

# “退房令”面临三年大考 “无牌照”央企暗度陈仓

□本报记者 张敏

## “涉房”回潮 央企暗度陈仓

与中国海运相比,大多数央企在进军房地产方面显得较为低调。今年2月,大连市与央企新兴际华集团合作推进“大连中华城”项目。按照当地媒体的报道,该项目已进入规划建设的实质性阶段。

资料显示,“大连中华城”项目是新兴发展集团(隶属于新兴际华集团)与大连市共同打造的城市综合体,项目不仅涵盖商业办公、购物休闲等性质,还包括了居住、酒店的功能。房地产开发的性质昭然若揭。

然而,作为一家主营业务为“黑色金属冶炼及加工、纺织服装、专用设备制造”的央企,新兴际华并未获得国资委颁发的房地产开发“牌照”。其如何避开“退房令”并获得审批,成为外界关注的焦点。

知情人士向中国证券报记者表示,“涉房”过程中的惯用“招数”。知情人士透露,以装备制造为主业的央企恒天集团曾投资300亿元建设北京通州区宋庄国际时尚创意中心。该项目在报批时,是以“文化产业”的性质立项,而非房地产业。

一位业内人士将这种“涉房”路

径称为“暗度陈仓”,曾为多家央企做企业战略的他还向中国证券报记者表示,当前不少央企都以类似的方式涉足房地产领域,这类央企通

示,项目在报批时,并未以房地产业的性质立项,而是商贸物流。这样以来,就很容易避开监管。

国资委的公开消息证实了这一点。国资委网站内容显示,2012年3月10日,大连市人民政府、新兴际华集团共同就“大连中华城”商贸物流项目举行了签约仪式。

该人士还表示,央企涉足房地产业的主要业态选择在于商业地产,而非较为敏感的住宅开发。之所以如此,是由于在国资委制定的央企“退房令”中,并未将自用的商业办公项目纳入退出范围。若企业购置房地产项目用于办公,而非出租或出售,就符合相关规定。

而实际上,多数央企在获得商业地产项目后,仍有相当比例用于出租或出售。业内人士表示,国资部门对企业监管,多集中在审批阶段,很少涉及项目运营的环节。且不少央企在开发运营房地产项目时,通常以三、四级子公司为运营主体,这也增加了监管难度。

## 利润诱人 “退房”节奏放缓

与逆市“涉房”情况相呼应,三年来央企“退房”节奏明显放缓。自2010年3月国资委发布央企“退房令”至今,已有三年时间。初期,央企退房速度较快,但最近已有明显的放缓势头,且不少企业未完全退出。

根据北京产权交易所的数据,2012年共有15家非房地产主业央企通过北交所转让17宗房地产项目,成交额为9.64亿元。其中,上半年有11家,退出13宗房地产项目;下半年仅有4家,退出4宗项目。兰德咨询机构总裁宋延庆分析指出,央企“退房”的步伐放缓,主要是由于房地产市场回暖。

去年下半年以来,房地产市场呈现“量价齐升”的局面。这不仅体现了楼市从底部升温局面,同时也使不少央企看到了其中的诱惑。宋延庆表示,从各上市房企的年报不难看出,房地产行业的平均净资产收益率在10%~20%之间。与运输、

机械制造、钢铁等行业相比,显然具有不小的吸引力。且与民企开发商相比,不少央企有着大量的自有土地,低廉的土地成本无疑将抬高房地产项目的毛利率,进而推高企业的净资产收益率。而后者恰恰是国资委考察央企的重要指标之一。

业内人士表示,多数不愿退出房地产业的央企,都拥有大量的土地储备。这些土地多为企业自有,土地性质以工业厂房用地为主。企业只需变更土地性质,便可进行房地产开发。虽然目前部分涉足房地产领域的上市公司剥离了房地产业务,但他们大多是由于这一领域的业务出现了亏损。实际上,央企相对于民营房企而言在融资、拿地等方面有天然优势,其获取更高利润的几率较大,央企介入房地产行业的积极性一直较高。

在“退房令”推出一年后的2011年3月,国资委曾扩增了房地产央企

## 效果有限 政策或应重估

在多数业内人士看来,虽然“退房”过程仍在持续,但“国企”字头企业在房地产市场的份额不断扩大。根据北京市土地整理储备中心的信息,2012年北京共成交37幅住宅地块,其中企业(包括央企)拿走了24块,占比高达66%。2013年前两月,北京成交的经营性用地也绝大部分被国企收入囊中。

土地市场的高门槛正逐渐将民企挤出。SOHO中国董事长潘石屹表示,民企都被挤到了二三线城市,因为央企还看不上那里。多数业内人士认为,随着这些新交易土地的陆续开发,1~2年后一线城市的商品房供应将被国企垄断。

