

# 海澱區誕北京新地王

## 位於北三環外 每平米樓面價2.8萬元

北京六塊土地在本周一進入拍賣市場，共成交143.5億元（人民幣，下同），並再度刷新「單價地王」及「總價地王」。「單價地王」為海澱區東昇鄉居住、商業項目地塊，由中國兵器裝備集團以17.6億元，相當於折合樓面地價每平米為28308元競得。「總價地王」則為大興亦莊住宅商業地塊，中信地產以52.4億元取得。

本報記者張靖唯北京十五日電

全國兩會結束後的第一天，上、下午分別有二、四幅地進行競拍，拍賣會上午，中信地產即以52.4億，刷新大龍地產去年創下的50.5億晉升總價新地王，同時選洋以40.8億競得崔各莊鄉大望京村1號地成為單價地王。不過，下午世博宏業17.6億拍得海澱區東昇鄉居住、商業項目地塊。該項目除去選建酒店（不低於3.5億）的成本和面積（3萬平米）後，折合樓面地價為每平米28308元，打破上午大望京村1號地每平米27529元的虎年樓面地價紀錄。

### 中信地產52億奪總價地王

成為當日「總價地王」的大興亦莊住宅及商業項目（X1-1B）地塊，經過64輪競價，中信地產最終成功擊敗保利地產、金融街以及中國煙草等房企巨頭，以52.4億元的總價、折合每平米樓面價為1.7萬元競得。據悉，該地起拍價就已達到了25.75億元，並且在開拍前得到了11份報價。資料顯示，該地塊佔地33.02萬平方米，總建築面積達39.12萬平方米，其中，含兩限房10萬平米。

至於遠洋地產旗下的北京遠豪置業，當日以40.8億元奪得北京朝陽區大望京地塊，因屬於近來較為稀缺的優質地塊而備受業內關注，競投十分激烈，達到84輪。該地塊位於朝陽區崔各莊鄉大望京村，規劃建築面積16.95萬平方米，用地性質為居住、公建，需配套建設醫院和學校。預計該地塊成房價3.5萬元至4萬元左右，將對周邊二手房價格起到極大的拉動作用。由於該地塊為大望京村推出的首宗地，後兩宗地將在本月隨後入市，因此該地塊的競拍地價具有標杆意義。

下午拍賣的海澱區東昇鄉居住、商業項目地塊，共有4家房企參與競拍，分別為世博宏業、興泰、保利、綠地，起拍價格6.25億。最後世博宏業經過60輪競價以17.6億競得。據悉，世博宏業的大股東是一家特大型國有企業中國兵器裝備集團，為國家授權投資的機構，受國務院直接管理。而該地塊的建設用地面積34253.22平方米，代徵地面積10254.38平方米，規劃建築面積104537平方米。

此外，同日下午拍賣得昌平區三塊地皮以不到10輪的競拍結束。其中，昌平區常興莊北部居住用地由北京金科興源置業與北京納帕投資競買聯合競得，價格為23億元；昌平區老城東沙河西側局部地塊由金隅集團以6.2億元競得，昌平鎮居住項目用地被中礦宏業以2.9億元奪得。

### 業界稱調控政策失敗

面對兩會後北京相繼出現地王現象，業內人士認為，這是完全遵循市場規律，調控一貫是失敗的，遏制漲幅是調控的方向，但目前還看不到明顯的效果。也有分析認為，北京市將一些熱點地塊的現場競價時間延遲至「兩會」後，主要是給處於觀望態度的房地產開發商以充足的時間。而從本次競拍的地價來看，基本延續了去年「不差錢」的態勢，同時反映開發商對市場未來走勢仍然樂觀。

亞豪機構市場總監郭毅分析，「今天交易的幾宗地塊位置均較優越。」朝陽大望京村、大興亦莊兩宗地塊均位於五環周邊，而東昇地塊則地處北三環外，均屬商品房供應稀缺的位置，開發商的追捧使得地價屢創新高，最終東昇地塊以每平米28308元的樓面價成為北京最新一宗單價地王。



