

Focus

大国企跑步进场 掀起新一轮抢地热潮

新一轮抢地热潮已经掀起,它源于中国房地产市场年初以来火爆的销售形势,也在进一步加剧房地产热的升温。

一个颇有意味的现象是,大央企、大国企成为这一轮抢地热潮中的主力军,其中既包括传统的主营地产的国企,如保利、绿地、金融街,以及各地城建集团,也有一些主营业务非地产的大国企高调现身,在今年上半年扎堆进入土地市场。“在十几年的中国房地产市场化进程中,这种现象从未出现过。”一位全国最大房地产代理企业的高层称。

◎本报记者 于兵兵

国资背景企业纷纷登场

国家统计局数据显示,今年前5个月,全国房地产开发企业完成土地购置面积9875万平方米。虽然这一数据同比下降了28.6%,但据上海证券报统计,5月单月的土地购置面积2609万平方米,相比前4月均值1816万平方米上升了43%。5月份,全国60个重点城市共成交土地553宗,同比增加73%。超过三分之一的住宅用地超出底价成交,平均溢价达56%。

尽管6月份的数据还没有公布,但随着各地土地市场的高调复苏,业内预测6月仍旧会创下年内土地出让量新高。6月最后一周,全国20个重点城市共成交住宅类地块36宗,环比增加600%,成交土地面积253万平方米,环比增加833%。其中,有5宗地块溢价水平超过100%。有媒体统计,短短两个月内,全国爆出了10个地王。北京一地,6月的土地出让收入就超过百亿元。

不断增长的购置面积,到底流入了哪些企业的囊中?这将决定未来较长一段时间,房地产市场的发展格局。随着地价的上涨和土地储备数量的变化,一些房地产企业的土地红利急需重估。“中信证券地产分析师陈聪表示,而从各地土地招拍挂市场不断刷新的成交纪录来看,‘中字头’和‘中字头’的企业纷纷登场,成为这轮抢地潮最风光的主角。”

6月30日,中国化工集团下属企业中化方兴以40.6亿元拿下今年北京地王——广渠路15号地。此前数日,中国电子信息产业集团公司下属企业中泽置业以19.05亿元价格拿下北京奥运乡村九厂地块。两大非主业地产的央企高调进入市场,引来一片惊呼。

中金公司相关报告将“国资背景企业占多数”作为本轮地王区别于2007年地王的最大标志。朱来更多的拥有信贷和融资优势的国有企业将逐步提升在地产行业的市场份额。”中金公司称。

大型国资房企势头更猛

其实,国企进入土地市场的大趋势从3月开始已经显现。近几

个月,我们频繁接待一些有着大央企背景的地产公司来讨论上海土地市场的情况,他们手中资金充裕,拿地意愿非常强烈。比如中国冶金、中铁集团等。也有一些医药、农业、粮油、传媒背景的国企。他们和来自境外的资金、民营企业一起竞争土地市场,无疑实力更强。”一家大型房地产代理机构高层表示。

记者粗略查寻了上海地方工作室提供的今年以来各地土地成交情况,发现国资背景的企业随处可见。常州交通产业集团、山东省商业集团总公司、大连港集团等分别以子公司投资方式在土地公开招拍挂市场抢滩布局,拿下常州京杭大运河东侧地块、青岛燕儿岛路旧城改造项目地块、大连中山区(2009)-5号地块等,斥资金额分别为31.9亿元、50.8亿元和49.2亿元。一家成都地方企业则透露,国资背景的成都传媒集团也将在产业园区开发方面有大举动。

这些国资背景的企业态度十分明显,首选土地招拍挂市场拿地,如果不易拿到,也考虑通过股权转让方式从开发商手中购买项目。”知情人士称。

除了非主营地产的国资企业外,传统的大型国资房企势头更加凶猛。近日,保利地产以38.1亿元拿下重庆鸿恩寺地块,加上此前几次高调出击,保利被市场视作最有机会率先超过万科的房地产龙头企业。

2008年上半年,房地产业中的国资代表——保利集团还是一个销售额仅52.55亿元的二梯队企业,与万科170多亿的销售额相比,仅为后者三分之一强。到2009年上半年,数据显示,保利地产仅商品住宅销售额就达到195.49亿元,与首位万科的距离拉近到70亿元左右。