事实上,从去年年初开始,国资委已经在一线城市土地市场表现出强劲势头。其中,从2012年4月南昌市政夺得“北京香河园地王”开始,到今年1月中国海运旗下子公司联合竞

得“黄浦江沿岸E20地块”,近一年来,一线城市几乎所有的高价地都被“国企”企业制造,只有“万柳地王”等少数高价地幸免。

这种情形与“退房令”出台的背景似曾相识。2010年3月16日,在当年两会结束次日,央企在北京制造了三个“地王”,成为“退房令”出台的重要诱因。三年后,土地市场似乎有重现当年情景的迹象。业内人士认为,从市场表现来看,“退房令”的效果已经让人难以察觉。

亚航机构市场总监郭毅表示,央企可以凭借其雄厚的资金实力、良好的政企关系、较低的融资成本与经营压力,在一级开发、规划及基建环节的提前参与,占据了土地市场的主导地位,经过楼市调控的洗牌,这些优势更加凸显。

值得注意的是,随着“国企”字头企

业市场份额的不断扩大,越来越多的民企选择以合作开发的方式进行运作。房地产业“龙头老大”万科在北京开发的大部分项目均有着国企甚至央企的参与。

此外,由于金融保险等行业的央企并不属于国资委管辖,因此在“退房令”出台后,这些企业仍然进入房地产业。其中,中国人寿就通过控股远洋地产涉足房地产业务。而在北京CBD地块的招标中,多家险资企业也涉足其中。

业内人士认为,一段时间来,央企在房地产业的强势表现,正在使市场出现非理性的因素。在城镇化进程中,央企对进入楼市的冲动恐有增无减。为此,在“退房令”出台三年后,急需重新评估其效果。为遏制央企回潮的苗头,该项政策在设计和执行环节已有调整的必要。



今年1月30日,中海工业有限公司、中海工业滨江置业(上海浦东)有限公司、中海工业滨江建设发展(上海浦东)有限公司以14.73亿元联合竞得黄浦江沿岸E20地块,该地块为商用地块,楼面价达3.48万元/平方米。而中海工业有限公司的母公司,正是曾被勒令退出房地产业务的央企——中国海运(集团)公司。

自2010年3月国资委发布央企“退房令”至今,已有三年时间。期间,虽有不少央企陆续剥离房地产业务,但逆市“涉房”的案例仍有不少。去年以来,这种回潮势头日趋明显。眼下一些被勒令退出房地产业务的央企正欲在房地产业务市场上悄然发力。

业内人士表示,当前涉足房地产业的央企,多以开发商业地产为主。有的央企甚至“暗度陈仓”,以工业园区、商贸物流的性质拿地立项。在楼市调控背景下,央企的市场话语权正在提升,并在某种程度上,成为高价地的制造者。城镇化进程中,央企进入楼市的冲动恐怕会有增无减。因此,三年前发布的“退房令”在执行环节应进一步强化,以遏制市场出现的回潮苗头。

## 获准从事房地产业务的央企

中国建筑工程总公司  
中国房地产开发集团公司  
中国保利集团公司  
华侨城集团公司  
中国铁路工程总公司  
中国铁道建筑总公司  
中国中化集团公司  
中粮集团有限公司  
中国冶金科工集团有限公司  
中国五矿集团公司  
中国水利水电建设集团公司  
中国葛洲坝集团公司  
港中旅集团有限公司  
招商局集团有限公司  
华润集团有限公司  
南光集团有限公司  
鲁能集团有限公司  
中国航空工业集团公司  
神华集团有限责任公司  
中煤能源集团有限公司  
中国新兴(集团)总公司

数据来源:国资委 制表:张敏

证券代码:000539、200539 证券简称:粤电力A、粤电力B 公告编号:2013-023

## 广东电力发展股份有限公司 2012年公司债券发行结果公告

本公司董事会及全体董事保证  
本公告内容不存在任何虚假记载、  
误导性陈述或者重大遗漏,并对其  
内容的真实性、准确性和完整性承  
担个别及连带责任。

经中国证券监督管理委员会证  
监许可[2012]1421号文核准,广东  
电力发展股份有限公司(以下简称  
“粤电力”或“发行人”)获准向社会  
公开发行面值不超过12亿元的公司  
债券。根据《广东电力发展股份有限  
公司2012年公司债券发行公告》,广  
东电力发展股份有限公司2012年公  
司债券(以下简称“本期债券”)发  
行总额为人民币12亿元,发行价格为  
每张人民币100元,采取网上面向社  
会公众投资者公开发行和网下面向  
机构投资者询价配售相结合的方式  
发行。

本期债券的期限为7年期,附  
5年末发行人赎回选择权、发行人上  
调票面利率选择权和投资者回售选  
择权。本期债券的期限为7年期,附  
5年末发行人赎回选择权、发行人上  
调票面利率选择权和投资者回售选  
择权。

