

## 济南正研究取消限购

昨日,一份署名为“济南市城乡建设委员会”并由济南市市长杨鲁豫签名批示的取消限购文件在网上迅速传播,引起市场各方关注。记者联系多方获悉,目前济南正在研究此事。

记者电话联系济南市城乡建设委员会办公室,但电话一直处于无人接听状态,建委政策法规处人士一听到记者询问是否取消限购一事,他表示“暂不知情”。

不过接近济南建委高层人士称,对于取消限购一事,正在研究。目前,山东有济南和青岛两个城市执行限购政策。济南当地一家媒体报道也称,现在在市里正在研究,还得报住建部审批。”

记者电话联系济南万科售楼处,销售人员告诉记者,目前,万科在济南的精装房售价在9000元到10000元之间。该工作人员称,有济南户口,可以买两套,外地户口的只能买一套。”当记者问及售楼方是否已知济南取消限购一事,他表示并不知情,上面未有通知。

长期研究济南房地产市场的山东大学经济学院副院长李铁岗表示,目前,济南房地产确实存在供给过大、需求不旺的局面,而且成交量萎缩,价格存在一定的下行压力。

不过他认为,库存过大是暂时性的,现在刚性需求依旧很大,通过取消限购等方式刺激需求并不可取。取消限购,不利于房地产回归民生,政府应该控制供给,而不是刺激需求。”

山东财经大学房地产研究所所长、山东省政府参事郭松海在接受证券时报记者采访时表示,济南与沿海城市相比,房价相对便宜,有一定的优势。但与济南人工资收入、实际购买力相比,价格还是偏高。

最近一段时间,济南的楼市并不景气。据统计,6月,济南市共成交商品房6458套,比5月份的7009套减少551套,下降幅度达7.86%。这是继5月以来,济南市商品房连续第二个月销量下降。

一名参与当地售楼相关工作的业内人士向记者表示,从目前的销售态势来看,房地产销售确实存在一定压力,近几月卖楼的营销手段在加强。

不过,眼下取消限购的政策动态显然是房地产企业所愿意看到的。受网传济南放开限购消息的刺激,总部位于济南的房地产上市公司鲁商置业昨日大涨5.48%。(卢青)

## 人民日报社社长杨振武在“丝绸之路经济带媒体合作论坛”上表示

# 讲好丝绸之路新故事共创新辉煌

证券时报记者 尹振茂

由人民日报社主办的“丝绸之路经济带媒体合作论坛”昨日在人民大会堂举行。

人民日报社社长杨振武在致辞时指出,中国国家主席习近平关于共同建设丝绸之路经济带的战略倡议引起了国际社会的高度关注和沿途国家的积极响应,媒体要传播正能量,讲好丝绸之路新故事、共创新辉煌。

杨振武表示,去年9月,习近平主席出访哈萨克斯坦、乌兹别克斯坦、吉尔吉斯斯坦、土库曼斯坦等中

亚四国,并在哈萨克斯坦纳扎尔巴耶夫大学发表重要演讲,提出了共同建设“丝绸之路经济带”的战略倡议,引起了国际社会的高度关注和沿途国家的积极响应。这一重大战略倡议,为新时期欧亚各国进一步深化合作描绘了宏伟蓝图,为进一步促进各国及区域发展提供了重要机遇。

杨振武指出,当前,丝绸之路经济带沿途各国及主要城市正处于发展经济、改善民生的关键阶段,面临着应对金融危机、加快转型升级的紧迫任务,丝路沿途各国人民的前途命运从来没有像今天这样紧密相

连、休戚与共。如何继承和发扬团结互信、平等互利、包容互鉴、合作共赢的丝绸之路精神,谱写欧亚各国人民友好合作的新篇章,成为需要我们共同思考的话题。

希望通过此次论坛,能够搭建思想交流和碰撞的平台,加强沿途国家主流媒体间的交流与合作,把握区域发展新趋势,发挥媒体传播正能量,讲好丝绸之路新故事,共创新辉煌。”杨振武强调。

