

2009年全国廉租房支出远低于最低标准

支出总额187.1 亿,仅占土地出让支出总额1.23 万亿的1.5%;当年全国土地出让收入逾1.4 万亿

证券时报记者 郑晓波

本报讯 2009年,全国土地出让支出总额为12327.1亿元,比上年增长28.9%,其中用于廉租住房支出的金额为187.1亿元,仅占支出总额的1.5%,低于《廉租住房保障资金管理办法》设定的10%的最低标准。这是记者昨日从财政部了解到的数据。同日,财政部再次明确土地出让收支管理政策,并重申土地出让款首次缴纳数额不得低于应缴数额的50%。

全国土地出让收入增长43.2%

财政部昨日公布了2009年全国土地出让收支基本情况。据统计,2009年全国土地出让收入为14239.7亿元,比上年增长43.2%。其中,上半年收入同比下降19.7%,下半年收入同比增长110.9%。分地区看,全国土地出让收入约三分之二来自沿海省份。按照现行政策规定,土地出让收入缴入国库后,市县财政部门先分别按规定比例计提国有土地收益基金和农业土地开发资金,缴纳新增建设用地土地有偿使用费,余下的部分统称为国有土地使用权出让金。

数据显示,2009年,从土地出让收入中计提的国有土地收益基金收入440.63亿元,比上年增长42.6%;计提的农业土地开发资金收入143亿元,比上年增长

13.4%;市县人民政府缴纳的新增建设用地土地有偿使用费923.11亿元,比上年增长44.5%;国有土地使用权出让金收入12732.96亿元,比上年增长43.5%。

廉租住房支出低于最低标准

根据规定,土地出让收入主要用于征地和拆迁补偿支出;土地开发支出;补助被征地农民社会保障等支出;农村基础设施建设支出;农业土地开发支出;城市建设支出;耕地开发、土地整理、基本农田建设和保护支出;城镇廉租住房保障支出;土地出让业务支出;破产或改制国有企业土地出让收入用于职工安置等支出等10个方面。

数据显示,2009年,全国土地出让支出总额为12327.1亿元,比上年增长28.9%。其中,用于征地和拆迁补偿支出4985.67亿元,占支出总额的比重为40.4%;用于城市建设支出3340.99亿元,占比重为27.1%;用于土地开发支出1322.46亿元,占比重为10.7%;但用于廉租住房支出仅为187.1亿元,仅占当年土地出让支出总额的1.5%。

根据财政部2007年出台的《廉租住房保障资金管理办法》,土地出让净收益资金中将有不低于10%的比例用于廉租住房保障。而2009年全国土地出让收支结余达1912.6亿元。据此计算,去年



我国廉租住房支持明显低于土地出让净收益的10%。这意味着全国多数地区并未按规定完成廉租住房的建设任务。

重申土地出让收支管理政策

财政部称,总体上看,2009年土地出让收入基本上做到应收尽收。据国土资源部统计,2009年全国土地出让签订合同总价款为15910.2亿元,而当年全国实际缴入国库的土地出让收入为14239.7亿元,占合同总价款的

89.5%。

对于土地出让收入国库数额与合同总价款数额存在约1700亿元的差异,财政部解释说,主要是分期缴纳所致。如果考虑分期缴纳等因素,2009年全国土地出让收入征收基本到位。

财政部昨日还重申了土地出让收支管理政策,强调按照现行政策规定,土地出让收入可以分次分期缴纳,一般在一年内缴清,特殊情况可以在两年内缴清,首次缴纳数额不得低于应缴数额的50%。

银率报告显示：五原因致房价逆政策走高

本报讯 面对收紧的房贷金融政策和置于高位的房价,部分购房者并没有像以往一样采取谨慎观望的态度,反而一反常态,争相购房。对此,国际知名的金融信息采集公司银率(Bankrate)昨日发布的一份报告显示,五大原因可能导致了上述情况的产生。

