

今年新增投资额近400亿元 房企“走出去”步伐越来越快

□本报记者 于萍

从过去个别项目赴海外试水，到如今大规模到海外买地，国内开发商“走出去”的步伐越来越快。目前，万科、万达、碧桂园、富力等多家房企已积极开拓海外市场，投资触角也从香港延伸到东南亚甚至欧美地区，合作模式更是从“合伙”发展为“单干”。

仅从今年披露的房企海外投资规模看，新增投资额已经接近400亿元。业内预计，房企平衡业务布局、投资多样化的经营思路，将带来更多海外投资，海外业务规模也将逐步上升。

加快布局海外

预计万科进入纽约的第一项目将是位于曼哈顿区的超高层。”近期，万科董事会主席王石在微博上这样描述了公司在美国的投资计划。这仅仅是国内开发商在海外扩张的一个缩影。不仅仅是万科，碧桂园、万达、绿地等多家房企已经在海外落子布局。

国内房企“走出去”，还要追溯到2004年。当时由上海上实、上海海外、百联集团、锦江国际及上海绿地五家企业组建的海外联合投资公司，在圣彼得堡市打造了波罗的海明珠项目。这也成为房企早期联手进行海外试水的经典之一。

2011年以后，国内房企在海外布局的规模和频率开始明显提升。碧桂园、万通地产相继进行了海外投资。特别是今年，更成为房企海外扩张爆发的一年。根据中国证券报记者的不完全统计，包括万科、绿地、富力、万达在内的多家房企年内的海外新增投资额已经超过350亿元，接近400亿元的规模。目前，绿地已先后进入韩国济州岛以及美国市场。万科则在今年年初短短数月时间内与铁狮门、吉宝置业达成合作，入驻美国及新加坡市场。万达、复兴国际等房企也已扩大了海外布局。

国内很多开发商的规模很大，但业务主要集中在国内，这种布局很不合理。”莱坊董事及大中华研究咨询部主管林浩文对中国证券报记者表示，由于国内市场遭遇调控，很多国内买家开始到国外置业，开发商也注意到这种趋势。从国内开发商在海外投资的项目来看，其中有很多是卖给了国内的客户。

目前有越来越多的国内投资者把目光瞄准了包括商业地产和住宅地产在内的海外房地产市场，国内资金对海外置业的热情在一定程度上也激发了房企“走出去”的决心。

以海外投资热门地点之一的伦敦来看，根据莱坊的统计，伦敦一手物业的购买者中，有35%来自东亚和南亚以及东欧和俄罗斯，其中以浙商为代表的中国购买者居多。特别是不少来自国内的金融行业和保



11月份，江西南昌商业地产交易量略微下降，新建商品住房成交量急剧萎缩，但新增供应量数据环比翻倍，创今年以来最高纪录。据南昌市房地产信息网数据显示，11月份，南昌新建商品房成交量45万平方米，较10月份的58万平方米跌幅达22%；成交套数4424套，较10月份的5614套下跌21%。其中，商品住宅成交量36万平方米、3465套，较10月份的48.6万平方米、4480套分别下跌26%、23%。图为南昌市高新区艾溪湖畔一处新楼盘（11月29日摄）。

新华社记者 周科 摄

险公司正在考虑寻找办公地点或搬迁至新的办公地点。如平安保险收购了伦敦劳埃德大厦（Lloyds Building），中国投资有限责任公司收购了伦敦的温彻斯特大厦（Winchester House），目前在英投资或经营的中国企业数量超过500家，未来还有更多的中国企业有意到英国来设立分支机构或欧洲地区总部。

合作开发是主流

尽管海外投资热情高涨，但是对于国内开发商而言，由于“出海”经验有限，在海外投资的模式仍然以合作为主。

按照王石在微博上披露的内容，万科进入美国房地产市场的方式主要有四种，分别是寻找品牌过硬的当地发展商；通过合作寻找合适的项目；依靠合作伙伴的专业团队；万科美国团队立足当地招聘。

可以看到，“合作”是万科反复提及的经验。对此，克而瑞分析师杨晶晶表示，进入国外新城市，内地房企最缺乏的便是经验，以收购的方式获取项目，为企业探索当地项目开发模式提供实践平台。另一方面，与当地知名度较高，开发实力强的企业合作，将有效弥补不足，推进房企自身运作模式形成。

国内开发商由于没有在当地市场的经验，需要投入比较多的资源，就要依靠与当地开发商的合作。”林浩文直言，合作开发是海外投资的“第一步”，在有一定开发经验后，房企可以去单独拿地。

