

万科33亿拍下合肥巨无霸地块 一周内已斥资54亿拿地

见习记者 冯尧

万科A(000002)正以行动印证其“下半年加速拿地”的说法。继9月5日以13.65亿元击退中海地产拿下广州开发区地块后,万科9月6日上午再次豪掷33.06亿元,揽得合肥一宗775.34亩的巨无霸地块。加上8月30日在上海松江7.9亿元拿下的地块,万科一周内已经耗资逾54亿元拿地。

6日上午,合肥庐阳区出让总面积达到775.34亩的超大连续地块N1210、N1211、N1212号地块,最终这宗巨无霸地块分别以400万/亩、440万/亩的价格被1号竞买人万科拿下,总价为33.06亿元。据悉,该次拍卖共有3名竞买人参与竞拍,其中1号为万科、6号为中海地产、8号为保利地产。

结果显示,N1210地块的最终总价为10.58亿元,楼面地价为2181.81元/平方米,溢价率为42.86%,N1211地块最终总价达13.11亿元,楼面地价为2357.13元/平方米,溢价率为37.5%;而N1212地块的最终总价为9.37亿元,楼面地价为2639.99元/平方米,溢价率为37.5%。从资料看,这块巨无霸地块位于核心商圈。据悉,该地块地理位置优越又属稀缺地块,未来商业氛围浓厚,万科极有可能用来开发商业地产。

万科在5日广州土地市场上已与另一巨头中海地产发生22轮竞拍的厮杀,最终以13.65亿元揽下广州开发区一宗用地面积达11万平方米的住宅用地,其成交楼面价为4720元/平方米,溢价率仅8.3%。加上8月30日,万科斥7.9亿元拿下的位于上海松江的纯住宅地,万科一周内已经耗资54亿元拿地。

而万科刚在8月内创下今年拿地金额新高,以36.14亿元拿下8宗地块,其中就包括上述上海松江地块。



近段时间以来,各地纷纷加快推地节奏,开发商也纷纷加快拿地步伐

CFP/供图

铁板钉钉的是,万科进入9月后,将刷新其今年拿地纪录。万科董秘谭华杰曾表示,下半年各地将加大供地力度,土地供应规模将超过上半年,由于开发企业的投资能力尚未全面恢复,资金充裕的企业在下半年或许会有更好的机会。

事实上,万科近期拿地动作频繁,与其土地储备去化周期指数有一定的关系,万科2011年土地储备与当年总的销售面积的比值已经降低为3.3,远低于近年一直维持的4左右的水平,这意味着,万科此前土地储备只够其3.3年开发。

2012年房企品牌均值同比增两成

在调控升级背景下,品牌在市场竞争中的作用更趋明显,房地产品牌效益转化速度持续加快。由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同组成的“中国房地产TOP10研究组”昨日发布的“2012中国房地产品牌价值研究报告”显示,2012年全国房地产品牌企业品

牌价值均值为95.86亿元,同比增长19.38%。

报告指出,2012年区域房地产品牌企业品牌价值均值也达到19.76亿元,同比增长18.68%,华南、华东、华北三大区域品牌企业的品牌价值均值持续领先,中部、西部地区受益于地方经济与区域地产市场的快速发展,业绩与品牌价值实现了较快增长。(张达)

标杆房企量价普涨 金九银十恐难降价

传统楼市销售旺季“金九银十”已到,然而市场所期盼的房企降价走量态势似乎并未出现。相反,以万科为首的几大标杆房企在8月悄然涨价。

均价环比均出现上涨。万科此前公布的销售数据显示,其8月份平均销售单价为10872元/平方米,较上月的10823元/平方米微涨;富力8月均价为11017元/平方米,该数据在7月为10862元/平方米。碧桂园更是较上月均价上涨9%,达5345元/平方米。

融创和花样年发布的数据也显示,两家房企8月销售单价较7月均有明显上涨,仅有越秀地产均价环比出现滑落。

在今年7-8月份销售淡季期间,多家房企普遍呈现淡季不淡的态势。记者发现,万科销售均价今年已经连续4个月回升。无独有偶,在经历了6月销售均价大幅下降之后,融创7-8月的售价也开始缓慢回升。

此外,上述房企在8月就已经呈现量价普涨的趋势。销售金额方面,万科8月份的销售面积和销售金额分别为104.4万平方米和113.5亿元,环比分别增长8.8%和9.2%;融创的合同销售金额为26.1亿元,环比增长8.8%;富力的销售金额为28.17亿元,环比增长

多家上市公司披露拿地情况

证券时报记者 郑昱

在楼市成交回暖的同时,上市公司拿地意愿升温。不仅万科A(000002)等行业龙头公司加快了拿地节奏,其他开发商也纷纷启动拿地步伐。今日,中铁二局(600528)、华夏幸福(600340)分别宣布旗下公司竞得土地使用权,大名城(600094)也披露子公司缴纳10亿元项目保证金、报名参与土地一级开发。