他说,媒体要发挥增进各国相互了解的窗口作用,客观报道丝绸之路沿途各国的真实状况。媒体是

真实的记录者,应该秉承客观理性的态度,最真实最客观最生动地报道丝绸之路沿途各国及主要城市的发展,促进沿途各国以创新的合作模式共建丝绸之路经济带,共同推进这一造福沿途各国人民的大事业。

杨振武表示,作为媒体,不能回避当前国际环境下各种严峻的问题和挑战,要倡导和平的理念,营造和谐的氛围,推动务实的合作,着眼于深化友谊、扩大共识、营造和谐氛围,更积极地扩大国与国之间的利益共同点和战略融合点,承担起作为媒体所应有的共同责任,擦亮沿

途各国和人民友好交往的窗口,使阳光普照在古老而又富有生机的丝绸之路之上。

他还表示,媒体要发挥促进各国民心相通的桥梁作用,有效推动丝绸之路沿途各国的团结合作。当前,面对复杂多变的国际形势和严峻突出的全球性问题,沿途各国都面临着改革发展的机遇和挑战,需要携手合作,同舟共济。

中国正处于实现中华民族伟大复兴中国梦的关键时期,希望同沿途各国一道,不断增进互信、巩固友好、加强合作,促进共同发展繁荣,为各国人民谋福祉。”杨振武称。

# 100多家上市公司税费是净利润5倍以上

中上协调研情况显示,逾九成企业呼吁降低税负简化税种

证券时报记者 陈中

中国上市公司协会近期的调研情况表明,税费负担是企业普遍反映的突出问题,中上协建议,增加房产税等直接税种,相应减少流转税等间接税种,加快推广营改增的税制改革。

近日,国务院副秘书长丁向阳召开座谈会,就国务院稳增长、促改革、调结构、惠民生政策措施落实情况听取京津冀政府和9个协会的意见和建议。中国上市公司协会副会

长兼秘书长安青松参会,并根据中上协调研情况,提出了六个方面的建议。

六方面建议分别是:进一步优化并购重组政策环境,促转型调结构;完善股权激励制度,尽快消除税收障碍;进一步明确非国有资本参与投资项目的办法和细则;以标准升级促进创新和结构调整;配套完善相关融资政策和会计制度,加大金融支持实体经济力度;通过结构性减税、优化税制结构和规范行政收费行

为减轻和公平企业税负。

在谈到企业税负时,安青松表示,税费负担是企业普遍反映的突出问题。目前企业税收占营业收入的比重已接近10%,很多企业上交的税费超出企业净利润,全国2500多家上市公司中有100多家上市公司上交的税费是其净利润的5倍以上。90%以上企业认为,应降低企业税负、简化税种作为税收体制改革的一项重要任务。

如果支持创新的普惠性减税

额由目前的100多亿上升到500亿,其效果将胜过财政每年上千亿的科技经费补贴,而且机制会更好。”安青松说。

安青松指出,目前各类行政事业性收费占企业营业收入的比重超过了1%,收费项目名目过多,企业大多不清楚收费的依据和实际用途。

安青松表示,今年以来国务院出台了一系列积极发展混合所有制经济、激发企业经营活力的政策措施。但从今年5月中上协的调研

情况看,国有企业和民营企业均存有顾虑。

安青松认为,国企担心与民企合作,成功则已,一旦出现问题,会有“国有资产流失”、“利益输送”的嫌疑和风险;民企担忧参股国企后,会被“控制”、“投资陪绑”、“被行政化”。他认为,这些顾虑影响了非国有资本参与投资项目的政策落实。

