

逐浪北京自住房或增值170亿元 金隅股份万亩工业用地蝶变真“土豪”

□本报记者 王小伟

30岁的北京小白领天笑,原本是跟随搜房和新浪乐居成天东跑西颠的“爬房族”,但最近他的选房方式变了。“我现在已经成为刷屏族。从1月10日开始,我每天早晨起来的第一件事就是打开电脑登录金隅嘉业房地产公司的官方网站,而且每天都要定时刷新,看公司的两个自住房项目是否已经正式启动网上申购。”他对中国证券报记者介绍道。

天笑天天盯着的是北京市第二批自住型商品房项目,其开发商金隅嘉业是金隅股份旗下保障房项目的运作平台。而以建材起家的金隅股份,其实是一家房地产全产业链公司,不仅发展壮大之路与国内其他房企大不相同,其盈利模式与产业链优势也并非其他企业可以轻易复制。“金隅嘉业囊收两块自住房用地丝毫不奇怪,因为这两块自住房用地本来就是金隅股份的土地,只不过原来是公司的工业用地,通过招拍挂程序,转化成自住房用地后继续由金隅嘉业开发而已。”知情人士向中国证券报记者透露。

乘着北京自住型商品房建设的东风,金隅股份最新透露的万亩工业用地“蝶变”潜能究竟有多大?能够为公司增利多少?转化过程中究竟隐藏着哪些不为人知的秘密?带着一连串的问题,中国证券报记者日前走访了金隅公司高管和多位地产界专家,试图描绘出一条金隅股份自有工业用地通往“蝶变”之路上的足迹图谱。



金隅股份原星牌建材厂工业用地转化为自住房用地,现场已经拆除平整,准备春季动工。

本报记者 王小伟 摄

发端: 试水自住房享绿色通道

随着自住房项目申请日的临近,金隅嘉业从上到下忙得不可开交。中国证券报记者日前前往星牌建材制品厂地块看到,数十万平米的自住房建设用地已经拆除得相当平整,不时还会有机械车进行挖掘填埋,有卡车进行建筑垃圾清理作业。

恒建达建筑拆除公司是专门负责该自住房项目拆除的公司,公司负责人对中国证券报记者介绍,金隅这个项目已经拆了几个月的时间,目前拆除工作已经基本完工,初步计划2014年3月开春时动土开建。

目前,“北京金隅节能保温科技有限公司”的牌子依然醒目地挂在该地块大门外,除了接近完成拆除的生产线之外,该厂区还有几条完整的生产线。在该自住房地块之外的诸多工业厂房外墙上,也都印上了大大的“拆”字。

知情人士向中国证券报记者透露,这些生产线或者厂房拆除后,将进行道路施工和绿化建设,为金隅嘉业星牌建材厂自住房项目配套。

金隅股份董事长蒋卫平很看好公司的自住房项目开发,并对北京最新推出的自住房政策表示肯定。蒋卫平说:“北京漂了这么多人,解决住房问题实际上是无休止的,其间也会充满各种矛盾。自住房政策是政府和企业真正想一起了,能够最大限度地做到百姓满意、政府高兴、企业也欢迎。”他表示,金隅股份2014年肯定将在自住型商品房建设方面大展拳脚。

有房地产业内人士向中国证券报记者介绍,由于房屋盖好后并不愁销路,且毛利率能够维持在相对较高水平,不仅金隅股份,实际上包括外省市在内的不少房地产企业在觊觎北京的自住房开发项目,但是由于门槛较高,且竞争激烈,不少企业都在得知实情后望而却步。

那么,金隅嘉业脱颖而出是靠的什么秘密武器呢?根据中国证券报记者了解到信息,原星牌建材制品厂B01、B02、B03地块于2013年12月27日投标,投标当日收到三家企业报价,最终被金隅嘉业以22亿元拿下,溢价率不足1%。除了此地块外,2014年1月8日,在朝阳区东坝单店自住型商品房地块的招标出让中,金隅嘉业再次以43.35亿元的报价胜出,溢价率为0.28%。

“东坝单店与星牌建材制品厂地块本都属于金隅股份自有工业用地,所以取得地块使用权相对便捷。”中国社会科学院城市发展与环境研究所董昕博士向中国证券报记者解释说,“土地