上海地方龙头国资绿地集团势头更旺,几轮大举融资后,绿地宣布斥资120亿元开发上海徐汇、南汇、松江、宝山、青浦和江苏常州等地六个大型住宅社区,同时斥资30亿打造南昌新地标——绿地中心。今年上半年,绿地已经以90.90亿元的商品住宅销售额升至全国第八强,业内分析,如果以此速度扩张,绿地很快将成为中国新晋地王。

记者观察

高价拿地会否推高房价

分析人士认为,各大国资纷纷抢占土地市场,相关风险值得关注。

首先是价格风险。大国资以轻松获得的资金轻易开高价拿地,这是否会助推了本就高企的房价收入比?一旦市场有变,这些国资的投资风险又该如何化解?市场对此心存疑虑。

不久前,北京朝阳区九厂地块以19.05亿元成交,竟得方成都中泽置业为中国电子产业开发公司(CEC)下属公司。业内人士同样预测,该地块楼价为周边商品房销售价格的70%,项目上市销售后将相比目前房价至少上涨30%。“如果面粉(土地)又一次贵于面包(商品房)价格,那么面包现在开始涨价就将重演。一些刚刚出让成功的地块,周边房价已经开始三级跳了。”一位北京开发商称。

同样由于大国资的高调助推,目前土地市场单价已经接近2007年最高峰。“市场仍未到达最热,高

总价、高单价新地王将被不断刷新。”中金报告称。

“另外,当中化方兴叫出40.6亿元的高价时,万科、保利、华润、远洋,这些专业的房地产企业都退却了,为什么呢?也许他们看到了风险。”业内人士称。

对此,也有市场人士并不如此悲观。他们认为,中国在经历30%城市人口阶段向70%城市人口阶段大踏步前进,土地作为稀缺资源的价格,只要产品生产得当,未来房价可以支撑住今天的地价成本。”一位分析人士称。

除了价格风险外,业内担忧的还有开发效率和市场公平问题。“不可否认一些国资企业的产品市场化程度不高,开发低效率。而一旦国资与民企的融资待遇不同,那么对于鼓励民营经济发展来说,也是一个无形的天花板。”专家提醒。

近期部分国资企业拿地情况

企业名称	拿地城市	成交价(万元)	拿地时间	企业母公司及背景
中化方兴	北京	400600	6月	中国化工集团总公司
成都中泽置业	北京	196000	6月	中国电子下属公司
保利	重庆	381000	6月	保利集团
常州市交通产业集团有限公司	常州	319759	5月	常州交通产业集团有限公司
常州城铁铁路建设发展有限公司	常州	197957	5月	常州交通产业集团有限公司
大连港投资发展有限公司	大连	492000	3月	大连港集团有限公司
上海绿地集团	上海	120000	5月	上海市国资委管理的大型国有控股企业
	上海	95700	4月	



张大为 制图

新闻分析

国资大举进入或改写未来房地产市场格局

国资大举进入房地产市场究竟来自何种背景和动力,又将为未来市场格局带来怎样影响?这已经成为地王话题之后,市场最关注的内容。

国资进入房地产业受到支持

提醒你注意一个重要迹象,国字头的企业正在成为中国房地产市场的新主力,这一现象非常耐人寻味。”经济学家金岩石表示。

金岩石认为,去年11月,正是奥运会后国家集中精力应对金融危机的关键时期,国务院召开省市自治区政府和国务院部门主要负责同志会议,国务院总理温家宝发表重要讲话,并提出落实中央政策措施的七项重点工作,其中第三项是促进房地产市场平稳健康发展。

金岩石说:国家此时强调房地产业作为支柱产业的重要地位,是个非常明显的信号。到今年3月,我提醒一些房地产企业,支柱与非支柱是有区别的,这好比原来房地产业是经济后院的一棵树,现在变成屋里的一根梁。原来自由生长,民营

经济有一定话语权和定价权,现在变成国家主导,定价权和话语权当然要向国资倾斜。”