首先,新房贷金融政策的实施目前处于过渡期,对于购房者而言仍然存在享受贷款利率优惠的机会。其次,“地王效应”。每一次“地王”的出现,都会带动“地王”周边存量房价的上涨。面对不断上涨的房价,对于部分具有承受能力的购房者来说,现在购房还是“合适”的。第三,新楼盘的推出以及开发商促销手段的使用,使得购房者选择此时购房。第四,保值作用。面对全球经济的不稳定,房产的保值功能也对购房者(投资客)起到了一定的作用。第五,人多地稀,使得北京等热点地区现有土地的稀缺性更加明显,房价不但要涨,而且所购房产的位置将会更远。

报告数据显示,3月份,以京、沪、穗、深为代表的一线城市新建商品住宅的成交量遏制连续两个月的下降势头,成交量出现了明显的上涨。涨幅分别为:36.96%(京)、44.80%(沪)、55.65%(穗)、110.94%(深)。

对于78家央企退出房地产业这一事件,报告评价认为,央企参与数量的减少,可以使土地市场的竞争有所缓解,但是想要通过此举降低房价并不现实。目前地价普遍偏高,关键原因是土地供不应求,只要供求关系不平衡,地王现象还是会出现的。

(郑晓波)

3月北京二手房价涨12.4%再创新高

证券时报记者 张达

本报讯 昨日,北京统计局公布3月份二手住宅市场运行情况,根据北京市统计局、国家统计局北京调查总队对北京中原房地产经纪有限公司等15家重点房地产经纪公司调查显示:3月,15家被调查单位的二手住宅共成交13268套,同比增长40%,与去年后两月月度成交量相当;成交均价为15692元/平方米,比上月上涨1732元/平方米,涨幅达12.4%,再创新高。

数据显示,一季度,15家被调查单位的二手住宅共成交20556套,同比增长15%;成交均价为15222元/平方米。3月份城八区中,西城区二手住宅交易均价最高,为23976元/平方米,环比上涨1657元/平方米;丰台区二手住宅交易均价为15646元/平方米,环比上涨2590元/平方米,涨幅为城八区最高。

北京中原三级市场研究部认

为:3月下半月楼市爆发性上涨,房价再创新高。主要原因有四:首先,是新商品房高价的拉动,据统计3月新商品房均价已经突破23000元/平方米,很多远郊的新商品房已经接近3万/平方米,这使得二手房越来越成为市场交易的主流;其次是政策并未明显地影响购房者对房价上涨的预期;第三是土地市场暂停拍卖,使得很多购房者预期楼市供应量很难上涨;第四是市场依然认为房价会继续上涨。3月份,市场上90%的房主和76%的客户认为房价将继续上涨。

另外,据北京中原三级市场研究部针对二手房市场的需求调查显示,目前在北京二手房市场累积未变现的需求已经达13.5万套,而目前在售的房源仅为2.6万套,代表楼市发展趋势的供需比再次突破1:5大关,远超2009年12月的1:4.2,同比增加幅度达147%。北京二手房市场继1-2月的对政策观望、买卖双方博弈以后,再次完全进入卖方市场。

北京明日将有4宗地块出让

本报讯 记者日前从北京市土地整理储备中心了解到,本月15日将有4宗挂牌出让的地块进行现场竞价交易。这4地块分别为顺义区牛栏山镇多功能项目用地和平谷区马坊工业园区内的3宗多功能项目用地。

另外,对于全国住宅土地供应计划公布的时间,国土部有关人士上周五表示会安排在15日前。而北京市国土局有关人士接受证券时报记者采访时则表示,北京市的住宅供地计划已经上报到国土部,由国土部统一公布。而北京市2010年土地供应计划(包括所有类型用地)已报市政府审批,等批下来就会公布。

