

导读

一版:张跃会长应邀出席“2015 大成企业首脑沙龙”

二版:海关总署第五组莅临泰地石化检查指导

三版:楼市去库存 还会出啥新招

四版:文艺花絮

全国工商联石油业商会 2015 年理事会议(年会)暨 金融市场服务实体经济研讨会在沪召开

——全国工商联石油商会会长、泰地集团董事局主席张跃致开幕词

2015 年 12 月 12 日-14 日,由全国工商联石油业商会、上海期货交易所、东营市石油业商会、河北省石油业商会等单位共同举办的“全国工商联石油业商会 2015 年理事会议暨金融市场服务实体经济研讨会”在上海通茂大酒店胜利召开。

12 月 13 日上午 9 点,召开了“全国工商联石油业商会 2015 年历史会议(年会)”,会议由全国工商联石油业商会专家副会长高岩主持,全国工商联石油业商会会长、泰地集团控股有限公司董事长张跃致开幕词,全国工商联会员部副部长张新武等分别发言致辞。

会上,中国国际经济交流中心副理事长兼秘书长魏建国就“一带一路与民营油企的机遇与发展”、国家发改委国际合作中心国际能源研究所所长王进就“油气行业:形势、改革与机遇”分别进行了深层次解析与探讨。

13 日下午召开了“金融市场服务实体经济研讨会”,中国银行总行国际金融研究所团队主管周景彤博士、中国银行上海市分行贸易金融部总经理张欣园分别就“2016 中国宏观经济形势”和“中国金融市场”进行了详细的分析和介绍。上海国际能源交易中心法律与产品组张宏民博士、中银国际期货研究部能源化工研究总监张学艺博士分别就“原油期货”、“石油期货与套期保值”进行了深入分析和介绍。通过座谈会,进一步加强了企业和金融业的沟通和交流。

本次大会的成功召开,使得商会会员单位更好地了



解了国内资本市场和期货市场的相关政策和情况,对利用期货等衍生品工具进行风险管理有了更深入的理解,有助于企业在当前疲弱的经济环境下度过时艰。参会企业通过本次会议在了解原油期货及其风险管理功能的同时,也对国际期货及业务特色有了进一步了解。

14 日上午商会带领部分会员企业还参观了上海期货交易

所。

本报记者



在即将送走难忘的 2015 年,我们迎来一元复始,万象更新的 2016 年。在这个特殊的日子,《泰地报》编辑部向一年来关心、呵护和支持的集团领导和同仁,表示由衷的感谢和敬意。

谢谢大家陪我们走完 2015 年,就像一棵参天大树绝无可能存活于沙漠一样。过去的一年,我们锐意进取也取得了一定的成绩。我们深知《泰地报》是集团内外形象的窗口,是企业宣传的载体,是沟通企业和集团与员工的连心桥。我们肩负着企业精神之使命,心怀企业文化之责任;以追求高质量、接地气作为生存之本,积极探索努力迈进!

大地覆盖着盈盈白雪,也透露出春的气息。在新的一年里,我们将继续以严谨、求实、创新的态度,总结经验、不断进取,办出特色,办出精品,与企业同舟共行,携手走得更高、更远。

《泰地报》编辑部

张跃会长应邀出席“2015 大成企业首脑沙龙”

本报讯 11 月 21 日,由大成企业研究院主办的主题为“新形势,新动力,新发现”的企业首脑沙龙在三亚召开。全国工商联名誉主席黄孟复,全国工商联原副主席张元龙、谢伯阳,民生银行董事长洪崎以及近 100 位政府官员、专家学者,金融机构和企业代表参加了本次活动。全国工商联石油业商会会长、集团董事局主席兼总裁张跃应邀出席并发言。

本次沙龙主要讨论分析了当前国内外经济形势、今后一段时期经济发展态势及存在的不确定性,探讨中国经济体制改革、新技术革命、一带一路战略带来的经济发展新机遇、新挑战、新动力。

围绕“当前国内外经济形势及面临的问题”张跃会长做主旨演讲。他指出,当前中国石油市场体制改革已迈出重要一步,但改革仍有更多的空间,步伐还需进一步加快。面对新常态,民营企业面临新的挑战,产能过剩,



国际大宗商品价格持续低迷,中小企业“融资难、融资贵”等问题让企业面临着诸多困难,但同时也存在诸多机遇。

在新形势下,泰地控股集团将在石化产业上持续发力,积极应对各种困难和挑战,顺应“十三五规划”发展要求,充分满足市场主体的更高需求,推动产业结构升级,为民营企业发展扩展新思路,践行新模式,创造新动力。张跃会长的发言得到了与会者的一致认可与好评。

