

Real estate

2009年,在内地房地产业形势一片大好之下,诸多内地房企雄赳赳、气昂昂地赴港IPO,然而先行者的破发、融资缩水却一下子打懵了更多的后来者。市场风向变了吗?还是自己出现失误?这次内地房企香港IPO的遭遇,给乐观过了头的房地产企业们泼了盆冷水,提供了更多的经验和教训。

“土地神话”不再 房企香港IPO遭遇新“标准”

记者 于兵兵 编辑 王晓华

当数十个中国房地产企业瞄准香港股市,欲借IPO一役实现资本“涅槃”时,太平山下的资本角逐虽未刀光剑影,确已惊心动魄。对于一些从2006年开始就为香港上市做全盘规划的内地房地产企业来说,他们算到了规模与资本的必然联系,但对于海外市场变幻的行情,以及海外投资者对内地概念股日益成熟的投资心态的把握,似乎仍欠火候。

“话题”恒大

“一个小小的路演场地,挤下超过200多人。除了众多富豪来捧场外,我看到一些很少在公开场合露面,你们内地也叫操盘手。我在香港金融界工作这么多年,这是很少见到的场面。这些人未必会买恒大的股票,但都想来看看,恒大到底是个怎样的企业。”一位在19日参加恒大路演仪式的香港投资界人士向上海证券报介绍。

这一天,扬言要于2010年彻底跃居地产商首位的恒大地产,在经历近四年筹备后,第二次冲刺香港资本市场。此前的2008年3月13日,恒大第一次为香港上市展开全球路演,并计划于3月28日正式挂牌。但由于路演阶段意向投资者与意向招股价格出现较大

差距,恒大地产集团主席许家印临时决定暂停上市。

今天的许家印,带着一年前的刻骨教训而来,显得志在必得。包括新世界发展主席郑裕彤、华人置业主席刘銮雄、中渝置地主席张松桥、香港烟草有限公司主席何柱国等悉数到路演现场为恒大造势。为了确保招股顺利,许家印拉来了刘銮雄、郑裕彤分别斥资5000万美元认购股权。到19日当天,更曝出香港首富李嘉诚欲参股恒大。消息人士透露,李嘉诚最终认购额可能超过1亿美元。

模式渐胜土地

在香港投行人士看来,恒大的价值是规模大,而且便宜,可能是香港富豪愿意出手购买的最主要原因。但恒大的风险是过于激进、对未来承诺的高增长没有保障。虽有消息称明年恒大报表利润可能高达80亿元。但“2008年万科的纯利也不过40多亿,恒大能否实现明年80亿的巨额利润,投资者心里都有个问号。再加上5120万平方米的土地储备,如何实现有效的滚动开发?恒大的成本与融资压力未来仍然存在。”香港投行界认为。

从目前披露的数据看,恒大招股价格确实较一年前“缩水”了很多。本次恒大拟发行15.13亿股,计划筹资7.69亿美元(约合52亿人民币)。这一数字较

此前传出的百亿规模,以及去年拟上市时的融资规模,基本上缩水一半。每股招股价在3至4港元,也较此前市场预测大幅下降。

恒大自降身价可谓被“逼上梁山”。今年9月,内地地产股赴港IPO呈现开闸放水之势。其中内地大型综合物流交易中心华南城(01668.HK)和福布斯神秘富豪张志塔名下地产公司恒盛地产率先于9月底10月初分别上市。在恒盛和华南城招股的时候,香港市场行情很好,所以两家公司定的价格都比较高,但上市后受大势影响一路下降。到宝龙路演时不得不大幅下调招股价。当时香港投资者对内地地产股确实出现悲观和分化。”一位在港工作的国际投行人士告诉记者。

据介绍,9至10月,共有超过13家内地房地产公司正在香港申请上市或者进行招股,如果全部成功挂牌,以公司数量计算,内地房地产股必将成为港股中最大的板块。

“截至目前,香港共有内地地产股近40家,大家可选的范围很大。除非是资质又好,价格又便宜的大型房企,不然很难让投资者有非买不可的冲动。而经过几年来的接触,香港投资者对内地房地产企业的运作模式渐渐熟悉。他们开始关注房企在风险控制、管理能力和商业模式等方面的持续成长性。”普通的香港股民吕小姐告诉记者。

