

多数城市 房地产成交面积上升

证券时报记者 张达

本报讯 中国指数研究院昨日发布的报告显示,上周(8月23日-29日)监测的35个城市中,半数以上城市成交面积环比出现上升,北京涨幅居首位,上海涨幅也在20%以上,而深圳成交面积环比下跌。另外,上周,全国20个主要城市土地推出量持续增加,成交量有所回升,成交均价大幅下跌。

报告显示,重点监测的35个城市中,宁波成交面积环比上涨最为明显,涨幅达125.14%,福州次之。小部分城市成交面积环比下降,其中包头跌幅最大,达71.06%。10个重点城市中,武汉、天津、重庆和深圳成交面积环比下跌,其他城市成交面积均环比上涨,其中,北京涨幅居首位1达46.36%。另外,能监测到价格的城市中,武汉成交价格涨幅最大,环比上涨46.5%。

此外,上周监测的20个主要城市推出土地增量明显,共推出169宗,较上周增加52宗,推出土地面积共计997万平方米,是上周的1.8倍;土地成交量有所回升,共成交土地68宗,与上周持平,但成交面积共计342万平方米,环比增加7.5%。

报告认为,一线城市土地稀缺,入市土地较少,而二、三线城市城市化进程加速。上周万科、绿地、远洋等大型房企加速了在全国二线城市的扩张。全国型房企在二三线城市频频出手,逐渐挤压着当地中小型房企的生存空间,势必带来新一轮的房地产行业整合。

商务部对欧盟马铃薯淀粉 进行反补贴调查

证券时报记者 许岩

本报讯 昨日,商务部发布公告称,决定自8月30日起对原产于欧盟的进口马铃薯淀粉进行反补贴调查。公告要求涉及此次调查的任何利害关系方、利害关系国(地区)政府可自本公告发布之日起20天内,向商务部进出口公平贸易局申请参加应诉。根据安排,本次调查自2010年8月30日起开始,通常应在2011年8月30日前结束,特殊情况下可延长至2012年2月29日。

部分化工产品燃料油免征消费税

证券时报记者 郑晓波

本报讯 财政部、国家税务总局日前下发通知,决定自2010年1月1日起到2010年12月31日止,对用作生产乙烯、芳烃等化工产品原料的国产燃料油免征消费税,对用作生产乙烯、芳烃等化工产品原料的进口燃料

油退还消费税。

同时,燃料油生产企业对外销售的不用作生产乙烯、芳烃等化工产品原料的燃料油应按规征收消费税。生产乙烯、芳烃等化工产品的化工企业购进免税燃料油对外销售且未用作生产乙烯、芳烃化工产品原料的,应补缴消费税。对企业自2010年1月1日

起至文到之日前购买的用作生产乙烯、芳烃等化工产品原料的燃料油所含的消费税予以退还。

通知明确,乙烯等化工产品具体是指乙烯、丙烯、丁二烯及其衍生品等化工产品;芳烃等化工产品具体是指苯、甲苯、二甲苯、重芳烃及混合芳烃等化工产品。用燃料油生产乙烯、芳烃

等化工产品产量占本企业用燃料油生产产品总量50%以上(含50%)的企业,享受本通知规定的优惠政策。

北京石油管理干部学院教授韩学功表示,此举是国家在扶持乙烯等石油化工产业,也是对前一段时间取消化工产品出口退税的一种税收补偿。此次取消燃料油消费税则一定程度上

减轻了企业的成本。也可以看出,国家是在鼓励发展乙烯、芳烃等产业。

韩学功进一步指出,乙烯属石油化工领域,而石油化工是中石油、中石化的4大业务板块之一,此次对乙烯等化工产品的燃料油免征消费税,这两家油企均将受益,而中石化是亚洲最大的炼油企业,其受益也将最大。

国际航空运输预计年底增速将放缓

7月定期客运需求和货运量同比分别增长9.2%和22.7%

证券时报记者 张达

本报讯 国际航协昨日发布的最新数据显示,7月份,国际定期客运需求同比增长9.2%,货运量同比增幅达22.7%。其中,亚太航空公司7月增长率为10.9%,超出业界平均水平。国际航协认为,航空运输需求增速高于预

期,但预计今年年底增速将放缓。

报告显示,7月,全球航空客运需求比2008年初经济危机前的水平高出3%。其中,亚太航空公司增长率为10.9%;欧洲航空公司客运需求提高6.2%,是涨幅最低的地区;北美航空公司客运需求同比增长7.9%;非洲航空公司客运需求增长率达到13.0%;

拉美航空公司客运需求增长率超出全球平均水平,达到14.2%;中东航空公司增长率为12.8%。

同时,7月国际定期货运需求比2008年初经济危机前水平高出4%。其中,欧洲航空公司货运增幅为12.1%;亚太地区增长率为25.3%;北美增长率为27.1%。国际航协认为,随着经济

周期进入一个新阶段,航空货运市场增幅在下半年预计将减缓。尤其是2009年底和2010年初货运需求增长依赖于企业补货,随着补货周期结束,航空货运需求的增长将由消费者支出水平和商业资本投入来决定。