发行人:广东电力发展股份有限公  
司  
保荐人、主承销商、簿记管理人:  
中信证券股份有限公司  
2013年3月21日

公司的制约。此外,金发科技、西部矿业等公司也都“低调”淡出了房地产业。再融资困难重重。曾经是“香饽饽”的房地产业务,为何突然成为非房企上市公司的“雷区”?这背后折射出在调控政策影响下,上述不少公司是由于房地产业务出现了亏损,急于将沉重的包袱卸下。此外,“涉房”业务再融资艰难,这也迫使一些公司与房地产业划清界限”。从云南白药转让的项目来看,该置业公司是云南白药于2006年4月出资设立的全资子公司,主营业务为房地产业务、城市建设投资以及相关项目开发,注册资本1000万元。置业公司全面负责云南白药集团整体搬迁项目以及配套生活区“颐明圆”项目的建设实施工作。该公司2011年总资产8.04亿元,净资产956万元;2011年1~12月销售收入2.15亿元,净利润仅为-111万元。显然,这种盈利局面难以让公司满意。人福医药去年6月剥离的地产项目则包含控股子公司当代物业85%股权、位于武汉市东湖开发区郑桥村约300亩的房地产开发项目以及当代

科技委托公司经营的位于东湖开发区郑桥村约500亩的房地产开发项目。2011年当代物业的营业收入为612.05万元,净利润-309.03万元。2012年1~9月该公司的营业收入为578.47万元,净利润仅为-441.26万元。

很多上市公司在剥离房地产业务时都提到了政策的影响,不少企业特别是中小规模的企业房地产业务出现了亏损。”某券商研究员表示,房地产业正在不断分化,市场集中度向大型优质房企集中,国企以及部分央企的优势更加突出,而一些小开发商被不断挤出,这迫使行业结构出现调整,从而加快一部分非房企上市公司的淡出房地产市场。“这将有利于房地产业的长远发展。”该人士直言。

业内人士指出,在调控政策的影响下,房地产业的投机投资现象正在被逐渐遏制,这不仅指购房中出现的投机投资需求,也包括上市公司的“涉房”冲动。但与此同时,央企的优势也得以更加突出,资质优良的大开发商比中小规模开发商更容易获得融资支持。

## 讣告

博时基金公司——博时基金(国际)有限公司行政总裁李楷因突发脑溢血,于2013年3月11日在香港逝世,享年43岁。我们对李楷先生的辞世表示沉痛哀悼!

李楷先生籍贯广东潮州,1970年出生于浙江金华,1991至1995年就读于美国达特茅斯学院经济系,2006年至2008年7月在中欧国际工商管理学院学习。1995至2003年先后在美林资产管理公司、景顺投资管理公司、景顺长城基金管理有限公司工作。2003年12月加入博时基金管理有限公司,任市场部总经理。此后分别任花旗私人银行和马凯中国公司。2008年5月再次加入博时基金,2008年8月起任机构业务董事总经理。2010年4月起任博时基金(国际)有限公司执行董事、行政总裁、负责人。李楷先生为人低调务实、工作勤勉尽责,凭借其出色的领导管理能力,为博时国际的筹建和发展做出了巨大的贡献。

兹订于2013年3月28日(周四)晚上7:00~10:00在香港殡仪馆一楼主堂(泽堂,北角英皇道679号)接受各界吊唁及瞻仰遗容;2013年4月9日(周二)上午10:00在深圳殡仪馆(布吉深惠路549号)举行追思会。

吊唁联系电话:  
0755-83169999转1221、1014(深圳)郝女士、江女士  
00852-37186217、37186221(香港)

特此讣告  
李楷先生治丧委员会  
2013年3月21日

## 记者观察

## 央企“退房”不能流于形式

□本报记者 张敏

并非无可指摘。

2010年3月18日,国资委要求78家非房地产主业的央企对房地产业务

进行调整重组,在完成企业自有土地开发和已实施项目等阶段性任务后有序退出,只保留16家央企从事房地产业务。一年后,获批从事房地产业务的央企又增加了5家。

事实上,与退出房地产业务的数十家央企相比,留下来的21家才是真正的“失宠”。2012年的销售数据显示,中国建筑、保利集团的销售额超千亿元,与万科同属一个量级。华润置地超过500亿元;中国中铁、中国铁建等央企,也达到200亿元销售额,跻身房地产业20强。

这些企业在房地产业务的销售业绩,对于做强国资无疑具有积极的意义。但从市场竞争的角度,享有诸多资源配置优势的央企,显然占据了天然的市场高点,对民企而言压力不言而喻。且从市场表现来看,国资在土地市场掀起的风暴已有非理性因素。即便按照要求“不拿地王”,也难免对市场预期产生影响。

在本轮房地产调控的洗礼下,具有资金、土地、政府关系等多重优势的央企最终强势杀出,本是意料之中。然而回过头看“退房令”,却也