

时事搜索

Shi shi sou suo

山东财政收入首次突破 5000 亿元

导报讯(记者 张家然 通讯员 丛培德 孔进 鲍雪珂)2014 年是经济下行压力加大、财政收支矛盾比较突出的一年。据山东省财政厅统计,2014 年全省一般公共预算收入突破 5000 亿元,达到 5026.7 亿元,增长 10.2%。其中,税收占比达到 78.9%,比去年提高 1.4 个百分点,实现了收入规模和收入质量的双提升。

此外,山东省一般公共预算支出突破 7000 亿元,达到 7175.9 亿元,有力地支持了经济和社会发展。

全省开通 1.7 万余个政务微博

导报讯(记者 吕文)从山东省政府获悉,为推动信息公开,我省政府新媒体平台不断发展壮大。截至目前,全省已开通各类政务微博 1.71 万余个,其中粉丝量超过 100 万的政务微博已达 21 个。

据悉,山东所有省政府部门、17 个市政府全部开通了政务微博并加入“山东政务微博发布厅”,6 个市政府开通了微信公共账号,并加入“山东政务微信圈”。

山东到期高速公路将继续收费

导报讯(记者 吕文)山东省政府日前批复省物价局、财政厅、交通运输厅,同意对《收费公路管理条例》修订版施行前,我省通车及在建的政府还贷高速公路继续实行统收统还和收费管理,待国家出台新政策后按相关规定执行。这意味着,我省 15 段到期的政府还贷高速公路将继续延长收费时间。

据了解,2013 年 12 月,山东省政府曾印发《关于同意延长菏泽至东明等 15 段高速公路收费期限的批复》,其中 9 段高速公路暂延长收费期限 1 年,另外 6 段中收费期限延长最长者高达 5 年。

铁路货运转型新常态: 建设投资处“高位”



导报讯 铁路部门发布的数据称,2014 年 1 至 11 月份,全国铁路累计完成货运量 35 亿吨,同比下降 3.2%,降幅比 1 至 10 月份扩大 0.3 个百分点。1 至 11 月份,全国铁路完成货物周转量 25201 亿吨公里,同比下降 5.2%,降幅比 1 至 10 月份扩大 0.1 个百分点。

北大交通运输学院教授胡思继分析称,中国经济进入新常态,这导致以大宗货物为主要收入来源的铁路货运也受到拖累。2014 年铁总在全交通行业的投资中三分天下有其一,2015 年乃至未来几年铁路投资是否能继续保持高位?接近铁总的人士表示,未来铁路投资不会出现大幅度降低,仍将保持一定规模。(孙春芳)

济南楼市库存仍居高不下

导报讯(记者 曹凤芹)近日从济南市房管部门获悉,截至 2014 年 12 月 28 日,12 月份济南商品房网签 1.24 万套,住宅网签 8866 套,已超过 7 月网签数据,成为去年网签量最高的月份。

对于网签数量的增长,业内人士认为,去年上半年购房者的观望态度浓厚,不着急出手,随着下半年各种政策的出台,房价的下降,改善型房源和“刚需”型房源都受到购房者的青睐,促成了成交量的上涨。

虽然济南去化加快,统计显示,自去年 11 月以来济南共有 30 余个项目入市,济南市的库存仍然居高不下。

去年济南土地出让金 370 亿元 年底“收官之战”成交 26.5 亿

拿地“狂欢”难改楼市清冷

一时的火爆不会改变房地产发展的大趋势,后期土地、房地产市场进一步出现火爆局面的可能性不大



除了新进驻济南的房企拿地比较多外,一些前期进驻济南的房地产企业也在频频举牌拿地。图为济南高新区拔地而起的新建楼盘

◆导报记者 刘勇 济南报道

12 月 29 日,2014 年济南土地市场上最后一次土地交易举行,10 宗土地总成交价格为 26.5 亿元。经济导报记者了解到,这 10 宗土地中,3 宗土地进入竞价环节,经过 26 轮竞价后被一企业拍走,其余 7 宗土地均以底价成交。2014 年最后一天,济南市国土局发布公告出让 5 宗居住用地,“压哨一挂”为 2014 年的济南土地市场划上句号。

至此,济南市 2014 年共计挂牌出让商、住等国有经营性建设用地 131 宗,出让面积合计 7158981.81 平方米,约为 10738 亩,2014 年济南共成交商、住等国有经营性建设用地 126 宗,成交面积合计 7084543.11 平方米,约为 10627 亩,成交金额为 370.72 亿元。