另一位大型国资企业的高层也告诉记者,去年以来,有关方面对国资进入房地产业给予肯定和支持态度。

除了政策导向外,国资在目前经济形势下独特的资金实力为其打败其他对手提供了保障。

回想2005年至2007年,那一轮抢地热潮有更多外资和民企的参与,比如和黄、新鸿基、九龙仓等港资企业,又如恒大、合生创展、碧桂园等民营企业。谁知仅仅一年多的时间,这些当年的地王已经没了踪影,大国资高调出手,资金实力更加雄厚。地王刷新速度更不逊色于2007年。”一位房地产市场人士感慨。

或改写未来市场格局

专家表示,在上一轮房地产泡沫中,传统大型房企在高价拿地后出现资金链紧张的情况,而国资企业则通过相对宽松的信贷政策和强大的自有资金实力成为

新一轮房地产牛市的抢滩者,这也将改写未来很长一段时间内的楼市格局。“一些国资企业确实可以从银行获得一些无抵押贷款,他们在信用资源方面有天然优势,这对于民营企业来说是不可企及的。”

另外,受经济危机影响,从事其他实体经济行业利润率较难保障,这也推动大型国资企业有了来房地产市场博取利益的步伐。

以广渠路15号为例,虽然有万科、保利、远洋、中信、华润、金融街、SOHO中国等几乎全国最大牌的地产商共同争夺,大央企背景的中化方兴还是轻松夺走了地王之衔。地块从起拍价的16.47亿元,到最终的40.6亿元,身价陡升。

以40.6亿元计算,广渠路15号地块楼盘价超过15000元/平方米,目前周边房价在17000元至30000元不等,如果开发的好,40亿是一个可以接受的价格。”中原地产北京区总经理李文杰表示。

也有开发商对此表示异议,SOHO中国董事长潘石屹在拍卖结束后称,其计算的极限总价是35.4亿元。也就是说,超过这个价格可能意味着地块面临一定的

成本压力和开发风险。

那么,中化方兴到底是怎样的企业,又为什么愿意以如此高价志在必得呢?

资料显示,中化方兴地产为国务院国资委旗下重要国有骨干企业中国化工集团公司子公司,中化集团前身为中国化工进出口总公司,主营化工、能源、农业等几大业务,方兴地产为集团旗下房地产企业。

至于中化集团近期的房地产战略,中化集团方面的发言人未给出明确的回复,但有业内人士透露,由于中化主营业务中很多涉及进出口贸易,在出口受到影响的情况下,中化集团通过扩大房地产市场占有率而拉高企业利润率的发展战略已经显现。中化集团2008年年报也显示,2008年,外部环境剧烈动荡,到四季度,公司受金融危机影响营业收入和盈利增速下降。在此情况下,公司将坚持以坚持不懈的战略转型应对冲击”。

和其他产业相比,房地产业利润率确实还是高一些的。这从房地产信托产品的投资回报率普遍高于其他产业一个百分点就可以看出。”用益信托工作室创始人李阳介绍。

相关新闻

6月房价持续走高

◎本报记者 于兵兵

中原地产分析机构昨日向上海证券报提供的6月楼市汇总数据显示,8大典型城市一手商品房成交量涨跌少跌多,其中成交量环比只有北京、上海两地上涨,分别上涨3.5%和2.0%。其余6个城市中,广州、深圳、天津、成都、杭州、重庆成交量分别下降20%、15%、10%、40%、25%和3%。

成交量多数下降,但价格却持续走高。统计显示,8个城市一手房价涨幅在5%至8%之间。

二手房市场方面,根据中原领先指数系统数据,北京、上海、广州、深圳四个一线城市的二手房成交价格分别上涨3.5%、3.8%、5.2%和7.5%。值得注意的是,深圳二手房成交量出现高达20%的环比降幅,其他三地成交量仍呈现上涨格局。

成都世嘉机构分析师樊邦勇表示,返税等利好政策在5月底到期,这导致成都商品房于5月中旬成交,6月明显回落。接下来的三季度是传统的成交淡季,各地商品房成交都有可能大幅环比下降。9、10月份能否再创新高值得关注。

仲量联行董事陈立民则表示,目前一些地方已经出现住宅租金与住宅销售“倒挂”局面,即出租价格稳定,甚至略有下降,而销售价格却直线上涨。租金体现住房的实体需求,租金下降说明实体需求不旺或支付能力不强。而销售带有投资性质,说明目前房地产市场受流动性支撑,投资意向明显。

