



謝企華

劉東生

國新公司成立 央企優化提速

香港文匯報訊(記者 羅洪嘯 北京報導) 承擔推進央企重組重任的中國國新控股有限責任公司, 22日正式掛牌成立, 首期註冊資本金45億元, 原寶鋼集團董事長謝企華任國新公司董事長, 國資委原改革局局長劉東生任總經理。國有資產監督管理委員會主任王勇指出, 國新公司是資產經營與管理公司, 不是投資公司, 其定位在於配合國資委優化中央企業佈局結構, 專門從事國有資產經營與管理的企業化操作平台。

資產經營管理 非投資公司

對於哪些企業將被劃入國新公司, 王勇表示, 中央企業中一批不屬於重要行業和關鍵領域、規模較小、實力較弱; 一些規模較小、因承擔公益性等特殊職能不宜進入其他企業; 一些中央企業整體上市後留下的存續企業資產和其他非主業資產, 依靠企業自身整合存在一定困難。

至於企業劃入國新公司的整合, 國資委相關負責人表示, 國新公司將通過股份制改革和重組整合, 實現國有資本有進有退合理流動。

整合規模小實力弱企業

例如, 對具有潛在市場競爭力的企業或者優質業務、國家產業政策鼓勵的業務, 國新公司應在資本金注入、重組上市等方面予以支持, 促進企業發展, 通過發展實現國有資產保值增值; 具備條件的, 還可以改造成為戰略性新興產業配套服務的企業或業務。

年內百家目標難實現

此外, 對於喪失持續發展能力的企業或業務板塊, 國新公司應在支付改革成本等方面給予支持, 保護好職工合法權益, 促

使這些企業或業務板塊的國有資本平穩退出。2006年國資委提出了央企重組目標, 希望在今年年底實現央企戶數100家以內的目標, 國新公司被外界視為國資委實現央企重組目標的重要平台。2009年3月, 國資委將國新公司的草案報送國務院, 今年2月正式獲批, 在獲得國務院批文8個月之後低調掛牌。

可是在目前國資委管轄下中央企業數量仍有122家的情況下, 上述負責人坦言, 按原定計劃和時限完成重組的目標, 難度是很大的。到了今年8月, 按原定計劃和時限, 年底前還需要完成20多家這類企業的重組, 遠超過之前每年重組企業的戶數。該負責人強調, 國資委並不會單純的為了達到數量而重組, 具體工作的進度服從於實際工作的需要, 首先要保證重組的質量和效果, 確保企業的穩定, 條件成熟一家重組一家, 直至實現中央企業佈局結構的優化。

二線城市賣地收入暴增 國土部1月公佈囤地名單

賣地進帳千四億 京滬賺錢勝央企



北京憑借新地王和多塊城區核心土地的成交, 全年土地收入達1,430億元, 位居全國第一。資料圖片

香港文匯報訊(記者 羅洪嘯、劉曉靜 北京報導) 儘管中央和國土資源部屢出重拳為土地市場降溫, 但是無礙各地「地王」的頻繁誕生, 地方政府的土地收入也是節節攀高。據中原地產數據顯示, 截至12月22日, 北京憑借新地王和多塊城區核心土地的成交, 全年土地收入達1,430億元(人民幣, 下同), 排名全國第一; 上海緊隨其後, 全年賣地收入達1,417億元; 天津以860億元居第三。而作為2009年中國最賺錢企業的工商銀行, 全年淨利潤為1,294億元, 政府賣地「賺錢」更高一籌。



■上海上海市一手商品住宅成交面積環比大漲50%。圖為上海一正在銷售的住宅商品房。新華社

2009年數據顯示, 去年賣地收入總冠軍是上海, 總額為995億元, 北京次之, 為933億元, 兩地土地收入都未破千億, 生財能力不及銀行、石油等壟斷企業。可是今年情況發生重大逆轉, 京滬兩地土地收入雙雙破千億, 吸金能力遠超年利潤過千億的中移動、中石油等央企。

今年房地產土地供應創新高

此外, 二線城市賣地收入跨越式增長。中原地產數據顯示, 截至12月16日, 武漢、長春、南京的全年賣地收入較2009年翻倍, 其中長春更是實現了同比增251%的爆發式增長, 土地收入由2009年的82億元飆升至286億元。