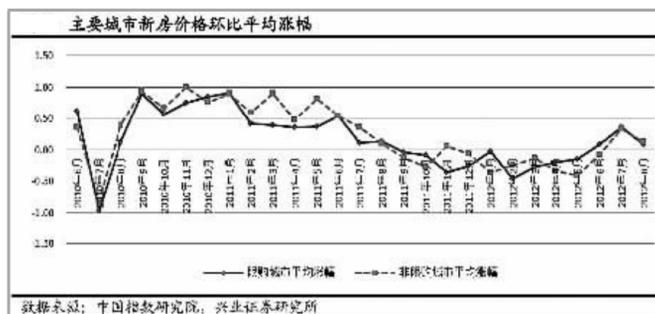
中铁二局今日披露全资子公司竞拍取得土地使用权的相关情况。2012年9月6日,中铁二局全资子公司中铁二局房地产集团有限公司参加了成都市国土资源局组织的国有土地使用权挂牌出让活动,以每亩132万元的土地起拍价竞得国有土地使用权,该地块位于都江堰市青城山镇芒城村七、九组,土地价格含契税及土地指标费共计3.02亿元。

华夏幸福披露,旗下公司大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司在河北大厂回族自治县国土资源局举办的

土地拍卖活动中竞得三地块,总价2.94亿元。华夏幸福表示,此次土地使用权竞买符合公司的土地储备策略,可增加公司土地储备20万平方米,可进一步提升公司未来的经营业绩,保障公司房地产开发业务实现可持续发展。

大名城今日公告,控股子公司名城地产(福建)有限公司报名参与福清市观溪新区综合整治土地一级开发合作项目,并支付项目保证金10亿元,涉及福清市龙江街道和宏路街道土地约3500亩。

值得注意的是,全国土地市场在第三季度也加快了推地节奏。随着房地产调控常态化,各大城市的土地出让金收入锐减,在财政吃紧的背景下,地方政府纷纷加大推地力度。北京土地整理储备中心数据显示,9月入市地块达到27块,共约268公顷。上海市规土局网站公告显示,上海9月份将有最少22幅经营性用地出让,为年内单月经营性推地幅数之最。



18.86%;花样年销售金额为8.1亿元,环比上涨5.19%。

中信证券分析师陈聪认为,尽管房企目前存贷量大,但房企最为关心的资金链状况,在上半已经得到一定缓解。加之上半年房企盈利水平甚至低过2008年,因此,未来短时间内,房企将会小幅拉高毛利率,减少以量换价的现象。

陈聪同时认为,今年金九银十可能还是以平稳为主。他分析称,政策短期内不会放松,房价也没有大幅涨价的基础,上半年开发商的业绩也都不错,降

价潮也难以出现。但另一方面,毕竟房企存贷量持续在增大,去化压力确实巨大,金九银十是去化的窗口,房企不会贸然大幅提价,牺牲去化速度。调控的关键在于增加住房供给,而短期调控目标不会追求低位平衡,而是供求两旺的高位平衡。”他说。

一位龙头房企内部人士向证券时报记者表示,今年地产行业缺钱是毫无疑问的,但情况好于2008年。尽管上半年房企盈利水平在下降,但营收状况并不差,资金回流比较顺畅,因此,未来两月大幅度降价估计不会出现。

*ST金城拟注入资产 “一女二价”

据测算,恒鑫矿业10%股权注入*ST金城相当于作价2.93亿元,是同等资产卖给*ST园城的5.86倍。

证券时报记者 仁际宇

*ST金城(000820)今日公布了重整预案,公司引入的重组方为朱祖国及其一致行动人。朱祖国目前拟注入的资产包括恒鑫矿业有限公司10%股权。而就在不到一个月之前,朱祖国刚刚将恒鑫矿业10%股权出售给了*ST园城(600766)及其参股公司烟台园城黄金矿业有限公司。对比转让给两家公司的同等标的资产,证券时报记者发现其中存在价格以及承诺上的巨大差距。

*ST金城重整预案显示,全体股东按照24%的比例让渡其持有的公司股票,共计让渡约6908.03万股。上述让渡股票全部由重组方朱祖国及其一致行动人有条件受让,朱祖国及其一致行动人向公司提供不少于1.33亿元的资金,用于公司按照重整计划的规定清偿债务,并同时将其持有的恒鑫矿业10%股权无偿赠与公司。

朱祖国承诺,恒鑫矿业10%股权赠予*ST金城后,在2012年度能够实现归属于公司的净利润及实际分红不低于220万元,在2013年度不低于880万元,如果未到达上述标准,由朱祖国以现金方式向*ST金城补足。

一切看上去似乎都很合理。但在不到一个月之前,*ST园城公告称,拟与参股公司园城黄金出资

5000万元收购朱祖国持有的恒鑫矿业10%股权。朱祖国已把恒鑫矿业部分股权委身于*ST园城,如今同等标的资产是否能够获得*ST金城和*ST园城股东的认可就成了大问题。