山东大学房地产研究中心主任、导报特约评论员程道平认为,单从土地出让数量增加来看,并不能简单判定房地产市场回暖。

高新区成热点

据导报记者了解,2014 年 12 月 29 日进入竞价环节的编号为 2014-G084、2014-G085、2014-G086 的 3 宗用地位置毗邻,面积大小相似,且均为居住用地,因此将统一建设、一并购买。竞拍前,3 宗土地的最高报价为 69624 万元。竞拍正式开始后,经过 26 轮争夺,济南正玺投资有限公司以 9.9 亿元的价格揽获 3 宗土地。除此之外,其他 7 宗土地分别被山东高芯产业发展有限公司、中垠地产有限公司、济南东拓置业有限公司、神州航天软件(济南)有限公司、济南东创置业有限公司以底价“瓜分”。

3 日,导报记者在旅游路以南的龙鼎大道附近看到,不少地块已经圈起围墙,里面虽然有建筑工人在工作,但因为天气原因该工地并没有大规模开工建设。在龙奥北路两侧,导报记者注意到,新建的高层建筑比比皆是,包括海信龙奥 9 号、中

海紫玉东郡、中海奥观邸、鲁邦奥林匹克城、重汽一九五六以及大量尚在建设中的未标示的楼盘。

导报记者走访了多家楼盘的售楼中心发现,在售楼盘的均价都在 9000 元/平方米以上。比如,海信龙奥 9 号均价 9200 元/平方米,奥顺华府均价 1 万元/平方米,重汽一九五六均价 9200 元/平方米。“现在的均价都在 9000 元/平方米以上,估计新建楼盘只能是比这个价格高而不会低。”一家楼盘售楼中心的工作人员表示。

在高新区,崇华路以东、天辰大街以南的两宗土地被中垠地产收入囊中。在该地块导报记者看到,工地已经接近平整,几台大型机械在工作着,但没有大面积施工。而此前该公司拿下的另外一块土地位于济南高新区核心区,紧邻高新区管委会、齐鲁软件园和会展中心,区域商业氛围浓厚。距离已经开业的丁豪广场仅有一步之遥,最新拿下的两块土地距离丁豪广场的直线距离也不过 500 米左右。

导报记者注意到,2014 年济南出让地块大多位于东部城区,包括唐冶片区、绕城高速附近、汉峪片区等,高新区成为土地新热点。对此济南一家本土房地产开发公司项目部经理冯泽瑞接受导报记者采访时表示,济南的唐冶片区、新东站、轻轨和地铁沿线以及旅游路周边地段将会成为房企的争夺重点。

“济南轻轨 R1、R2、R3 号线获得审批,R1 号线开工在即,地铁 M3、M4 线工程可行性研究报告正式进行招标。这已经极大刺激了沿线的楼盘。”冯泽瑞表示,“地铁和轻轨的建设将对济南未来城市发展格局产生深远影响,轨道交通时代,济南楼市也将迎来新一轮的发展调整期,作为沿线的‘地铁房’和‘轨交房’的价值也将大大提升。因此周边土地的争夺将进入白热化。”

难言好转

2014 年 12 月 31 日,济南市

土局发布公告出让 5 宗居住用地,“压哨一挂”为 2014 年的济南土地市场正式划上句号。

此次出让的 5 宗居住用地编号为 2014-G127 至 2014-G131,全部位于旅游路以南。前 3 宗地块的住宅规划高度在 80 米左右,后两宗居住用地的规划高度不超过 60 米。其中,编号 2014-G130 地块地上容积率不大于 1.3,预计将建设洋房产品,其他地块的地上容积率上限在 2.3 至 3.0 之间,将建设高层产品。

导报记者统计发现,2014 年济南土地市场呈现两头高中间低的特点。1 月份,济南土地市场迎来成交狂潮,累计成交 45 宗土地,总成交金额达到 177.87 亿元,这也创下了济南土地市场有史以来最高月成交记录。随后多个月出现零成交零出让的情况。

进入 2014 年 12 月份以来,济南市推地频率明显加快,第一周就分两批推出了 22 宗国有商、住建设用地,随后又多次推出多块土地。整个 12 月份共有 42 宗土地挂牌,总面积达到 2774436.5 平方米,约合 4161.65 亩,这些土地全部将在 2015 年 1 月挂牌截止,迎来成交。

