

部分房企海外投资净利率超20%

近日碧桂园、万科分别加码澳洲、美国地产市场

证券时报记者 冯尧

2013年是国内房企大规模海外投资的一年,有地产公司海外项目净利率甚至超过了20%。以碧桂园、万科为首的房企在海外赚得第一桶金后,加码投资的趋势在今年年初得以延续。碧桂园近日宣布首次进入澳大利亚市场,万科也同步宣布在美国的第二个项目即将开工。

在这两家元老级“出海”房企身后,尚有一众跟随者。不少业内人士认为,国内大型房企“出海”投资的趋势在2014年将更加火爆,预计今年将有更大的动作。龙头房企更多会直接通过并购、合作等方式大范围布局海外市场。

“出海”队伍扩容

碧桂园是首个在海外投资中获得收益的房企,近日宣布进军澳大利亚住宅市场。公司斥资7300万澳元购买了悉尼西北部的一处开发用地,该地块总占地面积1.76万平方米,距悉尼15公里,紧邻北莱德火车站,地理位置优越。该项目是该州历史上最大的城区改造项目之一,计划建设约815套公寓及相关商铺配套。

这个项目去年就开始准备,由碧桂园独自运作,预计会在今年5月份开售。”碧桂园一位内部人士告诉记者。据悉该项目售价可能在1万澳元/平方米左右,平均每套房75平方米。以此推算,815套住宅将会为碧桂园带来约6.11亿至6.72亿澳元的收入。

去年8月,碧桂园马来西亚首个项目金海湾正式开卖,仅两个月时间,金海湾成功卖出6000多套房子,实现近百亿元的销售额,在业内引起轰动。正是基于在海外的试水成功,碧桂园正在加码海外投资。

另外,万科也同时宣布,公司进军美国的“第二落子”——位于纽约曼哈顿列克星敦大道的新项目日前



IC/供图

举行动工典礼。万科认为,未来这栋高达200余米,由国际知名建筑师设计的建筑,将成为曼哈顿的又一新地标。据介绍,纽约新项目所在的曼哈顿中城区,属纽约老牌商业和高端住宅核心地带。

在这两家龙头房企身后,今年以来还出现了一众跟随者。1月,新华联以3亿元购买马来西亚柔佛州梅蒂尼B区9幅地块,总建筑面积19.16万平方米,地块将建设南洋度假中心;1月20日,雅居乐在马来西亚成立的合资公司,以4.3亿元的价格收购了一幅位于吉隆坡的4.1万平方米地块;而绿地集团登陆北美的首个项目——总投资达10亿美元的“洛杉矶绿地中心”也正式开工建设。

投资比重加大

对于国内房企频繁布局海外,

同策咨询研究部总监张宏伟认为:“一部分大型房企的全国化布局基本完成,从战略布局角度需要国际化。”在他眼里,布局海外的企业前期实验性投资获得预期收益,尝到布局海外投资的甜头,因此继续加大海外市场布局的力度。万科总裁郁亮曾公开表示,国际化是万科的长期发展方向。王石也透露,今年下半年将启动英国的投资,未来五年万科的国际化会加速。

广发证券一位地产分析师将原因归结于国内房地产市场投资预期处于减弱周期。“一方面,资金面在短期内仍有收紧趋势,另一方面,调控压力一直处于高压态势,这都是让国内房企出海的内在原因。”上述分析师认为。

“二线城市的房价实在太高,而且还拿不到,三四线城市房产供应量已太大,未来成为鬼城的可能性较大。”一位地产企业员工告诉记者。

另外,相较于国内房地产市场而言,海外市场投资价值正在凸显。我们海外项目的净利率超过了20%,要是在国内的话可能只有10%上下。”某已投资海外地产公司内部人士表示。

仲量联行研究部的数据表明,2013年中国在海外商业房地产市场的全球投资额持续大幅增长,增长幅度高达124%,总投资额达到76亿美元。而2012年与2011年的总投资额分别为33亿美元和29亿美元。

不过,也有业内人士对国内房企短期内频频试水海外并不看好。易居中国执行总裁丁祖昱坦言,国内房企对海外市场整体仍处于探索阶段,海外各方面规则都与国内有巨大差异。他举例称,在成本核算上,在国外开发项目往往有诸多在国内想象不到的新增费用。再如项目建造过程的财务审计、法律服务等软性费用也都比国内高,这都会影响房企海外项目的实际利润空间。”

