

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时期销售基数太高了。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，“不动摇”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，不会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。

由于资金短缺，2011年3月以来以土地项目宗地并购为目的的交易宗数上升明显，但单笔交易的金额相当有限；在现阶段，还很难系统地评估大规模的行业并购机会已经突显，结构性的并购机会肯定会出现，包括进入新市场，搭建新融资平台，获取优质地价的项目等。

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，回收资金多少应再投入买地。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、看现金回流速度。

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？

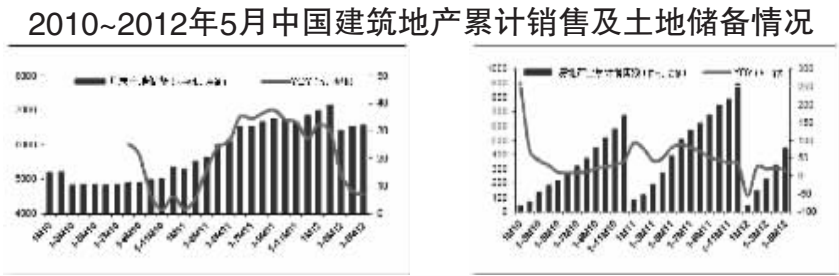
孟庆禹：公司2011年承担保障房建设面积约2000万平方米，2012年会有所增加，在施面积超过2000万平方米。一般保障房工期按2年考虑，2012年预计公司能完成1000万平方米，当然公司还会拿到更多的保障房订单，确保总体上公司保障房市场份额不低于3%。

“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



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，且主体业务集中在长三角、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的地产业务进行重组，

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（75.8亿元）、鄂尔多斯星河湾一期工程总承包项目（65亿元）、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）

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套签下了50万元“定金”。

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。

6月猪肉价格止跌企稳后市涨幅有限

证券时报记者 岩雪

从今年2月初起连续三月下跌的猪肉价格在6月出现企稳迹象。业内专家预计，后期随着出栏数量的减少和缺口的增加，猪肉价格仍将上行，但涨幅不会太大，价格趋稳。

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个月之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3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。”

“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，中央财政将对公共建筑节能改造给予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内容“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。

■记者观察丨Observation丨

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。有业内人士惊呼“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

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转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温价地块，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，珠江新城经过多年的开发和建设，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。据说，恒大不惜血本拿下该地块，主要是因为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），可能是超五星级酒店，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。