

本地项目“降”字当头 海外楼盘“喧宾夺主” 北京春季房展劲吹“洋旋风”

本报记者 林皓

4月5日，“2012北京春季房地产展示交易会暨海外地产置业嘉年华”开幕，其中海外地产项目表现抢眼。组委会提供的数据显示，参加本次房展的海外项目超过130宗，远超北京本地楼盘的参展量。

地产商参展探价

北京春季房展第一天，会场内熙熙攘攘，众多参会楼盘再度打出“优惠”招牌来吸引刚需置业者。

据统计，参加本次房展的45个北京楼盘中，有八成项目都存在不同程度的优惠。首开、中铁、华润、住总等大型房企携旗下多宗项目集体参展，并加入到主推特价房的活动中。

英国皇家特许测量师学会(RICS)中国区代表李旭表示，如果行政性调控手段持续不放松的话，房价上涨的可能性微乎其微。他认为，近期住宅成交的放量，是在信贷政策定向宽松的态势下，此前被压抑的部分刚需开始释放。当前土地成交价格呈下降趋势，这使得未来的房价仍有下调空间。”

房价下行的预期在本次北京春展上已有所反映。中国铁建一参展项目除既有的打折措施外，在展会期间还提供额外优惠：全款客户可打9.6折，贷款客户首付如果超过50%可以打9.7折。不仅如此，如果客户在开发商规定时间内缴纳首付款，还将有两个点的额外折扣，如此计算最多可以打到9.4折。

靠近地铁、小户型都是开发商在本次展会上的有力卖点。比如位于大兴4号线沿线的某项目，打出的宣传语就是“支持政府调控，欢迎刚需买房”。针对的目标人群是上班族，该项目主推

户型为60平方米的一居和80平方米的两居，都是白领需求的紧凑型户型。

在参展的北京项目中，二至三环项目占北京项目的5.3%，四至五环项目占北京项目的18.4%，五至六环项目占北京项目的61.8%，六环之外项目占北京项目的14.5%。

“参加北京春展更重要的是为了‘探价’，说心里话，我们现在也不知道到底降多少购房人才会出手，最后的销售价要看一看房展会会上看房人情况再定。”一位参加房展会的开发商营销负责人对中国证券报记者坦言。

“洋楼盘”主打移民牌

与45宗北京本地楼盘的参展量相比，130多宗海外楼盘可谓“喧宾夺主”。业内人士指出，在国内房地产热点城市大多限购限贷的背景下，海外项目抢滩成主力，这表明海内外企业依然看好中国市场及中国居民的购买力。

据统计，本次北京春展共有来自30多个国家和地区的130多个项目，参展数量比2011年北京秋季房展增长20%。参展项目类型涵盖住宅、公寓、别墅、留学移民、投资移民等。另外还包括纯地产业务、高档别墅、土地投资、美国EB-5等移民项目等。在全部参展国家中，新西兰、巴西、法国、瑞士、西班牙、拉脱维亚、毛里求斯的项目都是首次参展。

北京房展组委会国际业务总监魏克非表示，目前有不少持币待购的中国人将目光投向了海外房地产投资。去年的秋季房展上，海外项目总的意向登记达到2695组。中国这个庞大的市场正吸引着众多海外项目。

移民、投资和休闲旅游是海外项目推介的三大亮点。据魏克非介绍，国人购买海外房产



本报记者 车亮 摄

目的中，前两项所占比例逐年上升，仅移民一项就占到了三成。

另据组委会介绍，美国、澳大利亚、加拿大等深受欢迎的传统移民国家，此次分别参展的开发商均已超过15家。另外，来自欧盟的塞浦路斯也已确认有9家开发商参展，其投资移民以投资规模小(60万欧元)、周期快(6至6个月)、移民后可获欧盟绿卡为“卖点”。而受到一些国家经济不景气的影响，国外房价下跌，也使国人看到海外投资房地产的利益增长点。

据专家介绍，移民或者教育方面的需求是中国人在海外购房主要原因。日前，胡润发布的

《2012中国高净值人群消费需求白皮书》称，中国个人资产在600万元以上的高净值人群达到270万人，其中85%有计划送孩子出国留学。而专家估计，这些人中的相当一部分会在海外买房。

