

上市公司缘何扎堆楼市？

上半年在沪深两市上市公司营收增长前10名中,房地产公司占据半壁江山。房地产业依然是上市公司赚钱最快的业务。但其负债增长、现金流减少值得关注。

上半年上市公司房地产业绩表现抢眼

沪深两市有130多家上市公司主业为房地产业,在趋紧的政策环境下,上市公司的业绩整体表现依然抢眼。统计发现,在沪深两市上市公司营收增长前10名中,格力地产、世茂股份、滨江集团、电子城和阳光股份等5家房地产公司上榜,依然占据半壁江山。这表明,尽管政策调控趋紧,但相对于其他行业,房地产业仍然是上市公司赚钱最快的业务。

世茂股份今年上半年实现营业收入18.37亿元,同比增长371%。滨江集团的中报显示其上半年营业收入为8.77亿元,同比增长340.11%;实现归属于母公司所有者净利润2.5亿元,比上年增长810.92%。

此外,还有不少龙头企业今年上半年也取得了不俗的业绩。上半年,招商地产实现净利润10.5亿元,同比增长高达115.71%。万科、保利虽然表现略差,但上半年净利润也分别达到28.12亿元、16.27亿元,同比分别增长11.41%、16.56%。

不过,另一些房地产上市公司日子却不好过。亿城股份与宜华地产近日公布的2010上半年报显示,两家房企业绩同比均大幅下滑。其中亿城股份上半年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为5723万元,同比下滑43.28%;宜华地产上半年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润仅502.34万元,同比下降83.67%。房地产企业暴利的时代好像正在转变。



尽管政策调控趋紧,但相对于其他行业,房地产业仍然是上市公司赚钱最快的业务。
新华社发

“在同样的政策背景下,房地产企业表现的承受力完全不同。如何提升竞争力成为房地产上市公司的重大课题。”有专家分析。

上市房企每股经营性现金流创近年同期最大负值

房地产上市公司在保持增长的同时负债率不断高企,被挤出每股收益前20位排行榜的现象值得关注。

来自万得资讯的统计表明,以申万行业分类的135家房地产上市公司,总体资产负债率水平已达67.79%,较上年同期的63.94%上升了近4%,较2009年年初的65.03%也上升了2.76%。东兴证券房地产行业分析师郑国钢在总结房地产半年报时

指出,135家地产上市公司的借款达3317亿元,同比增长56.46%。

此外,上市房企的现金流指标也由正转负,郑国钢表示,上半年上市房企的最大变化是资金流出加大。截至6月,上市房企的每股经营性现金流为-0.70元,创近几年同期最大负值。有数据显示,上半年135家上市房企中有88家这一指标为负值,而去年同期只有43家公司这一指标为负。

“负债的增加与经营性现金流的减少,让房地产公司面临巨大的挑战,一旦银行利率有所调整,房企将受到巨大冲击,利润将大幅减少,已有的增长也将改变。”台湾中山大学会计学教授刘德明分析。

正因为面临这些担忧,上市房企的再融资计划纷纷搁浅。鉴于2010年第二季度以

来国家有关房地产行业政策发生较大变化,世茂股份今年6月不得不撤销了已酝酿一年的定向增发不超过1.5亿股新股,筹资17亿元人民币(约合2.49亿美元)的计划。

非地产公司为何纷纷涉足房地产市场

有关报告指出,2005—2009年间,我国房地产行业的平均毛利率30%左右。即便在遭受国际金融危机冲击的2009年,房地产行业却实现了“乾坤大逆转”。以万科为例,2009年公司实现营业收入488.8亿元,净利润53.3亿元,较2008年分别增长19.2%和32.1%,经营指标全面超过2007年。