11月底，富力地产全资子公司豪霸85亿元人民币收购马来西亚一宗地块，地价款将在三年内分四期

支付。该地块面积达到116英亩，预计可售面积达350万平方米，产品业态覆盖高层住宅、低密度住宅、零售物业、办公楼、酒店及购物商场。据了解，这也是富力地产在境外投资的首个项目。海外“首秀”便大手笔拿地，富力地产的海外投资让部分业内人士有所担忧。在公布购地交易后的第二天，申银万国便对公司给出了“减持”的评级。申银万国分析师认为，激进的土地收购会抬升公司的负债率，令去杠杆充满挑战。

富力收购的土地不在市中心，而是位于周边地区，因此会有需求不确定等风险因素，但好处是地价比较便宜。”林浩文指出，在东南亚地区的非市中心项目，土地价格只占总开发成本的20%-30%，但在中国国内这一比例至少有50%。较低的地价也成为吸引房企海外投资的因素之一。

海外业务占比将提升

在2011年掀起海外投资潮后，已有部分海外项目进入收获期。业内人士预计，房企海外投资的步伐还会不断加快，海外业务占比将提升。

根据克而瑞的统计，目前万通台北2011项目、马来西亚碧桂园金海湾已进入收获期。其中，碧桂园金海湾项目在今年8月开盘，当天推出6000套房源，认购超过5000套。海外项目入市热销，体现了国人置业海外的实力，海外地产有较大发展潜力。不过，在企业经营层面还需要警惕其运作风险。”杨晶晶指出。

业内人士认为，国内项目通常受到政策变动的影响，但海外项目

开发所面临的因素更加复杂。除了政治风险外，当地的经济景气度以及房企的资金实力都将影响项目的进度。此前中坤集团等房企的海外投资便因为所在国政府问题而搁浅。汇率变动更将影响到房企的盈利水平。由于国外投资基本以美元支付，而国内则以人民币形式回笼资金，因此美元对人民币汇率的不稳定会造成利润的波动。此外，国

外开发流程、税费制度与国内大不相同，这也对房企资金链提出更高要求。

业内人士指出，虽然国外项目的盈利未必比国内项目更高，但是“走出去”是必要的。在房企规模化发展后，为了平衡业务布局，分散国内投资风险，大型房企的海外战略会不断强化，海外业务的占比也将有显著提升。

山西商品房销售稳中有升 开发商到位资金趋紧

□本报记者 梁晓飞

山西省统计局16日发布数据称，今年前11个月，山西房地产开发投资继续保持快速增长态势，房屋新开工面积增幅持续下降，商品房销售面积稳中有升，开发企业到位资金依然趋紧。

统计显示，1-11月，山西房地产开发投资完成1128亿元，同比增长33.1%，增幅比上年同期加快3.8个百分点。其中，住宅投资完成834.2亿元，同比增长35.3%，所占比重由上年同期的72.7%提高到74%。此外，办公楼投资完成40.2亿元，同比增长101.8%，商业营业用房投资完成150.3亿元，所占比重与上年同期相比回落1.1个百分点。

值得关注的是，在房屋施工面积同比增长超过20%的同时，房屋新开工面积增幅持续下降。1-11月，

山西房屋新开工面积3300.2万平方米，同比下降11.1%。但房屋竣工面积有所增长，达1198.4万平方米，其中住宅竣工面积998.1万平方米，同比增长16.6%。

山西商品房销售稳中有增，住宅销售面积和销售额增幅略有回落。特别是近期各地房地产调控措施纷纷出台，市场观望情绪增强。1-11月，山西住宅销售面积1242.3万平方米，同比增长16.3%，住宅销售额522.8亿元，同比增长29.8%，增幅比上年同期分别回落2.6个和9.6个百分点。

与此同时，房地产开发企业到位资金依然趋紧。前11个月，到位资金1175.4亿元，同比增长32.9%。其中，国内贷款同比下降1.2%，自筹资金增幅比上年同期回落12.4个百分点，定金及预收款和个人按揭贷款增幅比上年同期明显加快。

拟打造新兴产业运营平台

运盛实业收购九胜投资谋划战略转型

□本报记者 万晶

运盛实业重大资产重组拟收购九胜投资备受市场关注，公司高管日前表示，九胜投资开发的天津中北高科技产业园区已进入收获期，若重组成功并且园区房屋销售顺利，未来有望给运盛实业带来可观收入来源。公司还将依托该产业园区发展教育、培训等产业配套服务，组建各类新兴产业运营平台，形成持续发展能力。

