

大规模棚改将启动 资金瓶颈或成拦路虎

□本报记者 万晶



IC图片

■ 记者手记 地产商的“PE试验”

□本报记者 张昊

雅宝工业区,对于早年参与深圳经济特区建设的人而言并不陌生。随着深圳城市的不断发展,这片位于坂田区域的厂房即将被改造成一个大型综合体“星河world”。与此同时,主导这一项目的地产商星河集团正在尝试通过这一项目进行一次金融试验。

我们正在尝试用写字楼的产权置换拟上市公司股权,最终通过资本市场实现投资收益。“深圳房企星河集团副总裁黄德安对中国证券报记者表示。星河集团对这一总投资达150亿元的综合体的定位是“上市及拟上市企业总部基地”。“未来在星河world办公的企业中,可能有一些企业是用公司的股权来购买他们的办公室,这就是我们正在尝试的产权换股权。”黄德安说。

星河集团的构想刚刚提出,就引起一些拟上市公司的注意。深圳一家正在谋划上市的服装企业董秘对记者表示,目前他所在的公司租用深圳南山区的一处写字楼办公,由于公司属于创意产业,政府每月提供一定的房租补贴。我们也希望拥有自己办公场所,但是我们这种轻资产公司资金有限,而深圳的写字楼价格太高。如果真的能够用股权置换写字楼的产权,我们愿意进行尝试,这样的物业还能增加公司的固定资产,对于未来上市也有好处。”

以往一些高新技术公司在上市之前往往租用办公室,在上市获得募集资金之后,经营业绩较好的公司可能会置办自有物业。同时,拟上市公司上市之前多有私募股权基金(PE)投资,上市之后PE通过资本市场退出,从而套现获取投资收益。作为一家房地产开发商,如何将两者进行结合,是星河集团需要思考的问题。

早在2009年,星河集团参股深圳创新投资集团(下称深创投)和阳光保险集团(下称阳光保险),当年成为前者的第二大股东和后者的大股东,这是星河进入金融投资业务的开始。目前,星河在金融投资板块的投资已超过数十亿元。

如今,投资深创投除了为星河集团每年带来可观的稳定分红,还为星河集团的金融投资板块业务架构打下良好基础。近两年来,随着资本市场的调整和投资PE行业的洗牌,投资模式和收益水平也发生变化。而对星河而言,深创投的战略投资为规避这些风险提供了一定的前提。已经成功投资88家上市公司深创投,为星河集团提供了合适的投资标的。黄德安估计,未来星河world的市场价值有可能超过300亿元,从这300亿元中,星河计划拿出一部分来做“产权置换股权”。

星河对于金融与产业互动的尝试不仅限于“产权置换股权”,今年6月,星河集团与深创投、江苏常州政府合作成立了红土基金从事股权投资和产业园的建设,是金融地产与高新技术产业相结合的一种尝试,可以实现对于高新技术企业的扶持以及地方经济的升级,创造多赢的局面。

棚户区改造的大戏即将上演。大规模棚户区改造不仅能直接拉动房地产投资,带动家具、家电及装饰等多个行业发展,进而增加更多的消费需求,同时也有利于改善民生、提高房地产市场供应量、平抑房价。不过,有业内人士表示,推进棚户区改造所面临的资金问题并没有得到有效解决。一方面是推进棚户区改造需要的大量资金从何而来;另一方面是对参与棚户区改造项目的资金而言,如何保证其回报率。

业内人士认为,应充分利用多种途径解决资金问题,提高地方政府和开发商参与的积极性。同时,积极出台各种配套措施,加快棚户区改造进度。其中,引入民间资金应当成为重点。房企把握棚户区改造所带来的机遇,应建立在对相应风险评估的基础之上。如何在棚改过程中将盈利性、公益性、长效性有效结合,是目前房企面临的一个挑战。

拉动投资稳定增长

第二轮“大规模的棚户改造即将开启,这也被认为是拉动投资、稳定经济、改善民生的重要举措。2013年6月26日,国务院常务会议研究部署加快棚户区改造,促进经济发展和民生改善。随后,国务院印发了《关于加快棚户区改造工作的意见》,提出在过去五年大规模改造棚户区取得显著成效的基础上,今后五年再改造城市和国有工矿、林区、垦区的各类棚户区1000万户,其中2013年改造304万户,逐步将非集中成片城市棚户区统一纳入改造范围。

与之前各地开展的旧城改造有所不同,棚户区是指建筑密度大、结构简陋、安全隐患多、使用功能不完善、基础设施不配套的住房较为集中的区域。目前棚户区分为城市及国有工矿、林区、垦区和中央下放地方煤矿棚户区五大类。棚户区居民多为低收入群体,包括众多企业老职工。

棚户区改造传递出决策层意在稳定增长的信号,棚户区改造对拉动投资具有一定意义,缓解了市场此前对于经济增速的担忧。中金公司分析师宁静鞭表示,假设按每套面积50平米,每平米投资2000元简单测算,每年200万至300万套棚户区改造房建设将拉动2000亿至3000亿元左右的投资额,贡献投资增速3%左右。