耐人寻味的是,由于房地产业暴利的存在,不少地方的房地产项目仍然是“摇钱树”,近年来上市公司在主营业务之外纷纷扎堆房地产市场。

不少上市公司通过非主营的房地产业务增加了效益。中报显示,阳光股份今年上半年业务收入25.6亿元,同比上升251%,其中房地产销售收入占95%,商业物业租赁占4%。主要地产项目北京阳光东C9区和天津万东项目于期内竣工。其中,阳光东C9区贡献的11.5亿元占整个结算收入的近一半,天津万东项目贡献7亿元,占整体收入30%。

需要提醒的是,上市房企遭遇的问题,同样可能出现在其他上市公司的非主营房地产业务上。“上市公司不重自身的主营业务,而都转向来钱快的房地产业务,这是一种资源和资金的扭曲和错配,也增加了房地产市场的泡沫。短期看,上市公司的财务报表好看,但是,从长远看会削弱上市公司的竞争力,对企业股民不利。”刘德明说。(来源:人民日报)

尽管房地产业占我国GDP有一定比重,但即便有投机性的房产投资在调控之下退出市场,也不至于对整个经济产生重大影响。加上国家加快保障性住房建设,使房地产领域的投资在一定程度上增加,总体来看,整个经济增速不仅能够保持平稳较快增长,经济结构和效益还会得到提高。过于强调房地产调控对经济增长的影响,正如过分夸大房地产行业对GDP的贡献一样,不过是在给调控房价泼冷水而已。在房地产调控的关键时刻,有关决策部门应该态度更鲜明些、立场更坚定些,不为杂音所惑,坚决贯彻落实中央调控政策措施,努力实现房地产市场调控目标。

记者 姜琳

(据新华社北京9月17日电)

银监会:暂不出台新楼市调控措施

本报讯 据东方财富网报道,中国银监会副主席蒋定之9月17日在上海表示,银监会暂时不会出台新的房地产市场监管措施,并将继续对目前的房贷政策进行跟踪和管理。蒋定之是在第四届中国银行家高峰论坛间隙接受媒体采访时做以上表述的。

“到目前为止,银监会房贷政策还是维持加强跟踪、加强信贷管理这些基本的要求,其他方面目前还没有什么新的监管措施,”在被问及房贷政策有何变化时,蒋定之说。

从目前的政策来看,银行“第三套住房完全由市场主体来决定,根据客户信用情况由银行来自主决策,很多银行都把三套住房停掉了。”他说。

蒋定之还表示,今年的房地产市场不确定性还是比较大的,中央政府对房地产市场

调控高度重视,连续采取措施,这些措施还是取得了积极、良好的成效。当然,从现在房地产情况来看,还是处在一个按照媒体的表述——可能是一种博弈的状态。

蒋定之还指出,从银监会来始终高度关注房地产市场的信贷情况,要求金融机构加强对房地产开发企业贷款的管理。“不容否认,有些房地产企业目前在房屋的销售、资金的回笼这些方面确实存在风险。

另外,对于有媒体提出“对资本充足率的要求更高是不是会引发新一轮银行的大规模再融资”的疑问,蒋定之表示:“目前银监会对于资本监管没有新的监管要求。”

而中国银监会9月16日下午向媒体发送短信澄清,目前银监会对大型银行的资本充足率未有新的监管要求。

银监会:中国银行业面临房贷风险等三大挑战

本报讯 中国银监会纪委书记王华庆16日表示,当前我国银行业发展面临三大挑战,即国内外宏观经济形势仍存在诸多不确定性、地方政府代偿性风险还比较突出、房地产价格大幅波动和产业结构调整带来的信贷风险。

王华庆在英国《金融时报》高端论坛上发表演讲时说,中国银行业发展当前面临的挑战之一,是国内外宏观经济形势仍存在诸多不确定性。欧洲主权债务危机风险还在蔓延,全球经济复苏的内生动力仍然不足。而国内实体经济虽然企稳向好趋势明显,但仍存在下行风险。

