

2008中国楼市年终特刊·企业篇

“弱市”第一年 开发商活得很难看

2008年中国房地产市场一路寒风萧萧,房地产企业也因此内心瑟瑟。在经历了2007年的“盛市”后,以往追求快速扩张的开发商们发现已落入一个资金困局——宏观调控、信贷收紧、融资无门、囤地风险、市场转冷……无不成为套在开发商身上的“枷锁”,开发商的脸色也被“拉扯”得很难看。

◎本报记者 李和裕

表情一:愁

想当年,开发商赚钱都赚得不好意思,而今年,他们却一个个捂紧钱袋露“穷相”。

种种数据表明,今年以来开发商的资金链越来越紧张。北京师范大学金融研究中心撰写的《2008年中国房地产行业资金报告》估计,2008年房地产行业的资金缺口是6730亿元,较2007年有明显的变化,而如果房地产市场出现中期调整,2009年行业资金缺口可高达近万亿。上海易居房地产研究院的研究也表明,A股74家房地产企业平均净负债率由2007年第三季度的33.26%激增到2008年第三季度的53.54%,房企的自有资金比重大幅减少。另外,从各地产权交易所的情况看,今年房企出售股权的案例明显增多。

分析认为,造成开发商为资金

犯愁的原因有三:一是销售受阻。市场成交萎靡严重影响开发商资金回笼,由此以万科为代表的开发商宁愿选择吹响降价“集结号”来增强销售力;二是融资受阻。虽然目前货币政策正在适当地由紧转松,但总体来说,今年商业银行对待开发贷款很谨慎,加上资本市场融资功能基本丧失,导致开发商难得外力援助,于是一些开发商选择高利率的民间借贷,如同走在危险的钢丝绳上;三是囤地过多。部分一线开发商的土地储备都在2000万平方米以上,尤其是一些计划上市的开发商拼命拿地,其中部分地块的土地出让金需要今年缴纳,由此造成资金捉襟见肘,如恒大地产IPO冲刺失败后,此前高价竞得的多幅土地便成了压在其身上的巨石,并使其一度陷入退地传闻。

表情二:慌

中国房地产2008年的特点主要是商品房成交量大幅度萎缩,市场观望气氛浓厚,商品房市场价格增幅逐月走低,以深圳为代表的一些城市房价甚至出现负增长,由此开发商日见心慌,土地招拍挂流标现象频现、房屋在建规模相应下降、三角债拖欠复燃……整个行业已形成抱团取暖的态势。

国家统计局的数据表明,今年1-11月,全国房地产企业完成土地购置面积3.2亿平方米,同比下降5.9%;完成土地开发面积2.1亿平方米,同比下降2.7%。方方地产咨询机构发布的华东16个城市土地市场调研报告也表明,受楼市疲软影响,今年土地流标增加、土地溢价减少,如上海、南京、杭州和苏州四地的土地出让量同比萎缩达八

成,流标率增加了近10个百分点,并有过半地块底价成交。此外,上海今年前11个月流标的住宅用地比例高达38%。

土地出让频频流标,充分反映了房地产市场的不景气,也反映了开发商对后市的忧虑。易居综合研究部部长杨红旭表示,今年已普遍出现开发商减少施工量,或者停止项目施工,甚至谋求退地,但对开发商而言,这的确又是该调整战略的时候:一是减缓或停止扩张,尽量少拿地或不拿地;二是整合资源,通过出售股权、引进投资伙伴、合作开发等方式减轻资金压力;三是在政府加大住房保障建设的过程中,争取部分此类项目的开发权,虽然利率较低,但无市场风险。

表情三:变

2008年房地产市场的博弈局面所发生的变化有目共睹,开发商也逐渐懂得顺势而为。

受外围经济环境剧变的影响,开发商看到了行业调整的不确定性影响,许多上市房企因此都表示把确保财务稳健性作为2008年工作的首要目标,并根据整体市场的变化下调开发计划、控制存货规模,也减少推盘总量,并调整项目结构及价格。