持三號牌的北京遠豪置業有限公司，一舉拿下大望京村地段土地（本報攝）

## 專家：地方政府助推地價

【本報記者張靖唯北京十五日電】無論是全國「兩會」前北京市出台的京「國11條」，還是近日剛出爐的「國16條」，均不能遏制住北京再創「新地王」的勢頭。有專家直言，如果地方政府仍不改變現有的土地財政制度，仍是「吃飯靠財政，建設靠賣地」，以「價高者得」的方式賣地，其實是在隱性推動房價上漲。

對於今日的拿地情況，樓市傳媒董事長、著名房地產觀察家蔡鴻岩表示，「兩會」後的首場土地拍賣會，吸引了衆多央企大佬踴躍競拍，可見近兩年內，企業對北京市場預期是非常看好的，未來還將出現「麵粉價」賣成「麵包價」。

目前，房價居高不下已成爲社會化問題，無論在

中國坊間還是高層，都對高房價嗤之以鼻。然而，蔡鴻岩呼籲，若地方政府仍不改變現有的土地財政制度，仍以「價高者得」的方式賣地，其實是在隱性推動房價上漲。

因此他建議，應以一種全國一盤棋的方式，國家多個部委系統化地出台政策才是有效的。而且，地方政府靠賣地獲得的財政收入，也應合理分配，比如保障保障性住房以及用於城市建設方面。合理、合法的治理和約束，才能對土地拍賣形成良性的循環。

另外，他提出，現在處於過熱勢頭的房地產市場，還應該注意的是，〇四年國家對於高房價的房地產調控出台了一系列政策，原本打壓房價的政策卻助長了房價的哄抬，這都值得反思。

## 融創近18億奪天津地王

在與萬科、招商、華潤、中建的爭奪中，融創上周五（十二日）以17.8億元（人民幣，下同）的總價成功競得編號為津南懷（掛）2010-029的天津興業里地塊，比底價13.95億元高出16.8%，一舉成爲天津單價地王的新得主。當日，天津同時拍賣出讓的津西環（掛）2010-030地塊和津南水（掛）2010-031地塊，都分別以4.329億元和2.893億元的底價直接賣出。

興業里地塊位於天津南開區懷安環路南北兩側，規劃土地用途爲住宅用地、商服用地，土地出讓面積70633.1平方米。總建築面積不大於17.1萬平方米，以

17.8億元的競得價計算，折合樓面價10410元每平方。目前該區域的新房均價只在8000元左右。

事實上，融創此前在北京、重慶、無錫及蘇州等5個城市發展的十餘個項目，除在〇七年融創買回的原順馳在無錫和蘇州3個長三角項目開發管理權外，其餘項目大多在〇三年前後獲得。而在這段期間融創曾發起兩次上市衝擊，可惜都無疾而終。業內人士認為，融創本次高調競得天津單價地王，儘管並未使得其土地儲備總量得到一個實質的提升，但或許這將會爲其重啓上市增添不少吸引力。

## 農行20億組金融租賃公司

農業銀行於本月初已獲中國銀監會批准籌建農銀租賃公司，註冊資本金爲20億元（人民幣，下同），爲農行全資子公司。今後業務運行模式將和工銀租賃比較接近，租賃物主要集中在船舶、飛機和大型設備方面，客戶主要依託於母行。

據內地媒體報導稱，早在股改完成之前，農行就有成立金融租賃公司的意向，但由於注資尚未到位和不良資產尚未剝離，其資本充足率達不到《金融租賃公司管理辦法》中關於銀行出資人的相關要求，因此直到去年五月國務院批准銀行系金融租賃公司擴大試點範圍之時，農行才得以向銀監會提交相關申請。

據悉，此次和農行同時獲批籌建金融租賃公司的還有興業銀行和光大銀行。興業銀行本月初已就此發出公告，據了解，該行董事會早在〇八年三月已提出設立金融租賃公司的申請，並將公司註冊地址定爲天津市，註冊資本並爲20億元。光大銀行人士早前也透露，金融租賃公司註冊資本8億元，由光