内地楼市泡沫已现 赴港上市房企估值过高

记者 李和裕 编辑 王晓华

2009年,资本市场充裕的流动性及宽松的货币信贷政策,造就了房地产企业融资的新一轮盛宴。不过进入下半年,内地房企的香港上市之路并没有预想中的那么一帆风顺。一方面,股市和楼市的有所调整影响着市场的预期;另一方面,预备上市房企的估值被指偏高,似乎有眼高手低之嫌。

“香港市场对内房股的关注从未减退,目前的资金流动性也依然充裕,对来上市的内地房企来说是客观有利的,但是很多房企定价偏高。”第一上海证券的市场策略员叶尚志指出。虽然因为本月率先上市的恒盛地产、宝龙地产等或遭遇破发或下调筹资规模,使得业界认为香港资本市场对内地房企的投资热情正在降低,但叶尚志认为,主要原因并不是来自市场关注度或是资金面的压力。

香港投资者的选择

“从衡量标准看,新股发行,我们总是与已经上市的同类企业作比较,内地房企上市也是一样。如中海这样的老牌房企,市值有1400多亿港元,市盈率也就22倍,而现在的一些准备上市的房企的估值显得并不是很合理。”在叶尚志看来,以今年冲刺上市的不少内地房企的条件,只能算作中盘股,但是发行股数和集资规模却不小,基本都是好几十亿甚至上百亿港元,可是与前几年上市的一些内地房企相比,他们真正的市值未必撑得起融资目标,何况去年至今年初,内房股已经历一轮下调。

此外,业务地区也是一个重要的考量因素。“地多项目多往往能提高房企价值。一般总是认为,布局较广则经营风险也会较为分散,同时一线城市的发展往往优于其他城市,这也是许多计划上市的房企拼命买地,特别是在一线城市布局的原因。”叶尚志表示。相应的,也有分析指出,近来在香港上市的内地房企多属地产行业

的“第二梯队”,虽有一定的品牌影响力,但业务多集中于一些固定区域,而基于中国房地产行业的洗牌之势加剧,他们倾尽全力也想在资本市场上建立起融资通道,并且今年冲刺上市的内地房企有相当一部分是此前失利而卷土重来的,似乎已经到了非上不可的地步。

内地楼市已现泡沫

与此同时,股市和楼市的表现也影响着市场的“心情”。从香港大盘表现来看,叶尚志认为,目前的确实达到了一个相对高点,毕竟恒生指数自今年3月起从11300点一路攀至22000点;不过,近期香港金融管理局的报告显示市场继续得到注资,流动性得到保证,而澳洲在全球的率先加息也被视作市场好转形成利多,所以未来就看两方面的“较量”了。

而从楼市表现来看,价涨量缩是当前市场的主要特征。“为什么在如此高位上市场价格依然上涨?答案是市场参与各方还都期望或认同房价会涨,市场买卖双方能够对接得上。为什么会出现量缩?答案是在价格快速攀高后,市场购买力却相对降低,虽然有投资需求在追涨,但这部分需求占总社会需求的比重毕竟不大,不太可能出现价格一边高速上涨,另一边销量也持续猛增的情况。一般意义上来看,当市场出现价升量减的态势后,基本可以判定这个市场出现了泡沫。说现在在市场一点泡沫都没有肯定是站不住脚的,但如果又过分夸张了泡沫的程度,则又容易对市场运行产生新的干扰。”易居房地产研究院高级研究员回建强认为。

好在对于资本市场来说,楼市调整所形成的压力不大。“我们并不认为眼下楼市遭遇的是‘拐点’,虽然近期信贷政策等有所收紧,但并非打压性质,楼市也只是先来一个整理,但房价下行的概率不大。从目前的新股发行来看,只要调整招股策略、合理定价,上市应该问题不大。”叶尚志表示。