杨红旭指出,目前开发商必须要进行反思了,因为市场已低迷到危

及经营,对于很多开发商而言,这一问题已超越赚多还是赚少的层面,而正演变成生与死的问题。事实上,除了少数城市外,诸多城市房价未出现明显下跌,主要是因为还有许多开发商依然心存市场短期回暖和政府救市的美梦。但此次的“国十三条”中特意强调:要引导开发商根据市场变化主动采取措施,以合理价格促进销售。这表明政府提醒开发商要认清市场短期难以回暖的事实,让他们尽快降价促销,彻底放弃高房价、高利润的幻想。



第一演播室 | 中国证券网

二轮新政力道趋稳 政府首次提示房产商降价自救

活动策划: 本报记者 唐文祺 主持人: 本报记者 唐文祺 整理: 本报记者 唐文祺 嘉宾: 上海易居房地产研究院副院长 丁祖昱



丁祖昱

12月17日,在国务院总理温家宝主持召开的国务院常务会议上,研究部署了促进房地产市场健康发展的政策措施,业内外称之为“国三条”。随后,国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》,进一步进行了补充和强调。放宽二次购房贷款限制、下调营业税,以及对开发商有条件信贷支持等各项条款,构成了今年第二轮房地产救市政策的核心。政策预期是否如业内外所愿?此轮新政对于市场短期回暖和政府救市的美梦,是否会带来实质性利好影响?丁祖昱:此次新一轮的救市政策,除了依然强调要一手抓保障性住房建设、一手抓普通商品住房消费之外,对于房地产企业的态度也同样明确。其中,鼓励开发商降价是第一提出。《意见》指出,房地产开发企业要主动采取措施,以合理的价格促进商品住房销售。此外,通知还指出,对于房地产开发企业在调整住房

后出台,可以看作是后者的补充意见。在这次新一轮的救市政策中,值得注意的是,在进一步鼓励普通商品住房消费方面,明确了之前的“改善性住房”定义,提出已贷款购买一套住房,但人均面积低于当地平均水平的,可按照首次贷款购买普通自住房享受优惠;对于住房转让环节营业税的减免,政策执行期暂定为一年;此外,新一轮救市政策还提出,引导房地产企业自主应对市场变化,以促进商品住房销售。而下放相应权限予地方政府,也是其中一个亮点。

从《意见》内容来看,“二套房贷”和下调营业税的相应规定,是对之前政策的明确。而增加的第三条,则是强调地方政府调控房地产的主动性和差异性、加强房地产市场监测,以及稳定市场信心的舆论导向。这也意味着,未来各地方政府可以在相应的框架之下,针对区域市场情况出台政策。

主持人:对于房地产企业来说,是否有实质性利好影响?丁祖昱:此次新一轮的救市政策,除了依然强调要一手抓保障性住房建设、一手抓普通商品住房消费之外,对于房地产企业的态度也同样明确。其中,鼓励开发商降价是第一提出。《意见》指出,房地产开发企业要主动采取措施,以合理的价格促进商品住房销售。此外,通知还指出,对于房地产开发企业在调整住房

销售价格过程中出现的纠纷,要努力做好化解工作,引导当事人依据合同约定通过法律途径解决。从这一侧面来看,降价已被确定成为一种市场行为,开发商降价自救成为应对市场变化的首要方式。

此外,从表面上来看,新政似乎对于房企的信贷“枷锁”进行了松绑,但实际上并未如此。我认为,对于开发商来说,最重要的就是融资渠道的畅通。但新政只是针对相应项目、相关企业进行融资方面的支持。因此,银根紧缩的问题只是部分解决。况且,对于执行谨慎的商业银行来说,是否能够落实到位,也尚是个未知数。

主持人:能否预测一下未来市场走势将会如何?丁祖昱:应该说,这一轮政策的出台,既在意料之中又在意料之外。这话怎么说呢?救市政策的进一步出台当然属于“意料中事”,但力度不大,却是出乎意料之外的。

“二套房贷”和营业税的内容并无太大新意,总体来说,政策基调还是趋稳为主。市场普遍认为最具提振能力的“购房退税”,并没有呼之而出。可以看到,对于政策是否会影响到房价再次上涨仍然存在疑虑,因此并不会轻易使用这把“双刃剑”来直接推动市场。

