

# 36城年內賣地1.3萬億增52%

## 調控加碼 地王熱料退潮

今年接近尾聲，全國產生的大量地王致土地市場量跌價漲現象愈趨明顯。中原地產研究中心最新數據顯示，監測的36個重點城市總土地成交面積同比下調17.8%，但總成交金額卻同比上漲52.3%，多數熱點城市前三季度土地出讓金已達成全年目標。但樓市經歷年內多輪調控，土地市場已出現明顯降溫。《中國住房發展報告（2016-2017）》課題組成員陳多長稱，隨着後期調控的加深，預計土地市場也會隨着一二線城市供地節奏的加快而趨向平穩，地王概率大幅降低，持續高漲的土地收入難以維持。

### 中國經濟 >>>

大公報記者 趙慧中

今年三月來，伴隨着樓市的火爆，高溢價、高總價、高單價的「三高」地塊從一線城市向二線城市蔓延。中原數據顯示，截至本周，上述重點城市，住宅土地面積成交2980宗，出讓面積達3.04萬平方米，同比下調17.8%；但成交金額卻已達1.31萬億元（人民幣，下同），同比去年全年數據上漲52.3%，平均樓面價為0.43萬元每平方米，同比大幅上揚87.3%。

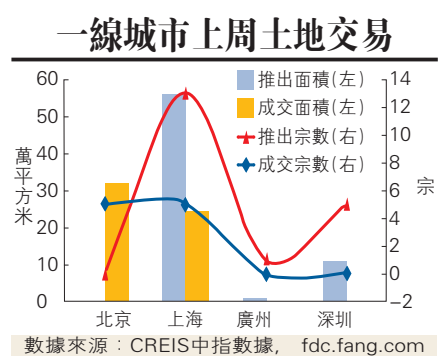
#### 土地出讓條件限制增多

財政部數據也顯示，土地出讓面積下降，土地出讓金額卻大幅上漲。截至今年前十月，國有土地使用權出讓收入2.65萬億元，同比增長15.2%。同時，今年前三季度土地出讓面積同比下降4.8%。

中原地產首席分析師張大偉表示，土地作為稀缺資產，遭房企瘋搶，今年已經有蘇州、南京、上海、杭州、天津等多個城市土地成交金額超過1000億元，從溢價率、樓面價、土地成交額看，均超了歷史水平。

隨着房地產市場今年的過快上漲，地王的不斷出現，自九月底來，監管層已經連遭三輪調控風暴。上月以來，超過十個城市在過往調控基礎上繼續收緊。而自9月30日開始，共計超過24個城市出台了調控措施。各地政策出台，從資金、需求、信貸等多方面加以約束，在頻繁的樓市調控下，土地市場已出現明顯的降溫跡象。

中原數據還顯示，本月首周，全國土地市場成交超過5億元的地塊合計29宗，其中還包括深圳、上海各兩宗商業地塊，溢價率超過100%的僅有1宗，超過50%的僅有5宗。此外，多地的土地投市場對地價做出最高限制，熔断局面出現頻繁。「包括北京成交的數宗全持有出租住



宅用地，大部分城市為避免地王都針對土地加大了限制條件。」張大偉稱，土地出讓的條件越來越多，是導致土地市場降溫的主要原因，此外，地方的主動暫停出讓，也是影響因素。拿武漢本應在本周四掛牌的漢正街126億元地塊為例，周二下午突然被宣布予以撤牌。

#### 一二線市房價料穩定

值得一提的是，部分房企此前拿地大刀闊斧，在銷售方面也超預期達標。中原地產數據統計顯示，已經公布的10家房企銷售業績總額達1.05萬億元，同比上漲73%，而這十家的全年目標僅為8955億元。但對於明年市場的判斷，房地產企業普遍謹慎。他們認為，明年成交量可能會大幅萎縮，但熱點一二線城市的房價仍將保持穩定。

旭輝集團股份有限公司董事長林中認為，明年市場會發生拐點。「先出現量的萎縮，進而價格下跌。」融創中國董事長董事長孫宏斌也表示，「是次的宏觀調控力度超過以往，這一次是自上而下和目標管理的。銀行越收越緊，對企業影響特別大。」



▲業界預計，明年熱點一二線城市的房價仍將保持穩定

大公報記者方俊明攝

## 粵首十月買地均價升45%

【大公報訊】記者方俊明廣州報導：廣東省房地產行業協會最新數據顯示，今年首十月，廣東商品房銷售面積、銷售金額分別達1.17億平方米和1.30萬億元（人民幣，下同），同比增31.6%和50.3%，均超歷年全年；而廣東土地購置均價每平方米達0.77萬元，增44.9%。有分析認為，未來房價上漲壓力或加劇。

據廣東省房協數據顯示，今年首十月，廣東省商品房銷售均價每平方米1.11萬元，同比增14.3%。全省庫存量達今年最低，且低於去年期末，但結構性問題依然突出，商業營業用房和其他用房的待售面積仍繼續增大。

