

调控加速分化 大房企并购扩张遇良机

证券时报记者 李坤

面对严厉的楼市调控,有人欢喜有人愁,房地产公司同样如此。房地产企业竞争实力的悬殊在严酷的市场环境下开始凸显,同时,资金实力雄厚的企业并购扩张、廉价获得土地资源的良机或许已经来临。

并购良机渐现

6月18日,京能置业公告,公司拟与北京世丰基业投资顾问有限公司共同设立一项项目公司,并由该项目公司收购天津瑞湾投资发展有限公司100%股权,收购价格为4.47亿元,其中京能置业以7475万元出资拥有项目公司65%的股权。据介绍,被收购公司目前主要的资产为位于天津滨海新区的E2、F1、F2地块使用权,三块宗地规划总用地面积为6.94万平方米,综合容积率为2.65,规划总建筑面积约为22.38万平方米。

近期以这种方式获得新土地资源的还有凤凰股份、新城B股,两公司收购兼并的代价极为低廉。其中凤凰股份以1000万元的代价,收购了江苏景枫置业投资有限公司持有的南京景枫润城房地产开发有限公司100%股权,获得3.65万平方米房地产开发面积;新城B股旗下公司以2000万元的代价,获得了常州恒福置业有限公司拥有的18.5万平方米土地,且该地块的土地出让金5.56亿元已完全付清。

据分析,自身资金匮乏、缺乏相应的开发能力可能是上述地产公司被收购的主要原因。以京能置业收购的天津瑞湾投资发展有限公司为例,该公司的主要资产为价值3.18亿元的土地使用权和4271.26万元的货币资金,同时却有2.46亿元的土地出让金要在今年6月底前缴纳,并且相关土地产权手续也尚未办理。凤凰股份、新城B股并未获得的土地项目也存在类似状况。

新城B股对外联络的王姓工作人员认为,这些小型地产公司手中的项目被“便宜”收购与当前的房地产调控政策有关。在资金允许的情况下,新城B股还会趁机进行类似的并购。

实力分化加剧

业内人士认为,房地产“强者愈强”的行业格局是近期并购案例频繁发生的主要原因。

以A股上市房企为例,在120余家上市公司中,2009年“万保招金”以及华侨城等5家营业收入超过100亿元的公司合计实现营业收入超过1050亿元,而60余家营业收入不超过10亿元的中小房企合计实现的营业收入只有230亿元。

这种差距不仅表现在去年的收入水平上,而且也表现在拥有的资金以及获取土地储备等实力上。

WIND统计显示,今年一季度资

金余额最多的前10大房企合计拥有的货币资金总额达990亿元,而70余家货币资金余额不足10亿元的公司合计拥有的资金总额只有203.44亿元。

资金实力上的差距直接影响了房企的拿地能力。由于去年以来土地价格不断创出新高以及土地政策趋严,今年以来只有17家左右公布了购买土地的情况,万科、保利等大型房企是土地市场的主要买家。据粗略统计,今年1-5月份万科在各地新增了35个土地项目,其中仅5月份就新增8个项目,涉及金额超过28亿元。5月份保利买地的金额则超过55亿元。

相比之下,营业收入在10亿元以下的60余家上市房企中,仅有深物业A、合肥城建、西藏城投和ST重实4家公布了买地情况。

因资金紧张难以新增土地储备以及缺乏专业开发能力,不少涉足地产业务的上市及非上市公司已开始出售手中的地产业务。6月18日丰乐种业表示将转让丰乐房产股权,退出房地产行业;5月31日南宁百货将所持北海五象房地产开发有限公司51%股权以8740万元的价格售出;5月12日航天科工以2.84亿元的价格转让旗下北京金中都置业有限公司。据统计,4月中旬以来,各大地产市场挂牌转让的房地产项目已超过30个。

行业格局将生变

回顾国内房地产发展历程,优势房地产企业市场占有率的大幅提升,多发生在宏观调控迅猛之时。2008年楼市低迷时期,万科、保利等大型房企在2008年的市场占有率大幅提升。其中,万科全国市场份额由年初的2.07%增长到年底的2.34%左右,保利的全国市场份额也从2007年年底的0.67%上升到2008年的1.1%。