李嘉诚:对内地楼市很乐观

旗下零售旗舰屈臣氏集团有望分拆上市

证券时报记者 徐欢

近日,在长江实业(00001.HK)2013年全年业绩会上,华人首富李嘉诚再次否认了从香港及内地撤资之说,并表示看好内地楼市的长远发展。此外,他还透露年内将旗下屈臣氏集团分拆上市。

再度否认“撤资香港”

2013年以来陆续传出集团出售百佳超市、分拆香港电力业务、分拆屈臣氏的消息,令市场揣测在港白手起家的“李嘉人”正逐步撤资香港。对此,李嘉诚在业绩会上再次否认了上述传言。

我们30多年前已开始在海外投资,目前逐渐成熟。在外国有一天我也可能会卖资产,做生意买卖好正常,不要因此批评李嘉诚撤资多少,这是笑话来的。”他说,集团在52个国家(和地区)投资,从未在其他地方遭遇撤资批评。如果是这样,社会很不健康。在自由经济社会,这些商业行为并无问题。做生意有买有卖,属正常投资。任何关于撤资的批评,都反映社会舆论不健康。”

李嘉诚表示,如果让他选择,有同样的投资机会,他当然想在香港投资。但香港只是一个人口700万的地方,与全球60多亿人口相比,当然不能全部投资在香港,他并重申集团香港总部一定不会迁址,也绝对不会出售长江中心及和记大厦。

分拆屈臣氏上市

另外,李嘉诚首次公开透露,旗下零售旗舰屈臣氏集团将会在两个市场上市,而香港是必然之选,希望今年能完成分拆上市。至于另一个上市地点,李嘉诚未有透露,但澄清传闻屈臣氏迁往伦敦并无其事。

对于近期关于沪港之争的舆论热点,李嘉诚并表示,香港最重要的是增加竞争力。1997年,香港与新加坡国内生产总值相仿,但现在已被新加坡超越。只有不断提升竞争

力才能应对日新月异的国际市场环境,保持住香港国际金融中心的地位。

李嘉诚在业绩会上主动透露身家:过去十多年资产被低估,外国杂志在计算我的资产时,至少说少了一半。加上赫斯基能源和基金会的财富规模,外界的估算至少低估了40%。”第二天早上他再次召开记者会,澄清现在身家并未被低估,头一天所说财产被低估40%是指10年前的事。

在被问到是否会考虑退休时,李嘉诚说,目前身体状况不错,无意退休,仍有很多事情未做,并在处理基金会及医疗等方面的工作。他表示也会尽量提拔继承人。长子李泽钜参与集团每项事务及所有会议,就算立即将集团交予他也无问题。

看好内地楼市发展

2月28日,长江实业及旗下和记黄埔同日公布业绩。截至去年12月31日,全年纯利352.6亿港元,扣除投资物业重估,核心溢利增长26%至179.15亿港元,超过此前普遍预期。内地收益首次超过香港。

李嘉诚表示:我对内地楼市很乐观,不要小看7.5%的GDP增长,买楼仍是国人积累财富后的第一选择,长江实业位于内地的土地储备足够5年发展。但目前内地的地价太贵,集团会继续以合理价格买地。”2014年长江实业在香港住宅销售目标300亿港元,中国销售目标100亿元人民币。

长江实业地产投资董事郭子威此前透露,今年仍将重点布局“京沪双城”,包括北京顺义区“誉天下”和上海嘉定湖畔天下新一期项目,合共将提供900套花园大宅和400个分层单位,预期售价会按年进一步调升。

摩根大通评论公司业绩时称,内地物业销售高峰弥补了长江实业在香港市场的低迷表现,受惠地产业务及和黄欧洲收益高企,集团净负债由去年的8.9%跌至4.9%,处于历史新低,有助于未来利息上升时补充土地储备和进行海外并购。