隨着新一輪調控政策出台，今年十月廣東多個城市成交環比回落，包括廣

州、佛山、珠海、深圳、東莞等地。但截至今年十月，廣東土地購置均價達每平方米0.77萬元，增長44.9%。有分析認為，一向理性和相對長三角處於價格窪地的廣東房地產市場預示了地價房價上升的壓力。

廣東省房協呼籲行業審慎看待新一輪地價房價的發展，同時將整合資源，打造跨區域戰略合作平台，幫助企業到潛在熱點區域發展壯大，尋找新的發展增長點。目前廣東省房協已超前地提出了推動行業轉型升級的思路。在日前召開的「第七屆會員大會暨廣東房地產發展論壇」上，萬達廣州文化旅遊城、越秀地產、廣鋼置地等企業分享了特色小鎮、旅遊地產、產業地產等方面的經驗和思路。

## 鄭州九地均底價成交 涉24億

【大公報訊】河南鄭州昨日迎來土拍熔断機制後的「首秀」，九宗住宅用地限時競拍出讓，最終均以底價成交，共計24.68億元（人民幣，下同），這是自9月14日「鄭九條」出台以來首次出讓的住宅用地。業內人士分析，基於此前「限購限貸」等行政手段的調控，不同統計口徑間所給出的鄭州房價已有下降趨勢，九宗土地的競拍情況或將指出鄭州樓市未來走向。

據了解，九宗住宅用地共計約41.58萬平方米，折合623.74畝，主要分布在惠濟區、金水北區、管城區，均為城改用地及合村並城用地，分別被碧源、正商、錦藝、升龍、萬科、偉業、萬錦七家房企如願收入囊中。

其中，碧源拍得的112號地塊以每平方米2890元的樓面成交價居首。該地塊位於月湖北路南、假日西路西，土地用途主要為城鎮住宅、批發零售和住宿餐飲，地塊面積為3.41萬平方米，起始

價1.77億元。其次，偉業子公司以每平方米2652元樓面成交價摘得119號地塊；萬錦地產以每平方米2560元樓面成交價摘得120號地塊。

成交價中最低的是正商，以每平方米1845元樓面價摘得114號地塊，該地塊位於綠達路北、毓秀路西，土地主要用途為城鎮住宅，地塊面積為94426.1平方米，起始價3.48億元。

在經歷了數月「無土可吃」的過程之後，這次土拍呈現給大家的更多是理性。九月份以來的土地政策，在一定程度上穩定了土地市場。上半年土地市場持續活躍，地王頻出，下半年卻體驗了一把「過山車」樣的降溫。

分析師稱，按照鄭州公布的用地三年滾動計劃所說，在未來兩年，鄭州將供應足量土地，「大水漫灌」式進入土地市場。「搶地」、「地王」等詞彙或許很難再出現在鄭州土地市場，市場也將進一步寬鬆。



▲山東黃金集團與中國工商銀行《全面戰略合作協議》暨《債轉股合作框架協議》在工總行總部簽署

## 首例央企債轉股啓動 涉600億

【大公報訊】記者丁春麗山東報導：在9月底獲得國務院批准後，首創央企債轉股——中鋼債務重組方案昨日正式落地。中國銀行昨日公布，中國銀行、交通銀行、國家開發銀行等六家銀行與中鋼集團正式簽署《中國中鋼集團公司及下屬公司與金融債權人債務重組框架協議》，對本息總額600多億元人民幣債權進行整體重組。新華社援引社科院金融所銀行研究室主任曾剛預計，隨着銀行系資產管理公司的入場，未來債轉股項目的落地會加速推進，規模上會有突破。

中國銀行稱，整體重組方案包括債務重組方案和業務重組方案兩部分。債務重組方面，採取「留債+可轉債+有條件債轉股」的模式，按回收風險對重組範圍內金融債權劃分層級，兼顧企業當前和未來發展需要，設計差異化方案並分兩階段實施。

在第一階段的安排中，分為留債和可轉債兩部分，其中可轉債部分由中鋼集團成立新的控股平台向金融債權人發行，可置換金融機構債權人非留債部分對應的債權，使中鋼債務得以緩解。第二階段，在相關條件滿足的情況下，可轉債持有人逐步行使轉股權。

業務重組上，中鋼集團將配合債務重組方案形成業務重組方案，通過企業內部改革，業務有保有壓，產業有進有退，重點發展其優勢業務及產業，突出主業，構建可支持企業更好發展的新優勢。

中國銀行表示，中鋼集團是中國大型央企。在中鋼集團重組方案形成過程中，債委會認真落實供給側結構性改革的戰略部署，通過市場化的債務重組，強化對實體經濟的支持，有效降低企業槓桿率，解決了企業債務危局，同時也維護了相關金融機構債權人利益。

#### 工行山東黃金簽百億項目

國企方面，亦有新進展。中國工商銀行首單市場化債轉股項目昨日簽約山東黃金集團。根據雙方簽署的《全面戰略合作協議》暨《債轉股合作框架協議》，山東黃金集團將與工行開展總規模約100億的債轉股業務，並獲得200億的戰略合作融資額度，用於降低該集團的槓桿率。