安青松建议,财政部、发改委会同相关部门尽快出台非国有资本参与投资项目的相关办法,明确股权比例、操作细则。

# 坚持可持续发展战略 继续做强做大首开股份

——首开股份(600376)董事长刘希模先生一席谈

受限购政策和住房消费贷款收紧影响,我国房地产市场增速在2014年开始放缓,部分楼盘甚至出现了降价销售的情况。在此种市场背景下,舆论对房地产企业资金链的质疑又开始“甚嚣尘上”。近日,A股上市公司首开股份“不幸中枪”,有媒体质疑首开股份负债率偏高,利息支出超净利2倍,并通过转载光耀地产因银行房贷收紧,多个楼盘无法交付,面临倒闭的传闻,影射首开股份资金压力大,也可能面临资金链断裂风险。

然而,首开股份是否存在媒体所述的资金链断裂风险?公司是如何控制财务风险的?公司未来的盈利情况如何?就一系列问题首开股份董事长刘希模先生对笔者娓娓道来。

## 负债可控,资金链安全

笔者:能否首先简要介绍一下首开股份?

刘希模:首开股份是首都开发控股(集团)有限公司旗下的大型房地产开发经营企业,具有国家一级房地产开发资质。公司于2001年在上交所挂牌上市,成为控股股东首开集团房地产业务的运作平台,房地产开发综合实力在全国名列前茅。上市后首开股份得到了迅速发展,营业额从2001年刚上市时的2.74亿元增长到了2013年的135亿元,增长了近50倍;与此同时,公司的净利润也从2001年的0.48亿元增长到了如今的14.2亿元,成果显著。未来,首开股份还将再接再厉,顺应市场发展态势,进一步整合企业内外部资源,强化企业品牌形象,争取更广阔的成长空间,在继续做强做大上市公司的同时为股东带来财富的增长。

笔者:近期有媒体质疑首开股份的负债率偏高、利息支出大,在房地产整体增速放缓的背景下很可能出现资金链断裂甚至是破产风险。作为首开股份的掌门人,您如何看待这个问题?

刘希模:首先,房地产本身就是一个典型的资金密集型行业,财务杠杆是房地产公司为提高自有资金使用效率普遍采用的工具之一,这也导致房地产行业的平均负债水平高于其它行业。但

对于房地产企业而言,高负债率并不一定就意味着企业面临资金链断裂或破产风险。

其次,首开股份目前的负债率为83%,虽然偏高,但仔细分析可以发现公司全部767亿元负债中有201亿属于预收账款,扣除预收房款后的有息负债率仅61.4%,属于房地产上市公司中等偏高水平(2013年,证监会房地产业开发与经营板块上市公司扣除预收账款的真实负债率均值为51.25%)。虽然会计上将预收账款列为负债,但这部分负债为购房者预付给公司的购房款,属于未来可确认的收入,不但不会产生任何财务费用和利息支出,还可加速公司资金周转,对未来的经营业绩形成支撑。

再次,从公司全年资金运作的角度看,年初资金余额为131亿,计划经营收入及经营支出分别为227亿与202亿,在不考虑新增借款、购置土地的情况下,预计今年年末资金余额为156亿元,足够归还公司短期借款与一年内到期的非流动负债。

因此,首开股份目前不存在任何资金链断裂风险,更不存在因偿债能力不足而引发的破产风险。当然,为进一步增强公司财务运营的安全性,今后我们仍会采取有效措施降低负债率,优化资产负债结构。

笔者:您刚才也提到今后将采取有效措施,降低公司的财务风险。请问公司未来将采取的具体措施包括哪些?

刘希模:实际上,对于如何降低财务风险,首开股份已经形成了一整套的综合解决方案。公司将从集团、上市公司和项目三个层面同时采取措施,来有效降低公司的负债规模和减少财务费用。

在集团层面,首开集团已与多家银行签署《银企战略合作协议》,先后取得了520亿元银行的授信额度,确保了集团整体信贷业务的正常开展,同时也为首开集团下属上市公司首开股份业务开展提供了充足的资金保障。