杭州“特惠”楼盘陆续涌现

证券时报记者 李小平

没有人事先能想到,价格战会在杭州楼市全面爆发,但它却给杭州楼市,乃至全国楼市都提了个醒。

熟悉杭州楼市的人都知道,在高库存、大供应的背景之下,杭州楼市版图中的多个板块已显示出库存堰塞湖特征,供需的严重失衡使得这些区域的价格战一触即发。

堰塞湖背后

德信北海公园、天鸿香榭里的价格战打响后,外界一片哗然,也让杭州楼市的大城北板块成为了外界关注的焦点。

去过杭州城北的都知道,欧尚超市的广场上周边楼盘主战场,也经常能看到宝嘉誉峰即将3月首开,只要凭万达商圈内任意项目认筹单到售楼处,可领取50元充值卡一张”的广告牌。

目前,万达广场商圈附近的地产项目包括宝嘉誉峰、德信晓宸等10余家,其中宝嘉誉峰的地理位置最为优越,与万达广场只是一路之隔,宣布降价的德信北海公园、天鸿香榭里,距万达广场的距离不足500米。

在这个商圈内,德信晓宸去年8月开盘,目前在售均价约1.95万元/平方米。凭借更优越的位置,以及港资背景的噱头,即将开盘的宝嘉誉峰的价格此前被看高至2万元/平方米。但是,天鸿香榭里1.18万元/平方米的起价,显然撼动了该商圈的楼盘价格定位。宝嘉誉峰售楼经理对记者称:项目的最终价格还没有出来,大概1.6万左右能买到不错的楼层和房源。”

在激烈的竞争背后,是供应量泰山压顶的楼市现状。根据住杭研究院统计,目前杭州大城北区域9个在售楼盘可售房源总计约3000套,另外,



资料来源:公司公告 平安证券研究所

还有10个即将预售项目的房源超过1万套。而整个杭州楼市则有12万套可售商品房库存,远远高于北京的5.76万套和上海的6.37万套。

近12万套的库存分布在哪里?根据住杭研究院统计,杭州余杭区的临平、闲林、星桥等板块位居前列。

以临平板块为例,2013年,该区域7967套的住宅存量,占余杭区比重仅三成。按照2013年的消化速度,仅消化现有的库存,就需要整整两年。且2013年,该区域还新增了5个项目,体量达到了62.57万平方米。按照100平方米/套来算,可以新增6000余套供应。

此外,杭州楼市在天量库存的巨压之下,今年将迎来大供应的冲击。2013年,杭州土地市场吸金1326.1亿元。这个数字使得杭州跻身全国土地市场前三甲,仅次于北京和上海。但是,地产大鳄们携资涌入的同时,还有看得见的增量。如果根据一般房企8个月左右开发周期,去年拿地的项目今年将会集中爆发。去年,杭州市区的宅地出让面积约1409.4万平方米,

若按照70/90政策”的比例估算,2013年,该区域还可以转化成10.96万套90平方米房源的供应。

二手房价“五连阴”

热门板块的竞相降价,使得外界对杭州楼市前景预期变得模糊起来。不容忽视的事实是,原本抗跌的二手房价格早已步入下行通道。

杭州透明售房网市场研究院的数据显示,从去年1月份开始,杭州二手房均价一直在1.9万元—2万元/平方米徘徊,但自去年8月开始,杭州二手房价格却遭遇连续5个月下跌,到年底成交均价已跌至1.86万元/平方米,这个价格较去年均价下跌了800元/平方米。

刚需主导的楼市,通常是配套成熟的二手房会受青睐,但让人意外的是,一向坚挺的杭州市主城区也难逃降价命运。2010—2013年交易量排行中,杭州朝晖、翠苑、大关、景芳、采荷等位居前五,这些杭州主城区成熟小区的房价在2011年创下高点后,近两年处于调整

中。2013年签约均价显示,除翠苑小区外,其他4个小区的价格较2011年出现1.28%—3.32%的跌幅。

“促销”阵容扩大

价格战爆发后,不断有楼盘跟进降价的传闻。从记者核实的结果来看,真正全面降价的是德信北海公园和天鸿香榭里。但是两盘对垒的“价格战”,使得杭州不少楼盘加入了“促销”行列。

