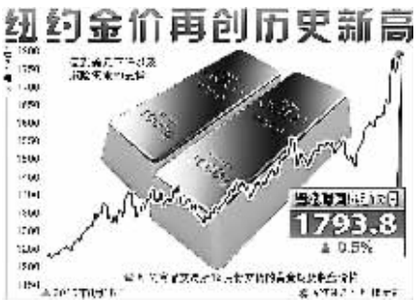

昨日市况

两市全天单边下挫

沪指失守10日线

本报讯 8月18日沪深股市全天呈现单边下挫态势。早盘地产板块表现疲弱,拖累大盘,两市各板块一度全线飘绿。沪指失守2600点整数关口,大盘在5日线和10日线之间狭小空间内运行,上下均不能突破。午后,由于市场担忧央行加息,两市持续走低,投资者避险情绪凸显。市场各板块全盘皆绿,八成以上个股下跌。截至收盘,沪指报2559.47点,跌41.79点,跌幅1.61%,成交769亿元;深成指报11414.16点,跌184.12点,跌幅1.59%,成交731亿元。

市场分析人士认为,18日大盘原有的上升趋势已经完全破坏,短期内已经没有新的技术支撑位。因此只能祈祷股指不要再跌破2437点底部。而大盘要在该位置之上人为再构筑一个二次底,则比较现实的区域就是2500~2550点。因此后市要密切注意该区域内股指动向,尤其是要注意成交量是否大幅萎缩。 (欣然)

科技板块下跌 拖累纽约股市

据新华社纽约8月17日电(记者俞靓)受到科技股表现疲弱的拖累,17日纽约股市三大股指在反复震荡后以涨跌不一报收,道琼斯和标准普尔指数微幅上涨,纳斯达克指数下跌近0.5%。全球第二大电脑生产商戴尔16日盘后公布第二财季季报,该公司虽然盈利超出预期但下调了其全年销售目标,引发投资者担忧,继而加重科技板块下跌。经济数据方面,美国劳工部当日宣布,7月的生产价格指数(PPI)环比增长0.2%,核心PPI环比增长0.4%。

到纽约股市收盘时,道琼斯30种工业股票平均价格指数比前一个交易日涨4.28点,收于11410.21点,涨幅为0.04%。标准普尔500种股票指数涨1.12点,收于1193.88点,涨幅为0.09%。纳斯达克综合指数跌11.97点,收于2511.48点,跌幅为0.47%。

关注博鳌房地产论坛

博鳌房地产论坛关注行业未来发展趋势

房地产业进入优胜劣汰新十年

本报记者 单憬岗

过去的10年,是房地产业异常高调的10年,在房改推动下,不少人提高了居住品质,更多人在日高一日的房价暴涨中瞠目结舌,更有不少房企在暴利中迅速崛起。于是,中国迎来了有史以来最严厉的房地产调控政策,使得那些习惯于加速行驶的开发商们,不得不将始终放在油门上的脚,挪向刹车板。

在今年的博鳌房地产论坛上,新的调控预期、保障房的冲击力度、土地供应模式变更、银根收紧、利率攀升等一系列问题,摆到了与会者的桌面上。人人都想问,未来10年,中国房地产行业的发展前景究竟如何?

面临的挑战

今年的博鳌房地产论坛,是其10年历史上开发商和金融企业参加人数最多的一次。这种高参与度,也从侧面印证了整个行业对未来的焦灼。

"房地产暴利的10年已经过去了。"恒亿集团董事局主席郭建平说,"大家都应换一下思维,换一下观点,去面对未来的10年。"虽然他并不承认目前已到房地产的冬天,但所有在场的业界人士都明白,未来10年,房地产业将面临诸多挑战。

