

房地产企业奋起“自救”度难关

年关将至,面对低迷的房地产市场,房地产企业使出浑身解数展开“自救”:一方面,通过控制楼盘产品数量来放缓入市速度,减少成本投入;另一方面,转让股权或出售土地,来获得资金;还有部分地区的房企结成“不降价联盟”,稳定市场预期。

【延缓开工】 深圳 17 个楼盘“隐性停工”

日前,深圳地产资深研究人士风语在某网站发文披露深圳大量出现的楼盘“隐性停工”现象,据他初步统计,这样的项目已有 17 个之多。目前深圳直接停工的项目还比较少,称这 17 个楼盘“隐性停工”可能更为确切。“所谓‘隐性停工’就是开发商根据宏观经济环境,在经营策略上的一些调整,如放缓施工进度、只留一些基本人员留守工地等。”风语称。风语告诉记者,“17 这个数字,是我们根据自己对深圳楼盘的实地踩盘以及业界人士所掌握的资源,以工程开工后有无进度为判断标准,初步综合得出的结论,另

外就是开发商直接责任人地告诉我们两年内不建了。”对深圳楼市有着长期深入研究的英联国际不动产经济学家戴欣明也认为,把现在深圳楼市出现的这种整体消极延工现象称为“隐性停工”可能更确切。他认为,隐性停工的发生,不是由于开发商缺钱,而是因为他们一边观望国家政策和市场环境,一边通过控制楼盘产品数量来放缓入市速度,减少成本投入,等到楼市环境转好再大批量生产。深圳星彦地产公司首席分析师王世泰认为,根据国土资源部《闲置土地处置办法》相关规定,开发商在拿地

后 2 年内必须开工建设,如满 1 年未动工,开发商将向政府缴纳一笔数目不小的开工滞纳金,满 2 年未动工的地块将被政府无偿收回。由于目前土地市场流拍现象严重,政府部门即使将土地收回短期内也很难再找到买主,因此当前各地政府对上述规定执行得比较宽松,同时,政府规定中只是说不开工的项目会被罚款或无偿收回,但并没有规定已施工的项目何时建成,开发商只要施工,就不在上述规定的处罚之列。这就给了很多开发商打“擦边球”的机会,开工后不久停工或半停工就可以不受处罚。据《每日经济新闻》

【急于套现】 京沪房企集中抛售股权

近一个月内,有 10 家房地产公司在北京产权交易所挂牌转让股权,而向上海联合产权交易所提交了股权转让申请的房地产企业已达 14 家。业内人士指出,在世界经济金融危机的背景下,房企扎堆“跳”上产权交易市场的舞台,是收缩规模以换来充足资金的策略。而这一现象也揭示出房地产业普遍出现了企业资金链危机的情况。根据北京产权交易所网站的转让信息统计发现,10 月底至今,有 10 家房地产公司在北京产权交易所挂牌转让股权。挂牌价格最高的是

北京汇超房地产开发有限公司 57% 股权,挂牌价格为 6.98 亿元,转让方为北京华夏置地投资有限公司。一些知名房企旗下的项目公司,也在转让之列。北京首开仁信置业有限公司转让了其持有的北京首开兴业地产有限公司 80% 股权,挂牌价格约为 4298 万元。另一家北京知名房企北京城乡建设集团有限责任公司也将旗下两家项目公司股权挂牌转让,其中城多京润(北京)置业投资公司整体产权挂牌价格为 4.25 亿元,北京金水岸房地产开发有限公司 42% 股权及 3932.30 万元债权的挂

牌价格为 6524 万元。记者从上海联合产权交易所了解到,从 10 月 22 日到 11 月 17 日短短一个月不到的时间内,共有 14 家企业申请转让股权,其中 10 家为上海本地房企。永同昌集团营销总监肖志刚认为,随着年关将近,开发商对资金的需求更为迫切。“目前楼市整体销售惨淡,完全凭借销售回款解决资金缺口有一定难度。”因此,肖志刚认为,年底开发商转让旗下公司股权或出售土地,来获得资金的情况将会越来越多。据《劳动报》《新京报》

