

北京六地賣 222 億 遜預期



▲ 中信集團將在北京商務區興建全市最高建築物

早前北京推出的6幅中服地塊在距離二輪評標接近半個月後公布結果，與市場預期基本相同。中信集團以63億元成功取得「北京地王」的Z15地塊；中金、民生銀行、遠洋地產、安邦財險等瓜分餘下4地塊，6地塊的成交總額達到222.57億元（人民幣，下同）。

北京市土地整理儲備中心分別在周二及周三公布6地塊的評標結果。其中，由於Z14地塊僅有一聯合財團競投，由包括正大置地、玖龍紙業等11家企業組成的財團已率先取得該地塊。中信集團；安邦財險、和諧健康險與標準投資集團聯合體，也以高價投得Z15及Z5地塊。而餘下三幅地塊並非高者得。取得Z4地塊的民生銀行，在報價中位列第二；取得Z6地塊的遠洋地產、香港上海滙豐銀行與華高發展聯合體，與取得Z3地塊的中金、北京萬通、亞洲電視、西部金融貿易等聯合體，其報價均位列小組倒數第二（見附表）。

雖然市場預期6地塊可進帳超過230億元，但

由於部分以低價成交，令結果低於市場預期；此外，6地塊的樓面價介乎每平方米18000元至21400元。中原地產華北區董事總經理李文傑認為，CBD核心區6地塊大部分競得企業非傳統房企，其中個別房企參與多為符合地塊的建築資質要求。此外，「中服地塊」周圍的世貿三期寫字樓等售價已超過5萬元，僅2萬元的樓面價相對調控政策前可以說已降低很多。

中信集團取得的「新地王」是此次出讓的北京CBD六地塊中規劃建築面積最大的一幅，土地面積1.1478萬平方米。中信集團表示將在此打造北京「第一高樓」，計劃建造北京首座七星級酒店、25萬平方米的寫字樓、5萬平方米的公寓，以及部分商業面積，並取名為「中國博」，高度可能達500米，遠高於周邊的北京目前第一高樓、330米的國貿三期。民生銀行昨日也發布公告表示，該行以近30億競得的北京商務中心（CBD）核心區Z4地塊，將用以建設總部大樓。

北京中服 CBD 核心區地塊中標結果

地塊	成交價 (元)	樓面價 (元/平方米)	中標企業或財團
Z3地塊	25.2億	21000	中金公司聯合體
Z4地塊	29.96億	21400	民生銀行
Z5地塊	25.2億	21000	安邦財險、和諧健康險與標準投資聯合體
Z6地塊	38.0703億	20037	遠洋地產、滙豐銀行聯合體
Z14地塊	41.14億	18700	正大置地、玖龍紙業等11家企業聯合體
Z15地塊	63億	18000	中信集團

北京土地整理儲備中心負責人曾表示，政府有意把中服地塊打造成一個地標性建築，對它的產業定位、規劃造型、建築質量等方面要求都比較高，為了保證開發質量，以符合金融商業中心的定位，要求入標企業要有至少50億元的註冊資本，最後入圍的財團均是大型地產商和金融機構的聯合體。

此外，內地媒體引述北京土地整理儲備中心消息稱，截至昨日傍晚，北京土地市場今年通過招拍掛共計出讓249宗經營性用地，成交金額達到1430億元，再度創下歷史新高。

商務部發通知 促加強審批備案

嚴控外資投機房地產

國家商務部關注中國房地產領域吸收外資加速情況，昨日發布通知加大對涉及外匯流入類房地產項目的審查力度；加強對跨境投融資活動的監控以及對房地產市場風險的防範，抑制投機性投資。並強調，各地不得審批涉及房地產開發經營業務投資性公司。

在商務部網站刊登的《進一步加強外商投資房地產審批備案管理的通知》，以規範房地產市場外資准入和管理。《通知》提到，要進一步加強對併購、股權出資等方式新設/增資的房地產項目的審批監管和數據審核。商務部將會同有關部門對該類方式實際使用外資數據適時開展統計監督檢查。

地方禁批地產投資公司

對境外資本在境內設立房地產企業，不得通過購買、出售境內已建/在建房地產物業進行套利。商務部將會同住建部、外匯管理局等有關部門對此類項目備案材料嚴格審查。

對於涉及外匯流入房地產項目，省級商務主管部門在核對備案材料時，重點應就土地文件的完整性進行覆核。地方不得審批涉及房地產開發經營業務的投資性公司。同時，各地商務主管部門要會同外管局等有關部門認真甄別、嚴格審核返投資資類房地產企業，嚴格控制以返投資方式設立境內房地產企業。