大銀行、武漢新港建設投資公司和武漢軌道交通建設公司三家企業出資註冊，其中光大銀行持股90%，另外兩家武漢當地國企各持5%。

金融租賃是將傳統的租賃、貿易與金融方式有機組合後形成的一種新的交易方式。目前，金融租賃已成爲設備投資的主要方式之一，發達國家租賃市場的滲透率（租賃設備投資佔全部設備資產投資的比率）已高達20%至30%。同時，融資租賃已發展成爲僅次於銀行信貸的第二大融資方式，當前佔融資總量的比例已達20%左右。

〇七年三月正式實行的新修訂《金融租賃公司管理辦法》，允許符合資質要求的商業銀行設立或參股金融租賃公司。其時，工行、建行、交行、民生、招商和國開行先後組建金融租賃公司。截至〇八年十一月，上述六家銀行系租賃公司的租賃資產規模約爲460億元，業績超了137家內、外資融資租賃公司〇八年全部業務額。

## 滬加大金融人才引進力度

【本報記者倪麗上海十五日電】上海金融業聯合會今年與全美華人金融協會、加中金融協會、英國金融職業網、上海市對外服務有限公司和上海交通大學上海高級金融學院等簽訂戰略合作協議，未來將共同推動上海金融人才高地建設。與此同時，旨在讓海內外高端金融人才了解上海金融人才需求及相關金融政策的「上海金融人才網」，亦同期開通啓用。

據了解，上海金融業聯合會與五家機構所簽署的戰略合作協議，有助上海進一步完善建立上海金融人才交流、培養的長效機制，使上海金融人才招聘、培養、培訓等工作更爲市場化、國際化和規範化。

而今日開通並啓用的「上海金融人才網」，則設置金融人才政策、人才招聘、人才信息、技能鑑定、考核認證等諸多板塊。上海市委常委、副市長屠光耀透露，上海在建設國際金融中心過程中，已將打造「金融人才高地」視爲金融中心建設的重要任務，截至去年末，本地已聚集了986家金融機構和近23萬金融人才。他並強調，今年上海在金融人才的選人用人方面，也將有重大改革。



## 中行淡馬錫合組村鎮銀行

外電昨日引述知情人士表示，中國銀行將與新加坡主權基金淡馬錫合組村鎮銀行業務，計劃包括成立多達400家村鎮銀行，涉及投資額高達200億元（人民幣，下同），中國銀行將在合營持有控制性股權；淡馬錫持股或超過兩成。

中國銀行是目前五大國有銀行中，唯一一家沒有設立村鎮銀行的銀行。中國銀行發言人向外電證實，該行正與淡馬錫就擴展村鎮銀行業務方面進行磋商，但拒絕評論涉及的投資規模。淡馬錫則拒評有關消息。上述消息人士又透露，淡馬錫在合營的持股可能超過20%，有

關申請也需得到國家銀行監管部門批准。

早在二月下旬，已傳出中行擬與淡馬錫合資成立村鎮銀行控股公司的消息，此前稱有關的控股公司將由中行絕對控股，淡馬錫提供微型金融運營的技術援助。該控股公司在發起設立村鎮銀行時可能吸收其他社會資本進入。

日前國家開發銀行表示，其出資的七家村鎮銀行已實現整體盈利，截至去年末該七家村鎮銀行的總資產達12.8億元，存款總額8.94億元，貸款總額5.52億元。建設銀行副行長兼首席風險官朱小黃日前也透露，料至今年底，開業經營的村鎮銀行總數將達15家。同時

，成立一家村鎮銀行控股公司已納入今年的工作計劃中，藉以有效控制風險，降低運營成本，促進村鎮銀行業務的拓展和本地化服務。

根據銀監會的工作安排，計劃自〇九年至二〇一〇年三年間，在全國35個省（區、市、西藏除外）、計劃單列市共設立1294家新型農村金融機構，其中村鎮銀行1027家，貸款公司106家，農村資金互助社161家。截至去年末，銀監會已核准開業172新型農村金融機構，其中村鎮銀行148家，貸款公司8家，農村資金互助社16家。數據顯示，今明兩年間，還有879家村鎮銀行的發展空間。

