

危情时刻或成救命稻草

## 过半上市房企手握金融资产

## 中粮地产无奈售招行

即使背靠中粮集团的大树,但面对日益紧张的现金流,中粮地产也开始变现所持金融资产。中粮地产9月27日公告,为补充流动资金,近日公司已通过上海证券交易所交易系统出售持有的招商银行股票904万股。经初步测算,公司此次处置可供出售金融资产产生的利润约8000万元。据了解,中粮地产所持该部分股票的初始投资成本仅为1574万元。

此前,为补充流动资金,中粮地产已多次出售金融资产,其中包括退出金瑞期货经纪有限公司。2009年,中粮地产还通过二级市场出售中汇医药、江西铜业、中国宝安、招商银行等股权。

分析人士认为,一直以来,投资收益是支撑中粮地产业绩的重要方面,当前资金紧张的情况下,中粮地产此举应是无奈的选择。

中粮地产半年报显示,截至6月30日,公司经营活动现金净流量为-11.9亿元,同比大幅下降。其手持9.4亿元的货币资金,但短期负债为3.8亿元,长期借款也达到了9.8亿元。

在现金流趋紧的同时,中粮地产并没有止住其扩张步伐。今年以来,公司多次在杭州、北京、成都等地拿地,土地使用权花费已经达到近25亿元。

除此之外,公司现有项目

## 过半上市房企手握金融资产

事实上,同中粮地产类似,众多房地产公司也手握较大金额的金融资产,资金紧张之时,变现或许将成为开发商救急的最优选择。

Wind数据显示,申万房地产行业135家上市公司中,大多数上市公司均进行了证券投资,包括持有证券公司股权、其他上市公司股权以及非上市金融企业股权等。

共有70家房地产上市公司持有金融资产,所占比例超过50%,其中不乏万科、保利地产、招商地产、金融街、首开股份、深振业等知名地产公司。以万科为例,截至6月30日,万科共持有3家上市公司股权,分别为欧亚集团、SST天海、上海普天,作为可供出售的金融资产,万科的初始投资成本共计不超过370万元,但期末的参考市值已经超过2000万元。

首开股份也持有包括交通银行、北巴传媒、美都控股、中航地产等在内的金融资产,合计初始投资金额约为2900万元,而期末参考市值已经接近2亿元。

## 或自筹变现渡难关

为抑制房价过快上涨,国家出台了一系列严厉的房地产调控政策,其中,融资政策的紧缩成为调控的重要一环,在此背景下,不少房地产企业面临着资金链紧绷的危险。

数据显示,今年1-8月,国内房地产开发企业本年资金来源44363亿元,同比增长35.0%,增速只有前2个月的一半。其中,国内贷款8460亿元,增长27.8%;利用外资369亿元,增长23.9%;企业自筹资金16628亿元,增长50.7%;其他资金18906亿元,增长26.8%。在其他资金中,定金及预收款10637亿元,增长22.1%;个人按揭贷款5745亿元,增长27.5%。

万联证券黄鹏认为,房地产开发资金来源增速大幅下降,一方面是由于加强银行信贷的监管,国内贷款占比逐渐下降;另一方面,受销售下滑影响,其他资金增速贡献逐渐降低。在这种情况下,房企自筹资金占比明显提升。

黄鹏还指出,从短期看,在不加大开发力度及增加土地支出的情况下,房地产上市公司仍具有较强的短期偿债

能力,暂时还不必为资金问题担忧,但长期偿债能力已逐渐趋于前几年的平均水平。未来影响开发商资金状况的因素除了楼市销量以外,还有调控政策。从中长期看,对房企资金状况并不能过于乐观。

Wind数据还显示,135家房地产上市公司上半年经营性现金流合计为-837.56亿元,比去年同期的393.44亿元大幅下降。其中,89家上市房企的经营性现金流为负值,占比达到66%,而万科、保利地产、招商地产、金地集团四大龙头公司的现金流净额均为负值,保利地产经营现金流甚至高达-233.5亿元。

业内人士认为,较多的金融资产不仅可以通过确认投资收益的方式,助推公司未来业绩,更可以为房地产公司的扩张提供资金,不少房企均是在日子好的时候投资大量金融资产,而在资金困难的时候,它们完全可以选择变现。不过,对于大部分上市房企来说,金融资产占公司净资产的比例都不大,因此变卖金融资产只能是救急不救穷。

“本报记者 王锦

中粮地产出售招商银行股权补充流动资金,引发了市场关于地产商的“小金库”——金融资产到底有多少的关注。统计显示,135家房地产上市公司中,共有70家持有金融资产,覆盖面超过50%;进行证券投资的初始投资额合计高达88.34亿元。