国际航协理事长兼首席执行官乔瓦尼·比西尼亚尼表示,航空运输需求

回升对行业复苏至关重要,但仍需保持审慎乐观。2010年全球航空业预期盈利25亿美元,但净收益率却仅有0.5%,航空业财务状况依然不容乐观。因此必须采取有效方法促进行业复苏,确保可持续的利润水平高出成本支出的7-8%,这需要促进行业结构调整。

中国电子商务已步入务实发展阶段

去年交易额达3.8万亿,目前呈现出六大特点

证券时报记者 许岩

本报讯 昨日,商务部发布《中国电子商务报告(2008-2009)》,报告统计,2008年,中国电子商务交易额达到3.1万亿元,网络购物交易额达到1257亿元;2009年,中国电子商务交

易额达到3.8万亿元,网络购物交易额达到2586亿元,同比分别增长21.7%和105.8%。该报告共分五章,全面反映2008-2009年中国电子商务最新进展,着重阐述电子商务在国民经济中的地位与作用,重点介绍中国电子商务发展环境与应用情况,特别

是电子商务服务业的发展状况以及北京、上海、广东等部分省市电子商务发展现状,并对如何促进电子商务又好又快发展提出政策建议。

报告指出,中国电子商务已步入务实发展阶段,呈现出六个方面特点:一是大型企业电子商务应用开始进入协

同商务阶段;二是中小企业电子商务应用意识普遍提高;三是网络购物规模迅速扩大;四是电子商务专业化服务体系正在形成;五是电子商务在社会经济生活各领域中的应用日趋广泛;六是电子商务在应对金融危机、举办北京奥运、抗击自然灾害中的作用日益凸显。

报告认为,在全球金融危机冲击下,电子商务能够帮助中国企业拓展市场,降低成本,提高效率,已经成为中国现代服务业的重要组成部分,有利于推动传统产业的转型升级,有利于现代商贸流通体系形成,在促进国民经济发展中占有重要地位,发挥重要作用。

半年营收203亿 恒大民生地产领跑大型地产公司

恒大地产昨日在香港发布半年报,数据显示,恒大地产上半年营业收入203.7亿元,同比上升1142.0%,领跑大型地产公司。

在该领域称雄江湖。业内人士介绍,以营业额计算,在众多房地产开发商中,恒大名列前茅,反映出恒大地产保持了快速发展势头。

开发商的总负债率范围由24.2%至40.1%,恒大的负债率仅为31.8%,在同业中处于较低水平;目前已公布业绩的大型房地产开发商的净负债率范围由40.8%至161.5%,平均净负债率是71.3%,而恒大的净负债率仅为43.3%,在同业中处于偏低的水平,财务杠杆运用合理。

恒大地产人士介绍,公司在现金流方面,一直坚持稳健经营策略,保持充足现金流。年初,公司计划每月现金余额保持在100亿港元左右,但根据对国内宏观调控趋势的预测,实际每月的现金余额保持在150亿港元以上,6月更达到211.9亿港元的水平,位列全国房企第二。

此外,管理层前瞻性地制定融资策略。2010年1月成功发债7.5亿美元;2010年4月在国家新一轮调控政策出台前,再次成功发债6亿美元;截至2010年6月30日,拥有未使用的银行授信额度252.4亿元人民币,尚可收回的合约销售金额57.9亿元人民币,连同期末现金余额,拥有可动用资金495.2亿元人民币。

快速开发地产麦当劳

昨日举行的半年报上,恒大地产透

露,作为中国龙头房企,恒大在政策指引下前瞻性最早进入发展潜力巨大的二三线城市及城乡结合部等升值潜力大的板块,通过多元渠道完成对各地小房企的并购,实现了资源整合,吸纳优质低成本土地。恒大目前土地储备总量7238万平方米,73个项目,36个城市,89%为省会城市,进入省会城市数量全国第一;总土储可滚动开发3-5年;项目分布广泛,平均每个城市土储仅200万平方米。恒大平均土地成本519元/平方米;上半年集团新购土地26幅,新增土地建筑面积2221万平方米,新增土地平均成本738元/平方米。恒大7238万平方米土地储备的总地价款375.6亿元,已付239.4亿元,未付土地款累计为136.2亿元,未付土地款累计为136.2亿元。未付土地款按照协议2010年下半年需付65.4亿元,2011年内需付59.6亿元,2012年内需付11.2亿元。

据公司人士介绍,公司的土地及开发模式为做大做强策略、快速开发,大规模开发,绝不囤地。

恒大地产人士表示,公司虽然土地储备很大,但公司绝不会囤地,公司的开发采取地产麦当劳模式,走的是快速开发路线。据介绍,恒大每个项目都是快速开发、大规模开发、快速销售、低价销售,有四个特点:一是恒大拿地就快

