碳四利用项目丙烷脱氢装置EPC总承包合同,项目的规模、能力为60万吨/年丙烷脱氢装置;承包方式以成本加酬金的方式进行EPC总承包。本EPC工程工期为14个月,2012年10月开工,2013年12月机械竣工。工程合同暂定价为人民币4.95亿元。