【结盟保价】 沈阳72房企联合承诺降价补差

日前,包括碧桂园、万达在内的沈阳市 72 家房地产公司联合作出承诺:房子不降价,降价我们补。也就是说从现在起 1 年之内,消费者购买的商品房一旦出现房价下跌,公司都将给业主补偿差价。这些开发商在卖房时必须与购房者签订协议,并把上述承诺写进协议。此协议一出,被坊间普遍解读为“不降价联盟”。也有业内专家及法律界人士质

疑,此举有联合操纵市场价格之嫌。沈阳市房地产研究所所长范翰章认为,如果老百姓不用担心房子贬值,消费信心就会提升,“该买就买了”。这个解除买房后顾之忧的办法就是大家一起承诺:降价就补差价。据悉,沈阳市政府将参与监督此事。据称,此项措施从本周开始实施,但具体的操作细则还没下达各销售部。几家参与了该协议的地产公司

销售人员也很茫然,表示如何补贴还只有领导知道。国家发改委相关人士对此表示,降价后开发商承诺补贴业主是允许的。但要具体的行为是否触犯相关法规,包括市场份额和市场大小,是否会影响竞争,协议的目的等。北京大学房地产研究所所长陈国强认为,由于市场基本的供求关系,或者说在市场竞争的规则面前,这种联盟注定是短期的。江旋

美国汽车三巨头央求救命钱

若破产将导致美国GDP萎缩4%以上

美国汽车业三巨头通用、福特、克莱斯勒 18 日强烈要求美国政府提供 250 亿美元救助资金,并警告称倘若不能获得政府注资,三巨头均面临破产风险,并将给美国经济带来灾难性后果。通用汽车首席执行官里克·瓦格纳当天在参议院银行委员会作证时说,现在的问题不仅仅关乎汽车行业,“这关系到拯救美国经济,使之避免陷入灾难性崩溃”。而克莱斯勒首席执行官罗伯特·纳尔代利更将之上升到国家安全高度,他称美国汽车业垮台将导致美国无法应对目前的军事挑战,从而损害美国的国家安全。分析人士预计,通用公司

的自有资金只能支撑到明年 1 月,届时如果没有获得政府注资,通用将被执行破产清算。福特首席执行官阿兰·穆拉利当天说,汽车行业的相互依存度很大,一旦一家出现问题,整个行业都将出现连锁反应。虽然汽车行业为了获得资金,可能多少夸大了问题严重程度,但上述说法并非完全危言耸听。瓦格纳当天引用行业分析师的预测称,三巨头破产的第一年就将导致 300 万人失业,三年内美国个人收入将减少 1500 亿美元,政府税收将减少 1560 亿美元。据德意志银行经济学家约瑟夫·拉弗格纳 18 日发布的研究报告,如果明年第一季度三

巨头破产,将导致美国 GDP 萎缩 4% 以上,美国失业率将从目前的 6.5% 飙升至 8%—8.25%。对于避免三巨头破产,美国国会和政府不存在分歧,但在具体援助方案上,双方依然僵持不下。国会民主党议员主张从政府 7000 亿美元金融救援资金中拨出一部分,用以救助汽车业。但在参议院通过该方案需要 60 票赞成票,而民主党只占有 50 个议席,因此方案恐难获得通过。美国政府方面则主张尽快向汽车业拨付此前通过的 250 亿美元研发贷款,反对动用金融救援资金。保尔森 18 日在众议院金融服务委员会作证时表示,7000 亿美元不是解决全

部经济问题的“万能药”,这笔钱将仅用于稳定金融市场。他强调:“汽车业的解决方案必须旨在提高该行业的长期和可持续发展能力。”白宫发言人佩里诺当天也表达了类似看法,但她称政府将积极与国会协商,希望双方能在本周达成共识。不过,如果美国政府出面救助汽车业,它将面临国内和国外双重压力。参议员理查德·谢尔比当天在参议院银行委员会听证会上质疑称,250 亿美元也许仅仅是汽车业“狮子大开口”的开始。他对三巨头当家人说:“很多人认为你们已经失败了,你们的运作模式已经失败了。”新华社记者金■