本报记者

周口公司着力优化户型设计方案

本报讯 12 月 23 日上午,在周口现代城二楼会议室,房产公司总裁张朱奔、李明总工程师和王绪贵总经理及相关人员,认真听取了浙江金瑞公司设计代表关于户型设计方案的说明,并对该方案提出了合理的建议。

现代城大三期 C、D 组团的住宅户型的设计,经前期整体布局和业主双方的沟通,结合市场销售需求的情况,进行彻底的、针对性的调整。在总图布局的合理基础上,户型进一步切合市场实际需要,把户型的配比做了调整,在户型布置上进一步增加销售的亮点。设计调整的内容,根据后期销售的要求,增加沿街高层板楼户型的类型,客厅全部朝南,尽量做到南北通透,减少单套面积,同时面积更经济合理。高层户型面积配比更加合理化,各户型的平面更结合市场销售形势,小区景观较好的位置特别考虑布置大户型点式高层。整体布置根据现场总图位置需要,安排不同户型相互结合。结合周口现在的销售主流户型需求,96 平方户型做到了三室两厅一卫,增加户型的增值空间,提高了户型的得房率。

张总裁提出,设计户型要根据销

售的实际需求来调整,还要综合考虑现代城库存房源的数量和户型,进而提高库存量的去化率,设计新的户型吸引新的客户群体,前期所做的所有工作都是为了把产品推出去。首先户型和面积配比的合理性是基础,此次设计范围的户型和面积配比由销售部门核定后,可以作为后续施工图设计的依据。王总经理提出,设备阳台的外立面设计要保持整体的一致性,并充分考虑后期分隔的立面要求。李明总设计师认为,本次户型的得房率很高,布置合理。并提出后期施工图设计中,水电管线要充分考虑后期户型改造的需要,立面上要求保持整体风格的延续一致。

会上,大家肯定了设计方案的调整内容,同时肯定了户型设计和面积配比的合理性。会议同时明确,设计合同签订时需明确工作内容和相关时间节点,确保工程进度的顺利进行。大四期和大五期要做好设计准备,根据需

要及时调整总图和单体户型。参会人员集思广益,提出建设性的修改意见,进一步优化完善设计方案,确保周口现代城项目快速推进。

本报记者 通讯员王凯

海关总署第五检查组莅临泰地石化海关监管场所检查指导

2015 年 12 月 11 日下午,海关总署监管场所检查组第五组一行在嘉兴海关张关长、嘉兴海关乍浦办事处徐主任的陪同下到我公司海关监管场所检查指导工作。

公司总经理梅立峰陪同并汇报了公司的建设、发展情况,详细介绍了海关监管场所的运营、管理情况。

检查组在听取梅总汇报、查看监管场所建设设备设施、富岛系统、视频监控及日常管理相关台帐等情况后,对公司监管场所的管理给予了充分的肯定。梅总对海关给予公司在嘉兴港口岸的建设与发展的支持表示了衷心的感谢,公司将一如既往、充分发挥公用型海关监管场所及嘉兴地区首家液体化工保税仓库的作用,多元化、更好的为地方经济发展服务。

通讯员 褚鼎俊



左二为海关总署监管场所检查组第五组负责人

连云港港口控股集团副总裁张永波视察连云港新世纪码头

12 月 11 日,连云港港口控股集团副总裁张永波及集团投资管理部、工程建设部等相关部门领导到连云港新世纪码头调研。我公司集团总工程师柴子宁、工程部经理张兆春、副经理陈永安等陪同。

码头施工现场正进行走道板安装、基桩裂缝修复、下横梁钢筋绑扎及浇筑。

总工程师柴子宁向张永波副总裁详细介绍了工程建设情况,并陪同查看码头修复施工进展,张永波副总裁要求现场加快施工进度,尽快完成系统配套设备,控制好现场施工安全及施工质量,做好冬季施工防冻、防滑等防护措施。



右二为张永波副总裁

嘉兴港泰地、美福码头技改项目安全设施设计专篇通过专家评审

2015 年 12 月 18 日,嘉兴市港务管理局在泰地石化三楼会议室组织召开了嘉兴港泰地、美福码头技改项目安全设施设计专篇审查会议。参加会议的有嘉兴市港务管理局、安全专篇设计单位浙江省天正设计工程有限公司、浙江乍浦美福码头仓储有限公司和泰地石化集团有限公司以及特邀三

名专家出席本次会议。

与会专家和代表认真听取了设计单位对该项目的建设概况和安全设施设计专篇进行汇报,按照相关规范对报告进行了认真地审查和讨论后,认为设计内容符合相关法律法规规范的要求,主要危害防治措施基本可行,所选设备、器材符合国家及行业标准,同