金隅股份占地面积较大的土地使用权一览表(部分)

省份	土地使用权位置	占地面积(平方米)
北京	丰台区大红门西路4号工业园	194343
北京	海淀区清河安宁庄工业园	130380
北京	大兴区黄村镇大庄村工业园	345797
北京	朝阳区高井2号生产1区及2区工业园	253237
北京	海淀区西北旺镇亮甲店村北工业园	569179
北京	通州区梨园镇砖厂村工业园	656197
北京	昌平区马池口镇北小营村东	497994
河北	大昌夏店镇夏安路东东庄村工业园	239075
河北	石家庄市赞皇县王家东村南的工业园	4000000

数据来源:安信证券

制表:王小伟

潜力: 万亩工业用地待涅槃

“在北京,连很多犄角旮旯的地方都有金隅的房子,公司到底存有多少地呀?”这是天笑此前“爬房”时最直观的感受。

在巨量的土地储备中,工业用地储备最有可能成为金隅股份业绩增长的全新引擎。根据安信证券的汇总计算,金隅股份累计披露了在北京的工业用地储备达540万平米,按照三分之一可以转换为自住房的比例折算,估计工业用地会带给金隅股份带来价值增值140亿元。

“金隅股份是北京市拥有自有土地和自住型商品房用地最多的国有企业,包括矿山在内,目前公司在北京的自有工业用地总面积实际超过1万亩。”这是金隅股份董事长蒋卫平向中国证券报记者最新证实的数字。1万亩约为670万平米,较券商研报数字高出近3成,相应地可能带来价值增值逾170亿元。

“所谓自有土地,是国家产业政策‘退二进三’的产物,即把原来划拨的国有土地所从事的第二产业搬出后,发展服务产业;自住型商品房用地则用于自住房的建设,建设完成后售价要比周边售价至少便宜30%左右。金隅嘉业本次北京自住房建设用地实际上就来自于金隅股份自有工业用地,工业用地转化成自住房用地后,能够带动土地价值的大幅提升。”蒋卫平对中国证券报记者分析道。

正是依托这种丰富的土地储备,金隅股份近年来房地产销售收入占公司总收入的比重呈逐年提高走势。“2007年,金隅股份房地产收入所占比例为22.8%,2013年中期该比例已经提升至31.5%,房屋销售收入5年复合增长速度超过40%。”安信证券预测,2013年金隅股份房地产开发业务预计销售额将超过150亿元,2014年有望超过200亿元。

公司层面也向中国证券报记者证实了房地产业务的快速发展。金隅嘉业党委书记张启承介绍,金隅嘉业虽然仍然立足北京,但已经将业务拓展至长三角和环渤海地区,

已经先后开发房地产项目90多个,总规模1400万平米。其中保障性住房470多万平方米,总房源达5.3万套。目前,金隅嘉业已经成为北京市涉猎保障性住房项目最全的保障房开发企业,也是全市保障性住房规模最大的房地产开发企业,所承揽项目包括经济适用房、廉租房、公租房、自住型商品房等各种业态。

根据公司提供的数字,2013年金隅嘉业办理保障性住房入住的项目就达5000套以上,而且还有新项目正在拓展。目前金隅股份的保障性住房项目全部位于北京。外埠7公司项目规模也已经达到250万平方米以上。在2013年融资环境、房地产环境不景气的情况下,金隅嘉业取得新增土地120万平方米。“公司今年1月已在东坝单店地区开工建设30万平米自住房项目,今年还将积极参与北京市自住型商品房的拿地与建设。”张启承表示。

相较于其他保障房项目,目前北京市场中自住房项目毛利率最高,因此,资本市场对金隅股份万亩工业用地转化成自住型商品房用地充满期待。根据此前媒体报道,在2013年11月11日北京市政府公布的首批7块自住型商品房用地中,金隅股份占据了3块,分别对应星牌建材厂、北京油毡厂和单店砖瓦建材厂。不过,据金隅股份房地产开发部经理寇元虎向中国证券报记者介绍,原来中标结果确实是3块,但是截至2013年底,最终结果是转化成自住房的地块为2块,另外1块已经作为中心城区人口纾解的用房了。