银河证券房地产行业分析报告指出,根据2012年9月住建部相关负责人表态,棚户区改造的安置房户均面积在45平米/户以上,若按照每户50平米、2000元/平米的建安成本计算,未来5年完成1000万户的改造需直接投资1万亿元,年均拉动投资达到2000亿元;若考虑对后续家电、

装饰等需求,将带来更多的消费需求。这有利于部分抵消楼市调控带来对投资的负面效应,起到保投资、拉消费、稳经济的作用。

除了稳定经济增长,银河证券还指出,棚户区改造还可以起到促进房地产市场平稳健康发展的作用,因为棚户区改造需要建安置房、保障房,在解决居民住房问题的同时,也对房价起到平衡作用,至少可以摊薄整体房价。

光大证券分析师徐高认为,从数量上来看,棚户区改造计划对经济增长影响有限,但这一政策传递出决策者稳增长意图。不过,有专家表示,鉴于棚户区改造的数量目标意义有限,涉及棚户区改造的融资举措需要有关部门后续支持,因此棚户区改造能否按时按量完成,以及其稳增长的效果还需观察。

房企面临新机遇

月30日。新华联也在8月16日晚间发布定增预案,公司拟定增募资不超过21亿元,发行数量不超过5亿股,具体投向湖南醴陵市马放塘棚户区改造建设项目、宁夏银川火车站棚户区改造项目以及北京平谷区马坊镇两块居住及社会停车场库项目。荣盛发展8月19日发布定增预案,拟非公开发行不超过34802.78万股,募资总额不超过45亿元,用于投入唐山丹苑苑、蚌埠锦绣香堤、徐州香榭兰庭及南京莉湖春晓四个地产项目。其中,唐山丹苑苑系唐山市丰南区保障性安居工程,属棚户区改造项目。

棚户区改造给房地产企业带来新机遇。业内人士分析,除住宅之外,同步建设的配套设施也将带来巨大的商业物业开发机会。符合规定的企业被允许发行企业债券或中期票据,会有

一些对参与企业的利好政策出台,银行也会对棚户区的改造给予支持,但是改造的难度还是比较大。

上海一家上市房企总经理表示,现在许多房企对棚户区改造项目并不敢轻易参与,最大的难题就是拆迁。当前棚户区改造的拆迁补偿较高,以上海内环附近为例,一亩地的拆迁成本已经超过一亿元,前几年可能只需要两千万。而且受各种因素影响,拆迁进度无法预料,很可能长期拖延,那样投入资金的利息成本也十分沉重。

国务院对棚户区改造提出了六项政策支持措施,主要包括增加财政投入,引导金融机构加大对棚户区改造的信贷支持,扩大棚户区改造安置住房的税收优惠政策范围,鼓励和引导民间资本通过投资参股、委托代建等形式参与棚户区改造等。

■ 记者观察

别让棚户区改造变味

□本报记者 姚轩杰

近年来,在棚户区改造过程中,出现变相建住宅或商业地产、工程质量不达标等问题,使原本为满足中低收入者住房需求的民生工程大打折扣。因此,别让棚户区改造变味,成为棚改过程中的关键一环。

事实上,棚户区改造最大的困难是资金不足。由于政府投入资金不足,房企等市场主体为增加利润必定会开发住宅等产品,这已是房企参与棚改过程中“公开的秘密”。但政府迫于保障房任务和筹措资金的压力,对此睁一只眼闭一只眼”,房企以棚改的名义低价拿到土地并开发商品住宅也就更加无所顾忌。

因此,在一些地方的棚改项目中,出现了较大面积的商品住宅,导致保障房的竣工面积不足以分配给原定需要分配的居民,从而出现分配不公、分配不到位的现象。

新湖中宝日前拟再融资55亿元投向棚户区改造引起各方关注,其中投资25亿元用于新湖青蓝国际项目。中国证券报记者梳理公开资料发现,新湖青蓝国际的项目公司是成立于2002年的上海中瀚置业有限公司。但十多年之后,新湖中宝在该棚改项目上几乎没有什么进展。梳理新湖中宝过去十年的年报发现,2008年以前,新湖青蓝国际项目的开工面积、竣工面积、累计合同销售面积、累计结算面积等核心数据全部为0。

有业内人士指出,新湖中宝此次推出定增方案投向十多年前就准备开发建设的棚改项目,有“牯羊头卖狗肉”之嫌。十多年间,上海地价已经飙升多倍,房企早已赚得盆满钵满,如今再开工建设,也会配置部分商品房项目,房企的积极性当然更高。

近期,广西南宁棚改项目为解决资金问题向广东房企抛出“橄榄

枝”,提出允许房企建设部分住宅项目,允许银行给予房企贷款低息优惠、地方政府给予房企税收优惠等条件。

目前,社会舆论对房企“牯羊头卖狗肉”的质疑主要在于商品住宅比例过高,导致棚改项目变相沦为房企的住宅开发项目。在一定程度上而言,为解决房企资金回笼和财务风险,适当建设住宅项目是可行的,但商品住宅和保障房的比例应该保持在2:8左右。