意通过审查。同时提出落实边施工、边生产的安全措施等安全方面的意见与建议,并形成专家组意见。

此次审查会在严谨、和谐的气氛中圆满结束,这也为码头技改项目的推进奠定了扎实的基础。

通讯员 褚鼎俊

黄骅港公司召开海洋环评听证会

12 月 23 日,受河北省海洋局委托,沧州市海洋局组织对黄骅港综合港区泰地液体化工码头及罐区工程海洋环境影响评价举行公开听证。沧州市海洋局、沧州渤海新区海洋局等 12 名代表出席听证。

听证会根据《防治海洋工程建设项目污染损害海洋环境保护管理条例》的相关规定,严格遵照《行政许可法》、《海洋听证管理办法》规定的程序和要求进行。在听证调查阶段,业主单位代表详细介绍了项目各方面情况,

与项目利益相关的公民、其他组织的听证代表就项目污染管控、消防设施建设等各自关心的问题充分发表了各自意见。听证各方围绕拟建工程施工期对周围海洋环境的影响因素等问题进行了深入的探讨。

综合各方意见,听证各方认为,该项目建设必要性、科学性和可行性较为充分的,建议业主单位严格遵守国家相关法律法规,在项目施工和运营期间,严格落实好各项环保措施,接受海洋等有关行政主管部门的监督管理。

代表们表示支持对该项目建设。会上业主单位也表态,将根据各方意见建议,落实环评报告规定的环保措施。

此次听证会的顺利召开是取得海洋环境影响核准意见的重要环节,是取得《海域使用权证》的前提条件。黄骅港综合港区泰地液体化工码头及罐区工程项目的建设,能够引导相关产业的发展,并对带动临港工业和港口物流业的发展具有重要的作用。

通讯员 冉姣姣

泰地海西中心：万人嘉年华第七季——自贸区金融创新嘉年华

12 月 26 日,泰地海西中心万人嘉年华璀璨开启,此次嘉年华是不仅集合吃喝玩乐购于一体,更是配合厦门自贸区政策,围绕金融创新中心为主题打造众多活动,白天的大型人工降雪,引爆现场狂欢。

此次活动,泰地一如既往的准备了丰富多彩的节目,除延续前 6 季吃喝玩乐购的活动主线,此次嘉年华,泰地海西中心还举办了商家 1 元竞拍、儿童 DIY 乐园、百乐门棋牌赛、国学讲座等精彩活动环节,为市民打造一场集购物、娱乐、文化等多元素为一体的狂欢盛宴。

泰地南方总部李浩然总裁在接受采访时表示,泰地海西中心在五年间打造一座“城”,海沧标杆建筑已展现了在世人眼前。作为海沧 CBD 地标核

心,泰地海西中心始终秉承三高一低的规划建设理念,在项目施工过程中始终严把质量关,精益求精。无论从湖、海、城的任意角度注视,开阔灵动的布局。高低错落的天际线都展现出其傲然雄姿。目前泰地海西中心已处于全现房状态,厦门石油交易中心和泰地南方总部已率先完成入驻;在此基础上,进一步将泰地打造成自贸区金融创新中心,力争成为海沧乃至厦门金融创新的前

沿阵地。泰地海西中心不断升级配套,开拓新的核心价值,向厦门展示作为标杆型综合体的霸气与实力。

通讯员 鞠伟



金水湾, 年终感恩大促销

遵照控股集团公司 2015 年 10 月 29 日《房产销售专题会议》精神,要求抓住年终的有利时机全力进行销售冲刺,通过完善销售奖励政策,提升“以老带新”营销策略,金华公司积极行动,全员参与,在公司领导的组织指挥下,金水湾年终感恩大促销活动已于 2015 年 12 月 16 日正式拉开序幕。现在,每天都有顾客来看房、选房。

金华公司针对泰地金水湾所剩房源,由集团公司指派营销总监来金华公司坐镇指挥,并携带三位营销专员从 11 月初开始就驻扎在金华公司,从市场一线调查着手,分析金华房地产市场的基本情况,结合金水湾项目剩余房源,制定出一份详尽的销售方案,提出“首付分期政策、买房增融政策”两大活动主题,推出“现房清盘,首付 10 万起和老业主介绍新客户成功购买金水湾房源,则可免费获得自己在泰地房产集团自有房源的 1 万元物业使用费”两大活动内容。采用微信的朋友圈转发、短信群发推广、老业主带新客户推广、小区横幅等等多种形式进行。

目前,下定单的和基本达成意向的客户已有 10 多个,本次活动将一直延续到下月的月底,力争圆满完成控股集团公司下达的任务指标!