过去10年,支撑中国房价不断创新高的力量主要来自城市化,而这一进程正在遭遇前所未有的困境。建设部政策研究中心主任陈淮在演讲中宣称,未来10年,能否解决农民工、农村人口向城市稳定的有序转移和定居落户,将是中国城市化面对的第一大挑战。"下一波如果不能实现将人口主要向中小城市、城镇转移,实现有产业依托的城市化,那么不管我们限购房子还是限生孩子,都解决不了今天所面对的房价和其他一些困扰社会的重要问题。"

对于这一说法,阳光100集团董事长易小迪表示赞同。他说,这次严厉的调控加速了中国城市化往二三线城市的转型,进入了以二三线城市为主体的第二轮城市化。"中国房地产最近几年的发展,开发商主要干了两件事:借钱和买地,然后等着地价升值。但是过去这种靠储备土地赚取暴利的粗放式经营模式,将在第二波城市化中迎来巨大的挑战。"

与会人士纷纷认为,下一个10年将是房企优胜劣汰的新10年。"与国际市场相比,中国房地产市场很少出现地产商破产之类的现象。"陈淮说,这将在今后得到改变,业内优胜劣汰将会大量出现。有统计数据显示,今年前7个月,房地产行业内公开的股权并购为62宗,比去年同期大幅上涨72.2%。

发展的趋势

美国著名的经济学家斯蒂格利茨曾说过,这个世界上有两大趋势让我们无法回避,一是美国的信息化,二是中国的城市化。在本次论坛上,与会者更关注的是行业的发展趋势,希望在博鳌房地产论坛反思中国房地产行业的进退得失,讨论出行业未来发展的趋势。

"中国房地产正在进入产业升级阶段。"易城中国总裁祝惇若说,中国房地产未来有四个发展趋势:一是房地产产品细分化,尤其商业地产细分化;二是房地产由资本收益向现金流收益发展,更多的商业物业会采取持有运营获取长期的现金流收益;三是房地产金融会不断完善、高速发展,为中国房地产业发展注入更多丰富血液;四是房地产中介服务更加全程化、专业化。

中国房地产业协会副会长朱中一说,未来政府在房地产供应结构上的调整主要有四个方面:一是住房供应体系进一步健全,将加快提供基本住房保障,大量增加保障房和中低价位商品房供应,而让市场满足中高层次需求;二是将继续遏制投机投资性购房,通过健全差别化住房信贷、税收政策,来合理引导自住性和改善性住房需求;三是将坚持租售并举,注重培育和发展租赁市场及二手房市场;四是在继续增加住宅有效供应的同时,积极引导商业地产、旅游地产、老年住宅的开发。

应对的方法

"未来10年,中国房地产发展仍充满机遇和挑战。"朱中一认为,在政府大力转变房地产供应结构的情势下,开发商可由单纯住宅开发向兼持商业物业和租赁型住宅转型,向多业态发展。"但开发商的这种转型,一定要考虑好自身实力,考虑自身人才和管理的实际,切不可盲目跟风。每一种非住宅业态的发展都有一个总量基本平衡、结构基本合理的问题,要与当地的相关产业发展与百姓的消费能力相适应。"

对此,金地集团总裁黄俊灿认为,未来10年住宅开发仍是主流,但整个房地产市场将走向复合型地产,商业地产、旅游地产等将有很大潜力。在黄俊灿看来,开发商必须着眼于未来转换,随着居民收入的提高,必然带来对商业地产的需求。未来10年将会有越来越多地产公司向复合型公司转变。现在的中国,超过60岁的老年人已差不多2亿人,居家养老、社区养老等模式会催生养老地产的兴起,因此房地产商将应该努力发展养老地产,以及地产相关衍生出来的房地产金融业务。

"开发商在未来10年一定要转变开发建设模式。"朱中一说,首先要推进工业化生产,推进标准化设计、部件工厂化生产、现场施工装配化和土建装修的一体化,尽快实现住宅全装修;二是严格执行节能减排标准,大力发展绿色建筑;三是积极开展住宅性能认定,提高住宅的宜居、环境、实用、安全与耐久等性能;四是开发商应与上下游企业强强联合,减少采购成本,提高工程质量。