如果各地在棚改项目规划时就确定合适的比例,房企就可以在20%的住宅开发上面做文章,比如开发中高端产品,提高销售价格来增加利润;在80%的棚改项目里可以增加容积率,保持保障房套数达标。按此测算,房企参与棚改项目的利润可以达到8%-10%之间,积极性不会受到太大影响。因此,政府相关部门应该从这方面进行监管,严格控制商品住宅的开发比例。通过这一途径,既能调动房企的积极性也能确保棚改项目达到预期。

一旦房企违反了规定的原则,政府部门应该增加处罚力度,比如撤销房地开发资格、处以三倍以上的高额罚款等。政府的监管措施到位,房企利用棚改项目来开发商品住宅的冲动就会大大降低。

除了做好科学规划、监管从严外,为了不让棚改项目变味,还需要政府部门加大资金投入。只有在资金上占主导地位,房企等市场参与方钻空子的余地就很小。谁有钱就听谁的,这是市场规则。以前各地政府建保障房主要依赖房企资金,因此房企有些小动作,政府也当没看见。若政府能在资金上占主导,房企就会听从政府安排,使小动作的空间变小。”亚太城市房地产协会会长谢逸枫告诉记者。

深圳旧城改造成为土地供应主渠道

□本报记者 张昊

当国内其他城市都在进行“摊大饼”式扩张时,深圳却面临着土地供应捉襟见肘的局面。因此,深圳转而从旧城改造作为扩展土地供应的主要渠道,其城市更新模式也具有一定的示范意义。

尝试引入市场力量

深圳罗湖区蔡屋围,曾经是一个毗邻深港边界的小渔村。随着深圳经济特区的发展,蔡屋围成为罗湖区最大的城中村之一。蔡屋围优越的地理位置决定了密密麻麻的“握手楼”已经不能适应深圳城市的发展,因此在政府的推动下,由深圳房企金基集团着手对蔡屋围进行改造。如今,经过城市更新的蔡屋围片区已经发展成为深圳的中心区之一,目前的深圳第一高楼京基100大厦也位于这一片区。

事实上,目前深圳还有多个类似蔡屋围的片区正在进行城市更新,由于土地资源有限,从存量土地中寻找增量,成为深圳城市发展的主要思路。深圳市规划和国土资源委员会(下称深圳市规土委)的数据显示,目前深圳仅剩约34平方公里新增建设用地指标。并且这些土地零散破碎,布局结构亟待优化。”深圳市规土委罗平博士表示。

深圳市规土委数据显示,2009年至2012年间,城市更新项目的投资额占全市固定资产投资总额的比例从3.9%上升到10.8%。截至去年,深圳城市更新项目住宅供应量已占到全市住宅供应量的25.5%,未来这一比例还将持续提高。

与其他城市相比,深圳城市更新面临着更加复杂的局面。目前深圳缺乏合法手续的土地占到全市建设用地地的30%,这些土地由于长期游离于政府监管之外,也成为小产权房等违法用地现象的重灾区,如何合理利用这些亟需优化改造的土

地,是摆在深圳市政府面前的一道难题。

深圳进行的尝试是引入市场力量,以市场为主进行运作。只要市场主体自行理清经济关系,与产权个体无争议就可以推进城市更新。对于历史遗留的违法建筑、房产登记手续不完善的建筑,可以省去消防、质监等环节,不办理产权登记,由政府部门颁发处理意见书,即可视为土地权属清晰、建筑物合法。

城市更新诸多难题未解

虽然深圳市政府做出了诸多大胆尝试,但是对参与的地产商而言,运作城市更新依然存在诸多难题。具有深圳存量土地使用权的不仅有原住民,还有大量的工厂企业。将这些归属清晰的厂房改造为商业综合体的难度小于改造居民区,但是由于存在利益纠葛,一些城市更新项目依然难以顺利进行。康佳集团位于深圳市南山区的城市更新项目一直受到广泛关注,因为这不仅仅是一处位于深圳市中心区改造项目,还因为这一项目将对上市公司深康佳的经营业绩产生影响。

8月16日,深康佳发布公告,称其母公司华侨城集团反对将康佳集团作为唯一实施主体,继续推进康佳集团总部厂区城市更新项目。华侨城认为,康佳集团总部厂区城市更新单元,涉及的宗地历史情况和遗留的产权问题存在异议。这也意味着,这一城市更新项目的进展将有所放缓。

正是由于深圳的城市更新依然存在诸多未解难题,一些开发商已经渐渐对深圳城市更新失去兴趣。在不久前举办的一次深圳城市更新论坛上,较早参与深圳城市更新的龙头房企金地集团相关人士也表示,因为深知旧改过程的艰辛,近年已基本退出该市场。目前金地集团对于城市更新项目的理念是适当选择,谨慎介入。