通讯员 陈忠荣

金华公司参加公益性消防培训

2015 年 12 月 25 日下午,由市房协和江南消防队联合组织在金华市自来水公司 5 楼会议室,举办一场公益性的消防安全知识培训,市区各房地产开发企业和物业公司负责人及分管消防安全工作人员 100 多人参加了培训学习。金华公司和物业分公司参加了本次培训班。

金华居安防火教育培训中心教师首先结合各单位的一些实际情况做了新安全法的解读,结合近期内火灾事故案例进行分析与讲解,并对单位常见的因“习惯性违章”造成的火灾隐患及排查和遇到突发性火灾事故时的应急处理措施,如何做好自救自救以及常见的消防器材识别、使用及保养维护等等进行了系统性讲解。

通过培训学习,使广大参加培训人员清醒地认识到消防安全工作的重要性,必须高度重视本单位的消防安全工作,牢固树立“培训不到位是重大安全隐患”的意识,真正把消防安全工作落到实处!

通讯员 陈忠荣

参与社区消防、建设平安家园

——记温州新世纪油库开展消防月活动

11 月 30 日下午,在第 25 个全国消防日来临之际,温州新世纪中油油品销售有限公司切实落实《消防法》,公司总经理林冬组织公司行政管理人员和油库全体员工围绕今年消防月宣传活动主题——“参与社区消防、建设平安家园”,开展了一系列活动,进一步提高全体员工的消防安全意识,加强消防安全四个能力建设,为创建平安油库提供良好的消防安全环境。

本次消防月活动是继 11 月 19 日上午新世纪油库全体人员与在码头作业的油轮联合举行码头油轮火灾灭火消防演习、码头油品泄漏污染应急演练之后的又一次消防月安全活动。活动内容包括:消防技能演练、文体活动、智力竞赛。消防技能演练展示的是个人干粉灭火器灭火和石棉被灭火的演练。在郑海金同志进行了正确操作方法的演示之后,林冬总经理首当其冲完成了干粉灭火器灭火的操作,其他同事陆续进行操作。进行石棉被灭火演练时,王荣雷副总经理率先正确完成操作。文体活动时,由行政代表队和油库代表队举行一场势均力敌的拔河比赛,展现我们新世纪中油油品销售有限公司团结一心、精诚合作的团队精神。“智力竞赛”项目,在一番有关安全知识的抢答后,把本次的安全活动推向高潮。

通过开展消防月系列活动,使大家熟练掌握各类事故应急救援技能,不断增强防灾减灾意识和防范能力,提高全体人员的安全意识和应对突发事件的避险、自救互救、疏散能力,确保事故发生时把损失降到最低限度,为创建平安油库提供强有力的安全保障。

通讯员 林昌志

中国战略原油储备翻番至1.9亿桶

自 2014 年 12 月至 2015 年年中,趁油价下跌,中国以超过预期的速度增加原油库存,战略原油储备已经翻番,超过 1.9 亿桶(约 2610 万吨)。中国作为全球最大能源消费国,原油进口情况、储备情况、炼化和消费情况倍受分析人士关注。2014 年 11 月,中国首次公开战略原油储备,总计 9100 万桶,最新数据显示,中国在 8 个石油储备基地和其他商业储油点新增储备约 1 亿桶,远超 3 至 4 千桶预期。预计 2016 年,中国将增加 7 至 9 千桶战略原油储备,到 2020 年,中国战略原油储备将达 5.5 亿桶。

(网自中国商务部网)

供应持续过剩 油价弱勢格局难改



近日,国际市场上原油价格持续下跌趋势不改,已经创出 11 年来最低水平,机构对未来走势并不乐观。

上周,布伦特原油期货下跌 2.8%之后,21 日晚 11 时又跌至 36.1 美元/桶,比前一交易日下跌 2.11%,创 2004 年 7 月以来盘中最低水平,跌破 2008 年金融危机时期低位。美国西得克萨斯中质原油期货价格也跌至每桶 35.42 美元的低水平。自 2014 年年中以来,这两种国际市场上主要原油期货品种价格均下跌超过三分之二。