住建部和外管局等相關部門，在十月中旬已推出一系列「限外」政策。明確規定境外個人只能在境內購買一套用於自住的住房，而境外機構只能在註冊城市購

買辦公所需的非住宅房屋。購房應查驗在境內工作超一年證明。

外資房企急增近兩成

商務部公布的數據顯示，十一月以來，全國完成備案的外商投資房地產企業已達108家，而整個十月份只有42家。此外，房地產領域利用外資增幅明顯較大，今年前十一個月房地產行業吸收FDI（外商直接投資）高達201億美元，同比增長48%。商務部新聞發言人姚堅稱，商務部將繼續加強對外資，尤其是房地產領域外資利用的監管。

搜房網數據監控中心數據統計顯示，今年前十一個月完成備案的外商投資房地產企業共有972家，與去年同期的819家相比，增長18.7%。戴德梁行中國區投資部副主管葉建成透露，去年外資整棟收購上海房地產所佔的比例僅為14%，而今年外資收購的佔比已達到了57%。截至本月二十一日，今年上海的大宗物業交易總額達到202.6億元，而去年的總額達到255.7億元，根據上述比例計算，外資今年用於收購房地產的投資已達115.5億元，這意味著比去年的35.8億元至少增長了2倍以上。葉建成表示，外資投資上海房地產的興趣還在大幅增長，明年投入的資金很有可能比今年更高。



▲ 商務部發出通知，嚴格控制外資炒作內地房地產

深圳房價飆升四成

【本報記者王一梅深圳二十二日電】「漲」依然是今年深圳房市的主題。深圳市房地產研究中心今日發布的今年前十一個月深圳市房地產市場運行情況分析報告顯示，按照登記備案的情況，今年前十一個月，新建商品住房成交價為每平方米20452元（人民幣，下同），同比上漲41.8%，不斷上漲的房價也讓發展商加快了建房的進度，十一月份，新建商品住房64.27萬平方米的新開工面積環比上漲了330.5%。

按照登記備案的情況，前十一個月，90平方米以內的新建商品住房成交價格為每平方米18720元，同比上漲57.4%；90至144平方米的新建商品住房價格為每平方米18441元，同比上漲

67.5%；144平方米以上新建商品住房價格為每平方米26989元，同比上漲15.7%。十一月份，新建商品住房價格為每平方米20725元，環比十月上漲5.8%。

二手房方面，前十一個月，深圳市二手住房成交量840.24萬平方米，同比下降18%，與新建商品住房成交量的比例為2.98：1。十一月份，二手住房成交量較為活躍，成交規模達到100.63萬平方米，環比十月增加128.29%。

進入十二月份，該市二手房成交量僅有一周低於2000套，隨後立即上漲。上周二手房市場共成交2400套，延續前一周成交回升態勢，成交量環比漲幅為12.5%。

交銀料明年延續負利率



▲ 連平認為，央行貨幣政策明年將趨於「中性偏緊」

【本報記者倪麗晨上海二十二日電】「央行明年的貨幣政策將維持審慎、穩健、靈活，總體將趨於中性偏緊。」交通銀行首席經濟學家連平今日在「亞洲財富論壇2010中國年會」上預測，明年中國依然將延續「負利率」狀態，存款準備金率面臨四次調整可能，而利率亦存兩次上調空間。

連平並指出，中國商業銀行將在未來五年遭遇五大挑戰：首先是世界經濟的不確定性，歐美目前推行的「量化寬鬆貨幣政策」，使其財政與貨幣政策均受到極致，這為將來的經濟帶來諸多隱患，商業銀行應對歐美、日本等發達國家未來的經濟發展持謹慎態度。其次是中國經濟在「結構調整」和「產業結構升級」過程中，將涉及企業的優勝劣汰，加之「地方融資平台」近兩年的急劇擴張，商業銀行未來會承受一定的還款壓力。

第三是金融體制改革的不斷深化，將對商業銀行特色經營和精細化管理能力提出更高要求。目前「存款浮動利率上限」和「貸款利率浮動下限」尚未放開，這兩方面未來一旦打破，利差將逐步縮小，這對商業銀行有明顯壓力。第四是新的金融監管規定或在明年成為現實。最後是金融市場的發展，將對銀行「金融模式」和「業務結構」帶來更嚴峻挑戰。連平相信，在五大挑戰中，監管新政、利率市場化將推動商業銀行走向真正的業務模式轉型之路。

七成民企面對經營困難

【本報實習記者張應隆上海二十二日電】「亞洲財富論壇2010中國年會」今日在上海舉行。中國民（私）營經濟研究會會長保育鈞在會上指出，「十一五」期間，在金融危機的衝擊下中國民企仍由〇五年的471萬家，增至今年的800多萬家。