我们没有降价,不过现在在售房源推出了一些优惠房。”这是协安蓝郡、协安紫郡、保利梧桐语、裕丰青鸟香石公寓等一众楼盘的相似回答,推出的特价房源5—45套不等,其中协安紫郡的32套特价房,原价每套150万元以上,现在一口价129—140万元。

协安置业营销总监胡军辉坦言,目前,城北板块上的德信北海公园、天鸿香榭里,都是主动性的突围,并非如2012年般恐慌性的降价。协安在当天只是推出了自己的相对措施,之所以在这一时机推出特价房,目的也是让项目在市场上保持一定的关注度与活跃度,是一种主动性的营销应对。

在“促销”楼盘的名单中,也不乏万科、世茂地产等大型房企的身影。其中,世茂地产旗下世茂之西湖,此次的优惠活动打出了八折,但数量不详,而万科紫郡的优惠幅度较原来增加了5万元。

另据当地媒体报道,目前,购买万科北宸之光一期90平方米小户型房源,所有累计优惠14—15万元/套;购买130平方米大户型可以累计优惠达24—25万元/套。而这些优惠,在项目新春期间的活动中是没有的。

万科北宸之光与上述宣布降价的两大楼盘距离不足千余米。在价格战重压之下,等于万科北宸之光变相降价1500—1900元/平方米。同时,置业顾问也透露,即将于3月开盘的二期房源,首开价格不会以盈利为目的,将最大限度让利购房者。

龙光地产 低成本拿地支撑业绩

证券时报记者 冯尧

过去两年中,房企净利率率呈普降之势,多家龙头房企亦未能幸免,而去年底登上上交所末班车的龙光地产(03380.HK),却在这一指标上逆势提升。

内房股新贵龙光地产周末亮出上市后首份年报,公司去年净利润大增73.6%至20.45亿元,其净利率也由于2012年的17.9%逆势提升至18.4%。一位熟悉龙光的业内人士告诉记者,公司去年净利率逆势增长与其低廉的拿地成本和负债水平降低不无关系。

土地成本低廉

无论销售数据还是盈利水平,龙光地产均在上市第一年获得突破。公司年报数据显示,去年实现合同销售额为132亿元,合同销售面积164.22万平方米,同比增长约35.6%和42.7%。值得一提的是,龙光在净利率这一指标上,也增长0.5个百分点至18.4%。

事实上,从2012年开始,房企净利率便开始出现滑坡,增收不增利”这种现象逐渐在蔓延。地块特点清晰、土地成本相对较低是龙光净利率得以增长的原因之一,龙光的低廉土地能够支持其未来0.5个百分点至18.4%。事实上,从2012年开始,房企净利率便开始出现滑坡,增收不增利”这种现象逐渐在蔓延。地块特点清晰、土地成本相对较低是龙光净利率得以增长的原因之一,龙光的低廉土地能够支持其未来0.5个百分点至18.4%。

去年,龙光地产分别在广东和广西拿下9个新项目,规划总建筑面积为200.3万平方米,地价总额仅为38.2亿元。以此推算,该公司2013年获得土地的平均成本仅为1909元/平方米。不过,作为传统广东房企,龙光绝大部分收益均来自广东省,其70多个项目中,有超过50个项目在广东省内。

龙光方面已意识到这一风险。龙光地产董事会主席纪海鹏坦言,未来龙光将适当关注一线城市和经济高速增长城市的核心区域的高端写字楼项目,择机进入旅游养生养老地产等相关项目的开发。

负债水平降低

除了土地成本较为低廉外,去年登陆联交所无疑成为龙光盈利能力上升的动力之一。去年,龙光资金状况得以改善,净负债率大幅降低。数据显示,截至去年12月31日,龙光地产已大幅降低净负债比率至60.9%,低于行业平均水平。

龙光地产称,去年通过首次公开发售增加股本,获得良好的营运现金流入、简洁的资金结构及较低的融资成本,资金结构较合理,也为公司发展提供了有力的财务支撑。事实上,过去负债率偏高是这家房企急于解决的问题。龙光在2010、2011、2012年,其净负债比率分别为234.4%、205.6%、93.2%。净负债率偏高意味着,融资成本将会侵蚀其利润。去年年底的IPO,使得龙光地产获得14.8亿港元的股权融资,显然是这家公司负债水平降低的直接推手。”前述人士表示。