日前,北京市副市长陈刚在2014年北京“两会”上表示,2014年北京要把自住房做大,全年要供应5万套,较2013年2万套的自住房建设规划高出1.5倍。“北京每年新建商品房一共才10多万人,大面积‘普及’自住房,对于拥有丰富土地储备的金隅股份无疑是件大好事。”有券商分析师指出。

蒋卫平表示,2014年金隅股份将大规模开发自

住房项目,开发模式会继续采用公司一贯的“好水流”方针,以最快速度回笼资金,投入新项目。“‘好水流’方针的核心就是满足不同消费群体的刚需,而不是炒房人需求。因此,资金回笼更快,带动公司房地产业发展速度也较快。”

“公司首批工业用地转化成自住型商品房用地是在2013年底完成的,如果不是因为冬季不宜开工,金隅股份早已经开始建设自住房了。”蒋卫平补充道。

不为人注意的是,金隅股份工业用地的转化,实际上也同步伴随着公司的产业转型升级。本次转换为自住房用地的原有生产线,基本上都是已经纳入金隅股份淘汰进程的落后产能。“这对公司产业生态的转型升级无疑具有更深远的影响。”业内分析师表示。

寇元虎向中国证券报记者详细分析了公司工业用地转化为自住房用的三大决定因素,首先是符合北京产业布局要求,比如某些工业用地有噪音,不符合北京市产业发展要求,则公司会主动做出调整;其次是公司也存在产品结构升级问题,市中心项目不可能继续技改,直接将工业用地就地转化;此外,还要取决于北京市政府的城市主体限制性规划,入市、摘牌、开发等手续要在体系内去做。

董昕分析说,北京工业用地的转型与城市发展的产业升级密切相关,这与数十年前德国鲁尔工业区的改造有相似之处。昔日的德国鲁尔工业区,由于百年的工业生产,留下污染严重的环境;随着产业的转型升级,鲁尔区现已成为德国环保、软件和创意产业的基地,环境也被修复一新。鲁尔区的改造升级过程中,也有部分工业用地重新用于住宅建设。

“可以预见的是,2014年,金隅股份房地产业务将在自住型商品房领域大展拳脚。但这种独辟蹊径的盈利模式与产业链优势,并不是所有企业都可以复制的。”有分析师如是说。

悬念: 自住房政策能否走远?

但是,风云变幻的房地产调控政策,令自住房是否迎来持续大发展依然成谜。

国土资源部原司长郑振源向中国证券报记者介绍,近10年来,大约47%的国有建设用地分给了工业用地,只有27%分配给了住宅。此前,除非企业破产或者搬迁,企业才会将工业用地腾挪。而按照北京最新的自住房政策,日后工业用地转化为自住型商品房用地的比例将逐步加大。

随着地方“两会”日前密集召开,各地房地产政策逐步明朗。与此前大不相同的是,各地开始根据自身特点,因地制宜地制定调控政策。有土地专家在分析新一届政府上任以来的房地产调控思路走向时指出,政府稳定房价已经不再刻意突出中央在调控中的主导角色,而是突出地方政府在调控当中的主体作用。中央不再统一发号施令,一刀切;地方政府将在未来的调控当中更为积极,政策方面也会出现明显的差别化。

具体到房地产调控政策最为复杂和敏感的北京来说,自住房将成为政府房地产调控政策创新的主要着力点。北京市住建委副主任王荣武此前曾对媒体表示:“由于过去的调控思路是以限制需求为主,在供给端考虑较少,因此市场上缺乏与‘夹心层’收入水平相称的房源。自住型商品住房政策就是针对‘夹心层’需求出台的。”

“从市政府提出的自住型商品住房来看,北京市实际上正在形成‘高端有市场,中端有支持,低端有保障’的三元调控格局。”某地产专家向中国证券报记者表示,“从目前迹象看,北京市政府正在多渠道扩大土地供给,提高政策性住房供应比例。在此过程中,农村集体土地改革的推进由于牵涉利益众多,进程会相对缓慢,而工业用地资源或将率先释放。”

“如果2014年5万套能够成为事实,那么北京楼市的整体市场结构将出现质变。”该专家为中国证券报记者算了一笔账:最近几年北京剔除保障房后的纯商品住宅,平均一年在8万套左右,如果供应5万套自住型商品住房,也就是占市场成交的60%将都是限制价格的商品房。

