

理性面对地产沉浮

——专访中国建筑董秘孟庆禹

证券时报记者 张燕平
见习记者 刘冬梅

中国建筑(601668)近日公告了今年前5个月经营数据,前5月地产销售额达到439亿,同比增长14.6%,销售面积同比增长17.1%;建筑业务累计新签合同额约3664亿元,同比增长26%。

中国建筑是怎样在地产低迷的行业背景下取得良好的增长?公司在并购扩张方面有哪些举措?公司未来土地储备方面有什么计划?公司在保障房方面获得的订单情况如何?针对上述问题,证券时报记者对中国建筑董秘孟庆禹进行了专访。

证券时报记者:是什么让中国建筑在地产行业低迷的背景下取得了良好的增长?

孟庆禹:社会上关于地产低迷的说法,主要是指今年地产的销售额和销售面积增幅近几个月来呈现负增长。这主要原因是去年同期销售基数太高了。今年5月份全国商品房销售16932亿,是否为合理数字,并没有人研究,只是这个数据同比降了9.1%,大家就认为是低迷了。

中国建筑也是这样,今年前5个月行业统计一直是销售同比下降,而公司却有15%以上的增幅,社会上就认为公司表现良好。实际上如果按增速看,公司2011年地产销售平均增速在50%左右,比照今年15%增幅,现在也是低迷状态。一家公司的销售同比增幅在什么比例是正常状态?地产开发指望像前几年那样一两年翻一番的增长速度是不正常、不可持续的,我们认为公司地产销售能有15%的增速就是健康状态。

我不认为由于政府宏观调控,地产就处于一个坏时期,只是地产商日子不如过去那样好过,谁也不可能让那样的日子一直不变。今年这几个月销售同比下降,反映出市场处于一个僵持状态,既非需求不够,也不是供给不足,主要是买卖双方对市场价格的预期不吻合,实践也证明,只要开发商降价到位,就会掀起一场抢购潮。

简而言之,中国建筑地产业务这几个月销售不错,只能说明我们的产品有品质保障,项目区位、规划和设计有优势,价格更合理一些,销售速度就更快一些。

证券时报记者:你对国家宏观调控政策走势怎么看,是“见顶放松”了吗?

孟庆禹:对于2012年宏观调控政策走势,政府部门已经无数次重申过,“不动产”说得较多、分量也够重了。公司并不会寄望于调控政策变化,更不会跟着炒作走,而是将着眼点放在内部管理提升、品质提高和竞争实力增强等方面,只要公司产品的性价比被人们接受,就有市场空间。

我认为,今年宏观调控的主要基调应是保持房地产市场的相对平稳。房地产市场不会出现大幅滑落,中央一系列政策微调,特别是对于首次置业的保护,都体现了保持房地产市场平稳的目的。但同时要注意到,本轮调控的目的和中央政府的决心,不允许市场再次出现报复性反弹,因此如果市场出现明显的上涨迹象,不排除政策微调会向收紧的方向进行。

总之,经历多轮房地产调控,中央已经可以适时运用各种政策工具和信号,在保增长的前提下实现房地产

调控目标。

证券时报记者:当前由于资金的问题,中小房企被并购的现象时有发生,中国建筑在并购扩张方面有哪些举措?

孟庆禹:伴随着宏观调控政策不放松,市场中小房企被并购是一种趋势,特别是单体项目的转手出售,发生的情形会更多一些。如果条件适宜,我们也会使用重组收购的方式,目前看公司外部重组收购的动作不会太大。主要原因在于:一是公司自身土地储备能够支持内生性成长;二是公司资金充足,也是有限度的,收购是需要大量资金的交易;三是,“品质保障”是公司长期秉持的经营理念,收购行为必须确保产品的品质。

证券时报记者:中国建筑1~5月份新增土地储备357万平方米,公司如何看待土地市场的发展?未来土地储备方面有什么计划?政策宽松了会不会借机再大量增加土地储备?

