

新华通讯社重点刊
中国证监会指定披露上市公司信息报纸
中国保监会指定披露保险信息报纸
中国银监会指定披露信托信息报纸

上证第一直播室 特别节目

全国主要城市房
价数字怪圈仍待破解



详见 C10

建德国际公寓的 价格策略

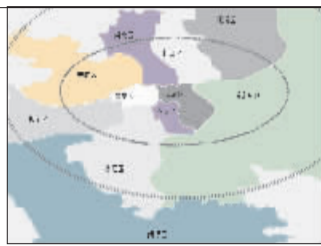
中小户型的特色也
需要价格优势“烘托”



详见 C11

上海环线区域楼盘 一周行情

住宅成交量与成交
均价皆有下降



详见 C12

无缝对接 开发商弄潮资本海

【策划人语】

十余年的中国房地产市场化轨迹,虽说有得有失,地产开发“资金为王”的理念却已完全确立。在市场化浪潮的冲击下,开发商们正从“草台班子”的原始积累向成熟的产业化市场主体跨越。这一跨越,在与巨大的资本市场的“无缝对接”中体现得日益明显,艰难却卓有成效。

随着宏观调控的逐步深入,越来越多的开发商敢于且乐于破除封闭,投身资本市场。与此同时,资本市场本身的不断规范,融资渠道的不断拓宽,也令开发商们弄潮资本海的魄力与日俱增。

我们相信,规范、频繁的地产与资本对接成为常态之时,正是房地产业走向成熟之日。(柯鹏)

IPO:演绎新时代创富神话

□本报记者 于兵兵

如果细数2007年前四个月中国资本市场的热门话题,广东开发商——碧桂园(2007.HK)的香港创富神话当属其一。

4月20日,碧桂园在香港挂牌上市,股票代码与2007这个数字惊人吻合。开盘当天,碧桂园股票即大涨35%,总市值超过千亿港元。碧桂园创始人杨国强之女——年仅25岁的杨惠妍因持有碧桂园95.2亿股,实现超过690亿港元的身价,轻松击败2006年中国女首富张茵,问鼎新首富。

然而,就在社会对新首富消息还没有完全消化的时候,重庆传出消息,如果没有意外,当地最大地产商——龙湖地产也将于年内赴港上市,融资额在650亿元至800亿元。彼时,龙湖地产的掌门人——吴亚军可能以最多700亿元的身价再次刷新首富纪录。

至此,中国首富称号从黄光裕的零售时代,到张茵的制造业时代,最终转移到地产时代。

这一连串故事就发生在2006年下半年至2007年初,正值中国有史以来最严厉的一次

房地产市场宏观调控大潮。

“正是因为房地产企业从银行融资的传统资金链被卡,开发商才想到到股市融资。没想到的是,一直以利润率著称的房地产业,一旦进入公开资本市场会受到投资者如此青睐。”市场人士称。

以碧桂园为例,根据杨国强的介绍,碧桂园在广东大量的土地储备,因拿地时地价较低,导致土地成本仅占房产销售价10%,而这些土地储备还可以支持未来5年的开发量,这就不难解释投资者热捧该股的原因。“无论未来新拿地成本多高,起码这5年里,投资者可以获得很好的收益。”一名房地产企业的高层表示。

“另外,以商业地产为核心业务的房地产商更容易在IPO过程中受到重视,这也是龙湖地产对未来上市充满信心的理由。”地产及证券分析师林荣时表示。

然而,业内人士也提醒,少数地产股IPO中的火热并不代表地产板块的零风险或小风险,如土地增值税的清算和未来调控力度的加强都可能对地产前景带来潜在风险。

港股房企渐起“回归”融资潮

□本报记者 李和裕

在房地产开发企业的IPO融资途径中,今年有一种新趋势引人关注,那就是香港H股上市的房企“回归”A股融资的意愿变得强烈。

年初,民营企业大亨郭广昌旗下,3年前登陆香港股市的上海复地(2337.HK)就发布公告称,其董事会拟向中国证监会及相关政府部门提出申请,发行最多6.32亿股、每股面值0.20元人民币的A股,并计划将这些A股于上海证券交易所上市。