(本报博鳌8月18日电)

财政部财政科学研究所所长贾康:

房产税将在四方面显正面效应

本报博鳌8月18日电(记者单憬岗)"房产税改革非常必要。"在2011博鳌房地产论坛上,财政部财政科学研究所所长贾康在发言中表示,中国要完成社会经济转轨、真正构建可持续的社会主义市场经济,应该肯定房产税改革的方向。

贾康认为,房产税将在四个方面显示出重大正面效应。

"中国现在的直接税非常可怜。"他认为,目前我国企业所得税没有提高的空间,反而应择机将其下调。个人所得税作为优化再分配的必要工具,现已进入非常尴尬的局面,即此次个税改革却导致中国直接税比重不升反降,而遗产税、赠与税在"十二五"期间估计不会有动作。"因此,唯一可改进的就是不动产保有环节,即房产税能解决中国税制结构里直接税比重偏低的问题。"他表示,这是第一个正面效应。

"目前各方都在批土地财政,其实土地财政无可厚非,要推进工业化、城镇化,就必须扩大建城区,必须征地。"他同时表示,征地必须优化机制,改进招拍挂机制。例如不要单一价高者得,但必须坚持竞争原则,不能再退回行政调拨、协议出让。土地财政的大问题在于,地方政府除在土地批租环节之外,很难再从中取得大比例收入。所以形成了短期行为的进一步扩大,官员都希望在自己任期内将地块以尽量高的价格拍出去,取得收入,完成政绩目标。"但这只是把矛盾后移,是土地财政有失偏颇的地方。"他认为,真正校正这个问题必须在房地产税环节,"中国地方税体系不成型,校正地方税体系必须在房地产税上形成制度框架。"这是第二个正面效应。

第三,房产税能够挤出行业泡沫。贾康表示,目前,我国已从各个方面论证得出结论,房地产业的健康发展,必须在不动产保有环节上构建合理的税制,如此才能支持房地产业长期可持续健康地发展,挤出其泡沫,使它的正面效应更好地贡献于国民经济全局。

"还有一个正面效应,即房地产税是调整社会多样矛盾必须用到的工具。"他表示,当前的中国除资源环境外,在收入分配等各方面矛盾凸现,需找到有效化解的路径和方法。这必须要用到房地产税这一工具,从而实现一些必要的再分配,优化收入分配结构,抑制两级分化。

阳光100集团董事长易小迪:

地价推动房价上涨时代有望结束

本报博鳌8月18日电(记者单憬岗)作为一家知名房地产商,阳光100集团董事长易小迪在2011博鳌房地产论坛上公开表示,此番调控后虽然房地产行业的基本大环境未改变,城市化依然在继续,但通过地价上涨推动房价上涨这样的模式应该要结束了,或者可能已结束。

"土地成本上升是最主要的房价上升原因,这种模式是应该结束了。"易小迪说,一方面房地产业发展的基本大环境没改变,中国城市化还在继续,但这次严厉的调控加速了中国城市化往二三线城市的转型,进入第二轮城市化,城市化的热点已不在沿海大中城市或者一线城市。"未来的城市化过程中还将有4亿–5亿人口要进城,这是房地产业发展的基本环境,市场依然广阔。"

"一块地买了3年,如果要转让,其价格大致就要涨一倍。"他认为,目前通过地价上升推动房价上升的这种周期,可能要发生转变。现在,上市房地产公司的毛利绝大部分在30%–40%之间,而其中2/3的空间来源于房价的自然上升,主要是地价的上升。"在这个过程,投资带来了主要的价值,而真正的产品开发只创造了1/3不到的利润。"他说,这种模式的直接结果,就是房地产产品的开发环节,已经被放到次要位置。因此才会出现企业大量囤地的现象,房地产业也越来越类金融化,越来越成为地产业。