个人认为,新一轮救市政策对于市场作用力并不明显。从总体来看,政策出台的步调仍是“亦步亦趋”,加上相应权限下放到了地方政府,大胆预测一下,市场对于进一步政策出台的仍会产生等待心态,反而可能引发观望情绪。

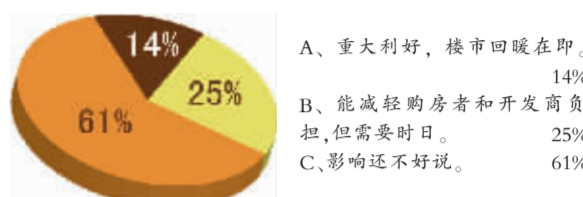
联合调查

二套房贷松绑 61%受访者担心泡沫重现

调查策划:本报记者 李和裕

短短40多天,中央连续推出“四剑”稳定房地产市场,最近的一次即上周国务院常务会议部署了多项措施,二套房贷松绑、营业税扩大减免范围、提供房地产并购重组金融服务等市场期待已久的政策赫然在列,并在本周成文出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》。此次,《上海证券报·地产投资》联合知名房地产门户网站搜房网·焦点房产网进行了相关调查。

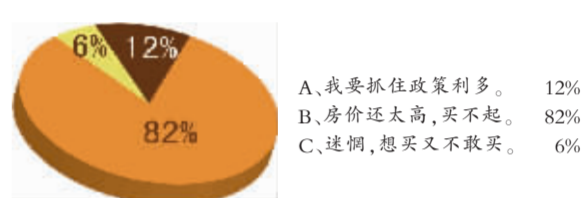
1、您如何看待国务院此次部署的房地产发展措施?



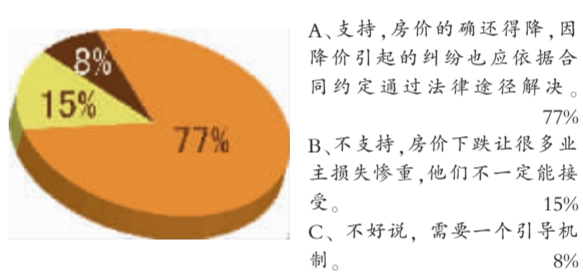
2、您如何看待二套房贷政策有所松绑?



3、二套房贷松绑对您的购房大有什么影响?



4、您如何看待国务院鼓励开发商以合理价格促销,并让地方政府帮助处理好价格纠纷?



投资风险

房地产业排查非法集资风险

住房和城乡建设部本月下发了《关于在房地产行业开展非法集资风险排查有关工作的通知》,目前各地已在开展相关活动。

据悉,排查内容主要包括:以售后包租、返租以及无风险保底回报或原价(增值)回购等诱导方式销售房地产,收取保证金等;以预售、合作经营、投资入股或加盟等名义,承诺回报,收取定金、股金、加盟费,以及任意分割拆零、向社会出售不能确定具体位置或不具备独立使用功能的房屋或特定空间等;违规吸收社会公众资金进行房地产开发、经纪的行为。(李和裕)

上海非中心写字楼乘虚而入

在企业缩减租赁成本、外围项目加紧推盘的情况下,上海写字楼市场的压力不减。一些泛CBD写字楼项目则开始乘虚而入。

紧靠南京西路商圈的飞洲时代大厦刚与世界500强企业百思买签下5000平方米10年租赁协议,另有国内500强企业拿下其7500平方米的办公面积作为上海总部。上海飞洲集团副总裁王佩君认为,“目前的经济环境下,性价比更高的项目开始占据优势。”(李和裕)

上海豪宅跌价升

最新统计显示,上海今年成交均价前十位的一手豪宅楼盘的成交面积和成交套数分别比去年下跌25%和33%,但成交价格中位数从约6.5万元/平方米涨到了约7.2万元/平方米,涨幅为10.8%。

上海老牌豪宅之一的世茂滨江花园在沉寂近3年后,推出了整个项目的最后一栋楼“世茂5号”,网上房地产登记显示已有8套成交。(李和裕)