另悉,目前上海复地回归A股的计划正在紧锣密鼓地进行之中。上海复地总裁范伟表示,集团已经聘请了上市承销商,等待发行计划获得股东会通过之后,向中国证监会提交上市资料,并希望能够在今年内完成A股上市。

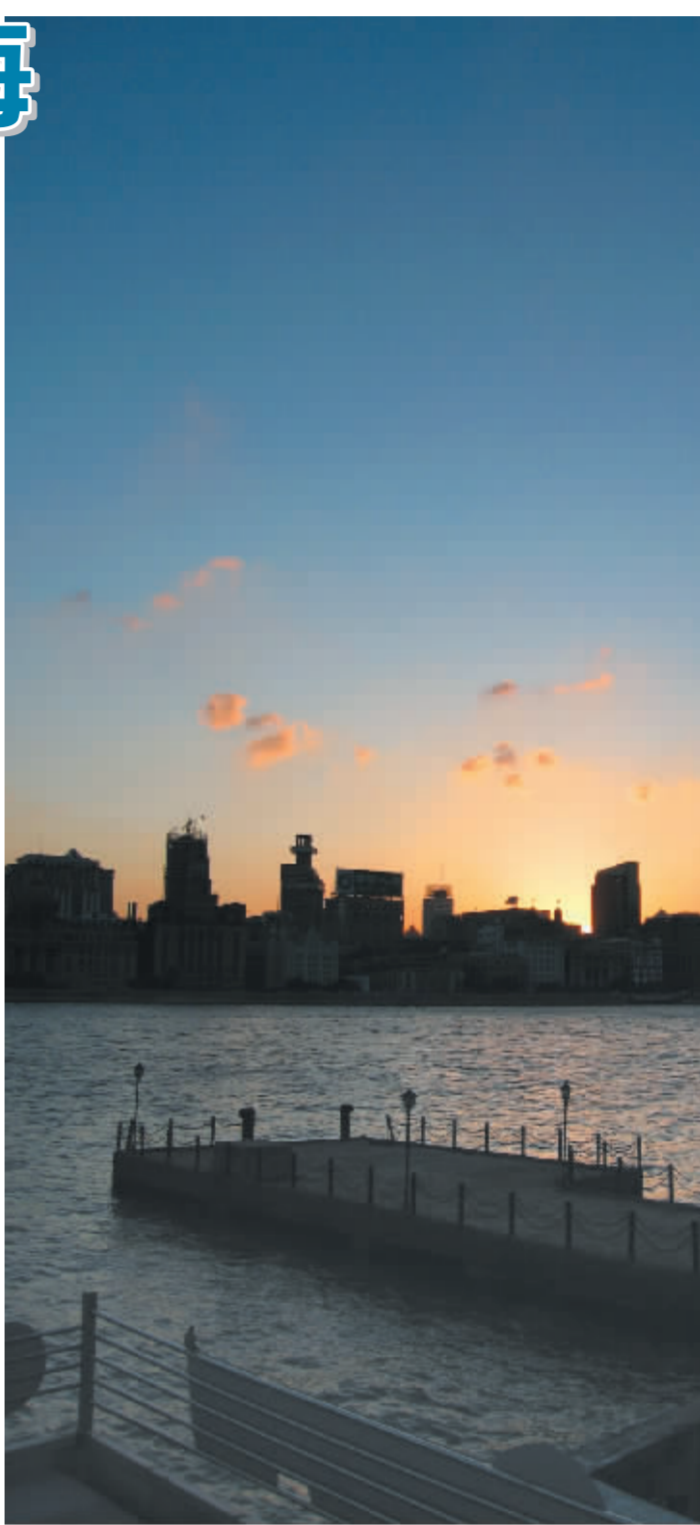
2005年在香港上市的广州富力地产(2777.HK)也在日前发布公告,称准备发行不超过4.5亿股、每股面值0.25元人民币的A股在上海证券交易所上市。