比肩“纽伦港” 上海豪宅续写新章

纵观世界,“纽伦港”曾享有全球金融体系独特地位。而今,华尔街、陆家嘴正在构筑世界金融新格局。定位于建设国际金融、航空、贸易中心等“三个中心”的高远目标,上海即将迎来划时代发展机遇。上海,正以海纳百川的胸襟阔步迈进。城市进步需要适应与匹配精英阶层的豪宅市场,与香港、东京等世界城市豪宅市场相比,上海豪宅无论产品还是价格,都存在极大的上升空间。沪上豪宅代表汤臣一品,引领上海的国际居住价值。

“纽伦港”之香港

一个崭新的英文名词:Nylonkong(纽伦港),在2008年风靡一时,这起因于美国《时代》周刊当年刊登的一篇题为《三城记》的文章,将纽约、伦敦和香港三城合称“纽伦港”,该刊以封面报道形式,聚焦纽约、伦敦和香港在全球金融体系中的独特地位。文章认为,纽约、伦敦和香港三座城市所共享的经济文化不仅成为体现全球化的典范,而且也解释了全球化的原因。这三座城市已构建了一个促进全球经济发展的金融网。从这篇报道折射出,21世纪是金融时代。从某种程度上说,银行、保险、投资公司、基金公司等形形色色的金融机构塑造了当代全球经济。伦敦,IPO冠军和金融衍生品之王;纽约,投资银行业务卫冕冠军;香港,则是亚太新兴金融市场的中坚力量。三个城市俨然演绎了现代全球金融格局。

香港成就国际金融中心地位,具有多方面的优势。第一,香港位于美国收市后至欧洲开市前的时段,在24小时全球交易中,填补了欧美市场之间的交易时差。第二,香港作为离岸金融中心,既是国际投资者投资中国的通道,同时



亦是内企海外集资的首选。

“双城记”看上海

说起香港与上海的关系,很容易让人联想著名学者李欧梵的“双城记”。

他认为,香港与上海长期以来处于一种互为“她者”的镜像关系,既为同宗,终将同脉。香港最初仅为华南一个港湾村落,因其独具天然优良的深水港,被英国人看中而夺取作为远东海上贸易的关键据点。此后,香港借助西方资本主义得以迅速发展。冷战时期香港在时势、经济发展与金融制度的综合作用下,跃升成为区域性国际金融中心,今日已是亚洲重要的金融、服务和航运中心。

上海和香港有着共同的历史基因,却有着不同的历史发展轨迹。

凭借优越的地理位置,开埠后的上海迅速发展成为远东重要的经济贸易中心。20世纪30年代,已是亚太地区最繁华的商业中心,被誉为“东方巴黎”。改革开放30年,上海波澜壮阔的建设成就让所有上海人感同身受。尤其90年代浦东开发,使上海活力四射,焕然一新,成为中国经济建设成就的缩影。陆家嘴中心区规划、沪嘉高速公路、轨道交通地铁线、南浦大桥、金茂大厦、东方明珠……见证着上海奋进的现代化之路。

如今的上海定位明确清晰,2020年上海将基本建成与我国经济实力和人民币国际地位相适应的国际金融中心、具有全球航运资源配置能力的国际航运中心。

放眼全球,唯独上海浦东同时拥有证券市场、外汇市场、商品期货、金融期货、黄金期货而将资本市场、货币市场与期货市场构成较为完整的体系,是建设金融中心的绝佳之地;作为上海金融创新的重要组成部分,人民币国际贸易结算试点和房地产投资信托基金试行正积极提上日程,有利于进一步加强上海金融市场影响力和辐射力;2008年全球金融市场震荡之下,上



海外资金融机构仍持续增加,至今总数已超过400家,而到2010年,这一数字将变成600家。上海金融市场的国际地位得到进一步巩固和提升。潜力巨大如斯,更有其紧依中国大陆强大经济底座,集天时、地利与人和诸多利好,上海未来达到以至赶超“纽伦港”国际金融中心指日可待。