信贷收紧、再融资不畅,在政策调控短期难以放松的背景之下,房地产企业如果遇到危急时刻,除了降价销售回笼资金外,似乎还可以变现手中所持金融资产救命。不过,除个别公司外,相对于总资产和净资产额,大多数房地产公司金融资产的市值规模并不大。



IC图片

## 土地供应量未达标

## 一线城市仅完成全年计划两三成

“本报记者 于萍

在国家对开发商圈地加大打击力度的同时,各地的土地供应计划完成情况却并不乐观。有关统计显示,目前除了上海外,一线城市完成年初制定的土地供应计划的情况堪忧,而部分二三线城市已经提前完成全年供地计划。

## 土地供应仍未达标

中原地产数据显示,截至9月初,北京市仅完成全年2500公顷供地计划的26%。上海完成全年计划的74%,广州和深圳分别完成全年计划的18%和33%。二线城市中,天津、武汉和长春的土地供应是全年计划的145%、240%和120%。其余二线城市中,重庆、南京和杭州分别完成3宗和2宗地块,由于包含科研用地和动迁安置房用地,因而拉低了楼面均价,两城市均不到1000元/平方米。

除上海外,一线城市只完成2010年供地计划的两至三成。即便与去年同期相比,供应仍然偏低。”中原地产研究员张大伟表示,在接下来的时间里,一线城市推地压力较大。相对的,有个别二线城市完成情况较好。天津、长春作为今年的供

地大户,已提前超额完成了商品住宅供地计划。

根据中国指数研究院数据统计,由于受中秋假期的影响,9月第四周(9月20-26日),重点监测的20个城市土地推出量和成交量均缩水过半,成交楼面均价略有下调。

20个主要城市共推出97宗地块,土地面积547万平方米。共成交土地31宗,成交土地面积144万平方米。成交楼面均价为3777元/平方米,环比上一周下降9%。

从成交的活跃度来看,9月第四周,杭州共成交土地4宗,合计10万平方米,楼面均价达到15583元/平方米。北京成交2宗,共计28万平方米,楼面均价为7619元/平方米,楼面均价仅低于杭州。广州和上海分别成交3宗和2宗地块,由于包含科研用地和动迁安置房用地,因而拉低了楼面均价,两城市均不到1000元/平方米。

## 通州地块推迟投标

区域规划无疑也是刺激地方供地的因素之一。自从通州区被定位为“北京副中心”后,该区域的房地产热度就不断上升。除了房价飞升

外,通州区首批还推出了10宗地块入市交易,土地总面积达到63.64万平方米,规划建筑面积138.83万平方米。

不过,北京市土地整理储备中心日前公告称,由于北京市运河核心区IV-05地块、IV-08地块、IV-09地块、IX01-04地块4宗用地存在地上物拆除问题,现决定推迟该4宗用地投标日期,具体投开标日期另行通知。

此前,土地整理储备中心已经将通州运河核心区IV-09多功能用地等8宗国有建设用地投标预登记时间的公告进行了延长。

本来计划在9月28日出让的8宗地块,在取消了其中最大的4块地后,仅面市39.38万平方米。这4宗商业用地受到了华业地产、通州房地产开发、新华联伟业等六家房企的青睐。目前各地块意向公司报出的楼面地价均超过8000元/平方米。

业内人士认为,通州新城规划带动了该地区的楼市热度,但是由于“开发商圈地一年严禁拿地”的新规影响,地产商在土地市场上的行为将在短期内被抑制,这可能会对通州地块的入市交易带来一定的影响。

## 上海住宅成交连涨七周

“本报记者 周文天

“金九银十”过半,上海新开楼盘购房者再度踊跃,但无论是一手房还是二手房,成交价都出现了反弹迹象,二手房市场“跳价”声又起。

## 中秋假期激发买房热情

上周有3天为中秋节“小黄金周”。据佑威及楼市专评网联合提供的数据显示,上周上海市商品住宅成交面积为31.8万平方米,环比前周上涨14%。这种稳步上涨的趋势已持续了七周。

价格方面,上周上海商品住宅成交均价为21271元/平方米,环比前周上涨8%,在上周短暂下挫后,再度回升至2万元/平方米以上。从成交面积排行来看,上周均价2万元以下的楼盘和3万元左右的楼盘上榜数量非常接近。其中,2万元/平方米以下的楼盘10席中占了6席,另外4席的均价则在3万元/平方米左右。

上周上海市商品住宅新增供应面积为31.1万平方米,环比前周大涨56%。在上周还是有部分单价高于3万元/平方米的项目推出,如普陀内环内的西康锦城。还有一些中高端别墅项目也在上周拿到预售许可证,可见中高端项目并非完全停批。今年下半年,上海星河湾、远风华园等多个高端项目将上市。

