

还建成本24亿,黄金地段10余年难动刀

临沂市舍土地出让金推棚改

本报临沂4月20日讯(记者 李虎) 棚户区改造如何破解拆迁难题?临沂市在涉及人口最多的棚户区项目东风东关片区改造中,创新棚改模式,放弃棚改中的土地收益,最大程度上让利于民。截至目前,东风东关片区的棚户区改造项目还建施工进度顺利,还建住宅建设将在2015年年底前完工。

东风东关棚户区十多年来一直是临沂棚户区改造的老大

难。从2001年开始,临沂市政府就多次计划启动东风东关片区的棚户区改造,因为土地征收难等各种原因没能启动。2012年,东风东关棚户区改造工程于被临沂市政府列为全市重点棚户区改造片区,涉及面积和人口均为目前全市之最。该片区位于市区解放路东段北侧,北至洙河南街、南至解放路、西至沂州路、东至朝阳寺街,总用地50.52公顷。

由于该片区加盖、扩建现象严重,征收成本过高,开发商不愿意参与棚改项目。为此,临沂市政府变身“土地运营商”,在东风东关棚户区改造片区土地招拍挂时,按照每亩760万元的土地征收成本价出让土地,政府再将土地出让所得还给棚改项目。临沂市政府旗下临沂城投集团与当地开发商成立合资公司,按照开发商的运作方式对项目进行管理,具体的拆

迁征收、建设等工作由临沂市政府主导完成。

记者从东风东关棚户区改造工程建设协调推进小组了解到,截至目前,东风东关片区的棚户区改造项目还建施工进度顺利,在建筑面积90多万平方米,片区棚改配套建设的临沂八中的3栋教学楼已主体封顶,预计5月底可交付使用,还建住宅建设将在2015年年底前完工。

3月济青烟房价涨幅放缓

本报济南讯(记者 孟敏) 18日,国家统计局公布了3月70个大中城市新建商品住宅价格变动情况,56个城市环比价格上涨,69个城市同比价格上涨。值得关注的是,3月商品住宅价格环比持平的城市有10个,我省济宁是其中之一。同时,济南、青岛、烟台房价涨幅放缓。

统计局数据显示,环比价格变动中,济宁价格持平,青岛价格上涨0.1%,烟台价格上涨0.3%,济南价格上涨0.4%,领涨全省。

而同比去年3月,济南价格上涨8.1%,青岛价格上涨7.8%,烟台价格上涨7.3%,济宁价格上涨6.8%。我省济南、青岛属于二线城市,房价上涨幅度都回落至10%以下,烟台、济宁的房价增速放缓更加明显。而北上广等一线城市20%的同比增速也再难见到,增速基本回落至13%左右。

济南首设民间借贷服务中心

本报济南4月20日讯(记者 张嶙) 20日,济南市首家民间借贷登记服务中心正式启动,为借贷双方提供良好的信息平台。

20日正式启动的济南市民间借贷登记服务中心由山东恒安投资管理有限公司出资筹建。中心邀请了多家金融服务机构及法律、公证、评估、票据结算等机构入驻中心,提供“一站式”服务。

省家电协会发布净水器行规

本报济南讯(记者 林媛媛 实习生 王晓铤) 近日,山东省家电协会发布《山东省家用净水行业业管理办法》(以下简称《办法》),对山东净水器行业进行业内监管。该《办法》针对山东省内的净水器生产、销售和服务企业,通过实施备案管理制度,从产品质量、售后保障、水质保障等六个方面提出要求。

据奥维咨询一位分析师认为,预计2014年国内净水机销量增长57%。激烈的竞争中很多低质企业将面临淘汰,而山东省家电协会《办法》的制定有助于山东净水企业能够在这场竞争中脱颖而出,形成具有影响力的主流品牌。

临沂棚改硬骨头:

商业开发谁做谁亏

本报记者 李虎

东风东关片区位于临沂老城区黄金地段,可这块黄金地段为何却引不来开发商?

临沂城投开元置业有限公司项目经理高全德告诉记者,东风东关棚户区改造之所以吓走开发商,最主要的原因是这一片区加盖、扩建现象严重。这一片区曾经进行过多次拆迁调查摸底,摸底一次,居民加盖一层,居民在原有住宅上加盖3-4层成了普遍现象,容积率超过了4,征收成本过高。“拆迁后再把居民就地安置,征收的房屋建筑面积大,建设面积小,开发商不足以通过商业运作的收益来完成弥补还建的费用。”

高全德算了一笔账,根据目前的规划粗略计算,东风东关棚户区拆迁后新建住宅面积为75万平方米,其中还建住宅60万平方米,每平方米的建安成本大约为4000元,开发商纯投入的还建费用就要约24亿。剩余15万平方米商用住宅按照每平方米4000元销售,收入6亿元左右,若去掉建安成本,利润约4亿元。可用于销售的商业面积约25万平方米,建安成本每平方米4000元左右,总计约10亿元,一平方米沿街商业房的售价1万元左右,收入约为25亿元,利润在15亿元左右。

高全德说,除去还建住房,开发商还要建设管网、道路、人防工程,以及小区内社区管理用房、学校等配套设施,此外还要偿还贷款、融资的利息。“通过卖商品房、商铺来弥补配套和建安成本的方式,开发商单独运作下来肯定要亏本。”



“开发商通过商业开发无法解决问题,单纯依靠政府土地财政来实现改造项目也不可能。政府拿不出这个钱,只能在棚改模式上创新找出路。”

——东风东关棚户区改造工程建设协调推进小组组长李作良

760万元/亩 卖地收入舍掉换来什么?