他分析稱，〇八年有22.5%的民企減少投資額甚至倒閉，49.2%的企業大致持平，增加投資額的則僅佔28.3%，由此可見近七成的民企在經營上存在困難和問題。真正經得起金融危機衝擊的近三成企業大多資金雄厚或成立較早，管理機制也相對完善，這些企業將有望在「十二五」期間大展身手。

他建議，未來民營資本應注重服務行業、中西部地區發展、文化產業、改造傳統製造業、新興產業，從中尋找投資機會。

新城地產銷售破百億元

【本報記者湯海峰上海二十二日電】總部位於常州的新城地產日前在滬宣布今年公司的銷售收入超過百億元人民幣，歷經十八年的拼博後成為江蘇省首個銷售額破百億元的大地產企業。

新城地產總裁呂小平表示，與行業的領軍房企相比，新城尚存在不小的差距，在企業戰略決策上，新城地產將持續深耕長三角地區。

新城地產〇二年的戰略布局開始發生轉變，以上海為橋頭堡的長三角戰略拉開。數年間，先後投資南京、無錫、蘇州和昆山，新城地產去年將集團總部遷往上海。在長三角整體戰略布局上，新城地產的發展分為三大層次，一是以上海為主的一線城市，二是以南京、蘇州和無錫為主的二線城市，三是以常州、昆山為主的三線城市。

國新公司正式掛牌成立

【本報記者吳昊辰北京二十二日電】被稱為「中投二號」的中國國新控股有限責任公司今日在北京掛牌成立，主要負責在央企範圍內從事企業重組和資產整合。寶鋼集團原董事長謝華出任國新公司董事長，現任國有重點大型企業監事會主席劉東生擔任總經理。註冊資本為200億元，資金來源一部分為固定資產，一部分來自國有資本經營預算。首期資金45億元（人民幣，下同），註冊資本擬逐年到位。

國資委主任王勇在會上表示，國新公司的定位是配合國資委優化央企布局結構、專門從事國有資產經營與管理的企業化操作平台。他稱，國新公司是一家資產經營與管理公司，不是生產經營企業，更不是投資公司。其主要任務，一是持有進入國新公司的央企的國有產權

並履行出資人職責，二是配合中央企業整合存續企業資產和非主業資產。

至於打算劃入國新公司的企業，王勇介紹，都是不屬於關係國家安全和國民經濟命脈的重要行業和關鍵領域且規模較小、實力較弱的企業。同時，這些企業與其他大型央企產業關聯度不大，它們之間重組的資源優化配置效應不大；或者因承擔公益性等特殊職能不宜進入其他企業。

國資委強調，企業劃入國新公司後，要求國新公司通過股份制改革和重組整合，實現國有資本有進有退流動。如對具有潛在市場競爭力的企業或者優質業務、國家產業政策鼓勵的業務，國新公司應在資本金注入、重組上市等方面予以支持，促進企業發展，通過發展

實現國有資產保值增值；具備條件的，還可以改造成為戰略性新興產業配套服務型的企業或業務。對於喪失持續發展能力的企業或業務板塊，國新公司應在支付改革成本等方面給予支持，保護職工合法權益，促使這些企業或業務板塊的國有資本平穩退出。

據介紹，國資委〇〇六年提出了重組企業戶數的計劃和完成的時限。五年來，每年都有十家左右規模較小的企業併入大型優勢企業。截至今年八月，按原定計劃和時限，年底前還需完成二十多家此類企業的重組，遠超過去每年重組企業的戶數。對此，國資委表示，按原定計劃和時限完成重組的目標難度很大，需要從實際出發，條件成熟一家重組一家，直至實現央企布局結構的優化。

學者籲加速外儲多元化

中國社科院經濟與政治研究所副所長何帆近日在《中國外匯》雜誌撰文表示，中國應加快外匯儲備多元化步伐，包括進一步增持歐元、日圓資產與新興市場國家幣種資產，以應對美國量化寬鬆政策帶來的不利局面。據悉，該雜誌由國家外匯管理局主辦。

截至今年九月底，中國外匯儲備已達到2.64萬億美元，佔全球外匯儲備的三分之一。與此同時，中國外匯儲備中，三分之一為美元資產，據美國財政部公布的數據，截至今年八月底，中國所持的美國國債已達到

8684億美元。中國作為全球最大儲備國，並持有大量美元資產，美國財政貨幣「雙寬鬆」政策必然造成美元大幅貶值，這對中國影響尤大。有必要未雨綢繆，應對美國量化寬鬆政策帶來的不利局面。