金隅股份也认可自住房对北京楼市调控的积极作用,认为新政策实际上让出了无限竞价的空间。

“以往房地产开发土地招拍挂过程中的竞价,直接造成未经建设时的楼面价就可能达到4万元以上,再加上税收、施工费用等,房价降下来是不可能的。但自住房建设用地不用竞价,而是采用招标的方式,政府让出了部分空间。”金隅嘉业党委书记张启承表示。

自住型商品住房实际上是一种共有产权的商品房,个人对自住房未来的收益权中有一部分要归政府所有,政府出让部分利益,使自住房价低于周边市场,居住不受任何影响,但是倘若销售,政府当时出让的相关利益将进行回收。金隅股份副总经理王世忠介绍说,“比如目前自住房单价为2万元,若干年后房屋的销售价格达到4万元,其中的2万元单价差额亦即涨价的30%,将由政府直接扣除。自住型商品住房主要是控制房价,最厉害的是持续不断的推出。每个项目只要有一定比例的自住房,对周边房价下调肯定有影响。比如,通州某自住房项目定价为1.2万/平米,周边高价房怎么可能卖得动呢?”

但中国证券记者在采访中也发现,虽然北京市政府大力推广自住房力度有增无减,但自住房政策正在受到社会各界尤其是学术界越来越多的质疑。经济学家华生日前在“中国城镇化与新土改”论坛上就表示,自住房实际上是一种“扭曲”政策,并不是符合市场化的规范做法,恰恰反映出政府制定政策方面随意性较强。

董昕认为自住性房在本质上与经济适用房无异,都是政府限制价格、限制销售对象的保障性住房,也难以摆脱经济适用房存在的种种弊端。她解释说,从2007年开始,中国城镇人均住房建筑面积就已经超过30平米,而且逐年增加,可见,中国住房的结构性问题远大于总量问题。北京环境、资源已经达到甚至超过了承受极限,引导人口的合理有序流动,利用税收等手段“盘活住房存量”,更有利地解决北京住房的问题。

实际上,目前业内学者诟病自住型商品住房政策,与若干年前诟病经济适用房政策如出一辙。“能享受的毕竟是少数,而且不少比例是有房一族在申请此项

‘福利’,导致的结果是有房的依然有房,没房子的依然没房。”

面对诟病与质疑,北京自住型商品住房究竟是短期还是长期政策仍然存疑,金隅股份自有土地转变为自住房用地的可持续性也要打上问号。

“实际上,不仅金隅股份,任何房企要想在房地产业务上有所突破,就必须调整相应的战略。这种战略调整包括三个要点:一是产品线重塑,二是区域识别成为企业的关注对象,三是模式要进行创新。政策大网铺开,房企如果没有创新,很难超越常规盈利的获取。”有地产专家指出。

在北京地产界,金隅一直以保障房大户著称,其开发节奏也一直是“跟着政府走”。王世忠对中国证券报记者透露,1998年北京市政府决定开发经济适用房时,金隅嘉业就开发建设了北京第一批经济适用房项目。“该项目位于北京市东五环附近的管庄,项目销售许可证即是京经适房001号。”此后限房、廉租房、公租房等项目,也都是按照政府的要求和政策导向在做。

寇元虎向中国证券报记者透露,金隅股份每年都会有2-3块自有用地的转化,多则七八十万平方米,少则四五十万平方米。目前金隅嘉业又有3块自用土地报给北京市政府相关部门,但具体成为哪种“业态”,则要根据政府相关规划来定。

金隅股份公司层面强调了“以不变应万变”的保障房逻辑。寇元虎表示,目前公司是按照北京市政府2013年2万套、2014年5万套自住房的安排思路在走,如果政策按此落地,公司的承接会非常顺利,如果政府有中心城区人口纾解等其他安排,公司也会按照相关政策进行调整。

王世忠对中国证券报记者说:“无论房地产调控政策如何变化,一线城市的限购肯定不会放松。政府在保障房建设力度方面仍会加大,这些都将为金隅股份的发展带来巨大机会。金隅嘉业2014年的目标是,争取在2013年基础上,销售收入和现金收入再实现翻番。”

中国证券报记者最新获悉,不仅在北京,金隅嘉业已经将保障房触角伸向外埠,日前公司已经在青岛展开与政府的合作,共建当地保障性住房项目。