中国证券监督管理委员会上海监管局、上海稽查局关于曝光非法经营证券业务相关机构或网站的公告

最近一段时间以来,上海地区非法证券活动持续呈现出明显的网络化、远程化、虚拟化趋势,非法机构或网站通过不实宣传诱骗投资者钱财后,往往会迅速转移或逃匿,不仅严重损害投资者正当利益,还扰乱市场秩序,影响社会稳定。

根据中国证监会关于严厉打击证券市场违法犯罪和维护社会稳定的要求,上海证监局、上海稽查局一直对上海辖区各类非法证券活动保持高压态势,在严厉打击、依法查处的同时,也积极开展相关宣传教育。2009年3月18日,我局在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》以及东方财富网等媒体公开曝光了119家非法从事证券业务的机构和网站,社会反响良好。

为进一步营造宣传、教育、打击相结合的立体打非网络,切实保

护广大投资者的合法权益,现再次将近期我局打击非法证券活动中依法取缔及移送公安部门处理的62家非法经营机构及网站予以曝光。

《非法金融机构和非法金融活动取缔办法》(国务院令第247号)第十八条明确规定,“因参与非法金融业务活动受到的损失,由参与者自行承担”。请广大投资者增强自我保护意识和守法意识,自觉远离非法证券活动,严防上当受骗。

特此公告。

附件:涉嫌非法经营证券业务机构或网站一览表
中国证券监督管理委员会上海监管局、上海稽查局
二〇〇九年六月三十日

涉嫌非法经营证券业务机构或网站一览表

序号	投诉对象	网址
1	长信股票投资顾问有限公司	www.gp1997.com
2	大中华财富网	www.sm298.com
3	国融证券	www.8nu8.com
4	金星股票投资顾问公司	www.698677.com
5	上海创利股票投资有限公司	www.gupiaow168.cn
6	上海丰盛证券	www.gp138.net
7	上海富达股票研究所	www.fdgppw.com
8	上海合信股票投资有限公司	www.616333.com
9	上海恒金投资顾问有限公司	www.88cc59.com
10	上海恒信证券投资咨询有限公司	www.768877.com
11	上海弘业股票投资咨询有限公司	www.236333.com
12	上海华兴股票投资咨询有限公司	www.823689.com
13	上海环球国际证券公司	www.gp806.com
14	上海金帝股票投资有限公司	www.40688.cn
15	上海千亿股份有限公司	www.3389.com
16	上海荣昌股票投资公司	www.98heima.cn
17	上海深发股票投资咨询有限公司	www.100363.com
18	上海世茂(证券)投资有限公司	www.600823.net
19	上海市长江股票投资有限公司	www.3358.cn
20	上海天成股票投资咨询有限公司	www.gp3333.com
21	上海天胜证券投资股份有限公司	www.021gppw.com
22	上海万丰证券投资股份公司	www.991.com
23	上海万胜股票投资有限公司	www.gpppp.com
24	上海亚通证券公司	www.yatq.com
25	上海英大投资管理有限公司	www.agu28.com
26	上海粤华证券理财有限公司	www.agu688.com
27	上海证券交易分析网	www.73590.com
28	上海中博股票研究所	www.gp581.com
29	上海中汇投资公司	www.zhtz168.com
30	新东方股票网	www.xdfgppw.com
31	中大财讯股票资讯网	www.888heima.com
32	中天私募基金网	www.968666.com
33	龙盛投资顾问有限公司	www.gp5588.com
34	上海通达股票有限公司	www.gp1678.com
35	上海创新金融理财有限公司	www.gp5568.com; www.5288.com; www.08458.com;
36	上海福泰股票资讯网	www.gp6089.com;
37	上海富通证券投资咨询公司	www.gp968.com;
38	上海弘远通投资顾问有限公司	www.gu1860.com;
39	上海联仲经纪有限公司	www.gu5577.com;
40	上海瑞乐投资服务公司	www.h1388.com;
41	上海顺顺开股票证券机构	www.htzq568.com;
42	上海新东方股票研究所	www.yzswtzzx.cn;
43		www.gpw368.com;
44		www.gp2529.com;
45		www.1789.com;
46		www.203777.com;
		www.368618.com;