谨慎看待楼市回暖 部分房企开打“绿色建筑”牌

本报记者 林皓

对于今年2月以来的楼市回暖，地产商普遍持谨慎态度。调控并没有松动的迹象，房贷杠杆也没有放宽，开发企业只有顺应市场，要么调整售价，要么做好产品。”日前，恒基兆业地产有限公司一位高管在接受媒体采访时坦言，去年一季度至今，各地开发商的资金链都比较紧张，虽然经历销售回暖，但接下来开发商还会试探市场价格底线，而“绿色建筑”也成为部分房企应对调控的招数之一。

近期，在中国城市科学研究院、中国绿色建筑与节能委员会等机构联合举办的高层论坛上，恒基兆业宣布了九项企业环保政策；该企业旗下两项目获得住建部认证的三星绿色建筑评价标

识。该公司有关负责人表示，调控之下，住房质量越来越成为楼市竞争的重点，市场和购房者的取向，最终决定开发商开发绿色建筑的力度。

在调控持续深化的背景下，为应对市场变化，很多房地产企业都在主动调整开发、销售及产品战略，落实及执行一系列加强内部管理的措施，逐步把战略重心向以刚性自住需求为主流的二三线城市转移，积极加速周转，同时提高产品品质。

世茂房地产有关人士指出，今年一季度，针对刚需型及改善性产品的市场需求，公司以快速、灵活的产品推盘和供货策略调整，贴近年轻客群的个性化需求。截至3月28日，世茂集团今年内已累计完成签约额超过70亿元。

德国大幅削减项目补贴

光伏市场供需失衡局面持续恶化

本报记者 郭力方

企业盈利难上加难

德国议院3月29日通过最新议案，宣布从4月1日起执行一次性削减补贴后，5月起至11月底止，光伏发电项目上网电价将开始按照每月1%的幅度进行削减。这意味着此前业界一直担心的德国大幅下调光伏项目补贴已经成定局。

德国光伏市场需求占全球一半以上份额，补贴削减势必导致这一市场需求大幅下挫。在此背景下，国内众多一线光伏电池组件商却纷纷上调年度出货量计划，众多厂商均寄望于欧洲之外的新兴市场需求加速启动，但这一进程可能还需时日。基于此，有分析指出，光伏产品供需的失衡仍将继续考验众多厂商的生存能力。

去年底欧洲特别是德国市场出现一轮光伏电站“抢装潮”，相关组件及硅片价格还因此小幅上调，业界期待此能成为光伏市场回暖的信号。然而，好景不长，进入2012年，包括原料多晶硅以及电池组件等在内的光伏产品价格继续开始下调。

此番德国光伏补贴大幅削减，按照市场研究机构IMS Research预计，将直接导致欧洲装机占全球装机总量的比重比从去年的69%降至今年的50%。且根据德国政府预期，其今后每年光伏装机将控制在3.5GW以内，可预见的将来欧洲市场需求将持续低迷。

而从主要光伏产品供应商的出货量来看，处于领军地位的

尚德电力预计今年的出货量将达到2.5GW，比2011年的2.09GW增加了19%。而另一巨头阿特斯3月8日宣称出货量将增加51%，达到2GW。

出货量的攀升与需求持续

下行形成反差，就目前来看，光伏产品市场整体产能过剩，供需失衡的局面仍很突出。按照

IMS Research预计，仅从多晶硅

市场来看，2011年多晶硅产能超

出需求量的50%，随着2012年、

2013年产能的扩张，供需将进一

步失衡并达到80%。IMS

Research预计，今年全球光伏装

机量将增至32.6GW，涨幅为

21%，但这一增幅较以往已降低

不少。

供需失衡对于包括龙头在内

的众多光伏企业来说，意味着毛

利率的进一步下探。尚德电力去

年第四季度的毛利率从一年前的17%下降到9.9%。而晶科电子近日公布其去年第四季度的毛利率从一年之前的29%下降到了4.4%。“对于企业来说，目前最大的挑战仍是如何盈利的问题。”施正荣坦承。

需求或难及时跟进

产品供应商大幅增加产量计划，主要缘于对于新兴市场特别是中国国内市场的向好预期。尚德电力总裁施正荣此前曾预计，今年中国总太阳能网装机量可能会翻一番，达到5GW。

然而，按照众多市场分析人士的说法，亚太地区新兴市场的需求拉动，短期内或难填补欧洲市场加速萎缩留下的市场空白。从目前来看，至少在2012年内德国仍将是全球最大且最重要的