他认为,中国房价与老百姓的收入比,已达到较高水平。因此,过去房地产企业用借钱投资,买地盈利的模式,很可能在第二轮城市化过程中受到很大挑战。把土地储备起来,过一两年不开发,自然就会赚到三四成以上的毛利,这种粗放式经营将会遭遇很大挑战。

他认为,以二三线城市为主体的第二轮城市化,由于其土地不那么稀缺,加上政府抑制房价的手段很可能延续,因此以后的房价可能会稳步、小幅度上升,或者有涨有跌。"我认为房价继续疯涨的时代不能再长期延续下去了。"他说。

招标公告

一、招标人澄迈城市建设投资有限公司;**二、招标代理**广东宝骏工程咨询有限公司;**三、名称**:澄迈县经济适用房建设项目(一期工程)电梯工程;**四、概况**:共18部电梯,总投资额为472万元,工期80日历天,招标范围为电梯工程的设备供应、安装、调试及相关服务。**五、报名条件**:1、具有独立法人资格,营业执照合法有效(电梯厂家和代理商注册资金分别为人民币2000万元(含)以上和100万元(含)以上),厂家获得国家主管部门颁发的特种设备制造许可证(电梯)和(厂家或代理商)获得省级及以上主管部门颁发的特种设备安装改造维修许可证(电梯安装、维修)B级及以上资质;若代理商明确其所投产品安装及售后服务由厂家(或其海南分公司)负责,厂家(或其海南分公司)须出具承诺函且资质须符合要求,是厂家的委托代理销售商且具有厂家对本工程的唯一销售授权。2、电梯安装技术负责人具有机电专业中级(含)以上职称。3、在海南设有完善的售后服务机构。4、特别说明:(1)法定代表人为同一人的两个及以上法人,母公司、全资子公司及其控股公司不得同时参加该项目投标。(2)一种电梯品牌只能有一家厂家或经销商投标。本次招标不接受联合体投标。**六、招标文件的获取**:请受托人及拟派电梯安装技术负责人于2011年8月19日至25日(工作日),每日上午9:00至11:30,下午3:00至5:00,携带授权委托书、受托人身份证及技术负责人身份证、职称证及以下资料:电梯厂家要求营业执照、特种设备制造及安装许可证,代理商要求营业执照、代理商或其所投产品生产厂家的特种设备安装许可证、厂家特种设备制造许可证复印件、厂家委托代理销售授权书、承诺函(原件)(上述资料收盖公章复印件验原件)到澄迈县政务中心报名及购买文件。文件每本售价500元,售后不退。**七、**本公告同时在海南日报、中国采购与招标网上发布。联系人及电话:黄先生0898-66700675。

海口市龙华区人民法院拍卖公告

(2009)龙执字第989、990号

经海南省高级人民法院执行局电脑随机确认,本院委托海南启铭拍卖有限公司、海南成德拍卖有限公司联合公开整体拍卖下列标的:**海口市金贸区玉沙路8号红玫瑰大厦第一、二、三层房地产,建筑面积(含公摊面积)分别为634.56m²、663.19m²及703.69m²**。

瑕疵说明:1、上述拍卖的房产目前尚未办理土地使用权证、房屋使用权证;2、该房产已租赁给海南贝格阁餐饮有限公司,租赁期至2018年8月31日。

拍卖参考价:人民币15242744元,竞买保证金:人民币300万元。

拍卖时间:2011年9月6日上午10:00

拍卖地点:海口市世贸东路2号世贸中心F座901室

标的展示时间:公告日起至2011年9月2日

有意竞买者,请于2011年9月5日下午5时前到下述拍卖公司了解详情,并办理竞买手续。保证金必须在2011年9月2日下午5时前到账,逾期将不再受理。收取竞买保证金单位名称:海口市龙华区人民法院;开户行:光大银行金贸支行;账号:39250188000155194。缴款用途处须填明:(2009)龙执字第989、990号执行案件竞买保证金(如代缴必须注明代某某缴款)。