国际能源署 (IEA) 署长比罗尔 21 日表示,预期 2016 年油价不会出现显著上升,至 2020 年才能迈向 80 美元/桶水平。

分析认为,国际市场上油价跌势不止主要受全球原油供应过剩担忧拖累以及美元走强的影响,这种情况目前看不到任何转机。

美国油企的新动向继续对油价产生压力。美国钻井数量结束连续 4 周下滑的态势,澳新银行认为,这表明页岩油企业决心

维持产量。据该行数据,美国原油库存增加至 4910 万桶,为 1930 年以来同比最高水平。

与此同时,俄罗斯和欧佩克也继续保持高产。目前俄罗斯产油量已超过日均 1000 万桶,为苏联解体后最高产量。石油输出国组织 11 月原油日均总产量也已上升至 3169.5 万桶,创三年半以来新高。在本月 4 日的半年度会议上,欧佩克内部未就产能缩减达成一致。俄罗斯能源部长表示,俄罗斯不考虑与欧佩克进行任何旨在支撑油价的协作,因为它已经失去了调节市场的能力。

伊朗石油出口预计也将在 2016 年年初开启火力。伊朗石油部副部长阿米尔·侯赛因·扎马尼亚说,伊朗“绝不可能”推迟增加石油出口。

遭受石油制裁前,伊朗产油峰值达日均接近 300 万桶。比罗尔表示,制裁结束后,伊朗原油出口量可能在 6 至 12 个月内增加 50 万桶/日,这将加重石油过剩问题。

上周五,美国正式解除长达 40 年的原油出口禁令。虽然业内人士认为此举短期内对国际油市不会产生明显影响,但全球原油供应增加必然存在小幅压低油价的可能。

对未来油价走势,各大机构目前仍不十分乐观。德意志银行下调明后两年油价预期,预计布伦特原油 2016、2017 年均价分别为每桶 53.50 和 60 美元,WTI 明后两年均价分别为每桶 48.75 和 55 美元。穆迪则将 2016 年布伦特原油价格预期从每桶 53 美元下调为 43 美元,将 WTI 原油期货价格预期从每桶 48 美元下调为 40 美元,预计 2017 与 2018 年布伦特与 WTI 油价将上涨 5 美元/桶。

油价下跌已引发中东股市大跌。随着美国原油供应增加,原油价格下跌,彭博跟踪海湾合作理事会六国 200 家企业的彭博 GCC200 指数从八月以来就呈下行趋势。近日,迪拜、阿联酋和沙特股指均报下跌。

(网摘)

楼市去库存还会出啥新招

近日,有关楼市去库存问题因为高层的关注而再次成为市场焦点。虽然此前出台了一系列包括信贷、税费等在内的刺激政策,但三四线城市库存压力仍未得到缓解,因此未来出台新的刺激措施的可能性大增,以促使楼市重回平稳健康发展状态。

去库存将成主旋律

高层近日接连提到楼市去库存问题,引发市场关注。分析人士指出,未来楼市去库存将会成为首要任务。

在中央财经领导小组第十一次会议上,习近平总书记指出:“要化解房地产库存,促进房地产行业持续发展。”虽然只是短短 18 个字的一句话,但却表明了中央对当前房地产状况的担忧。此外,李克强总理在今年 11 月 11 日召开的国务院常务会议中也提到,以加快户籍制度改革带动住房、家电等消费。

高层的表态,在很大程度上缘于房地产市场整体走势仍不理想,比如不断攀升的待售面积,以及房地产开发投资增速的大幅下滑、销售增速快速回落等。根据国家统计局近日公布的数据显示,截止到 10 月末,商品房待售面积 68632 万平方米,比 9 月末增加 2122 万平方米。其中,住宅待售面积增加 1180 万平方米,办公楼待售面积增加 56 万平方米,商业营业用房待售面积增加 709 万平方米。

与之相辅相成的是,全国商品房销售增速开始放缓。数据表明,1~10 月份,商品房销售面积 94898 万平方米,同比增长 7.2%,增速比 1~9 月份回落 0.3 个百分点。其中,住宅销售面积增长 7.9%,办公楼销售面积增长 13.4%,商业营业用房销售面积增长 1.5%。商品房销售额 64790 亿元,增长 14.9%,增速回落 0.4 个百分点。其中,住宅销售额增长 18.0%,办公楼销售额增长 19.2%,商业营业用房销售额下降 2.2%。

库存的上升,直接导致房企投资意愿的下降。根据国家统计局公布的数据显示,2015 年 1~10 月,全国房地产开发投资 78801 亿元,同比名义增长 2.0%,增速比 1~9 月份回落 0.6 个百分点。而在 2013 年,全国房地产开发投资基本保持 20%左右的上涨速度。业内人士估计,如果按照目前趋势发展下去,房地产开发投资有可能会持续负增长,这对 GDP 将会产生不可估量的副作用,使得未来经济增长蒙上了阴影。

更让人感到忧心的是,全国房地产开发企业土地购置面积增速自 2014 年 11 月开始出现负增长以来,已经持续了整整一年时间,至今仍无明显改善迹象。数据显示,1~10 月份,房地产开发企业土地购置面积 17847 万平方米,同比下降 33.8%,降幅与 1~9 月份持平;土地成交价款 5794 亿元,下降 25.2%,降幅收窄 2.3 个百分点。