事实上,自今年楼市调控以来,在楼市成交持续低迷、资金压力日益绷紧的形势下,已有部分大型房企开始为大规模的兼并扩张做准备。5月初率先在全国范围内降价售房的恒大地产已多次公开表示,将借此扩大市场份额,推动行业整合,并提出二三线城市将成为恒大重要的并购区域。与此同时,万科、保利等公司也明显加大了获取土地资源的力度,新一轮的行业洗牌已悄然展开。

北京格雷投资管理有限公司总经理张可兴表示,随着调控力度的加大以及国家土地出让政策的规范化、市场化,特别是有品牌、有实力的地产企业在全国重要城市布局的完成,房地产行业进入整合将日益提高,市场集中度将进一步提升。从长远看,中国房地产行业必将出现规模庞大的巨型企业。



开发商“支持调控”并非故作姿态

证券时报记者 李坤

调控政策出台之后,SOHO中国的老板潘石屹曾公开表示,支持政府调控房地产市场的新政。同样,对调控政策表示支持的还有万科。近日在接受记者采访时,万科总经理郁亮表示,这次调控不是严厉打击的开始,而是重新建设的开始,市场格局重新变化,行业发展趋势也将发生变化,发展商必须主动配合这种趋势。

5月底发布的《中国房地产政策满意度调查》也显示,逾七成房企对今年陆续出台的一系列新政表示“支持”,并认同政策的调控方式与调控力度,认同比例分别为77.27%与68.18%。

在很多人看来,所谓“支持”或许是房地产开发商故作姿态。因为楼市调控出台之后,受到直接影响的就是房地产开发商,惨淡的楼市成交、日益绷紧的资金链条、面临下调的房价,都会对开发商的盈利前景造成影响,他们没有理由支持调控新政。对于潘石屹的表态,曾有不少人质疑,是潘石屹为了销售旗下SOHO中国的商业房产而故意“搅

混水”。不过,联系2008年末潘石屹关于楼市“百日剧变”言论,或许可以很好地理解他支持楼市新政的动机。当时潘石屹认为,在资金紧张的情况下,房地产企业之间很可能会以兼并、重组、项目转让的方式进行整合。

但是由于2009年初中国政府出台力度空前的房地产救市政策,预言中的大变动并未出现,中国房地产市场反而出现楼市一片繁荣、房价一路飙升的盛况,中国房地产行业失去一次大整合的良机。

记者2009年初对某大型房企进行采访时,该公司总裁就对当时推出的房地产救市政策大为不满。他认为政府的救市政策严重干扰了房地产市场正常发展,造成了房地产市场的不公平竞争,导致优势企业反而竞争不过实力不济的劣势企业。他表示,2008年末公司已做好了大肆收购兼并的准备,但救市政策的出台完全打乱了公司的发展计划,并使公司在2009年的楼市大反弹中处于被动。

近期发布的2010中国房地产市场测评研究报告印证了上述说法。报告显示,2009年房地产市场火爆时,在一些房地产企业进一步发展壮大的同时,规模庞大、实力较强企业的相对市场占有率却呈现出下降态势。

目前看来,今年的楼市调控虽然对部分资金紧张的房地产企业造成了很大的压力,但是对于那些手握巨额资金,2009年下半年以来多次在全国的地产争夺战中铩羽而归的房地产开发商来说,简直就是一个低价获得土地资源、淘汰竞争对手的天赐良机,这也是那些实力型房企大多支持楼市调控新政的根本原因。

不过,鉴于2007年至2008年房市出现过先调控后救市的政策变化,很多实力房地产开发商认为此次楼市调控仍旧充满不确定性,担心再次出现调控政策突然终止、救市政策出台的情形。当前除了恒大地产高调宣布将进行行业整合外,其他大型实力房企态度都比较谨慎。