速开发,截至6月30日的73个项目有67个已经大规模开工建设,开工项目比例达92%;所有项目均严格按照土地合同在约定期内开发完毕

二是恒大7238万平方米土地储备有2306万平方米在建,在建面积全国第一,占总土地储备的32%;三是恒大快速销售,上半年销售面积全国第一;四是恒大大规模低价销售,恒大上半年交楼均价5192元/平方米;每个项目一年四季都有楼可售。

“民生+精品”战略胜出

随着半年报的披露,房企阵营群雄分化态势逐渐显现。对恒大地产胜出的原因,业内人士认为,是“精品+民生”策略使得恒大地产赢得调控市场下的先机。

据恒大地产人士介绍,恒大地产强大的成本控制战略主要在七个方面展开。主要是,在此前的战略布局中,恒大地产早已前瞻性进入发展潜力巨大的二三线城市及城乡结合部等升值潜力大的板块,平均土地成本519元/平方米,降低了源头的土地成本。

在开发过程中,恒大地产坚持标准化运营与集约化管理,降低了运营成本;集中采购,统一配送,实现规模效益,降低了材料成本;工程又集中招标降低了建设成本。

同时,恒大建立中国房地产业最具规模的战略合作联盟,所有设计施工单位均为中国行业龙头企业,所用材料绝大部分为国内外知名品牌产品,精品战略联盟伙伴增加已达300多家;通过这一战略联盟,恒大既保证了精品战略,又实现了降低成本的战略目的。

统计数据显示,经过多种措施后,恒大地产的上市价格体现出优势。据统计,恒大上半年交楼均价5192元/平方米,核心净利润率10%。

有市场观察人士认为,恒大在推进精品策略的同时,聚焦大众化精品住

宅市场。这一市场以中端和中高端需求为主,刚需较为旺盛,且受市场波动影响较少。有鉴于此,恒大凭借规模化、标准化开发优势,完成了精品品质和合理成本的平衡,最终才能以极高的性价比打动广大中产置业者,也才能实现稳定可观的营收。

据悉,从上半年销售情况来看,恒大中端及中高端产品成交金额占比始终保持在70%左右的合理比例。这将保证恒大地产这一战略能够持续推广进行。

据恒大内部人士透露,早在2006年恒大走出广州拓展全国之前,恒大内部推行的“精品战略”已运作多年并相对成熟。具体在实施领域,自实施精品战略以来,公司围绕质量管理,对内不断细化精品要求和强化精细管理,并提出打造环节精品;对外,恒大建立中国房地产业最具规模的战略合作联盟,所有设计施工单位均为中国行业龙头企业,所用材料绝大部分为国内外知名品牌产品,精品战略联盟伙伴已达300多家,打造同类产品中的精品产品。”

公司	收入	毛利	主营业务利润	净利润	公司应占净利	现金余额
恒大	20,366	4,947	1,950	2500	2,329	18,488
万科	16,766	4,838	3,156	3,161	2,812	19,111
保利	11,245	2,857	1,823	1,823	1,827	12,551
绿城	3,870	1,461	491	361	332	11,050
碧桂园	11,766	3,989	1,999	1,809	1,763	10,146
世茂	10,025	3,323	1,639	2,396	2,110	9,330



上半年业绩大涨11倍

恒大地产昨日在香港交出的上半年业绩报告堪称靓丽。数据显示,今年上半年,恒大集团营业额由去年同期的16.4亿元上升为203.7亿元,同比上升1142.0%;毛利由去年同期的5.5亿元上升为49.5亿元,同比上升800.0%;净利润由去年同期的5.2亿元上升为25.0亿元,同比上升380.8%;主营业务利润由去年同期的1.5亿元上升为19.4亿元,同比上升1193.3%;销售及行政费用占营业额的比例由去年同期的46.7%,大幅降低至6.6%,下降40.1个百分点。

据介绍,恒大地产合约销售额在上半年除2月外,实现月月同比、环比双增长,是大型上市房地产企业中的唯一一家;上半年合约销售面积全国第一。

据了解,近来上市房企陆续披露上半年业绩情况。从营收来看,恒大、万科、中海等六家房企成功跻身百亿俱乐部,其中恒大以203.66亿营业收入首度

据分析,主营业务利润是反映公司业绩的最重要的指标之一,恒大地产同比约12倍的升幅,反映公司强大的核心盈利能力;与此同时,销售及行政费用占营业额的比例在同业中处于一个合理的水平,反映公司费用控制措施的成效。

现金为王财务稳健

值得注意的是,随着业绩向好,恒大地产的资产和财务情况日趋稳健。统计数据显示,截至2010年6月30日,恒大集团总资产由2009年12月31日的630.7亿元,上升为794.2亿元,上升25.9%;股东应占权益由2009年12月31日的128.6亿元,上升为151.9亿元,上升18.1%;每股净资产由2009年12月31日的0.86元,上升为1.01元,上升17.4%。总负债率仅为31.8%;净负债率仅为43.3%。

据香港地产分析师认为,主要财务指标均反映了恒大地产财务状况健康。据分析,目前已公布业绩的大型房地产