楼市低迷

北京商品房销售 10月同比下降45%

10 月份,北京房地产市场观望情绪依然浓厚,商品房销售依然低迷,保障性住房拉动作用开始显现。这是北京市统计局、国家统计局北京调查总队 19 日联合对外发布的消息。房地产市场观望情绪依然浓厚。10 月下旬,财政部和央行联手出台了一揽子鼓励住房消费政策,但是在经济放缓背景下,商品住宅作为自住或改善的需求而言,价格仍超过承受能力,作为投资需求而言,对未来预期风险大于收益的情况下,销售市场观望情绪依然浓厚。1 月至 10 月,北京市商品住宅销售面积为 6175 万平方米,同比下降 54.2%。其中,10 月份销售商品住宅面积 112.4 万平方米,比去年同月下降 45.7%。

政策性住房销售成为拉动房地产市场销售主要因素,限价房和经济适用房占 10 月份住宅销售套数的比重约三分之二。据新华社电

广州二手豪宅 成交下跌超三成

在广州,尽管房贷新政陆续实施,但截至 11 月 17 日,根据阳光家缘网站统计数据,本月广州的一手住宅售出约 3100 套。预计如果保持现在的日均成交量水平,成交量也就是和 10 月持平或略低,新政的效应并不明显。在二手房市场,豪宅市场更成为目前最为滞销、滞租的品种。满堂红地产的数据显示,近期广州的著名豪宅集中地滨江东、珠江新城同比成交量跌幅超过三成到四成。部分标志性楼盘更跌至五成左右。满堂红研究部负责人表示,这主要是由于市场逐渐出现一二手房价格倒挂的现象。在年底大开发商着力回笼资金的情况下,一手豪宅的降价冲击二手豪宅市场。如珠江新城近来有不少一手楼盘低价开售,价格在 13000~14000 元/平方米左右,而珠江新城板块的二手房价依旧保持在 15000~16000 元/平方米左右,业主不肯降价的心理导致成交不畅。据《第一财经日报》

改革高管薪酬制度

瑞银或要求前董事长退还奖金

据此间媒体 18 日报道,瑞士最大银行瑞银集团宣布改革高管薪酬制度,该行董事长今后将只领取固定工资和一定数额的银行股份,不再领取其他奖金。瑞银集团还宣布,现任董事长彼得·库勒尔、首席执行官马塞尔·罗纳和其他高级管理人员今年将放弃任何形式的奖金。从明年起,该行高级管理人员的年终奖金将视银行的业绩而定。瑞银集团表示,改革高管薪酬制度是该集团认真对待目前薪酬制度中存在的缺陷,回应公众对“银行贪婪文化”日益强烈的反感情绪的具体体现。改革措施意在促进公司业务拓展,只有连续几年给公司带来良好业绩

并能避免不必要风险的管理人员才会受到奖励。除限制现职管理人员的奖金外,瑞银还计划追回部分已离职高管的奖金。瑞银集团在一份声明中说,瑞银正从法律角度评估收回前董事会成员和前高管人员已领取奖金的可行性。据悉,瑞银集团可能要求今年 4 月辞职的前董事长奥斯佩尔退还已领取的高额奖金和其他酬金,因为正是奥斯佩尔负责制定了投资美国次贷市场的冒险战略,导致该行损失惨重。据报道,金融危机给瑞银集团造成的损失累计已达 520 亿欧元。报道说,瑞银集团将于明年召开的股东大会上就薪酬改革措施进行表决。据新华社电

迪士尼落户上海已无悬念

项目已敲定上海浦东川沙和南汇交界的黄楼区域

“迪士尼落户上海已经没有任何悬念。”一位多年参与上海迪士尼项目立项考察和可行性研究的专家告诉记者。一个涉及服务、制造多个产业的综合娱乐品牌将担纲上海经济新引擎之一。据悉,目前上海相关部门与美国迪士尼公司一些具体合作细节还有谈判进行中。一位知情人士说,“主要是此前美国迪士尼开出的价格过高。随着目前美国经济下滑,迪士尼在价格上可能作出些让步,这为谈判进程增加了利好。”关于知识产权使用、中外方出资比例等问题都属于高度机密,目前无法得知。“但上海对迪士尼项目志在必得,国务院通过审批只是宣布时机问题。”上述人士称。