光伏市场。按照市场预计，德国装机量占全球装机的比重可能

下挫20%，如果以今年全球装机达33GW计算，德国市场需求将

下降近7GW，这一容量非中美等装机容量均较小的市场能及

时填补。

有国内券商分析师也认为，在欧洲等发达国家地区预期下

调光伏产业补贴，行业景气度持

续下滑的背景下，未来光伏发

展重心将逐渐向亚太倾斜，但短期

市场及需求无法完全切换。一组

值得关注的数据是，今年2月

中国光伏组件出口量环比增

0.7%，受德国市场抢装影响，对

欧洲出口量环比增32.8%。这说

明国内企业对于欧洲市场的依

存度还未有根本松动迹象，这一

态势短期内仍将持续存在。”该

分析师说。

3月并购案例数量环比增两成

能源及矿产业成热点

本报记者 钟志敏

据清科研究中心统计，3月份，中国并购市场共完成76起并购交易，其中披露金额的有68起，交易总金额为64.96亿美元。与上月相比，3月并购案例数量上扬

22.6%，但披露金额案例的平均规

模下降17.4%，3月完成的并购案

例多数为规模较小的案例。

就并购数量而言，电子及光

电设备行业可谓是3月并购市

场的黑马，总计完成10起案例，位居榜首；从并购案例金额来看，能源及矿产行业遥遥领先，披露金额

的案例共有5起，披露金额为

53.85亿美元，占3月并购披露总

量的83.0%。

VC/PE支持并购案例18起

清科统计显示，3月份共完

成国内并购65起，占并购案例完成总数的85.5%，其中披露金额的有59起，交易金额合计12.09亿美元，占比18.6%；海外并购11起，占并购案例完成总数的14.5%，其中披露金额的有9起，披露金额合计52.87亿美元，占比81.4%。

3月有VC/PE支持的并购案例共有18起，涉及能源及矿产、汽车、电子及光电设备、IT等多个行业。其中，被并购方有VC/PE支持的有2起，涉及涌铧投资、德丰杰正道、高正创投、复华创投等7家机构。

3月，烟台正海磁性材料股份有限公司以增资和收购的方式获得上海大郡动力控制技术有限公司7.5%的股权，作价3000万人民币。据了解，大郡控制曾获涌铧投资、德丰杰正道、高正创投、慧创

成、国投、诚毅投资和德丰杰的融资。上海复旦复华科技股份有限公司通过全资子公司上海复旦软件园有限公司受让上海中和软件有限公司13.01%的股权。中和软件曾获上海复华创业投资有限公司投资。

能源及矿产业成热点

3月完成的并购交易主要分布

在电子及光电设备、汽车、化

工原料及加工、连锁及零售、生

物技术/医疗健康等十八个一级

行业。从并购数量上看，电子及

光电设备行业总计完成10起案

例，位居榜首，占案例总数的

13.3%；生物技术/医疗健康行

业紧随其后，共完成9起案例，占

案例总数的11.9%；化工原料及加

工行业排名第三，完成8起案例，占

比10.6%。

能源及矿产业成热点

3月完成的并购交易主要分布

在能源及矿产、汽车、清洁技术

等八个一级行业。除中石化收购Galp的案例以外，交易金额较大的是吉恩镍业完成对GBK公司100%股权的要约收购，作价1亿加元，约6.29亿元人民币。

2012年3月29日，本次收购以51.58亿美元的总价正式完成，成为3月并购案例交易最大的案例，也创下2012年第一季度交易金额之最的记录。

从平均并购金额来看，能源

及矿产、建筑/工程及娱乐传媒

行业分别位列前三甲。其中，能

源及矿产行业以10.77亿美元稳居

第一，建筑/工程行业以4210万美

元的平均并购金额排在第二，娱

乐传媒行业以3030万美元排在

第三。

3月海外并购持续走热，共完

成11起案例，主要分布在能源及

矿产、汽车、清洁技术等八个一级

行业。除中石化收购Galp的案例

以外，交易金额较大的是吉恩镍

业完成对GBK公司100%股权的

要约收购，作价1亿加元，约6.29

亿元人民币。

三大造船指标均下降 船舶行业将步入深度调整期

2012年1—2月，受全球船舶市场持续低迷的影响，我国三大造船指标同比下降，工业总产值增速放缓。专家预计，由于世界经济复苏乏力，船舶需求和船价无回升迹象，我国船舶行业将步入深度调整期。

新船订单减少四成

在经历了2011年下半年的低迷之后，今年前两个月船舶工业订单需求不足的压力更加