三四线城市是重点

相比较而言,三四线城市去库存的压力更大,因为可以预计,未来去库存的重点区域,主要集中在三四线城市,以及部分欠发达地区的省会城市。

陈晟分析指出,一线城市与三四线城市有着明显的区别。一线城市未来还有继续上涨的空间,三四线城市由于需求与库存失衡,进入调整期,调整政策也会特殊对待。

监测数据表明,现阶段三四线城市库存仍然处于高位,存销比整体接近 30 个月水平,远超 10~15 个月的合理区间水平。同策咨询研究部数据显示,截止到今年 10 月底,包括常州(楼盘)、北海(楼盘)等 19 个三四线监测城市商品住宅累计存销比

达到 28.29 个月,同比下滑 19%,长期保持在高位水平。

同策咨询研究部分析师许之静指出,在多次降息下,三四线城市的楼市成交水平确有提高,但由于总体需求的不足,供求不平衡的现象依然存在,且三四线城市受到政策微刺激效果不如一线以及二线城市,监测的 19 个三四线城市存量最近 18 个月均维持在 10000 万平方米以上,虽然近几个月去库存效果明显,但存销比依然在 30 个月的水平线上下徘徊,且已持续了 20 个月之久。

本刊不动产研究中心发现,当前三四线城市的存量情况分化明显。许之静分析指出,有相关产业依托和靠近一线城市的多数城市对人口有一定的吸引力,房地产市场需求旺盛,比如位于经济发达都市圈的惠州(楼盘)和湛江(楼盘),存销比水平很低,惠州 10 月份存销比只有 8 个月,已经表现出供不应求态势。但大部分三四线城市过去几年盲目供地开发,一些住房产品存在品质低且同质化严重问题,住房消费回归理性后,这部分房子自然少人问津。有些城市在建规模依然很大,销售速度跟不上库存增加速度,库存压力持续高涨,比如威海(楼盘)、锦州(楼盘)、北海等,10 月份存销比水平都超过了 50 个月,其中威海高达惊人的 204 个月。

还有哪些手段可用

根据当前形势,未来还会出台新的刺激措施来促进住房消费,以加快库存去化速度。

专家表示,未来出台新的刺激政策来加快去化速度的可能性极大。易居(中国)控股有限公司执行总裁丁祖昱分析指出,按照高层的表态,房地产政策一定会保持当前宽松态势,考虑到今年“9.30”新政效果并不是很明显,未来新的宽松政策出台也不无可能。而与此同时,为了配合延缓经济增速下行速度,还是需要外部政策来配合,从中央财经领导小组会议内容来看,未来财经政策肯定是积极的,货币政策也会趋于宽松。

基于这种思路,未来政策可能会在两个方面下功夫。其一方面激发合理需求,房地产信贷和利率政策有望进一步松动;另一方面市场作用应进一步强化,保障房或加快从增量建设转向存量购买,从而加快“去库存”。

在信贷政策方面,公积金的作用将会得到进一步发挥。中国房地产指数系统副主任、中国指数研究院副院长陈晟表示,在未来刺激政策组合中,肯定会考虑充分发挥住房公积金的拉动作用,并提高公积金的利用效率。其主要手段可能会考虑进一步提高公积金贷款的上限额度。“预计 2016 年各地住房公积金贷款的上限额度可能会出现明显的提高。”他如是说。此外,利率水平和首付比例也存在一定的调整空间。专家分析指出,按照目前的经济形势,未来还可能会再次降息,这将惠及到楼市。此外,首套房住房的按揭贷款比例,也有希望微幅下调。

税费政策也有可能成为各地方政府作为刺激住房消费的主要手段来使用。专家表示,未来有望鼓励各地根据本地情况,对合理住房消费在税费等方面予以优惠。其实,类似的例子已经出现,比如近日宁波(楼盘)市发布《关于优化人才住房保障的实施细则》,就高层次人才安家补助、高级人才在甬购房补贴、创客人才和基础人才享受安家补助发放、购房补贴、公积金优惠政策等办理问题做了进一步规范。其中,新引进的顶尖人才,可获 300 万元安家补助,大学生毕业 10 年内在宁波购买首套房的,可获房产总价 2%的补贴。

(网摘)

最近,中共中央政治局召开会议,分析研究 2016 年经济工作,其中提到“要化解房地产库存,通过加快农民工市民化,推进以满足新市民为出发点的住房制度改革,扩大有效需求,稳定房地产市场。”