國土資源部最新數據顯示, 截至今年11月底, 全國房地產用地供應總量達12.82萬公頃, 同比增長47.8%, 供應總量創歷史新高。國土資源部相關負責人表示, 供應部分地方房地產市場出現反彈苗頭後, 進入11月, 一些地方房地產市場購地競價熱度趨旺, 高價地在短時間內相對集中地重新出現, 推動地價走高。

禁年底突擊供地 京穗再誕地王

對此, 國土資源部19日緊急下發通知, 嚴禁各地年底突擊供地, 並要求各地誕生地王需2日內上報。可是在通知下發後兩日, 北京、廣州就誕生新地王。為實現調控目標, 國土資源部表示, 將進一步嚴格落實房地產用地調控政策, 規範市場秩序, 加快開置土地清理查處, 近期將公佈一批因企業原因造成開置土地的名單, 禁止企業及控股股東在問題查處到位前參與競爭拿地。

據了解, 截至2009年12月31日, 全國因企業原因和政府原因造成開置且尚未完成整改處置的開置土地分別為200餘宗、500餘宗, 面積分別為1,000餘公頃、2,000餘公頃。國土資源部並指, 對因政府原因造成土地開置, 各派駐地方的督察局將繼續督促檢查地方政府對開置土地的處置, 要求省級國土資源主管部門於明年1月中旬前, 將尚未完成整改處置的市縣和具體地塊信息、開置原因向社會公示。



■業內人士認為, 明年廣州樓價仍有較強的上升動力。資料圖片

治標不治本 難抑「地王」頻現



香港文匯報訊(記者 羅洪嘯、劉曉靜 北京報導) 全國土地出讓金部分城市增幅較大, 收入遠超央企一年利潤, 政府「賺錢」更勝一籌。對此, 北京專家表示, 土地出讓收入受土地容積率影響, 地塊容積率大, 出讓金必然貴。雖然國家強力調控, 嚴把「地王」關, 但鑒於土地稀缺性及其不可再生屬性, 「不出現地王只能是一個願望」。

全國一些城市土地出讓金收入過億雖已不是新鮮事, 但在國家嚴厲的樓市調控下, 個別城市如北京、上海、長春等地土地收入增幅卻依然較大, 長春更是增幅達到251%, 對此, 中國房地產協會副會長、北京大學房地產研究所所長陳國強向香港文匯報記者指出, 鑒於各地方每年出讓的土地分佈區域不同, 土地出讓收入亦會有所區別。他說, 首先, 今年一些城市, 出讓的土地多處在容積率較大的核心商業區, 因此, 其出讓金必然會

高; 其次, 雖然今年國家土地市場受到了嚴厲調控, 市場上拿地較去年稍稍降溫, 但地方政府土地出讓金卻有增無減。

政府應改變土地出讓方式

對於嚴厲調控下仍頻現「地王」現象, 陳國強說, 「不出現地王只是一個美好的願望」。

原因在於, 雖然國家調控可以使得土地在短期內降溫, 但鑒於土地的稀缺性, 和土地本身不可再生的屬性必然導致優質土地出讓金不斷升溫。但他建議, 政府應改變土地出讓方式, 不再僅僅使用「招拍掛」的「價高者得」方式。

北京中原三級市場研究部總監張大偉亦向香港文匯報記者表示, 地價和房價是一個「雞生蛋, 蛋生雞」的問題, 房價的上漲必然帶來地價的上漲, 同理可得。要想改變「地王」頻現、拿地狂熱現象, 仍然是要從根本上解決如何增加投資渠道和土地財政問題。

廣州賣地量遜預期 樓面地價漲六成

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報導) 隨著12月21日土地供應最後一撥, 廣州年內供地日前宣告告結束。至此, 廣州今年已經出讓和推出的住宅用地共有32幅, 佔地面積僅約1.97平方公里。

而今年5月廣州國土房管局公佈的年度土地出讓計劃中, 全年供應總量控制為5平方公里, 為近年最多。廣州國土房管局有關負責人曾表示, 2平方公里是該供應計劃的下限。然而, 最終出讓的住宅用地不到2009年供應量的一半, 比2008年的1.73平方公里地供應量要多一些。去年廣州供地在亞運城大體量地塊(2.6平方公里)的拉動下, 出讓規模超過4平方公里。此外, 今年土地供應計劃中明確要推出的40萬平方米限價地至今尚未推出。

儘管今年經歷了兩輪樓市大調控, 但廣州住宅用地地價仍然有升無降。根據合富輝煌集團的統計, 今年廣州出讓的住宅用地樓面地價在每平方米6,300元左右(不包括21日出讓的兩幅住宅地), 同比去年上漲60%。