银行业发展面临的挑战之二,是地方政府代偿性风险还比较突出。据银行业6月末

自查初步数据显示,地方政府平台公司贷款余额大约为7万亿元,同比增长了一倍,很多贷款项目都是应对金融危机期间发放的,贷款主体合规性、地方政府担保合法性、贷款项目的现金流和担保方式存在一些问题,地方财政代偿性风险引起了各方的关注。

银行业发展面临的挑战之三,是房地产价格大幅波动和产业结构调整带来的信贷风险。2005年以来,中国房地产市场出现了迅猛的发展,主要城市出现了房价上涨过快、价格虚高的现象。近几年来,国务院陆续出台了多项房地产市场调控政策。虽然中国不会出现美国式的次贷危机,但房地产信贷质量将直接影响商业银行的不良率和风险水平。(来源:新华网)

多家商业银行违规揽储遭查处

据新华社北京9月17日电(记者刘诗平 白洁洁)今年以来,一些银行利用不正当手段吸收存款的行为有所抬头。对此,银监会17日公布,一批存在违规揽储问题的银行机构及个人受到严肃查处。

银行违规揽储主要表现为:擅自提高利率;采取暗记高息、上套利率档次、有奖储蓄、减免或报销其他业务手续费、赠送实物或现金(包括提货卡、有价证券)、提供境内旅游、支付客户子女入学费、安排亲属就业等方式变相提高利率;向存款中介支付吸储费、协储费、手续费等不当费用;借办信用卡、购买理财产品、第三方存管等业务名义向客户返现金、送礼品或购物卡。

“银监会及其派出机构充分利用非现场监测、信访举报、媒体披露等渠道,加大对各

类违规揽存行为的明察暗访,采取措施处罚了一批违规机构和个人,有效发挥了威慑和遏制作用。”银监会有关负责人说。

据介绍,银监会上海银监局根据举报核查,证实广东发展银行上海分行存在对某家企业存款违规使用会计科目,并向该企业手工补计利息,套取不同账户间利息差,以及存款营销费用挂钩的问题。上海银监局对该分行作出了暂停业务,责令对高管人员进行调整、对相关责任人员进行纪律处分等处罚。

深圳银监局向在暗访中发现存在违规行为的中国光大银行、广东发展银行、平安银行和中国农业银行4家银行深圳分行发送了《关于“高价揽储”暗访情况的监管提示》,要求其立即停止各种违规揽储行为,严格按照要求彻查。目前,这4家银行已作出深刻检讨和整改。

财经视点

进入9月以来,房地产市场出现了一系列新动向,一线城市房价仍在高位徘徊的同时,个别地区新建住宅销量大幅增长。新一轮楼市调控究竟如何前行的问题引起广泛关注。正是在这种背景下,国家统计局局长马建堂近日在天津达沃斯论坛上关于房地产调控对中国经济影响不大的观点,成为媒体议论热点。

统计数据显示,今年前8个月,全国房

地产投资同比增长36.7%左右,商品房销售面积增长了6.7%,而且目前还在增长。这说明,4月中旬以来中央及各地出台的一系列调控政策措施虽然产生了房地产市场“量跌价滞”的效果,但并未对房地产业形成根本影响,房地产开发的前景依旧被看好。

从2006年“国六条”到2008年“国十条”,再到今年出台的“新国十条”,中央对房地产市场实施的宏观调控,主要目的一直是遏制房价过快上涨,而不是打击房地产投资、抑制房地产开发。

众所周知,近年来一些城市房价一路飞涨,不仅使民众改善居住条件的愿望越来越难以实现,还引发了日益严重的投机现象,房屋越来越偏离其居住的本质属性,成为少数人谋取暴利的重要工具。要实现百姓“住有所居”的社会目标,必须对房地产市场的非正常现象进行校正,使房屋向其本质属性回归,使房地产市场的发展真正回归利民。而校正的关键是,通过重点打击投机行为,挤压房地产领域投资的获利空间,将房价调整到合理水平,使更多群众能够分享房地产市场发展的蛋糕。