孟庆禹:总的来看,今年公司土地增加速度要低于去年,2011年公司新增土地储备超2000万平方米,今年可能会减少很多,但也不会太低。决定土地增幅的因素有两个:一是今年能消化用地多少;二是今年销售额,回收资金多少再投入买地。公司在这两方面控制有度。今年1~5月份销售面积为329万平方米,对应增加土地357万平方米,1~5月份销售额439亿元,对应购地费用70亿元左右,经营运行较合理。

公司在调控趋紧时没有停止增加土地储备,也不会在政策宽松时大举买地,是否买地,买多少地不是跟着政策跑,而是根据公司业务需要决定,看销售速度、看现金流速度。

证券时报记者:中海地产品牌在地产业首屈一指,中建地产也逐渐崭露头角,这两个品牌各有什么优势?

孟庆禹:中海地产和中建地产,两个品牌价值都很高,中国建筑在地产业务上实施的是双品牌战略。由于中海地产规模大、历史长,社会上对“中海地产”了解更多一些。中建地产是公司2009年上市后才起步,社会上了解会有一个过程。从公司内部看,两个品牌各有优势。中海地产的竞争优势侧重于企业管控,能够看得到的是成本控制能力,企业不发展到一定程度不易做得到。中建地产的竞争优势侧重于商业弹性,表现明显的是与公司传统建筑企业的协同效果,这一优势是中建地产与生俱来的,也是中建地产的立足之本,同样是很难模仿的。

证券时报记者:中国建筑去年完成保障房项目300万平方米,随着保障房建设的加速,公司未来可能获得更多订单,预计今年能完成多少万平方米?

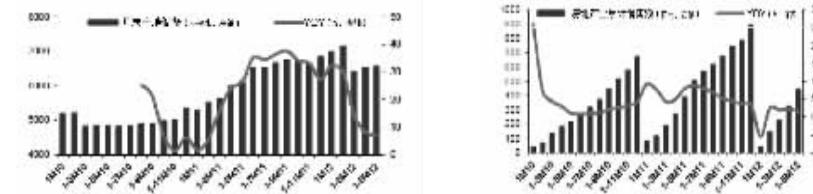
孟庆禹:公司2011年承担保障房建设面积约2000万平方米,2012年会有所增加,在施面积超过2000万平方米。一般保障房工期按2年考虑,2012年预计公司能完成1000万平方米,当然公司还会拿到更多的保障房订单,确保总体上公司保障房市场份额不低于3%。

“地产开发指望像前几年那样一两年翻一番的增长速度是不正常、不可持续的,我们认为公司地产销售能有15%的增速就是健康状态。”——孟庆禹



中国建筑董秘孟庆禹 张燕平/供图

2010~2012年5月中国建筑地产累计销售及土地储备情况



资料来源:海通证券研究所 吴比较/制图

中国建筑双品牌战略成效显著

截至5月23日,27家房企中有18家预计上半年净利润下滑甚至亏损,占比高达66.67%。在这样的行业背景下,中国建筑近期公布的经营数据却逆势增长,这主要得益于旗下子公司中海地产和中建地产的表现。

中海地产偏重于精耕细作,市场定位相对较高,且主营业务集中在长三角、珠三角以及环渤海等经济发达地区。2011年,中海地产业务毛利率高达40%,今年前5月已经完成了年度目标800亿港元的63%,销售总额达到了503亿港元。

2008年,中国建筑对旗下各工程局等企业在内地的业务进行重组,

组建了中建地产。3年多来,中建地产形成了城市综合开发、居住地产、商务地产和保障性住房四大业务线。2011年,中建地产的土地储备增至2760万平方米,房地产销售额达152亿元,销售面积142万平方米。

此外,中国建筑的建筑业也平稳发展。近期中国建筑公告获得了9个重大项目,其中包括阿尔及利亚南北高速公路希法段项目(5.8亿元),鄂尔多斯星河湾一期工程总承包项目(55亿元),重庆国金中心项目(45.9亿元),阿尔及利亚新2万套住房项目(41.6亿元)等,合计项目金额367.2亿元。

张燕平 刘冬梅)