主拍单位:海南启铭拍卖有限公司

公司地址:海口市世贸东路2号世贸中心F座901室

联系电话:68559558、13907549111

联拍单位:海南成德拍卖有限公司

公司地址:海口市人民大道33号新宏兴大厦11层

联系电话:13647554181

海口市龙华区人民法院拍卖监督电话:0898—66783761

海南长江拍卖有限公司拍卖公告(第20110909期)

经海南省高级人民法院电脑确认,受海口市美兰区人民法院委托,定于2011年9月9日上午10:00在我公司拍卖大厅现状公开拍卖以下标的:**1、海口市国贸大道海南省国际贸易商务大厦C栋702房(建筑面积144.06m²,参考价:人民币756027元),竞买保证金:人民币15万元;2、奇瑞SQR7160轿车一辆,参考价:人民币14121元,竞买保证金:人民币3000元。**

标的展示期:自公告之日起至2011年8月27日上午11:00。有意竞买者请于2011年9月8日上午10:00前交纳足额保证金【户名:海口市美兰区人民法院,开户行:中国银行海口市白龙支行,帐号:782516522918092001】并注明参与竞拍的标的序号,于当日下午16:00前到我公司办理竞买手续(保证金以实际到帐为准)。

地址:海口市国贸大道港澳申亚大厦2003室

电话:18876088184 31982239

委托方监督电话:65366736

司机招聘启事

我公司为国有独资企业,从事出租车运营,现招聘出租车司机300人,应聘标准:

1.年龄25至50岁,身体健康,相貌端庄,无纹身;
2.具有C1及以上驾驶执照、交通部门颁发的从业资格证,熟悉三亚道路情况;
3.无重大交通事故记录,无违法、犯罪记录;
4.具备职业司机基本素养,熟悉汽车维护;
5.党员、复员军人、三亚本地户口者优先。

工作地点:三亚市

有意者请于8月17日至8月26日持个人简历(内容包括姓名、性别、年龄、身高、健康状况、家庭住址、工作经历、社会关系、联系方式),附身份证、驾驶证、从业资格证及党员、复员军人(如有)、本地户口证明复印件并携带原件,到华旗假日酒店207房进行资格预审,面试时间另行通知。(若预审合格人数超过招聘人数,将按照摇号方式选聘)

联系人:符先生 联系电话:38881777-207

(华旗假日酒店地址:三亚解放路与吉祥路口741号)

招标公告

一、招标人:定安县教育局

二、招标代理:广东宝骏工程咨询有限公司

三、项目名称:定安县思源实验学校(第三期)建设项目

四、项目概况及招标范围:项目位于定安县,共分5个施工标,1个监理标。施工标:标段1教学楼工程,建筑面积7114.59m²,概算1213.89万元,工期250日历天;标段2图书馆及学生宿舍综合楼工程,面积3974.45m²,概算711.43万元,工期210日历天;标段3艺术楼及学生宿舍综合楼工程,面积6298.31m²,概算1083.31万元,工期250日历天;标段4食堂及学生宿舍综合楼工程,面积6876.44m²,概算1182.75万元,工期250日历天;标段5土方平整工程,面积67443.64m²,概算196.13万元,工期20日历天;监理标:总建筑面积24513.38m²,概算总投资6817.25万元,监理费按整个项目实际完工的建安工程总造价的1.3%计取,工期为施工工期加缺陷责任期。资金来源为言爱基金会资金、省级财政资金及县财政配套资金。招标范围:施工标:标段1~4为建筑、安装工程施工总承包,标段5为土方平整工程施工总承包;监理标:施工及保修阶段全过程监理。注:最终建安工程造价以相关职能部门出具的审计结论为准。