许为平“抄底” 金融港落户总部基地

◎本报记者 卢晓平 叶勇

在全球金融危机席卷下,金融和地产成为“烫手山芋”。但是,潮退时才能寻出更有价值的贝壳。北京总部基地掌门人许为平成为“抄底”一员,日前总部基地金融港正式启动,形成北京市金融中心格局又一亮点。许为平还将进一步推PE和REITs,与入住企业共同投资、共享收益。2009年或将成为许为平的逆势扩张年。

四环内最后的成片开发土地

总部基地金融港目前是北京四环以内成片开发最后的堡垒,升值空间可期。总部基地金融港具备开发建设快的特点,其中金融港中区已于2008年12月完全具备企业入驻条件,南区

和北区也正在全面建设中。”英国道丰国际集团执行董事、亚太区总裁、总部基地董事长许为平表示。

据了解,总部基地金融港是总部基地西区的升级作品,它位于北京丰台丰葆路东,由南区、中区、北区三大区域构成。总建筑面积约54万平方米,纵深约0.5公里,总长约1.2公里,规划建设54栋大型总部楼和下沉式配套商业街。

目前,总部基地核心区已形成300多栋企业总部大楼,已入驻逾400家国内外大中型企业的集群规模,并辐射一平方公里范围内近4000家中小型企业聚集格局。其中约110家企业年收入过亿、上市公司17家,中央国资委一二级企业50余家。

预计至2010年,以总部基地为核心的丰台科技园将引入500家总部企业,聚集5万高端人才,技工贸总收入

有望超过2000亿元。

为北京金融中心“补台”

北京市提出“一主一辅三新四后”规划,总部基地金融港与成熟的金融街和崛起的丽泽金融商务区同属北京西南部,在全球危机时推出金融港理念,既符合政府发展目标,也为金融企业创造避风港。”许为平说,光靠金融街是不够的,其拓展上受限,中关村西区定位还是高科技企业为主,再去金融创新也受制约,CBD也因为空间局限,限于综合类的城市商务中心。”

许为平认为,金融危机下,企业需要性价比高的办公设施。经济寒冬中,金融企业会理性选择性价比高的办公服务设施,降低成本,而总部基地性价比是最高的。”他说,总部基地具有交

通四通八达、毗邻交通枢纽的优势,定位是为非银行金融机构、二级银行或三级银行进行配套服务”

搭建总部资本运作平台

据悉,总部基地还将设立自己的资本平台——北京道丰总部基地资产管理咨询有限公司,即总部资产,为道丰国际集团全资设立,注册资金为2000万元。许为平表示,作为两个重要工作方向,总部资产将发起建立总部基地建设发展基金(总部PE基金)以及总部基地不动产信托投资基金(总部REITs)。

总部PE基金将采取有限合伙制PE的方式募集和发起。它的投资方向重点在两方面:其一,首先将定位于总部基地成功开发及运营模式在大中华区

范围的拓展,从而让更多的总部基地企业在传统物业增值的收益上能有机会分享总部基地模式拓展所带来的投资收益;其二,总部基地PE基金也将在充分了解区域内企业的经济形态、行业分布、企业需求等要素的前提下,对接有资本需求的科技类以及创新类传统产业和行业进行直接股权投资,满足这些企业在发展中各个阶段的资本需要。总部REITs则将有效整合各总部基地企业的优良持有物业,通过REITs这一资产证券化工具,在时机成熟时实现境内或境外上市,充分利用金融杠杆和放大效应实现资产最优良配置和获得最大的资产经营收益。

明年逆势对外金融扩张

许为平坦言最近几年非常谨慎,只

是关注于北京总部基地建设,而从明年开始,将进行对外扩张。我们的工作紧密围绕,不久后你就能听到我们对外扩张的消息。”他说。

2009年将是我们的金融年。世界金融危机对中国是巨大机会,一定要走出去。”他表示,但走出去不是简单复制北京总部基地模式,理念、思想、定位可以复制,但是也要结合当地情况把总部基地模式地方化。”

由于金融危机影响,去年收入比2007年有20%到30%的下降,主要是因为来自海外的投资减少了,但是我们的资金来源非常顺畅,基地东区的工程款我们提前支付了,这也是集团审慎理财的一贯风格。”许为平称,我们一直在严格控制自己的欲望和拒绝外部的诱惑,但是2009年是打出去的一个很好机会。”