北京市土地整理储备中心的公开信息显示,顺义区牛栏山镇多功能项目用地的规划建

筑面积不大于21.21万平方米,挂牌起始价为3.87亿元;平谷区马坊工业园区E-08、E-09、E-14、E-21多功能项目用地的规划建筑面积不大于40.24万平方米,挂牌起始价为1.43亿元;平谷区马坊工业园区E05-02、03商业及机动车停车场库项目用地规划建筑面积不大于5.63万平方米,挂牌起始价为1932万元;平谷区马坊工业园区E04-03A多功能项目用地的规划建筑面积不大于1.88万平方米,挂牌起始价为1672万元。

此外,此前被延期出让的房山区窦店镇居住项目(京南嘉园小区三期)用地已于日前挂牌出让,并将于4月26日进行现场竞价,其规划建筑面积为4.32万平方米,挂牌起始价为7725万元。(张达)

信息快车

中国首次对进口产品进行反倾销和反补贴调查

证券时报记者 许岩

本报讯 日前,商务部发布2010年第21号公告,公布了对自美国的进口取向性硅电钢、“双反”调查及对自俄罗斯的进口取向性硅电钢反倾销调查的最终裁定。

商务部终裁认定原产于美国和俄罗斯的进口取向性硅电钢存在倾销,原产于美国的进口取向性硅电钢存在补贴,中国国内产业受到了实质损害,而且倾销、补贴与实质损害之间存在因果关系。

公告决定自2010年4月11日起,对进口自美国和俄罗斯的取向性硅电钢征收相应的反倾销税和反补贴税。其中,美国两家应诉公司的倾销幅度为7.8%和19.9%,未应诉公司的倾销幅度为64.8%;两家应诉公司的从价补贴率为11.7%和12%,未应诉公司的从价补贴率为44.6%;俄罗斯两家应诉公司的倾销幅度为6.3%,未应诉公司的倾销幅度为25%。

商务部公平贸易局负责人表示,这是中国首次对进口产品进行反倾销和反补贴调查。中国调查机关在调查过程中遵守中国法律和世贸组织规则,坚持公正合理、程序正当和透明度等原则,依照法律和事实做出最终裁定。

食用农产品价格连续七周小幅回落

证券时报记者 许岩

本报讯 据商务部最新监测显示,上周(4月5日至11日)全国商品市场总体运行平稳。36个大中城市重点监测的食用农产品市场价格连续七周回落,比前一周下降0.4%。生产资料市场价格比前一周上涨1.5%。

57种主要食用农产品中,价格周环比下降的有29种,占50.9%;持平的有5种,占8.8%;上涨的有23种,占40.3%。蔬菜价格继续回落。天气转暖,蔬菜上市量增加,18种蔬菜平均批发价格下降2.1%;肉类价格小幅下降,猪肉、牛肉、羊肉批发价格分别下降1.4%、0.5%和0.1%;禽、蛋价格稳中有降,鸡蛋价格下降0.3%,白条鸡价格与前一周持平。

此外,食用油价稳稳中略降,豆油零售价格下降0.1%,菜籽油、花生油价格均与前一周持平;水产品价格小幅上涨,8种主要水产品平均批发价格上涨0.1%;粮食价格继续上涨,小包装大米和小包装面粉价格均上涨0.2%。

112种生产资料中,价格上涨的有79种,占70.5%;持平的有27种,占24.1%;下降的有6种,占5.4%。从大类看,矿产品、钢材、有色金属、建材、能源、橡胶、轻工原料价格上涨,农资价格与前一周持平,化工产品价格下降。从具体品种看,液化气、10mm普通中板、Φ12mm螺纹钢价格分别比前一周上涨4.4%、3.4%和3.3%;磷酸二铵、硫酸、甲醇分别下降2.1%、0.9%和0.7%。

龙湖地产去年利润大增5.6倍

证券时报记者 张达

本报讯 日前,龙湖地产(00960.HK)公布的于香港交易所上市后的首个全年业绩报告显示,龙湖地产2009年实现营业收入为113.7亿元人民币,同比增长154.2%;合同销售金额增长79.8%至183.6亿元人民币。同时,股东应占溢利大增566.2%至22.1亿元人民币。