五、投标人资格要求:具有独立法人资格,施工标:具备房屋建筑工程施工总承包贰级(含)以上资质,项目经理要求建筑工程专业二级(含)以上注册建造师资格,技术负责人要求高级工程师职称;监理标:具备房屋建筑工程监理乙级(含)以上资质,总监要求注册监理工程师(房屋建筑专业)。

六、报名要求及购买文件时间:请拟派项目经理(总监)本人携身份证、授权委托书、营业执照和资质证书副本、法人身份证及以下资料:建造师注册证及安全生产考核合格证(B证)、安全生产许可证、技术负责人身份证和职称证(施工标),监理工程师注册证及职称证(监理标),省外企业还须携带《省外建筑业企业进琼分支机构备案手册》且拟派项目经理(总监)、技术负责人须是在本省对应备案的人员(以上资料核原件收加盖公章复印件)。报名及购买招标文件时间2011年8月22日至8月26日(工作日)上午8:30~11:30、下午14:30~17:00,地点海口市国兴大道海南省人民政府政务中心二楼20号窗口,文件每本售价500元,售后不退。投标申请人只限报一个标段。不接受联合体投标。

七、投标文件的递交:施工标递交投标文件的截止时间为:2011年9月13日9时00分,地点为海南省人民政府政务服务中心三楼324室;监理标递交投标文件的截止时间为:2011年9月14日14时45分,地点为海南省人民政府政务服务中心三楼314室。

八、公告发布的媒介及联系方式:本公告同时在《海南日报》、《海南省人民政府政务服务中心网》、《中国采购与招标网》上发布。联系人:招标人邓先生0898-63830382,招标代理黄工0898-66700675。

澄迈县国有建设用地使用权公开挂牌出让公告

澄土环资出告字[2011]22号、23号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等有关法律、法规的规定,经澄迈县人民政府批准,澄迈县国土环境资源局将两宗国有建设用地使用权进行公开挂牌出让,现将有关事项公告如下:

一、挂牌出让地块概况:

地块编号	位置	面积(公顷)	使用年限	用途	容积率	建筑密度	绿化率	起始价(万元)	保证金(万元)	备注
2712-201108-1	澄迈县疏港大道距马村港5公里处	0.4667	40年	商服用地	≤0.6	≤25%	≥35%	176	80	地块按现状条件出让
2712-201108-2	澄迈县疏港大道距马村港5公里处	0.4667	40年	商服用地	≤0.6	≤25%	≥35%	176	80	地块按现状条件出让

二、竞买人资格:竞买者需具备海南省商务部门核准的成品油零售经营资质方可参加竞买。本次挂牌出让地块不接受联合竞买。

三、竞买申请和登记:有意参加竞买者应于2011年8月25日—2011年9月17日上午10时整(北京时间)到澄迈县国土环境资源局办公大楼五楼土地交易所查询和购买《国有土地使用权挂牌出让手册》,并按挂牌出让手册的具体要求报名参加竞买。报名时,竞买申请人应缴交竞买保证金(以保证金到账为准)。

四、挂牌报价时间和地点

挂牌起始时间:2011年9月9日上午10时整(北京时间)。

挂牌截止时间:2011年9月19日上午10时整(北京时间)。

挂牌地点:澄迈县国土环境资源局二楼会议厅。

本次竞买活动挂牌报价阶段只接受书面报价,不接受电话、邮寄、电子、口头等其他方式报价。

五、其他事项:(一)该宗地块作为加油站项目使用。(二)竞买成交当天签订《成交确认书》,并在10个工作日内与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》,竞买保证金自动转作受让地块的合同价款,合同价款须60日内一次性付清。(三)受让人取得土地使用权后,应严格按照规划要求建设。涉及水务、绿化、环保、消防、交通管理等应符合国家和海南省的有关管理规定。(四)税金按税法规定交纳,挂牌佣金按规定收取。

联系人:王先生 李先生;电话:0898-67629052 67629310

澄迈县国土环境资源局

二〇一一年八月十九日