从操作上看,股份合并是这

些H股上市房企都面临的问题。因为A股每股面值普遍为1元人民币,而上海复地、富力地产都已表示,如果内地相关部门要求必须按照相关规定以1元面值发行A股的话,会配合要求进行股份合并,发行数量也会进行相应调整。

同时,上海复地、富力地产也都显示出对A股融资的急切态度。如上海复地总裁范伟坦率地表示,集团今年的土地储备计划为150万至200万平方米,相关资金就是希望通过发行A股进行筹集,如果未能完成A股上市,按照目前集团掌控的11亿元现金量,估计新增土地储备规模只能降至100万平方米。

在业内人士看来,对这些H股上市房企来说,回归A股也是“正常的选择”。如上海复地在2003年年中就曾启动过“A股计划”,但因当时的政策原因而被延后,而如今“卷土重来”,从一定程度上可看出大开发商在市场竞争中正在逐步寻求由资本所决定的主导地位,“毕竟,房地产大企业在资金上的竞争已成定局”。



房地产企业纷纷学做资本市场的“弄潮儿” 蒋玉磊摄

»楼市评弹

楼市的剃刀



□柯鹏

这一周的楼市,很遗憾,向好的消息依旧不多。

北京的房价还在高涨,10%左右的速度没有放缓的迹象,成交量却在大幅下滑,锐减到往常的一半左右;南方的广州,早前的房价大跌700元/平方米的所谓利好,似乎被春风吹得烟消云散,高价房成交量减少造就了所谓调控立竿见影的假象。

有价无量的“空涨”和偶发性的数据“虚跌”,成了中国楼市一抹奇特的景色,撩动不少人的心弦。

乱世需重典,最怕典多而不重。如果每个人都认为只有焦头烂额、忙忙碌碌地调控才可能成功,那么,错了。

过往的事实却恰恰是这样。

从子曰诗云,到太史公曰,到异史氏曰,到乱曰,到评点,到疏议,集解,到自成一家的诗话、词话、笔记……,国人有着极为丰富的“六经注我”或“我注六经”的经验。以致于房地产调控自始以来,上至各大部委,下至乡村野夫,每个人都对调控有自己的注解和想法,最终出来的政策也被解读和落实成了千奇百怪的条条框框。

我们的调控,似乎朝着复杂的方向发展。殊不知,复杂造成浪费,而效能则来自于简单。

12世纪,英国奥卡姆的威廉对无休止的关于“共相”、“本质”之类的争论感到厌倦,主张唯名论,只承认确实存在的东西,认为那些空洞无物的普遍性要领都是无用的繁赘,应当被无情地“剔除”。他主张,“如无必要,勿增实体。”这就是常说的“奥卡姆剃刀”。

楼市的这把“剃刀”告诉我们,我们的调控有千万条措施,但可能绝大部分是毫无意义的,真正有效的只是其中的一小部分。找到关键的部分,去掉多余的活动,调控成功并不那么复杂。

“空涨”和“虚跌”的关键和根源,其实很简单——结构调控没有完成,“70-90”仍是水中花。北京空涨,是中低价位商品房供应不足而成交减少,少量的高价房抬高了均价;广州虚跌,则是因高价房成交减少的暂时和表象。解决了供求的结构错位,其它问题就能迎刃而解了。

如无必要,勿增实体。顺应自然,不把事情人为复杂化,或许是成功的关键。

更多精彩,请见

<http://mumluke.blog.sohu.com/>

上证房产周指数(上海)			
全市	1032.6点	↓0.02%	
内环内	1051.3点	↓0.03%	
中内环	1036.9点	↓0.07%	
中外环	1035.5点	↑0.11%	
外环外	1027.3点	↑0.04%	

借壳上市:便捷融资路

□本报记者 于兵兵

去年下半年开始,中国房地产开发企业通过“资产重组和定向增发”的借壳上市,形成了新一轮的借壳浪潮。根据记者的初步统计,2006年下半年至今,有将近40家企业以借壳方式完成上市,这一数量基本达到前两轮借壳浪潮(分别为1993-1994年和2003-2004年)的总和。