## 首二月使用外資增半成

商務部昨日發布今年首兩個月使用外資及境外投資數據，實際使用外資金額同比增長4.86%，至140.24億美元；中國境內投資者對境外企業累計實現非金融類對外直接投資46.6億美元，已超過去年一季至全季投資額。

今年前兩個月，內地新批設立外商投資企業3163家，同比增長14.56%；期內實際使用外資金額爲140.24億美元，按商務部提供的一

月份數據，當月新批設立外商投資企業1866家，同比增長24.73%；實際使用外資金額81.29億美元，同比增長7.79%。二月份新批設立外商投資企業1297家；實際使用外資金額58.95億美元，同比增長約1%。

今年前兩個月外商投資的領域中，農、林、牧、漁業實際使用外資金額同比增長81.88%，在內地總量中的比重由上年同期的

0.95%升至1.64%；製造業實際使用外資金額同比下降13.02%；服務業實際使用外資金額同比增長18.94%。服務業中，房地產領域實際使用外資額同比增長3.64%。

此外，今年前兩個月，中國境內投資者共對全球89個國家和地區的693家境外企業進行直接投資，累計實現非金融類對外直接投資（下同）46.6億美元。期內，中國對外承包工程業務完成營業額93.8億美元，同比增長17.8%；新簽合同額187億美元，同比下降21.3%。

## 中航工業吉林開發新能源

【本報記者尹健長春十五日電】中國航空工業集團旗下的中國航空工業新能源投資有限公司投入33億元（人民幣，下同）資金，在吉林省西部的大安市開發新能源，建設燃氣輪機發電廠、風電場和太陽能發電場。據大安方面的負責人透露，燃氣輪機發電及風電場項目的投資額共25億元。

該負責人介紹，燃氣輪機發電以天然氣爲燃料，具有低污染、啓動快、效率高的特點，適合於爲電網調峰。該項目投入資金5億元，在大安經濟開發區建設總裝機容量爲10萬千瓦燃氣輪機發電廠，廠區佔地面積爲6萬平方米，使用大安境內豐富的天然氣資源。項目分爲2期開發，每期各

建一台5萬千瓦燃氣輪機聯合循環發電機組。

風電場項目投資額達20億元，分爲四期開發，每期建設4.95萬千瓦，項目全部建成後，每年可發電4億千瓦時。太陽能光伏發電項目投資8億元，在大安市大山鎮建設，裝機容量約4萬千瓦。項目分4期建設，每期建設1萬千瓦。

大安市是國家千萬千瓦級風電基地重點發展地區之一，同時還有很好的太陽能資源和天然氣資源。吉林省已經規劃在長春到白城高速公路兩側建設風力發電和太陽能發電的百公里新能源景觀帶，是新能源發展重點區域。

## 福清打造百億光電產業

【本報記者陳仁水福州十五日電】福清市融僑經濟技術開發區主理魏唐茂表示，位於福清光電園區內，由韓國LG集團和台灣冠捷集團合資的公司——捷星顯示科技有限公司即將建成投產，標誌着福清光電園區向拓展完善顯示器產業鏈，打造百億光電園區的產業目標邁進一大步。據悉，該合資將於下月試投產，並將於五月正式投產，今年內產量可達320萬台。

捷星公司總經理特別助理戴進賢對記者表示，公司去年末正式註冊成立，首期註冊資金1700萬美元，投資總額5000萬美元，未來根據需要可將註冊資金增至3300萬美元，投資總額也將增至9000萬美元。他預計今年度生產顯示器320萬台，明年達到640萬台，未來三至五年內將達到每年1200萬台，產值達到每年70億元人民幣。

魏唐茂介紹，福清市融僑經濟技術開發區是全國45個國家電子信息產業園區中唯一一家顯示器整機產業園，目前在光電園區內已有台灣、香港、文萊等地資金投入，涉及顯示器、光電模組、移動能源、光學鏡片等多個項目。