何帆建議，中國應加強資本項目管制，加大對資本流入和流出兩個環節的管理，以防止短期游資衝擊中國經濟。他又提出，央行控制人民幣升值的幅度與節奏，打消市場上關於人民幣升值的單邊預期，還應繼續堅持調控房地產市場，同時預防股市出現新的泡沫。

銀監擬規管金融資產公司

據內地媒體昨日引述接受監管層的知情人士表示，針對信達、華融、東方、長城四家金融資產管理公司（簡稱：AMC）開展綜合化經營的實際情況，中國銀監會擬盡快出《金融資產管理公司綜合經營並表監管指引》，防金融資產管理公司綜合經營過程中可能出現的風險。

AMC過去通過一系列的收購、兼併、收購，擴大平台公司，四家AMC金融控股的雛形已基本搭建完成，旗下擁有證券、保險、金融租賃、信託、基金、期貨等多種金融牌照。目前單獨針對金融資產管理公司綜合經營的監管尚未出台。

申請酒牌續期及更改啟事

現特通告：曾立成其地址為九龍佐敦吳松街166號地下，現向酒牌局申請將位於香港中環域多利皇后街15-16號地下酒牌及作出以下更改。更改事項：店號名稱更改為「權之助」。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政司政務大廈8樓酒牌局秘書收。日期：2010年12月23日

APPLICATION FOR RENEWAL AND AMENDMENTS OF LIQUOR LICENCE 權之助 Notice is hereby given that Tsang Jan Shing of G/F, 166 Woosung Street, Jordan, Kln. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of the shop situated at G/F, 15-16 Queen Victoria Street, Central, Hong Kong with the following amendment(s) "Proposed amendment(s) change the shop sign to '權之助'. Any person who knows any reason why this renewal and amendments should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice. Date: 23-12-2010

申請酒牌轉讓啟事

現特通告：Mark George Reid Bailey其地址為香港卑路街5號南樓大廈23樓B6室現向酒牌局申請將位於香港中環登打士街33號LKF Tower 7樓OPUS GRILL的酒精轉讓給Deo Prasad Gurung其地址為香港銅鑼灣謝斐道526號謝斐樓4樓。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政司政務大廈8樓酒牌局秘書收。日期：二零一零年十二月二十三日

APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE OPUS GRILL Notice is hereby given that Mark George Reid Bailey of 23/F, B6 Nam Hung Mansion, 5 Belcher's Street, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of OPUS GRILL at 7/F, LKF Tower, 33 Wyndham Street, Central, Hong Kong to Deo Prasad Gurung at 4/F, Jaffe House, 526 Jaffe Road, Causeway Bay, H.K. Any person who knows any reason why this transfer should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice. Date: 23 December 2010

APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE

Yorkshire Pudding Soho 8 Notice is hereby given that Prasansri, Ulinda, of 13/F, Flat 11, Lai Ling Building 275-285, Hennessy Road, Wan Chai, is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of Yorkshire Pudding Soho 8 at G/F, 6 & 8 Stanton St. Central, Hong Kong to Mr. Hill, Matthew Ralph Channin of Flat A3, 5 Floor, Block A Pearl Court, 13 Holland Street, Kennedy Town, Hong Kong. Any person who knows any reason why this transfer should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Tai Po Complex, No. 8 Heng Sze Wai Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice. Date: 23 Dec 2010

申請酒牌轉讓啟事 Yorkshire Pudding Soho 8 現特通告：Prasansri, Ulinda,其地址為灣仔軒尼詩道275-285號立興大廈13樓*雲現向酒牌局申請將位於中環士丹利街6 & 8號地下Yorkshire Pudding Soho 8的酒精轉讓給Mr. Hill, Matthew Ralph Channin其地址為聖尼地城荷蘭街8號珍珠閣A座五樓A3室。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政司政務大廈8樓酒牌局秘書收。日期：二零一零年十二月二十三日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Yorkshire Pudding Soho 8 Notice is hereby given that Mr. HILL, MATTHEW RALPH CHANNIN of Flat A3, 5 Floor, Block A Pearl Court, 13 Holland Street, Kennedy Town, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Yorkshire Pudding Soho 8 at G/F, 6 & 8 Stanton St. Central, Hong Kong. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice. Date: 23 Dec 2010

申請酒牌續期啟事 Yorkshire Pudding Soho 8 現特通告：Mr. Hill, Matthew Ralph Channin其地址為聖尼地城荷蘭街8號珍珠閣A座五樓A3室，現向酒牌局申請將位於中環士丹利街6 & 8號地下Yorkshire Pudding Soho 8的酒精續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政司政務大廈8樓酒牌局秘書收。日期：二零一零年十二月二十三日