机极为特殊。全国房地产市场在今年5月出现全面回暖势头,进入6月,在降息以及各地微调政策频出的背景下,全国多个城市再次出现排队购房现象,购房者由期待房价继续下跌变为担忧房价再次暴涨。今年6月初,沉寂已久的土地市场出现了多个高溢价地块,在广州天价地王产生前,市场已经隐隐开始预期或者等待地王的出现。

新地王的出现是房价回涨的一种信号吗?无疑,恒大砸重金拿下天价地王的事实加重了市场对房价回涨的忧虑。但需要认清的是,广州地王的产生有其偶然性。首先,该地块位于

广州天河珠江新城,是广州市中心绝版地段,且周围高端商务配套齐全。即使是在土地市场不景气的时候,一线城市核心地段的地块依然是受开发商欢迎的,何况当前住宅市场和土地市场都出现回暖的迹象。其次,珠江新城经过多年开发和建设,后续土地供应已十分有限,因此该地块拍卖引来了约20家房企的激烈竞争,价格自然水涨船高。

再次,商业地产市场受调控的影响较小,今年商业地产的投资和开发火爆,前景向好。

此外,楼市回暖、融资渠道好转给予了恒大拿地的信心。今年5月,恒大地产销售业绩首次突破百亿元,

创下集团有史以来单月最高销售纪录。据悉,恒大不惜血本拿下该地块,主要是要在珠江新城这一金融商业核心区域建恒大的标杆项目(珠江新城已云集了多家地产大鳄的总部),可能是超五星酒店,也可能用来建总部自用,所以不能用惯性思维去解读恒大的这次拿地行为。

可以说,本次广州天价地王的出现是个案,不代表地王频现、“面粉贵过面包”的时代将迅速来临。但不能忽视的是,楼市回暖、多个城市土地市场开始活跃是恒大天价拿地的大背景,未来若调控继续“注水”,房价的回涨难言是杞人忧天。

京沪豪宅成交打破沉寂现暖意

证券时报记者 张达

在刚需的强烈推动下,5月以来楼市成交量明显回暖,而从统计数据来看,6月以来,楼市回暖迹象已经蔓延到高端住宅市场。

亚豪机构最新统计数据显示,6月以来(截至19日)北京共成交了297套单价超过4万元的商品住宅,成交面积5.1万平方米;环比5月同期,成交套数增加81.1%,成交面积上涨39.1%。

从热销楼盘来看,均价在5~6万元/平方米之间、位于北京大望京一号地的豪宅产品远洋·万和公馆,6月9日当天开盘2个小时内即创下了8.2亿销售额。其中,350平方米户型开盘后便迅速售罄,其余户型也均出现排号抢购场面,这一热销场面也打破了北京豪宅市场长期以来的沉寂局面。

同日开盘的北京西山壹号院三期首发66套房源,数百购房者挤爆售楼处,开盘当天下午认购金额已达8亿,房源基本售罄。

同样的情形在上海市场也有体现。6月16日,杨浦新江湾城板块的银亿领墅首度开盘,推出50套230平方米叠加别墅和330平方米联排别墅,在8.5折优惠后,单套总价分别约为1000万元和2000万元。在

优惠价格的刺激下,该楼盘两天已成交24套房源,到访售楼处的客户有130余组。同日开盘销售的中山公园板块的华府樟园,楼盘价格在5.5万元/平方米~8万元/平方米。6月30日前一次性付款且当天到账的,可享8.7~8.8折。在价格优惠的情况下,此次共推出的312套房源,截至17日下午,已有2套签约,14套签订了50万元“大定”。

多家机构的最新统计数据显示,近期高端住宅供需两旺,成交量明显上涨,这表明热销项目从前期的刚需楼盘慢慢向中高端甚至豪宅方向扩展。

近期宏观经济景气程度下降,高净值人群更加担忧通胀加剧之下资金缩水。”对于近期豪宅热销的原因,亚豪机构市场总监郭毅接受证券时报记者采访时表示,政府放松货币、信贷政策,加大投资力度,而当前实体产业利润微薄,金融投资风险大门槛高,唯有房产能够保障投资收益的稳定。