上市公司层面,一方面,随着证监会将对房地产企业股市再融资的逐步放开,我们将积极推动资本市场再融资,改善首开股份的资产负债结构,降低债

债压力;另一方面,公司还将进一步拓展公司债、短融等融资渠道,争取与更多的金融机构保持良好、长期的合作关系,提升公司的信用评级水平,以更低的成本获取资金支持,以低息贷款置换高息的负债产品,从而达到降低财务费用和利息支出的目的。

项目层面,公司将积极引进项目层面的合作方,通过引入权益融资替代债务融资,控制负债规模的扩大,提高公司净资产,也可通过合作,分担项目风险;此外,公司还会加速项目建设和推盘进度,从而加速公司资金周转,提高资金使用率。

笔者:您刚才提到了集团获得了520亿的授信,市场对额度这么大的授信也很关注,能否详细介绍一下。

刘希模:自2014年初至今,首开集团先后与北京银行、建设银行、华夏银行分别签署了《银企战略合作协议》,意向性授信额度分别为200亿、220亿与100亿,共计520亿元。520亿授信的取得,体现了银行对首开集团及其下属企业的支持,首开集团及其下属企业的资金安全性也由此得到了进一步加强。需要强调的是,我们一定会合理利用手里的贷款资源,绝不会像有些市场上人推测的那样,首要利用这些资金大量购置土地。

## 土地储备丰富 经营持续向好

笔者:首开股份目前负债率较高的一个主要原因就是大量的资金用于土地储备,请问公司目前的土地储备情况怎样?这些土地储备对首开股份的持续发展有着什么样的意义?

刘希模:首开股份2013年负债规模大幅提升,确实是因为去年公司在购置土地方面支出较大,主要原因在于公司2012年购地较少,随着项目结算,补充土地储备,特别是补充北京地区的土地储备的意愿很迫切。去年全年,首开股份在北京地区(大兴、通州、朝阳、亦庄、昌平)分别取得12块开发用地,在京外深耕城市(苏州、厦门)以及新进城市(杭州、大连)也取得了9块开发用地,按权益计算的地上规划面积214.3

万平米,公司权益出资186.4亿元。截至2013年底,公司全部土地储备约1582万平米,其中在施面积约656万平米,尚未开工面积约926万平米;从地区来看,我们的土地储备主要分布在北京、华北、华东及中西部的二、三线城市,其中北京地区408万平米,占全部土地储备的25.79%,其它地区合计1174万平米,占全部土地储备的74.21%。从我们近年的年报不难发现,虽然北京地区仍然是首开股份发展的立足点,但京外项目对公司业绩的贡献也越来越明显,这是首开股份致力于布局全国的体现,同时也减少了单一地区市场波动对公司整体业绩带来的影响,有利于首开股份未来的发展。

笔者:之前您谈到了,2013年首开在北京市场补货的意愿强烈,全年在北京获得了多个项目。现在市场也在质疑,首开去年拿地太激进,土地成本太高,您怎么看?2014年,首开在拿地方面的策略如何?

刘希模:去年在北京获取土地较多,一方面是因为北京原有的资源消耗很快,另一方面也是基于我们一贯看好北京市场。从土地取得成本来看,年初取得的孙河项目与年中获得高井2号地等项目,目前同区域的土地价格与首开的成本相比,都已经有了比较大的溢价,总体土地成本并未明显高于市场水平。除此之外,去年取得的京内地块大部分都采用与龙头地产公司(如万科、保利等)合作的方式运作,大大减少了项目后续投入对公司资源的占用,分担了合作项目的风险,也利于首开股份向龙头地产公司学习,取长补短。

经过2013年土地储备的补充,首开股份目前可供开发的资源充足,2014年公司将在确保全年现金流安全的前提下,将重点放在通过非公开市场寻求一些市场并购和项目合作的机会上。

笔者:首开股份将战略重心放在北京是基于什么考虑?