为完成东风东关棚户区改造项目的市场化运作,临沂市政府下属的临沂城投集团与山东开元置业集团有限公司联合成立临沂城投开元置业有限公司负责该项目。

该公司作为开发商对项目进行管理,具体的拆迁征收、建设等工作都由临沂市中心城区开发建设指挥部和东风东关建设协调推进小组来完成。在征收改造过程中,东风东关

棚户区改造项目通过土地招拍挂,按照每亩760万元的土地征收成本价出让土地,政府再将土地出让所得还给项目部,这就相当于政府放弃了卖地收益,让利于民。

2.6亿元 亏损如何“抹平”?

东风东关棚改项目不到1年时间完成了土地征收,征收率达99%,这在临沂棚改历史上算是最快的。为了加快建设节约利息成本,在项目施工中,优化设计,用箱式结构节省了部分费用和时间成本。

“项目采取流水施工,预计工期能够提前3个月到半年。”李作良介绍说,项目楼房建设以5层为单位滚动开发,就好比说6-10层进行

主体建设,1-5层就进行内外墙施工,这样能够加快施工进度。“3年内完不成还建住宅建设,躲迁费翻番,节约出来的时间可以最大程度上降低躲迁费。”

李作良告诉记者,东风东关棚改项目总投资57亿元,需要支出约8亿元税费,5亿元利息,征收成本约7.5亿元,加上31亿元建房成本,再加上躲迁费等费用,前期测算大约亏损2.6亿元。

目前,沂州路等主道路将由市政部门进行修建,8千万元建设投入将由政府补贴。李作良说,项目申请到了国家开发银行低息贷款,还款周期相比一般商业贷款要长很多。虽然项目前期核算亏损2.6亿元,但是如果还建项目能够按时完工,用于商业开发的住宅、商铺能顺利出售,再加上加快建设节约的利息成本,运作良好的话项目有望持平。

宋林:又一个巅峰时刻的陨落者



财经人物志 主笔王赟

本报记者 王赟

围绕中行原副行长王永利被调查的传闻已经有好几个月,但最终查明并无经济问题。由于举报涉及个人情事,最终以“违反党纪”为由,遭留党察看两年的处分。

很多人出生于山东农家的王永利叫屈。过去几年,他分管中行“油水最厚”的IT部门,居然没有查出有经济问题,这样的调查结果简直令人“肃然起敬”。王

永利引发的争议让人不由得联想起同为山东人的宋林,这位正在接受调查的华润前董事长,以及他身后的这场风波,最终也会给出定音。

抛开当下的热议,作为巨型央企的副部级企业大佬,宋林是什么样?

波点领带、背带裤、袖扣儿……宋林的装束港味十足。去年3月,他在接受媒体采访时说,“我现在肯定是香港人。某种意义上,香港就是我的第一故乡了。”宋林18岁才离开山东去上海读书,而后在香港工作生活了近30年,还曾获任太平绅士,宋林的适应性可窥一斑。

10年前,宋林接替宁高宁任华润集团总经理,2008年成为华润

集团董事长,笔者近距离接触宋、宁两人是在四年前的那个夏天。

2010年8月25日,华润集团旗下华润雪花组织的“勇闯天涯共攀长征之巅”登山活动在丽江启动,两人同为活动站台,宁高宁出任名誉领队,身份是中粮集团董事长,宋林是总领队。

当时去捧场的还有王石和冯仑两个地产大佬,王石与冯仑算是宋林的登山老友,早在2006年8月,宋林与王石、冯仑等人一起穿越太白山时,王石曾这样描述:宋林,近1米90的个头,大学时代活跃的篮球队员,体重与事业与日俱增,在老王(王石)劝导下曾两次深圳登山,体会到登山的痛苦和快乐并存的滋味。

华润的员工都说宋林低调,

身为华润集团董事长,且担任万科董事会副主席、吉利汽车独立非执行董事,还当选十八大代表,但是和华润集团的体量及其知名度比起来,宋林在大众面前就显得陌生得多。

宋林喜欢将自己建设企业文化的理念通过文字表达。自2008年以来,他在集团文化建设的重点内刊《华润杂志》上撰文,平均每个月一篇。早年华润收购万家后,由于后者创始人个性极其鲜明,与宋林所推崇的低调风格冲突明显,业绩难免受到影响。宋林最终以炒掉创始人结束。

而宁高宁身上有一种深深的低调,四年前的那个登山活动上,宁高宁跟笔者说起他关注王

石登山的事,他的表达中透着格外的平和,“在王石去登珠峰之前,我去了北京,跟他聊了很久,一直叮嘱他要小心别出事。王石登山这么多年,实际上与他本身的性格、毅力和做事风格相一致。”王石曾经是宁高宁任职华润集团时旗下一个房地产集团的职业经理人。

宁高宁和宋林同为山东烟台人,宁高宁加入华润比宋林还晚两年。虽然宋林以宁高宁为偶像,但是在外界看来,比起宁高宁的实业精神,前者更像个资本操盘者。宋林执掌华润的时间里,延续了陈新华、宁高宁两位前任的战略导向,华润产业帝国开始壮大。可以说,正是在华润的巅峰时刻,宋林陨落。