日前,在浙江商会房地产分会周年会上,上海家饰佳控股(集团)有限公司董事长王张兴向上海证券报记者透露,这家以建材超市起家的企业正试图借助旗下大量的商业地产资源,实现资本市场的对接。知情人士介绍,家饰佳控股的上市计划包括

香港IPO和A股借壳两大部分。

今年1月,上海开开实业股份有限公司发布公告称,公司控股股东上海开开集团向家饰佳控股公司转让逾3500万股上海开开的国有股份,占公司总股本的14.44%。家饰佳控股会将旗下商业地产资源注入该公司。4月17日,上海开开复牌后,从“S开开”正式更名为“开开实业”。

专家介绍,房地产公司借壳上市的形式包括ST公司的重组、利用A股公司再融资借壳和单纯收购三种方式,家饰佳控股即为第二种。“由于全流通消除了非流通股障碍,房地产公司借壳上市今后会更加活跃。”海通证券研究所房地产行业研究员张彦称。

REITs:机遇中的挑战

□本报记者 于兵兵

一则最新的消息是,REITs(房地产信托投资基金)产品有望在内地市场实现制度破冰。

“目前,REITs在体制建设和操作流程上已经没有什么硬件问题,仅是相关部门从房地产调控角度,考虑确保调控效果,才暂时没有正式通过该政策。”一位房地产业内人士称。

REITs是以房地产物业为基础,以项目的收益权作为流通凭证,在公开或私募市场实现融资,目的是令广大的投资者都可以分享房地产业升值带来的投资收益。“由于REITs可以为开发商提供除银行贷款和上市外另一个融资渠道,调控者不得不考虑其对抑制固定资产投资

过剩的负面作用。”房地产金融分析师林戈表示。

提到REITs,令人印象比较深刻的是香港的领汇和新加坡的凯德置地,前者将政府名下资产打包,实现香港上市;后者将在中国内地收购的商用物业打包,于新加坡发行REITs。此外,国内商业地产品牌开发商——大连万达也,对REITs产品也酝酿已久。而近日,北辰实业也透露在研究REITs上市。

但是在去年,因香港资本市场对REITs的收紧等原因,REITs产品并没有成为房地产企业融资的宠儿。不过也不可否认,随着中国内地REITs之路放开发只差临门一脚,这一融资新品必然成为未来房地产资本市场的又一亮点。

整体上市:集团企业大势所趋

□本报记者 于兵兵

就在本月,盘旋于市场多时的首开集团整体上市传言终于初露端倪。天鸿宝业(600376)已发布公告称正在讨论非公开发行事项。此前,在天鸿宝业公布去年业绩之时,就已经基本明确了首开集团的注资之说。

事实上,首开集团整体上

市从企业创建之初就已经定调,且由北京国资委直接领导。有消息称,在北京国资委制定的“北京国有经济‘十一五’发展规划”中,房地产业的任务之一是积极利用资本市场扩大融资渠道,拓展经营规模。

巧合的是,就在天鸿宝业公告非公开发行前的1个月,上海最大的一级土地开发商上海地产集团也宣布注资旗下的上

市公司中华企业(600675),筹备整体上市。

去年底,国务院国资委发布《关于推进国有资本调整和国有企业重组指导意见》,指出“积极支持资产或主营业务资产优良的企业实现整体上市,鼓励已经上市的国有控股公司通过增资扩股、收购资产等方式,把主营业务资产全部注入上市公司”。随后,各行业的整体

上市便开始高调酝酿开来。

分析人士指出,集团公司将优质资产注入上市公司来实现整体上市,一方面可以增加上市公司的经营业绩,继而提高每股收益,通过市盈率提升增加上市公司的市值;另一方面,此举可使集团在限售期或承诺期满后得以兑现收益,增加集团或者整体上市公司的利润。

(李和裕)

(李和裕)