刘希模:一方面,相对于其它地区,北京地区人口多,购房需求大,土地资源更加稀缺,因此也能够获得更高的毛利率水平。就首开来说,我们2013年北京地区的毛利率为40.98%,远高于北京

以外地区19.46%的毛利率;另一方面,首开股份的前身北京天鸿集团公司和北京城市开发集团有限责任公司均为北京市国有大型房地产开发企业,在北京地区有30多年的开发经验,这些宝贵的开发经验使首开股份在北京地区无论是拿地还是市场把握方面都更具优势。

笔者:能否介绍一下首开股份目前的储备项目情况及推盘计划?这些项目对公司2014年的利润的贡献如何?

刘希模:截至今年年初,公司在施工面积约656万平米,2014年计划新开工约288万平米,复工面积约944万平米,计划竣工约200万平米,计划销售面积168万平米,预期同比增长34%。计划在2014年上半年推出的项目包括北京地区的熙悦山一二期、熙悦睿府、书香、常青藤、缙香郡、通州湖公园里等;北京以外的项目有厦门领翔国际、福州香开新城、香樟国际、太原国风上观、沈阳国风润城、葫芦岛国风海岸、廊坊国风悦都、苏州太湖一号、苏州太湖一号、贵阳紫郡等。在销售上,公司将坚持加快推盘,合理定价,强调快销第一的销售策略,有效促进资金回笼,缓解债务扩张的压力,保障公司现金流安全。

截至目前,公司京内京外已有多个项目开盘销售,京内推出的熙悦山、澜庭、缙香郡、国风美唐·朗观、常青藤等项目在开盘当天均取得80%以上的认购率;京外的廊坊国风悦都项目及贵阳紫郡项目也取得良好的销售成绩,其中贵阳紫郡项目开盘一小时即告售罄,在全市洋房月均销售100套的市场环境下逆市热销。

## 受益于“京津冀一体化”政策

笔者:新政府上台后,“京津冀一体化”上升到国家战略层面,您怎样看待“京津冀一体化”对该区域房地产市场的影响?

刘希模:京津冀一体化政策一旦落实,将极大地促进京津冀区域的整体发展,也必然带动区域房地产市场快速发展。未来,首开股份将紧紧抓住京津

冀一体化”协同发展所带来的市场机会,积极在环首都经济圈布局住宅、商业、产业园区等开发项目。

笔者:请问首开股份在“京津冀一体化”方面有何具体布局?

刘希模:首开股份在京津冀地区已有多项项目,如廊坊国风悦都、天津湾、天津南湖一号等商品房项目,及通州缙香郡、廊坊孵化园等项目,随着京津冀一体化的持续推进,相信这些项目的销售将取得不错的成绩,为公司带来丰厚的利润。值得一提的是,廊坊孵化园项目为“环首都经济圈”拟建的重点园区项目,占地面积达15万平米,是首开股份首次尝试的产业园区项目,目前公司正积极深化落实合作协议的细节,推动该园区土地一级开发及二级开发的合作。

笔者:北京获取土地的难度越来越大,而首开又一直强调要保持在北京的核心优势地位,请问,今后在北京的发展方面,首开有什么新的思路和想法来保证自身的竞争力?

刘希模:今年,国务院总理李克强在政府工作报告中指出要加强城镇化管理创新和机制建设,要更大规模加快棚户区改造,以《国家新型城镇化规划》为指导,做好相关规划统筹衔接。为了响应中央和北京市关于加快棚户区改造政策的方针和指导意见,首开股份将利用国有企业在该项工作中的主导地位,发挥公司在北京市连片开发的传统优势,把历史遗留问题转化成生产经营性资源,规避单一市场竞争模式风险,加快公司棚户区改造项目推进。目前,公司主导的棚户区改造项目有三个,分别是复内危改项目、建内危改项目及饮马井城中村改造项目,三个项目分别位于西二环、东二环及东三环,建设用地面积为17.6公顷、12.14公顷及35.2公顷,合计近70公顷。除此之外,首开股份还将积极参与四环内中心城区的其它棚改项目推进,形成首开股份在北京地区有四环路内棚改项目循环启动、在五六环间(外)有市场模式规模开发的全方位良性布局。