据悉,目前存量房产 28 亿万平方米,当前已开工未销售的全行业库存为 28 亿平方米。作为对比,我们估算全行业住房面积为 160 亿平方米,对应的户籍人口人均居住面积约 33 平方米,低于正常的应有的 35 平方米,也即便按照仅有的 4.9 亿户籍城镇人口,当前的人均居住面积也仅基本满足需求。

而目前,常住人口口径的城镇人口有 7.5 亿人,较户籍人口口径多出 2.6 亿人,按照当前的库存测算,人均面积只有 10 平方米,即便考虑到有大量人群会因为极低的租金收益率而选择租房,这样的需求也是可以通过提高住房自有率来消化这部分库存。

只不过自然消化的时间过长,大量开发商将面临资金链风险;以上库存按照当前的销售速度,对应的去化周期约 3 年,考虑到未来的需求增长概率并不大,所以从时间上,库存去化存在较大困难。同时,由于地方政府的土地出让仍将继续,所以,要在十三五规划中的 5 年内化解,难度将继续提升。

今年因为利率市场化,使得开发商的资金成本大幅下降,当前新增贷款利率可以在 7%左右,上市公司的利率更低,但若考虑 5 年的库存去化,则有平均 3 年的债务期,那么对应的财务费用总计也达到了 21%,而目前房地产行业的毛利率水平回落到 25%左右,因库存去化变慢带来的利息费用支出,将对大量开发商带来极大挑战。

因此,提高户籍城镇化率是一种可行的方式,增加住房自有率,进而加快房地产去库存。此前亦有媒体报道过,中国新一轮房地产去库存着力点便是促进农民购房,住建部也正研究加大对农民和农民工购房支持力度的方案;住建部指出,地方政府应加大对农民在中小城市、城镇首次购买住房政策的支持力度,例如给予财政补贴、税收减免、利息补贴等支持政策;同时要求研究扩大公积金缴存基本,将农民工纳入公积金缴存范围,加大公积金对购房的支持力度,方便农民贷款。

专家认为,依靠农民工这样的低购买力来支撑当前由高购买力决定的房价,存在一定的风险。未来还需要其他政策支持,而在这之中,可以依靠的预计将集中在金融创新领域。

(网摘)

解读『房产去库存』:『把房子卖给想进城的农民工』?

《名家新作》

爱上秋天爱上你

●流石子



1
秋天,风露清姿,极目云阔。
大地深沉的鼻音,从云霭里出发。
流淌多年的湖水涨了,荷叶也渐次黄了。
湖边的那棵垂柳,在醉眼中,模糊的宁静。
秋,是石阶上桂花飘落时的缠绵。
秋的斑斓里,有摇曳着生命色彩的菊,绽放。
山道野径,簇拥一朵朵清新裹着暗香的野花,再也无法隐藏
殷红色块。
我看不清,那动荡不安的枯枝里,有多少的破碎。

2
云在树上,树在心上。
阳光,晒藏在缝隙里凉。
不远的铁栅栏外,是我无声的凝视。
空中飘落半青半红的叶片,不断地行走在绝望中,蜷曲。
一只落单的水鸟,叨着孤寂,去寻找远方的快乐。
像跳荡的琴键,倾诉一曲异乡的歌。
坐在秋色里,永远摹写温暖的终老。
我与秋风汇合在季节的衔接处,与书一样,一页页翻过。

3
夜,躲在路灯背后。
风,浮在如水的月色里。
柳叶,像失眠的眼神。
在枝头久久不愿坠落。
你看不到我彷徨的梦,我多么想放弃这样的思念。
沿着直线和圆周,纷纷掩去了痕迹。
我踩着那弯弯曲曲的路,在寻觅。

4
秋凉了。
我伫立湖边,柳絮不再,已失去了光泽。
看着它的颜色,由绿变黄,最先去享受地老天荒。
抚摸这个秋天,残留在校头的最后一点诗意。
树荫下,那片亮丽的蓝,闪过桂花香味和颜色。
雁群飞过天空,树叶发胀。
我不惊动这迷人的画卷。
曾经邂逅的地方,让我们一起收拾好,驮着时光的炊烟,装
进行囊。

在岁月的桃花阵里,有草的颜色,花的芳香。
咖啡或者浓茶,以及若有若无的枯瘦月亮。
经久的醇香。
我要为你写一首旷世的诗章。

5
江南的秋天,在寒冷的风中,所有的叶子,已经凋落。
茕茕草黄了,旋转的花瓣残留在水色。
夜,已沉睡。我醒着。
窗帘在风中翕动,泛出路灯的杏黄。
风从指尖穿过,这是一种等待。
时光隔开我们,那闲置角落,三维空间只剩下我。
相伴的时刻,多数是平行的。
没有牵手,也没有拥抱,被掩去了世俗的清醒和盛开。
残阳朦胧,就像秋天的脸。
一首诗与另一首诗的秘密在燃烧。