據了解，通過雙方合作開展市場化債轉股，預計可使集團槓桿率下降10%左右，能夠有效增強資本實力、推動股權結構多元化、完善公司治理機制。

山東黃金集團董事長、黨委書記陳玉民表示，此次與工商銀行總行開展全面戰略合作和債轉股業務，對於集團加快國際化步伐，在更大範圍參與全球黃金行業競爭等具有重大意義。

工商銀行總行黨委副書記、行長谷澍稱，該行將以此次合作為契機，與山東黃金建立良好的銀企合作關係，助其供給側結構性改革，為其提供全方位的金融服務和支持。

## A股上市公司破3000家

【大公報訊】本周最後一個交易日，權重股再度拉升，抽血中小盤個股，令滬深兩市走勢分化。滬綜指盤中最多升近1%，收市漲0.54%，報3232點。收市後中國保監會對恒大壽再開罰單，相關概念股下周走勢或堪憂。

A股本周先抑後揚，整體震盪盤升。截至昨日收盤，滬綜指報3232.88點，漲0.54%，本周累計下跌0.34%；深成指報10789.62點，跌0.21%，本周累跌1.13%。兩市合計成交4867億元（人民幣，下同），較周四放量超300億元。

分析師指出，周五公布的物價數據顯示經濟改善跡象，銀行股及大盤藍籌股走勢較為堅挺，不過成長股板塊走勢偏軟，使得大盤還是未能擺脫近期的震盪整理格局。

「工行成立債轉股子公司及經濟數據好轉，是銀行股上漲的催化劑。」東北證券策略分析師沈正陽指，藍籌股上漲同時，不少創業板公司卻大調整，短期內大盤震盪。

值得一提的是，昨日如通股份(603036)、易明醫藥(002826)、高爭民爆(002827)三隻股在滬深交易所同時掛牌，A股上市公司突破3000家。截至昨日收盤，三隻股漲幅不俗，均漲約44%，分別收報9.85元、8.73元、11.85元。據統計，3000隻上市A股，年產值近30萬億元，總市值逾52萬億元。

對於後市，深圳丹陽投資有限公司首席投資官康水躍分析稱，等到深港通趨於穩定，入摩成為定局，小盤股又會重新活躍起來。相信2017年，這些「休克」了的股票將會重新甦醒。

# 首三季旅遊投資8000億增43%

【大公報訊】記者陳旻南京報導：第九屆世界酒店論壇昨日在江蘇南京舉行。中國旅遊飯店業協會副會長、金陵飯店集團董事長湯文儉致辭表示，當下全球已進入「旅遊+」、「全域旅游」時代，旅遊產業蘊含着極高的商業價值、廣闊的市場前景和極佳的投資潛力。據統計，前三季

度共計完成旅遊投資近8000億元（人民幣，下同），同比增約43%。

此屆論壇由世界酒店聯盟、旅遊衛視、美國亞洲協會等共同主辦，以「文化與資本共贏」，探討當今旅遊酒店業所面臨的機遇與挑戰。湯文儉稱，「中國作為發展中的人口大國，它的每個很小的百分點

裏都包含着巨大的絕對量，這個絕對量就是未來的市場。」

據湯文儉介紹，今年前三季度中國旅遊投資繼續保持快速增長。根據對12055個在建旅遊項目的統計，前三季度共計完成投資接近8000億元，同比增長43.8%。其中，大項目數量及投資力度穩定增長，民營企業投資佔全部投資的58%，實現了49%的同比增長率，成為投資主體的中堅力量。

此外，在旅遊投資保持良好發展勢頭的同時，以旅遊休閒為導向和核心，集餐飲、住宿、健身和娛樂等多種功能為一體，將文化、生態、健康、鄉村、商務等諸多業態融為有機整體的大型旅遊綜合體項目成為了中國旅遊投資新亮點。據統計，目前中國在建的旅遊綜合體項目逾2000個，佔全部在建旅遊項目數量的19.2%；預計總投資五萬多億元，已完成投資一萬多

億元，佔全部旅遊投資的38.8%。

#### 星級飯店虧損額縮76%

湯文儉說，旅遊消費熱、旅遊投資旺正是酒店重構產業發展新動力，開拓多元化市場的難得歷史機遇。2015年，中國旅遊星級飯店行業虧損總額大幅縮減了76%，星級飯店市場的業績水平略有回升，稍稍扭轉了自2012年以來呈現出的疲弱態勢。根據中國旅遊飯店業協會統計，2015年，一線城市飯店市場的需求實現了穩固增長，特別是上海的五星級飯店市場，實現了平均房價和住宿率兩項業績指標的雙增長。

他表示，目前中國旅遊市場興旺，傳統飯店業，乃至旅遊住宿業，所面對的挑戰是能意識到目標客群的變化，並快速改變商業模式，為目標客戶提供有價值的產品和服務。



▶世界酒店聯盟主席團成員共同見證論壇開幕 大公報記者 陳旻攝