记者了解到,目前迪士尼项目已经敲定位于上海浦东川沙和南汇交界的黄楼区域。其与上海浦东国际机场仅数十分钟的车程是迪士尼选择黄楼的主要原因之一。“根据相关规定,上海过境旅客可享受 48 小时免签证游。”专家介绍。迪士尼概念只要稍有风声,总会在资本市场引来异动。11 月 19 日,敏感的 A 股市场投资者发现了相关消息的玄机,一举将上海迪士尼概念股再次推向涨停板。界龙实业、陆家嘴、天宸股份、上海外高桥等全线涨停,其中即有地块资源涉及迪士尼选址地的房地产企业,也包括可能参与迪士尼工程建设和经营的国企巨头。快报记者 于兵兵

《奶业整顿和振兴规划纲要》发布 乳企将获金融与财政政策支持

国家发改委等部门昨天联合发布《奶业整顿和振兴规划纲要》(简称纲要),纲要指出,我国乳品质量监管存在问题,同时,对乳制品企业给予金融和财政支持。发改委有关负责人表示,《纲要》提出对乳制品生产企业给予金融和财政支持政策,对因受婴幼儿奶粉事件影响、资金暂时周转困难的企业,金融机构要按规定给予流动资金贷款支持,对经金融机构同意展期的逾期

贷款,免收罚息。中央财政对企业生鲜乳收购贷款,按照半年期银行贷款基准利率的一半,给予 3 个月贴息。对符合条件企业发行债券和通过股票市场融资给予积极支持。同时,国家还将对内蒙古、冀、鲁、晋、辽、豫等 6 省(区)特别困难的奶农实施临时救助政策,中央财政补贴资金一次性下达。纲要提出,到 2011 年 10 月底,基地自产生鲜乳与加工能力比例达到 70% 以上。据《京华时报》

天天出彩

福彩 15 选 5 (2008317 期)		
中奖号码:	1 6 9 11 13	
奖级	中奖注数	每注奖额
特别奖	0 注	0 元
一等奖	111 注	7024 元

福彩七乐彩 (2008136 期)		
中奖的基本号码为:		
1 9 10 22 24 25 28		
特别号码:	23	
奖级	中奖注数	每注奖额
一等奖	3 注	800786 元

福彩 3D 游戏 (2008317 期)		
中奖号码:	0 0 0	
奖级	江苏中奖注数	每注奖额
单选	1751 注	1000 元
组选 3	0 注	320 元
组选 6	0 注	160 元

体彩超级大乐透 (35 选 5 加 12 选 2) 第 08136 期		
本期开奖结果:		
3 28 29 32 34+1 6		
本期中奖情况		
奖级	中奖注数	每注奖额
一等奖	基本 0 注	0 元
	追加 0 注	0 元
二等奖	基本 11 注	312214 元
	追加 1 注	187328 元

快乐扑克 2008-11-19		
当日中奖注数:	1023 注	
当日中奖金额:	82502 元	

体彩排列 3 (08317 期)		
中奖号码:	3 8 1	
奖级	中奖注数	每注奖额
排列 3 直选	12812 注	1000 元
排列 3 组选 3	0 注	320 元
排列 3 组选 6	22358 注	160 元

体彩排列 5 (08317 期)		
中奖号码:	3 8 1 7 0	
奖级	中奖注数	每注奖额
排列 5 直选	41 注	100000 元

体彩 22 选 5 (08317 期)		
中奖号码:	10 12 19 20 22	
奖级	中奖注数	每注奖额
一等奖	34 注	23094 元

传统型体彩 (08182 期)		
中奖号码:	0 6 9 2 1 6 3	
奖级	中奖注数	每注奖额
特等奖	0 注	0 元
一等奖	9 注	28364 元
二等奖	51 注	5005 元

福彩东方 6+1 (2008107 期)		
中奖号码:	0 4 6 0 9 0	
生肖号码:	羊	
奖级	中奖注数	每注奖额
一等奖	0 注	0 元
二等奖	1 注	55648 元
三等奖	12 注	1000 元