从定价角度来说,朱祖国把恒鑫矿业10%股权卖给*ST园城和园城黄金仅索价5000万元。但按*ST金城暂停上市前的收盘价6.16元/股计算,*ST金城全体股东让渡给朱祖国的6908.03万股折合市值约为4.26亿元,而朱祖国除了向*ST金城提供1.33亿元资金外,就只剩下无偿赠予的恒鑫矿业10%股权。也就是说,恒鑫矿业10%股权注入*ST金城是作价2.93亿元,价格是同样数量的股权卖给*ST园城的5.86倍。

按当时公告,朱祖国持有恒鑫矿业74%股权,分别转让给两家公司10%股权后,朱祖国仍持有恒鑫矿业54%股权。按今日公告,朱祖国承诺自*ST金城股票恢复上市之日起18个月内,将其合法拥有的矿业行业优质资产注入公司,拟注入资产的评估值不低于15亿元。而*ST园城在公布股权交易时也表示,*ST园城和园城黄金愿意继续展开与朱祖国的全面深度合作,这种合作包括不限于股权转让、增资等方式。

也就是说,*ST园城方面是有意继续扩大与朱祖国在恒鑫矿业上的合作的,而如果*ST金城股东们寄希望于恒鑫矿业整体注入*ST金城,*ST园城的存在似乎必然对这种愿望构成阻碍。

另外,朱祖国虽然对*ST金城作出了业绩承诺,但承诺的内容与给*ST园城的承诺并不一致。朱祖国对*ST园城的承诺包括恒鑫矿业所拥有的探矿权在2012年11月30日前探明黄金储量不低于25吨,稀土详查报告储量不低于2万吨,而这一内容并未对*ST金城进行承诺。同时,*ST金城此次披露的重整预案也未详细披露恒鑫矿业的相关资料。

洪都航空终止公务机项目 3亿元补充流动资金

见习记者 李雪峰

为解困局,洪都航空(600316)宣告停止前期曾极度看好的公务机项目,并顺势将3.22亿元的资金永久性补充流动资金。

被砍掉的项目为“喷气式高端公务机研制项目”,按照2010年的规划,该项目投产后每年将为洪都航空增加销售收入75亿元,每年可实现增量税后利润8.73亿元,在洪都航空2010年非公开发行股票募集的8个募投项目中,该项目具有战略意义。洪都航空甚至表示,中国航空运输必将呈现干线机、支线机和公务机三位一体协同发展的局面,而上述项目将使洪都航空始终保持领先优势。

然而,洪都航空日前一纸公告将上述项目叫停,并抛出了两个原因,一是该项目后续投入达45亿元之巨且投资周期需11年,公司无力承受;此外,洪都航空以主营业务亟需资金为由,认为停止喷气式高端公务机研制项目属正确选择,而变更结转的3.22亿元流动资金将用于提升L15高级教练机。

对此,华泰证券一位冯姓研究员对记者表示,洪都航空此举意味着公司两年未对募投项目作出合理的判断,或者说未能清晰地探明两年来市场的变化,以致于目前仓促停止募投项目。

此前业内一直盛传低空飞行将放开,第二届中国低空经济论坛也于8月下旬召开,上述华泰证券研究员表示,低空飞行目前仅处于概念阶段,以洪都航空为代表的航空产品生产公司短期内无法实质性受益。更为重要的是,洪都航空目前的主打产品K8中级教练机在累计出口交付200架之后,其外贸订单已经接近尾声,公司暂未取得更多更大的订单,被迫陷入无单可产的尴尬境地。在此背景之



结转的流动资金将用于提升L15教练机 CFP/供图

下,洪都航空致力于在高级教练机L15方面寻求突破,但遗憾的是,L15仅处于试飞阶段,离军方大规模采购还有很长的距离。

方正证券高级研究员张元德也对记者表示,洪都航空目前面临的市场环境并不乐观,公司具备扩大产能的能力,但下游需求并不旺盛,终止喷气式高端公务机研制项目属无奈之举。财务数据显示,洪都航空上半年净利润为140万元,经营活动现金净流量为-6.01亿元,近两年来,洪都航空业绩持续负增长,经营压力越来越大,搁置长期项目也就成为了脱困的主要方法之一。

颇为蹊跷的是,洪都航空同时与大股东旗下财务公司中航工业集团财务有限责任公司签订了一项金融服务协议,约定洪都航空在三年之内可在前述财务公司办理存款业务,存款日均余额均可高达3亿元。洪都航空此次终止项目涉及资金恰为3亿元左右,不排除洪都航空将该资金从募投资金专用账户挪至上述财务公司的可能性,毕竟相当一部分公司均存在类似现象。记者试图就此连线洪都航空董秘邓峰及证券事务代表乔健进行询问,二人均未接听电话,截至发稿前,二人电话仍未接通。

报料热线 电话:0755-83501747 邮箱:baoliao@stcn.com