上海:经济和城市定位激发豪宅需求

世界金融中心、国际一线都会,今日上海的经济和城市定位决定,未来上海需要有相匹配的豪宅等配套与日渐浓厚的精英氛围相适应。早在20世纪30年代,上海豪宅因聚集金融与商贸大鳄就曾荣极一时,成为世界少有的风景。如今,随着经济飞速发展,社会财富急剧膨胀,新富阶层随之迅速崛起,在心脏城市上海不断集聚而势成庞大的高消费主力人群。高端物业作为财富与身份的象征,日益受到新富人群的青睞,而形成日趋兴旺的豪宅市场。

2008年底,全球金融危机爆发,通胀预期一度走高。豪宅因其稀缺的属性体现出特有的投资价值,成为财富人群争相选择的投资目标,豪宅成交不断放量甚至被抢购,引爆了2009年上海豪宅市场繁荣空前。

有数据显示,今年上半年上海豪宅成交量达到600套(均价4万元/平方米以上),超过2008年上半年的353套,再创历史新高。其中,仅6月份上海豪宅的成交量就达到306套,超过前5个月的成交总和。进入8月,上海总价1000万以上豪宅成交484套,接近2007年全年成交量!

纵观纽伦港等世界一线城市,商业精英云集,同时房价也高得惊人。据悉,香港恒基地产今年的一项豪宅项目--西半山干德道天汇,某复式户盛传以尺价7.128万元易手,涉资4.39亿元,尺价创亚洲分层新高。若换算为内地楼市测算方式,每平米约合76.77万元/平方米。

而在上海,有机构人士统计,今年国庆节前后,上海累计约有13个楼盘或别墅的报价达到或超过10万元/平方米的单价,标志着上海豪宅市场“十万元”时代的到来。

匹配城市进步 沪上豪宅提升自身价值

如此看来,同为国际一线城市,论及“楼王”单价,上海豪宅只及香港1/7,若以未来上海堪比“纽伦港”的发展前景视之,此方豪宅市场潜藏着今日人们所不敢想象的上升空间。

随着上海城市地位的迅速提升,各大豪宅纷纷登台亮相,上海豪宅正在走向新的繁荣。考证沪上这些单价十万元以上楼盘,不难发现,其中多数布局于黄浦江一线。这主要得益于2010世博板块深度的辐射影响和陆家嘴滨江未来金融功能的快速建设升级。

2009年初,上海市政府工作报告首度提出“陆家嘴金融城”的概念。上海计划到2010年初步建成拥有超过20万从业人口、集聚600家中外金融机构的陆家嘴金融城。随着陆家嘴作为国际金融中心核心区的地位不断明晰,大量的经济活动和全球高素质人才不断向这里聚集,陆家嘴已拥有多座与之匹配的金融办公地标,上海需要更多真正与城市进步相匹配,在各方面做到精堪独到的高端住宅产品。

环顾小陆家嘴,汤臣一品占得先机脱颖而出。

目前,汤臣一品正积极推荐其A栋和C栋房源,B栋租赁房源亦在顺利放租中。据可靠消息,其D栋房源也正向市场积极规划中,将以极具开创性的产品形态推向市场。

另据悉,在地段资源和产品价值等“硬实力”已获市场认可的基础上,与国际城市发展同步,汤臣一品正积极着手提升“软实力”,从创新服务和品牌形象方面进一步提升项目价值,再一次指引未来豪宅的发展趋向。

汤臣集团董事长汤子嘉曾这样表示他对现在所肩负责任的理:“我们不是房地产的炒卖者,而是经营者。只有用心、用时间才能证明汤臣品牌存在的价值,长期经营是我们对客户承诺,汤臣不仅要营造一种生活的品质,更要为城市创造价值。”提到现阶段,如何看待汤臣一品,汤子嘉表示:“在上海建设两个中心的背景下,位于陆家嘴核心区的汤臣一品将为上海提供国际化的居住配套,率先担当起代表上海的国际地标大宅。”

如今,划时代的机遇来到眼前,以汤臣一品为代表的上海豪宅正在续写新的传奇……

(撰稿 王如意 宁晖)
(CIS)