目前“金九”已近尾声,为迎接国庆假期以及将在10月3日举行的2010年秋季“假日楼市”房展会,众多开发商选择在此销售黄金期开盘,有可能会掀起第二波销售热潮。

搜房网数据监控中心分析师指出,90平方米以下小户型比例降至10月开盘楼盘的39%,已不再是上海住宅市场上的绝对主力,满足改善型、投资型需求的大户型公寓、别墅正逐步加大开盘量。

## 新房最高“跳涨”两成

上海前段时间销售火爆的绿地蔷薇九里上周均价已达到了14340元/平方米,相比5月份12500元/平方米开盘的均价高了近15%。

有数据显示,9月份上海近七成楼盘的最新销售均价回到了新政推出前的水平,浦东、闸北、嘉定、宝山等一些楼盘出现不同程度的上涨,涨价率最高达两成。业内人士透露,部分之前所谓的降价盘,只是以开盘时的报价为准,“制造”出了打折销售的假象,实际成交价相比调控之后一段时间的价格都有不同程度上涨。

在静安、长宁、卢湾等板块,二手房市场的“跳价”现象再度出现。北卢湾的高端楼盘翠湖天地的挂牌者中,近七成房东提高报价,不少房源的“跳价”幅度在15%左右。

佑威房地产研究中心副主任陆骑麟认为,前期实行的高价盘限制入市政策,只在短时间内出现效用,加之一些项目在“金九银十”之际伺机涨价,可见成交量的持续反弹也增加了开发商对房价上涨的信心,但是持续出台的政策对于房价上涨打压是显而易见的,因此对于未来房地产的走势还需密切关注政策动向。

## “首套房退税”升温重庆楼市

“本报记者 林喆

重庆市财政局日前公布了“首套房退税”政策。在重庆主城区首次按揭的购房者,同时在主城区内缴纳个税的购房产权人,可根据其所缴纳的个人所得税额度,享受财政补贴优惠。受此政策影响,9月中旬开始,重庆楼市成交明显升温;开发商10月份的计划推盘量也大幅上涨。

## 退税限额高达40%

根据重庆市财政局的规定,从2008年12月1日起(签订正式购房合同为准),在主城区首次购买住房(含改善型购房)并以按揭方式支付,同时在主城区缴纳个人所得税的购房产权人,可成为享受财政补助的对象。

具体的补助方式为:从购买住房并支付按揭本息的首月起算,连续12个月止为一个补助年度。在补助年度内,以实际缴纳的个人所得税的40%为限。高于按揭本息的,按按揭本息额度给予补助;低于按揭本息的,按个人所得税40%的额度给予补助。总累计补助金额不超过住房总价的30%。

重庆财政局有关人士介绍,一位首次购房者,如果每月缴纳个人所得税为1500元,年缴个税为1.8万元。按照以实际缴纳的个人所得税的40%为限规定,他可以获得7200元的补助,但总累计补助金额不得超过住房总价的30%。

申银万国分析师江征雁认为,重庆购房补贴强调首次置业,符合“国十条”对于首次置业的鼓励和支持的政策导向。但该政策正处于调控预警的风口浪尖,因此不排除是为了对冲后续房产税等政策。

不久前,重庆市国土资源与房屋管理局相关负责人曾表示,重庆改革是一套“组合拳”,房地产市场要形成“低端有保障,中端有补贴,高端多缴税”的多层次调节体制。而重庆在目前楼市并不低迷的情况下推出“购买首套房补贴”政策,显然将进一步助推楼市升温。

## 开发商加速推盘

在政策利好和传统旺季来临之际,重庆楼市成交量迅速放大,开发商的推盘意愿也明显提升。数据显示,中秋三天假期,重庆新房成交2627套,是“五一”假期成交量的3倍。另据不完全统计,进入9月以来,重庆超过50个楼盘入市,而10月将陆续有40个盘入市。

在国庆黄金周计划推出的部分项目“未开先热”。据重庆棕榈泉国际花园的销售人员介绍,目前登记选房的客户络绎不绝。而随着10月中旬秋季房交会的即将来临,重庆本土楼盘纷纷推出房源,比如龙湖地产9月推出房源至少1000套;金科6个新盘即将供应1600套,并拿出9.5折优惠。

下半年以来,重庆整体推盘量一直处于上升趋势。在户型方面,新增房源主要以高层普通住宅为主,售价普遍在7000-8000元/平方米。10月份,业内预计高层大户型、洋房、别墅等的豪宅也将放量。重庆棕榈泉国际花园、龙湖花园、鲁能领秀城、协信公馆等项目均有推盘计划。

业内人士预测,9月和10月,重庆新增供应量会超过今年3、4月份和去年同期水平,供应量至少会在240万平方以上,房源超过3万套。重庆楼市在10月份将迎来销售高峰。