产业园项目进入收获期

运盛实业重大资产重组预案显示，拟以6.13元/股的价格发行股份，以4.59亿元的价格收购九川集团和贝恩投资持有的九胜投资100%股权。九胜投资开发的天津中北产业园，占地近400亩，总建筑面积约40万平方米，共分三期开发。2010年正式开工建设，2011-2012年均处于开发阶段。截至目前，该产业园已经初具规模，正处于销售招商阶段，未开发面积约23万平方米。

项目开发阶段只有投入而没有营业收入，这是地产项目公司的特点，不能以之前的亏损来衡量天津中北产业园的前景。目前该项目已进入收获期，预计未来可为上市

公司带来可观收入。”运盛实业内部人士介绍，园区分A、B、D三个地块，2011年和2012年园区建设处于项目开发阶段，反映到财务报表中没有收入只有成本。目前，B地块已产证齐全并已是现房销售，A地块接近现房，也正在销售。面积最大的D地块目前已获取土地使用权证，明年可开始施工建设，预计2015年至2016年销售。截至2013年9月30日，B地块已完成对外销售1900平方米。

运盛实业在本次重组计划发生前，主要从事工业地产开发，近年来项目逐渐清算终结，公司所属土地开发资源规模日益减少，需要新的项目注入以维持盈利水平。此次收购九胜投资解决了与大股东九川集团的同业竞争问题。

与过去单纯从事工业地产开发不同，运盛实业计划通过此次收购九胜投资探索战略转型，将工业地产开发与产业运营相结合，关注产业园区载体上的产业投资和资本运作。天津中北产业园定位于目前较成熟的北斗民用、手游、3D打印、文化传播以及电商等产业，特别是在手游产业这块，为天津市第一个专业的“手机游戏产业园”，目前已有多家手游企业进驻。

2013年8月，九胜投资设立了智都教育、薪火商务、薪火文化传播、手游科技等6家子公司，涵盖了多个新兴产业。

设立这些子公司，并不是九胜投资自己亲自来做手游、文化传播等产业，而是作为这类产业的运营平台，比如未来参股园区内入驻的手游公司、与其他文化传播公司在园区开展合作等。”这位高管还表示，运盛实业将向产业园区服务者转变，发展与手游、文化传播等行业的培训、教育等配套服务，利用自身园区开发和运作优势，未来择机进行医疗服务、教育培训、手游科技等新型产业的投资开发，增加新的利润增长点。比如，园区已牵手国际知名游戏引擎公司Unity，与Unity在Unity认证资格教育、手游行业的支持服务工作、产业创新孵化等方面展开合作。

进军医疗服务及养老地产

在运盛实业定增收购九胜投资预案出炉同时，九胜投资对上海国际医学中心股权收购动作也引发市场关注。

上海国际医学中心是一所包含三甲医院、健康体检、高端养老等综合型国际医院，是第一家由新医改

催生的国际综合性非公立医院，也是卫生部和上海市的重点项目，主攻高端医疗市场。

目前，上海国际医学中心有9家股东，其中，上海国际医学园区集团有限公司占股比例为20%，为第一大股东，其余股份由8家社会资本持有。公告显示，九胜投资将总共斥资2.38亿元进行股权收购，收购完成后，将间接和直接持有医学中心28%的股份，成为国际医学中心的第一大股东。

运盛实业高管表示，若九胜投资收购医学中心股权及本次资产重组顺利完成，运盛实业未来可通过上海国际医学中心项目向高端医疗服务领域进行拓展，尤其是藉此进军养老健康地产，能开拓公司未来地产业务种类和盈利模式。

运盛实业没有自己来收购上海国际医学中心股权，而是通过九胜投资来曲线收购，实现了将两次并购在一次重组中完成。”有投行界人士表示，如果九胜投资对上海医学中心的股权收购以及上市公司的重组预案同时成功，相当于上市公司在一次资产重组过程中实现了两起并购，避免了进行两次资产重组，此举将充分节省企业资本运作的经济成本和时间成本。

一线城市年末遇冷

明年楼市分化料持续

□本报记者 姚轩杰

刚刚结束的中央城镇化工作会议进一步强调住房保障建设。业内人士表示，在调控既未放松也未收紧的背景下，明年全国楼市依然将出现分化走势，部分三四线城市房价或有下行压力。

一线城市年末短暂转冷

根据链家地产的数据，今年11月，北京二手房成交11355套，同比下降21.4%；新建商品住宅成交4030套，环比下降33.07%，同比下降幅度则高达50%，创北京2012年2月以来21个月的新低。链家地产市场部用“观望升级、年末市场降温”来形容目前的情形。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析，今年10月仅有10个楼盘推盘，11月也只有16个楼盘入市，这与三季度日均20个项目推盘相比明显萎缩，“紧七条”和近期自住型商品房政策的迅速入市也令部分意向购房人意愿转移，供应量断档直接影响市场交易量。同时，由于多数企业基本完成年内销售计划，推盘积极性降低，胡景晖预计今年很难延续往年年底交易量创年内新高的局面，未来一到两个月北京楼市都将在相对低迷中度过。