昨日市况

市场交投意愿明显减弱

沪指四连阴 失守2600点

本报海口9月17日讯(记者原中倩)受昨夜美股收高影响,沪深两市双双高开。今日是期指交割日,经过两日的大幅调整后,市场做空的动能有所衰竭,沪指在2600点附近展开震荡。但因周末及长假临近,市场交投意愿明显减弱。截至收盘,上证综指收市报2598.69点,下跌0.15%;深证成指收市报11208.3点,上涨0.04%。沪市成交为954.9亿元;深市成交为867.5亿元,两市合计成交1822.4亿元,成交量出现明显萎缩。

本周沪深两市出现大幅下跌,沪指周跌幅为2.42%,深成指周跌幅为2.80%。近期市场的走低多因传闻所致。周三传说央行将不对称加息,周四再传商业银行资本充足率将上限提至15%,导致市场各路资金纷纷做空,沪指一跌再跌形成四连阴。统计局公布8月CPI同比上涨3.5%,创近期新高,外加十一和中秋将至,本周通胀消费类个股表现较为活跃,成为部分资金的避风港。

在盘面上,今日热点主要集中在以生物制药、食品行业、酿酒行业、酒店旅游、医疗设备、有色金属、化纤等行业。从行业热点来看全部是受通胀预期影响的板块。

分析人士认为,今日市场结束了近期大幅调整的趋势,整体呈现窄幅震荡整理的格局,技术性反抽的意图较为明显,量能也呈现明显的萎缩,表明目前的做空动能已有所衰竭,短期市场仍有继续反弹的动能。

如何看待农行破发？

农行坚守了45天的发行价终于在9月16日上午10时08分宣告结束,农行股价在破发之后一度下滑至2.61元。截至16日收盘,农行报2.63元,离2.68元的发行价下跌1.90%。对于农行的破发,业内人士认为,农行破发并非坏事。

资金流出

16日,农行的破发来得太过突然,但又仿佛是商量好的事情。在早盘10:07到10:08这一分钟内,超过1亿股的抛盘把农行坚持了一个多月的2.68元关口打破。此时,缺少了“绿鞋机制”的农行,便如山洪爆发式地涌出大量抛单,半小时内农行资金净流出高达4亿元。截至收盘,农行全天有1.6亿元资金净流出。

谁是农行破发的主凶?记者采访了国金证券财富管理中心分析师张永锋。

“16日市场出现了这样一个传闻,称监管部门要求内银资本充足率提高至15%,而农行又是四大行中资本缺口最大的。”张永锋指出,“但传闻终究只是传闻,因此我认为这只是一个诱使农行股价破位的导火线,所谓久盘必跌,农行股价的破发更多原因在于市场本身的运行规律。”

湘财证券分析师杨森则认为,农行资产质量与同类股相比比较弱,估值水平也有些高,因此在“绿鞋机制”失效后,这种估值的调整就有其必然性,因此农行破发完全是市场行为导致。

信达证券研发中心总经理吕立新则认为,农行的破发主要由于近期市场有加息传言,而市场又总是对“传闻”过于敏感。同时,中秋和国庆“双假”马上要到来,投资者更愿意持币过节。

不破不立

“农行股价是不破不立。”张永锋认

为,“破发对于农行而言并不是一件坏事。”

从A、H股价的对比上看,尽管农行A股破发了,但H股此前走势一直很好,昨日农行港股的回调也只是因为前期涨幅过高,是一种获利回吐。从中长期来看,A股和H股的倒挂现象不会太长久,A股和H股价格会越来越接近。

“所谓久盘必跌,农行股价在破发后,可能会有新的买盘进入,从而激发农行股价的另一波行情。”张永锋告诉记者,在国庆节后,大盘就将进入三季报行情,而一些中小盘股目前的股价也已经远远透支了其业绩前景,因此国庆节后可能会出现的大小盘风格切换,可以为农行股价登上新高峰创造一个较好的环境。