合富輝煌首席分析師黎文江表示, 樓面地價同比上漲將對未來的房價有影響, 將成為推動房價上漲的因素之一。綜合各方面因素, 2011年廣州樓價仍有較強的上升動力。受益於2010年市場階段性回暖和樓價的上升, 大多數品牌開發商銷售目標完成情況良好, 房地產企業持有資金明顯增加, 不太可能主動進行價格下調。



■北京朝陽CBD商業區。資料圖片

京滬地塊花落各家 金融保險成奪地「新勢力」

香港文匯報訊(綜合記者劉曉靜、新華社報導) 北京商務中心區(CBD)核心區四地塊22日各歸其主。中國國際金融有限公司等5家公司聯合體以25.2億元競得朝陽區東三環北京商務中心區(CBD)核心區Z3地塊國有建設用地使用權; 中國民生銀行股份有限公司以29.96億元競得Z4地塊國有建設用地使用權; 安邦財產保險股份有限公司、和譜健康保險股份有限公司和標準投資集團有限公司聯合體以25.2億元競得Z5地塊國有建設用地使用權; 遠洋地產有限公司、香港上海匯豐銀行有限公司和崇高發展有限公司聯合體以38.07億元競得Z6地塊國有建設用地使用權。這其中, 僅有Z5地塊是以最高報價成交, Z3、Z4、Z6地塊中標者均非最高報價。

據悉, 本月7日進入最後評標階段的6幅地塊是北京CBD最後一片成塊待開發土地。其中, 規模最大的Z15地塊以63億元被中國中信集團競得, 成為「北京土地出讓史上最高報價」。Z14地塊被正大置地、正大集團等11家企業組成的聯合體競得。

中經網報道指出, 央企到處製造地王的狂潮還未散去, 另一波奪地「新勢力」已殺到。有分析指出, 住宅地產遭遇頻頻調控, 開發商資金鏈緊張, 無疑給了險資和金融機構通過持有方式進入商業地產的機遇, 明年保險資金有可能成為地產大宗交易的主要買家。

商務部：嚴審外商投資地產

香港文匯報訊 據路透社報導, 隨着中國房地產領域吸收外資加速, 中國商務部對涉及外匯流入類房地產項目加大了審查力度, 對跨境投資活動及對房地產市場風險加強監控和防範, 抑制投機性投資。

商務部網站刊登「進一步加強外商投資房地產審批備案管理」的通知稱, 進一步加強對併購、股權投資等方式新設或增資的房地產項目的審批監管和數據審核。「對境外資本在境內設立房地產企業, 不得通過購買、出售境內已建/在建房地產物業進行套利,」簽署日期為11月22日的該通知稱。

商務部並稱, 對於涉及外匯流入房地產項目, 省級商務主

管部門在核對備案材料時, 重點應就土地文件的完整性進行覆核。地方不得審批涉及房地產開發經營業務的投資性公司。

同時, 各地商務主管部門要會同外匯局等有關部門認真甄別、嚴格審核返程投資類房地產企業, 嚴格控制以返程投資方式設立境內房地產企業。

保障住房用地供應達標

又訊, 路透社另一報道指出, 至今年11月底中國房地產用地供應總量12.82萬公頃中, 保障性住房用地佔1.34萬公頃, 確保了國務院下達的580萬套保障性安居工程建設用地供應。

調查：國家4萬億投資 三成項目失敗



■中央4萬億投資中, 一大批大項目、大工程短期內上馬。資料圖片

香港文匯報訊(記者 周逸 上海報導) 中國國際經濟交流中心常務理事、原外經貿部副部長張祥昨日在接受香港文匯報獨家採訪時表示, 中國在金融危機以來因投資過失而造成的經濟損害要遠勝於同期貪腐數字。

中國國際經濟交流中心素有「國家智庫」之稱, 而張祥領導的團隊經過一年調研發現, 在國家啟動4萬億投資刺激經濟、抗擊金融風暴的過程中, 一大批不符合要求的大項目、大工程匆匆上馬。最終, 高達30%的調研案例宣告失敗。「而在同期美國刺激經濟的救市項目中, 失敗率只有5%」。張祥表示, 造成這種現象的原因多種多樣, 主要包括地方急功近利、缺乏調研便盲目開工、評估專家業務素質不高等等。