上海的楼市在年末时期也出现短暂下降。据21世纪不动产上海区域市场研究部统计显示，12月第一周，上海市新建商品住宅成交面积为19.8万平方米，环比大幅下滑28.5%，创近17周的次低，仅高于受节假日影响的10月首周。21世纪不动产上海区域市场研究部副总监黄河滔表示，年末楼市调控收紧，市场显露出一定疲态。此外，开发商降价动力不足，普遍选择暂缓入市，导致市场供应端出现明显的收缩。

中原地产市场总监张大伟认为，在调控收紧和市场周期的影响下，北上广深以及部分二线城市年末房地产市场将转冷，但明年春节过后市场会重新升温。

明年房价分化仍持续

众所周知，今年的房地产市场是比较火热的一年。进入年底，人们对明年房地产市场的走势更为关注。在中央新的房地产发展思路下，明年房价是涨还是跌？

在2013央视财经论坛房地产分论坛上，住建部政策研究中心主任秦虹认为，现在市场分化非常明显。1-10月份大部分一二线城市房价同比上涨超过20%，但有657个城市房价同比上涨不到5%，还有一些城市的房价是下跌的。因此，2014年房地产市场增长速度很难超过今年，分化的趋势会延续。主要原因：一是销售增长超过预期。1-10月份全国新建商品房销售面积增长速度是41%，1-9月全国二手房销售面积增长84%，这两个增长速度远远超过预期，明年商品房销售面积增速在此基础上再创新高的难度非常大；二是市场以自住型需求为主。一二线城市限购、限贷政策很难退出来，在这样的情况下，市场需求主体以自住性为主，自住性房子不可能重复购买，一家只需要一套房子住就可以了，因此明年自住性需求仍会增长，但增速超过今年很难达到。

保利地产董事长宋广菊也认为，2014年房地产市场总体呈平稳上升趋势，区域结构呈现不均衡的发展。“一二线城市，特别是一线北上广深还会持续上涨，这主要是由于特大城市聚集力和影响力进一步增强；二线城市应该讲是平稳增长，因为它既有不断增长的需求，同时也存在去除库存的压力，所以供求关系趋于平稳；三四线城市，我个人认为需求不足、供应量过大，房地产有下降的压力。”她如是分析道。

苏宁易付宝

快捷支付合作银行增至70家

红孩子母婴赞助央视亲子真人秀节目

苏宁云商旗下苏宁易购16日对外宣布，苏宁易付宝快捷支付合作银行已增至70家，覆盖中国工商银行、中国建设银行、中国银行、中国农业银行、交通银行、中国光大银行、中国邮政储蓄银行、华夏银行、江苏银行、北京银行、上海银行等国有银行、全国性股份制银行和部分区域性商业银行、农信社等银行。

苏宁易购金融事业部负责人称，苏宁易付宝一直在加快与各类银行的合作速度，明年快捷支付合作银行有望达到100家以上，并将支持海外银行的快捷支付。同时，易付宝快捷支付的应用领域已从贷记卡全面拓展到借记卡领域，目前支付成功率达90%以上。

消费者网购主要使用网银支付、快捷支付等在线支付方式。随着第三方支付方式的普及和人们对支付便利性需求的提升，快捷支付成为当下最受欢迎的支付方式之一。使用快捷支付的消费者无需去银行柜台事先开通网上银行，拥有一张银行卡即可完成付款。苏宁易购透露，在刚刚过去的“双十二”，易付宝快捷支付支撑了当天45.8%的交易笔数。

据介绍，使用网银支付的消费者普遍需要去柜台开通网上银行，且网银支付过程中通常需要几次页面的跳转，亦给木马和钓鱼网站留下空间，还需输入银行动态密码或插入银行U盾，影响到支付成功率和支付效率。快捷支付则则要便捷很多，首次开通只需在易付宝相应服务的页面提供银行卡卡号、户名、手机号码等信息，将易付宝账户关联至银行卡即可，后续使用只需支付密码或“支付密码+手机校验码”，付款非常方便。

又讯 全球声誉最高的亲子真人秀节目《超级育儿师》近期在CCTV2正式开播，苏宁红孩子作为特约赞助商，联合央视特别打造“育儿课堂”专题，并在线下推出“胎教音乐会”、“百万孕妈”、“超级育儿大讲堂”等多个母婴人群互动活动，深入践行苏宁云商首倡的O2O商业模式。（李巍）