“单从济南土地出让数量增加并不能简单判定房地产市场回暖。”程道平对导报记者表示,“土地市场与普通商品市场并不相同,土地供应难有连续性。况且,前一段时间,济南土地供给明显偏少,如果现在再不加大供给,2014 年土地供给任务完成会比较困难。”

持有同样意见的还有济南一家房地产营销策划代理公司总经理袁杰。他接受导报记者采访时表示,12 月份成交之所以放大,一方面是临近 2014 年年底,房企企业开始为 2015 年储备建设土地,而这 4000 多

亩土地的上市,或将会引来一番争夺,再现 2014 年 1 月份的成交狂潮。另一方面是因为有不少外地房地产企业纷纷进驻济南,因此拿地比较痛快。“现在只有少部分土地会出现竞拍,其余土地基本上还是以底价成交。这也说明一时的火爆不能说好。”

正如袁杰所说,导报记者注意到,在去年年底,永嘉万新精越置业以 62422 万元的价格摘得 2014-G077 居住用地,而该地块位于唐冶西路以东、横五路以北,面积达到 19.36 万平方米左右。

首次进入济南的中垠地产在短短两个月内就拿下了高新区的 3 块地,此前导报记者采访中了解到,在未来的 3 至 5 年内,中垠地产还将在济南开发建设 5 至 7 个优质项目,也就是说在未来一段时间内,中垠地产还将拿下 2 至 4 块土地甚至更多。此外,该公司的目标是在 2016 年实现 50 亿元至 70 亿元的营业收入。按照房地产项目开发的常规经验反推,中垠地产需要在 2015 年上半年至少投入 180 亿元到 200 亿元的资金用于土地储备和项目收购。

除了新进驻济南的房企拿地比较多外,一些前期进驻济南的房地产企业也在频频举牌拿地。“经过前期的以价换量,开发商已经将手中的库存套现,有了足够的现金流进行新一轮的土地储备。加上房地产宏观政策的调控,房地产企业进入了新一轮的拿地周期。”袁杰分析说,“土地大面积入市,也将保证 2015 年有足够的房源,维持楼市的稳定。”

“一时的火爆也不会改变房地产市场发展的大趋势,后期土地、房产市场进一步出现火爆局面的可能性不大。”冯泽瑞分析认为,“未来市场还是会呈现谨慎乐观、平稳发展态势。”



新闻同期声

新三板盛宴 引鲁企“竞折腰”

<<上接 A1 版

分羹盛宴

新三板扩围至全国以来,其挂牌制度、交易制度不断完善,吸引力也与日俱增。截至 2014 年 12 月 26 日,新三板挂牌公司已达 1532 家,其中鲁企有 91 家,在省级行政单位中居第六位。

值得注意的是,如今的新三板已不仅仅是 PE、券商的乐土,越来越多上市公司也悄然加入了这一庞大阵营,企图分一杯羹。其中,以创投业务为主的鲁信创投,在这场盛宴中可谓赚得盆满钵满。

2014 年 1 月 24 日,鲁信创投全资子公司山东省高新技术创业投资有限公司(下称“山东高新投”)参股的潍坊胜达科技股份有限公司,在新三板挂牌公开转让。山东高新投持有其 18%的股份;2014 年 7 月 22 日,山东高新投持股 9.63%的山东科汇电力自动化股份有限公司获准登陆新三板;2014 年 12 月 5 日,山东高新投持股 24.82%的山东中创软件商用中间件股份有限公司也获“通行证”;十余日后,山东奔速电梯股份有限公司(下称“奔速电梯”)在新三板挂牌申请获批,山东高新投与其控股子公司山东省科技创业投资有限公司分别持有奔速电梯 20.4%和 10.2%的股份。

事实上,随着新三板扩围,不少上市公司,包括东软集团(600718)、浙报传媒(600633)和华谊兄弟(300027)等,将其子公司推上新三板。

“子公司登陆新三板,毫无疑问能尽早规范和提升其治理水平,同时抓住更多的融资机会。转板机制形成后,对上市公司的吸引力会更大,届时上市公司和新三板公司的关系将变得更为密切。”徐皓表示。

上市公司将触角伸向新三板的途径,除目前较为常见的分拆子公司挂牌外,还有参与新三板公司的定向增发,例如东富龙(300171)作为新增股东认购了新三板公司建中医疗(430214)的增发股份,一举成为建中医疗的第二大股东。