数据显示,2009年龙湖集团的平均售价由每平方米4938元人民币升至9400元人民币,受惠于平均价格的显著增长,集团的综合毛利率由2008年的25.8%上升至2009年的29.3%。同时,股东应占溢利飙升566.2%至22.1亿元人民币,倘不计投资物业重估收益的净影响,核心应占溢利上升543.5%至16.1亿元人民币,较集团首次公开发行招股书的相关预测高出11.3%。

龙湖地产表示,集团2010年全年可销售项目数量将由今年第一季度的17个增至年底的35个,随着年内推出更多项目,预期销售额增长也会更趋强劲。截至2009年底,龙湖集团已售出但未确认的收益为192.1亿元人民币,为2010年的物业发展收益奠定坚实基础,计划于2010年竣工的物业总建筑面积预计为228万平方米,年增幅为56.7%。集团今年的合同销售目标为248亿元人民币,年增幅为35%,同时在东部城市的合同认购金额将超过西部地区。在土地储备方面,龙湖集团将审慎地增加在东部城市的布局,并控制土地储备的单价,土地储备总量保证集团未来5-7年开发之用。

部分行业国内贸易仍将面临坏账风险

证券时报记者 伍起

本报讯 国际信用保险及信用管理服务机构科法斯(COFACE)于昨日发布的《2009中国企业信用风险管理调查报告》显示,由于国外需求急跌,国内企业集中本地市场,加剧了市场竞争,导致企业面对定价及边际利润下降的压力,部分行业仍然面临坏账风险。

这项针对国内近千家企业的调查结果显示,虽然2009年推出的大规模经济刺激方案使企业受益,但是企业仍然面临较大的国内贸易拖欠货款风

险。科法斯指出,那些产能过剩和企业拖欠付款的风险在2010年还将继续存在,这也可能成为短期困扰中国经济增长的问题。

这些高风险行业包括一些落后产能的行业,诸如煤炭、铁合金、钢铁、建材等,可能会在今年加速产业整合;而对一些依赖出口的低增值行业,如轻工、纺织、皮鞋及玩具等,由于工业化国家的需求仍然疲弱,其信用风险还将持续高企,2010年可能出现更多的拖欠货款案例,坏账风险依旧存在。

而包括家用电器、运输、建筑、工业机械、以及钢铁与金属业这五大受

惠于刺激方案的行业,在对企业的应收账款(超过一年的应收账款占营业额比例超过2%)方面的坏账风险也位居前列。科法斯乐观预期,在2010年国内持续的经济刺激方案及强劲的经济增长将带动内地企业的发展,家电、燃油及化工原料等行业将面临较好的环境。

事实上,一般遭受买家延付的金额超过营业额2%,即属危险水平,而逾期超过12个月较有可能成为坏账。调查结果进一步显示,虽然经济刺激方案改善了企业的销售与利润,但逾期账款仍将是困扰国内企业财务状况

的主要问题。

科法斯的调查结果显示,中国企业遭遇逾期付款的情况较2008年更为严重,逾期时间及逾期金额比例(占企业国内贸易总营业额比例)均有所增加。账款平均逾期超过60天的受访企业较2008年上升了55%,同时,拖欠货款逾期6至12个月,并占其营业额比例超过2%的受访企业数目,较2008年增加55%。约24%受访企业被延付超过12个月,较2008年上升一倍。这意味着,若市场情况仍不稳定,内地企业将面对更多拖欠货款甚至坏账风险。

对于延期付款期限和延付金额的上升,科法斯认为,由于国外需求急跌,促使企业集中本地市场,加剧了市场竞争,导致企业面对定价及边际利润下降的压力。而激烈的竞争导致利润减少、融资渠道的缺乏则是造成客户财务困难的主要原因。2010年化工行业、工业机械及电子行业、家用电器及电子行业、建筑行业、通讯行业、制药行业预期将出现强劲增长。”科法斯表示,尽管2010年经济形势将会好转,但企业国内销售中赊销期限的延长和逾期账款比例的上升,仍令人担心企业拖欠款的风险。