克尔瑞中国评论员马祺也认为,从购置者的角度出发,对未来房价继续下跌的预期越来越减弱,同时一些中高端项目确实符合改善型需求客户的实际需求,配合房企的打折让利,改善型、中高端楼盘的热销就来得顺理成章了。

此时猪肉价格的小幅上涨主要是因为端午节临近,节前猪肉的消费需求带动了价格的上涨。”王晓悦分析认为,由于目前的消耗快,养殖户手中可供出栏的肥猪量在减少,再加一些地区屠宰场提高了生猪的收购价格,猪肉上涨也就是自然而然的事。

商务部日前公布的数据也印证了这点。数据显示,猪肉价格止跌回升,比前一周上涨0.2%,但同比仍下降14.9%,其中福州、上海和北京的猪肉价格比前一周分别上涨5.2%、3.7%和2.3%。此外,搜猪网数据显示生猪价格率先企稳反弹。6月12日,全国猪价继续上涨,已达13.72元/公斤,较5月底13.2元/公斤的低点已上涨0.52元/公斤。

据了解,自今年2月初起,猪肉价格及生猪价格便开始一路震荡下行,4个月内猪肉价格跌幅约达20%,而且比去年同期下降10%;全国生猪市场也结束23个月的盈利期于5月底出现亏损。但进入6月份以后,无论是猪肉价格还是生猪价格都呈现止跌企稳迹象。

东方艾格畜牧分析师王晓悦分析说,目前猪肉价格的小幅度上涨,算是在情理之中。我们之前预测猪肉价格在5月底会有所反弹,但2月~3月爆发的仔猪疾病并没有对生猪出栏造成太大的影响,又因为前期库存量较大,反弹现象发生在了6月初。”

王晓悦也表示,6月的上涨并不意味着肉价将进入“牛市”的上涨通道,7月的猪肉价格,因为有一批生猪出栏对市场有所补充,预计主要以稳定为主,且稳中还会有下降”。

“十二五”力争新建绿色建筑10亿平方米

证券时报记者 张达

住建部总工程师陈重和建筑节能与科技司巡视员武涌日前表示,“十二五”期间的重点工作就是推进绿色建筑规模化发展,力争新建绿色建筑10亿平方米,绿色建筑将引领未来建筑的发展方向。

陈重表示,截至2011年年底,我国城镇节能建筑仅占既有建筑总面积的23%,建筑节能强制性标准水平还有提高的空间。另外记者了解到,住建部和财政部共同启动和实施10个以上公共建筑节能改造重点城

市,中央财政将对公建筑节能改造给予20元/平方米的补贴。对于“十二五”期间的建筑节能具体目标,武涌表示,城镇新建建筑能源利用效率与“十一五”期末相比提高30%以上,并将实施北方既有居住建筑供热计量及节能改造4亿平方米,其中地级以上城市达到节能50%强制性标准的既有建筑基本完成供热计量改造。此外,还要求实施绿色建筑规模化推进,力争新建绿色建筑10亿平方米。规划期末,城镇新建建筑20%以上达到绿色建筑标准要求。

搜狐视频自制栏目登陆湖南卫视

证券时报记者 邹昕昕

昨日,搜狐视频与湖南卫视联合宣布双方进行战略合作升级,双方联合出品的节目《向上吧少年》将于7月初在湖南卫视22:00黄金档播出。

该合作首次实现了互联网自制节目“反哺”一线卫视。搜狐视频首席执行官邓晔表示,和湖南卫视的合作不仅是一档节目,目前双方正在探讨更深入的合作方向,不排除会有资本层面合作的可能性。

■记者观察 | Observation

地王时代又来?

证券时报记者 杨晨

“面粉贵过面包”的时代会再次来临吗?

6月18日,恒大地产以13.22亿元的天价拍下广州珠江新城一块商业用地,楼面地价近3.3万元/平方米,创下广州历年土地成交价最高,比2011年被常元地产摘得商业地王楼面地价17933元/平方米要高出近一倍。业内人士惊呼“恒大疯了”,更多的人开始担忧“地王又来了,房价回涨还远吗?”毕竟面粉的价格在那里,面包又能便宜到哪里去?

实际上,此次广州地王产生的时