信息快车

文化部出台

《网络游戏管理暂行办法》

据新华社电 记者22日获悉,作为我国第一部专门针对网络游戏进行管理和规范的部门规章,文化部出台的《网络游戏管理暂行办法》将于2010年8月1日正式实施。

办法首次系统地规定网络游戏的娱乐内容、市场主体、经营活动、运营行为、管理监督和法律责任做出明确规定,共计六章三十九条。

办法确立了从事网络游戏活动的基本原则,明确了适用范围及“网络游戏”“网络游戏上网运营”“网络游戏虚拟货币”等概念;同时,以网络游戏内容管理、网络游戏未成年人保护、网络游戏经营单位的经营行为、网络游戏虚拟货币发行及管理、网络游戏用户权益保障为重点,做出了具体的制度安排。这些措施既在法规层级上固化了文化部以往行之有效的管理制度,又针对网络游戏市场现阶段出现的突出问题细化了管理措施,强化了政策的可操作性和可实施性。

文化部文化市场司负责人表示,文化部将以《网络游戏管理暂行办法》出台、实施为契机,进一步规范网络游戏市场秩序、促进网络游戏市场健康发展。

中国软件企业面临两大挑战

本报讯 商务部副部长易小准昨日在第八届中国国际软件和信息服务交易会上表示,全球已有70多个国家对于软件服务外包提供优惠政策,而企业规模太小,集中度不高,是中国软件企业面临的两大挑战。

易小准介绍说,2009年中国软件出口协议金额101.5亿美元,承接服务外包协议金额200.1亿美元。今年前5月,软件出口协议金额33.9亿美元,同比增长33.7%,承接服务外包协议金额74.8亿美元,同比增长112.6%。在国际社会共同努力和各国经济刺激政策的作用下,世界经济已经走出低谷,软件行业也出现了一些积极的变化。

市场竞争正在加剧,全球已有70多个国家出台了促进服务外包产业发展的政策,这将对中国的软件和信息服务企业的国际竞争力产生重大的影响。我国软件行业产业集中度不高,企业实力不强,规模比较小,国内领先的企业在国际市场上还不具备足够的竞争力。随着外包国家和地区的迅猛发展,中国企业所面临的竞争压力将越来越大,原有的低成本优势将得到削弱,这些都对中国的软件出口和服务外包带来巨大的挑战。

中国高度重视发展软件和信息服务,今年政府报告中突出强调要发展战略性新兴产业和生产性服务业,现在有关部委正在制定相关产业的发展规划,软件和信息服务是其中重要的内容。(雪)

农产品和生产资料价格小幅走低

本报讯 据商务部监测显示,上周全国36个大中城市重点监测的食用农产品市场价格比前一周下降0.1%;生产资料市场价格下降0.2%。

57种主要食用农产品中,价格周环比下降的有28种,占49.1%;持平的有7种,占12.3%;上涨的有22种,占38.6%。蔬菜价格继续回落,18种蔬菜平均批发价格下降2.9%。5月初以来,蔬菜价格累计下降幅度达30.2%。虽然近期南方部分省市持续降雨,但除南宁、深圳等地价格小幅上涨外,其余城市蔬菜市场整体稳定。肉类价格小幅上涨。受端午节猪肉消费增加以及国家加大中央储备肉收储影响,猪肉价格上涨0.1%,连续三周上涨。

112种主要生产资料中,价格下降的有34种,占30.4%;持平的有59种,占52.6%;上涨的有19种,占17%。从大类看,矿产品、钢材、化工产品、能源价格下降,建材、农资、轻工原料价格与前一周期持平,有色金属、橡胶价格上涨。矿产品价格下降2.1%,其中铁矿石下降2.6%。钢材价格下降0.3%,国内钢价已连续第六周回落。(皓)

北京土地市场降温 房山窦店地块险再流标

证券时报记者 张达

本报在沉寂了近一个月后,北京市土地整理储备中心再次招标出让两块居住用地。此前因开发商报价超过出让上限而流拍的房山窦店地块,昨日却因开发商报价过低险些再次流标。而另一地块房山线长阳站8号地东侧地块,即使以最高报价计算,其楼面地价也较同区域地块出现了下降。

据了解,房山区窦店镇居住项目用地(京南嘉园三期)规划建筑面积为4.32万平方米,招标底价为1.56亿元。昨日参与投标的4家开发商中,只有北京房地置业发展有限公司一家企业的投标总价超过底价,为1.6亿元,其余3家均因报价低于底价而丧失了竞买资格。就在4月26日,该地块作为北京