不少业内人士也建议,投资者对于农行的破发也不必太绝望太害怕。在当前环境下,不妨大胆一些,对于大盘蓝筹股进行逢低介入,而对于小市值股票则可以逐步减仓。

大盘跳水

16日,作为超级大盘股的农行破发,让大盘着实吓了一跳。农行破发后,板块和个股出现了普跌的格局,沪综指一度跌破2600点支撑位,市场人气大受打击。

“农行破发给了大盘调整的一个理由,但从盘面上看,中小板和创业板股票的跌幅要明显大于权重股。”张永锋认为,“投资者不必对农行的破发过于恐慌。未来大盘可能会出现大盘股和小盘股风格切换,前期涨幅过多的题材股未来回调是必然的,而以银行为首的权重股,本身估值就已经较低了,因此再度回调的空间很有限,相信节后大盘蓝筹将迎来全面反弹。”

(来源:国际金融报)

省委组织部面向全省公开选拔省干部疗养院副院长公告

省干部疗养院(省老年病医院)为隶属省委组织部的正处级事业单位。经研究,决定公开选拔一名副院长,现公告如下:

一、职位

面向全省医疗卫生系统公开选拔省干部疗养院副院长1名(副处级)。

二、资格条件

(1)符合《党政领导干部选拔任用工作条例》第六条规定的基本条件。(2)三级甲等医院科主任、二级甲等医院副院长以上工作人员。(3)任相当于正科级领导职务1年以上(时间计算截止2010年8月31日,下同),或任副科级领导职务4年以上。(4)副高专业技术职称以上。(5)年龄45周岁以下。(6)大学本科以上文化程度。(7)医疗专业毕业,具有医疗专业3年以上工作经历。

(8)符合上述条件的现职副处级干部也可参加竞争性选拔,年龄一般不超过47周岁。(9)比较熟悉国家有关医疗卫生工作政策法规,有较强的组织领导和综合管理能力。(10)省干部疗养院符合上述条件[(2)条除外]的工作人员也可以报名参加公开选拔考试。

三、报名方式

(1)时间:9月16日至29日,上午8:00-12:00,下午14:30-17:30。(2)地点:省委组织部竞争性选拔办公室(地址:海南省海口市国兴大道69号海南广场1号办公楼202室)。(3)方式:①书面报名:直接到报名地点领取并填写《报名登记表》(一式两份)。②网上报名:登录海南党建网“公告栏”下载《报名登记表》,填写好报名表后通过电

子邮件发送到 hnzzb@yahoo.cn。

报考者还须在9月29日前提供以下纸质材料:本人身份证、毕业证、学位证、专业技术职务资格证、任职文件以及从事相关专业的经历和主要业绩(1000字左右)等材料复印件各1份;大一寸同一底片正面半身免冠彩色近照5张。

四、考试时间
笔试、面试时间另行通知。

五、联系方式
咨询电话:65339082;传真:65339029

邮政编码:570203;电子邮箱:hnzzb@yahoo.cn

中共海南省委组织部
2010年9月15日



内蒙古海南房地产展示交易中心 设立公告

为帮助我省房地产企业拓展大西北市场,经省住房和城乡建设厅批准,我会与内蒙古万鼎新业资产交易有限公司联合在内蒙古呼和浩特市东库西街“呼市建材第一街”万鼎新业房产超市设立海南房地产展示交易中心,中心定于2010年9月28日正式开业,届时我会将举行隆重的开业仪式,并组织省内房地产开发及相关企业参会、参展。

参展联系方式:
内蒙古联系电话:0471—6505785 6505786
联系人:赵焕荣
海南办事处联系电话:0898—68595925 68593115
联系人:李伟
电子邮箱:zhrqs@126.com
海南省房地产业协会联系电话:0898—65343778

海南省房地产业协会
2010年9月18日