(待续)

一张旧车票 一条新铁路



岁月如歌,光阴似箭。自 1998 年 6 月 11 日我做为金温铁路通车的特邀嘉宾乘坐首发列车后,再也没有机会乘这趟列车去金华。新近得悉新铁路列车温州—金华载人试运行仅用 1 小时 26 分钟,新金温高铁 2015 年 1 月 25 日将正式通车,而且最高运行时速 380 公里的“陆地航班”动车组也会上线。一阵狂喜和遐想之后,揭开了一段尘封的记忆!

记忆的闸门被打开后,那些的那些和还有的还有,脑海里零零碎碎的回忆连串起来,象是在放一部旧影片。温州人杰地灵,在东南沿海的发展具有较高的战略地位,但自古交通不便。而金华历来有“四省通衢”、浙中交通枢纽之称,铁路公路四通八达。孩提时候就听大人们讲,去上海要坐“民主 18 号”轮船到上海十六浦公平码头,坐火车要去金华上车。我

80 年代初去杭州求学,12 多个小时的车程能够到达杭州武林门长途汽车站算是正点到达了。我 70 年代末 80 年代初去金华那段情形至今记忆犹新,客车顶着烈日排着长龙,在一边是跛陡的山坡、一边是滔滔的瓯江的 330 国道上,时而堵车、时而如蜗行牛步。98 年金温铁路开通,圆了温州人百年“铁龙之梦”!我将这张小小的硬纸的首发列车旧火车票,连同有“金温铁路的催生者”南怀瑾先生和时任金华市委书记仇保兴当面亲笔签名的,及原温州市委书记刘锡荣等签名的“金温铁路开通纪念封”一起保存珍藏。

山还是那座山,溪还是那条溪。只是穿越在青山绿水间铁路上的绿皮车变成时尚外表和现代化设备的“和谐号”。曾记得当年和其他政协委员一起兴致勃勃地坐着绿皮车,除了坐上首发列车的那份自豪感外,更多的是享受火车的动感和饱览沿途的无限风光。伴随着列车贴着铁轨发出的那特有的“隆隆”声,窗外印入我眼帘的那晃动的山峦、碧蓝的潺潺溪水,在一缕缕阳光下,和清新的空气一起跳动。曾记得在金华市区江北那

座石头桥桥头边,随着穿梭的人群,我们的眼球时而被沿路两旁小商贩箩筐里的农副产品所吸引。我们一边看一边问一边买,带了许多特产回来与亲朋好友一起分享。

星移斗转,日月轮换。若干年后,我有幸在泰地控股集团金华公司工作。金华的江北已经寻找不到记忆中十几年前的石头桥、体育场和几块钱一桌和菜的金华酒家;江南的那片空旷的如同白纸般的热土上,已被画上宽敞的道路、林立的高楼、流动的车流和琳琅满目的广告牌。夜间那色彩缤纷的霓虹灯,更把这幅图画点缀的绚丽多彩。在金华市区的版图上,很容易找到泰地房产的“新世纪花园”、“美墅园”、“万通国际名座”、“世锦园”、“金水湾”这些具有时代特征,散发着现代气息的作品。几年来我往返于温州与金华之间,自驾车需要 3 小时左右,去金华要经沈海高速转诸永高速转台金高速转金丽温高速。每途中看到建设中的新金温铁路,试想我回家的路近了,时间短了,这一天会快了。而这一天终于来了!

雁草
2015 年 12 月 16 日于瓯江畔



冬天的身躯

●海娟

或者瘦,瘦到静,瘦到初
瘦到天然去雕饰
瘦到一朵浅浅的梅香
大地的毛孔收缩,性格内敛
若言又止。着装浅浅,甚至白

人世多难,习惯给冬天一条枷锁
于是北风在门里门外较劲
掠过岩石,抵达最深的思想
我的北方正带着寂寞的词语上路
骨骼铮铮,接近人间的理智

虚空中,谁亮出一粒粒灯盏
不虚拟久别,不举杯邀回过往
冬自如刃,贴着灰烬,帖着苍茫的烟白
“万里不走,何有城垣”
劲风之下,独自丈量内心的宽度

必须的孤独,刚好归隐小小的梅香
高处的树,低处的人
抱紧自己。虫和草睡在泥土里
形已亡,只厮守灵魂的祖国
那些归去的色彩,被暖阳收留
等待春风,吹开未来

摄影天地

王清平作品