土地招拍挂制度改革后推出的首宗住宅用地,在竞拍前设定了4700元/平方米的楼面价上限,最终因竞拍总价为2.04亿元,折合楼面价4718元/平方米,超过了该上限而未能成交。此次,该地块以1.56亿的招标底价计算,楼面价为3608元/平方米,与此前的挂牌出让上限4700元/平方米相比,楼面价下降了1092元/平方米。

另一地块房山区房山线长阳站8号地东侧商业金融及居住项目用地,招标底价为9.84亿元,规划建筑面积为16.68万平方米,以底价计算的楼面地价为5899元/平方米。前来参与投标的5家开发商分别是首开、中铁置业、北京住总、上海绿地及中国水电,投标总价均高于底价。其中,中国水电的投标总价最高,为12.18亿,折合楼面价7302元/平方米。

与5月18日的房山线长阳站8号地西侧文化娱乐及居住项目用地的竞标相比,昨日开发商的报价显得更加理性,楼面地价也有所下降。此前北京建工以14.02亿元中标长阳站8号地西侧地块,折合楼面地价为8161元/平方米。

北京中原地产三级市场研究总监张大伟认为,楼市调控已严重影响了开发商对土地及后市的预期,如果未来政策不变或进一步收紧,房价将进一步下降,土地市场也将更加冷清。

北京市土地整理储备中心市场部部长雷蕾表示,北京之前推出了很多房山区区域地块,后续要抓紧推出通州、南城等其他区域的经营性用地,尤其是住宅用地。她表示,土地出让制度仍待完善,预计6月底会有一些新的试点措施出台。

十部委联手整治 重点项目建设违法用地

证券时报记者 周荣祥

本报讯 国土资源部、发改委等十部委日前联合下发通知,就加强和改进国家和省级重点项目用地服务和监管作出具体部署。通知要求,要建立重点项目用地审批快速通道,实行限时审批,加快推进并联审批制度,缩短审批周期。

通知明确,各地要积极主动为重点项目提供用地服务和保障。已通过用地预审并经有关部门审批、核准的重点项目,要提前介入,按规定时限组织用地报批。对于急需开工建设的控制性工程,在确保被用地单位和被征地农民得到依法合理补偿的前提下,帮助申请先行用地手续。

根据通知,在项目建议书、可行性研究报告等前期工作中,要将征地补

偿安置费用、耕地开垦费以及按规定应缴纳的新增建设用地土地有偿使用费等费用纳入建设成本,足额列入投资概算。未依法办理用地手续的,一律不得开工建设。

通知强调,对重点项目违法用地,国土资源主管部门要依法作出行政处罚,有关部门要严肃追究建设单位有关领导责任。对地方政府负有责任的领导人员,符合问责条件的要坚决实施问责。

此外,各派驻地方的国家土地督察局要加强重点项目建设用地的监督检查。对违法用地情节和后果严重的,要报请国家土地总督察发出限期整改通知书。限期整改期间,暂停该省(区、市)或者重点项目所在市、县的农用地转用和土地征收的受理和审批。

进口航空煤油价格

5月环比上涨5%

据新华社电 新华社“新华08系统”22日发布5月份中国进口航空煤油综合价格指数,5月份中国进口航空煤油税后价格为人民币6450元/吨,比4月份的人民币6140元/吨上涨310元,涨幅5%。

新华社经济分析师表示,5月中国进口航空煤油税后价格延续了4月份的上涨走势,主要是由于原油价格的走高带动了航空煤油价格的上涨。4月份纽约商品交易所WTI现货价格一度突破87美元关口,创年内新高。其4月现货月均价达到83.65美元/桶,较3月份上涨2.93美元,涨幅3.6%。同时,受到冰岛火山影响的部分航班逐步恢复,市场预期未来需求将快速提升,推动了4月航空煤油价格的上涨。4月份国际航空煤油平均价格每桶超过92美元,涨幅达到6%。国际航空煤油价格的上涨导致了5月份中国进口航空煤油成本的上升。