“新三板已逐渐成为上市公司及其股东实施另类资产证券化的重要手段。”徐皓表示,2014 年 12 月 26 日,证监会发布了《关于证券经营机构参与全国股转系统相关业务有关问题的通知》,从服务、做市、投资、资本、风控、监管等 6 个层面给出指导意见,对新三板市场的发展构成重大利好。

新闻同期声

意图补充资本,提升抗风险能力 证监会支持券商 掘金新三板

导报讯(记者 韩祖亦)证监会日前下发《关于证券经营机构参与全国股转系统相关业务有关问题的通知》(下称《通知》),进一步明确证券经营机构参与新三板业务的有关事项,支持证券期货经营机构利用新三板业务补充资本,提升抗风险能力。

在推荐挂牌业务方面,《通知》要求扩大推荐队伍,即推荐业务也不再是券商专享,支持基金管理公司子公司、期货公司子公司等其他机构经证监会备案后,在新三板开展推荐业务。

同时,《通知》也要求扩大做市队伍,开展做市业务的机构实缴注册资本应不低于 1 亿元,财务状况稳健。为控制做市风险,《通知》强调,经证监会同意,证券公司可以试点开展股转系统挂牌股票借贷、质押式回购等创新业务,对冲做市业务持仓风险。

事实上,早在去年 9 月,证监会便向各地证监局下发了《关于鼓励证券公司进一步补充资本的通知》,除要求各券商未来 3 年至少扩充资本一次外,还放宽了 IPO 上市审慎监管要求。券商人士表示,证监会此举意在推动券商参与新三板的积极性,满足券商的资金需求,提升市场的活跃度。

自新三板全面扩容以来,新三板的融资功能也渐渐得以体现。去年 7 月份才登陆新三板的联讯证券(830899),挂牌仅 3 个月就推行了 10 亿元的融资计划并成功实施,并于近日再次启动融资计划,融资金额高达 30 亿元,成为新三板当之无愧的“融资王”。

去年 12 月济青样本均价同降

百城新房均价连跌 8 个月

◆导报记者 刘勇 济南报道

2015 年 1 月 1 日,中国指数研究院公布了 2014 年 12 月的“百城价格指数”。数据显示,2014 年 12 月份全国 100 个城市新建住宅平均价格为 10542 元/平方米,环比、同比继续下跌。其中环比下跌 0.44%,连续 8 个月下跌,且跌幅扩大了 0.06 个百分点。

经济导报记者统计发现,济南 2014 年 12 月样本均价为 8648 元/平方米,环比下跌 1.45%;青岛市 2014 年 12 月样本均价为 9277 元/平方米,环比下跌 0.71%。

济青同降

2014 年中国百城房价在连月下

跌之中收尾,房地产市场也在持续的下行调整中进入新的一年。2014 年 12 月,全国 100 个城市(新建)住宅平均价格为 10542 元/平方米,环比下跌 0.44%,为连续第 8 个月下跌,跌幅扩大 0.06 个百分点。从涨跌城市个数看,70 个城市环比下跌,30 个城市环比上涨。同比来看,全国 100 个城市住宅均价与 2013 年 12 月相比下跌 2.69%。

导报记者统计发现,下跌依然是去年 12 月山东主要城市的房价主基调。在入选的 11 个山东样本城市中,只有 4 个城市均价上涨。其中东营、聊城和日照分别以上涨 0.41%、0.38%和 0.37%位居排行榜第 18、19 和 20 位。而潍坊则以上涨 0.07%位居排行榜上涨榜中倒数第一位。上述城市的房价均不算高,在 4000 元至

6000 元/平方米的区间内。

2014 年 11 月份均价上涨的青岛在 12 月份则回归下跌的队伍中,其环比下降 0.71%。新建住宅均价跌入全年最低谷 9277 元/平方米,甚至比两年前同期房价还低。

德州、淄博、威海、烟台、济南、菏泽 6 个城市与青岛一起,站在了房价环比下跌的行列中。其中,济南与菏泽跌幅超过 1%,济南以下跌 1.45%,样本均价 8468 元/平方米位居第 82 位,菏泽以 1.68%的“负增长”幅度成为山东省降幅最大的城市,均价仅为 4285 元/平方米,也是全省样本平均价格最低的城市。

去库存化仍是主基调

上海同策咨询研究部总监张宏