

成交回暖降下“及时雨” 房企悄悄趟过“资金底”

□本报记者 于萍

受国家统计局公布最新房价数据影响,18日房地产板块领跌沪深两市。中国证券报记者日前调查发现,继销售回暖、流动性放松后,一些开发商的资金压力已经得到极大缓解。虽然银行对于开发贷款的发放仍然谨慎,但在执行层面上开发贷的申请和审批已有放松迹象。尽管7月房地产行业还将迎来超过500亿元的信托兑付洪峰,但在成交持续回暖和银行信贷环境渐宽松的底气下,房企似乎已经趟过“资金底”,现金流明显好转。

业内人士指出,由于资金压力减轻,未来市场上降价跑量的项目料将减少,而“手有余粮”的开发商或将加强在土地市场的投入。

销售回款如“及时雨”

自今年3月以来,开发商不断以降价跑量的策略去除楼市库存。尤其是5、6月份刚需入市带来销售释放,更加快了开发商的资金回流。再加上信贷环境好转,股权交易增多,开发商融通资金的能力得到极大提升。

现在的资金压力比以前好些了,主要就是销售回款比较好,尤其是上半年的销售情况不错。”经营项目主要集中在北方地区的一家上市房企董秘在接受中国证券报记者采访时直言,今年按揭贷款的发放速度比去年快,包括公司直接收到的现金和按揭款回款都好于去年。”

今年一季度地产销售陷入全行业低迷之际,大部分地产人士并

没有预料到二季度销售能够取得如此迅速的反弹。尤其是5、6月份楼市热销,令不少开发商收复了半年度经营“阵地图”。按照国家统计局数据计算,如果剔除年底集中过户所导致的12月销售突增这一因素后,今年6月全国6381.88亿元的商品房销售额已经超过此前楼市火爆时期的月度销售额,创下近五年以来的月度销售新高。已经披露上半年经营数据的22家标杆房企半年度销售额突破4000亿元大关,同比增长了14%。

进入7月,楼市成交量依然保持不断上涨的态势。北京中原市场研究部统计数据显示,7月上半月,全国主要的54个城市楼市成交量再现

增长,合计成交高达12.99万套,较6月同期增长了13.4%,创下本轮楼市调控以来的成交新高。

“开发商资金压力最紧张的时候在今年一季度。”中投联达(北京)投资有限公司董事长杨少锋在接受中国证券报记者采访时表示,一季度很多房企的银行贷款到期,而新贷款还没有审批下来,再加上销售回款不足,是行业最低迷的时刻。

现在银行信贷有所松动,间接资金来源增多,销售回款加快,房企资金周转的压力已经不像以前那么大了。”杨少锋直言。

除了销售回款外,转让项目股权所带来的资金回流也让部分开发商得到些许喘息。“本轮楼

市调控主要是中小型开发商受到了冲击,而大型房企受到的伤害比较小。”杨少锋指出,大型房企中受到冲击比较大的是绿城,该公司通过转让股权的方式实现资金过度。仅在今年6月,绿城便宣布了两起重大合作。公司分别牵手九龙仓和融创中国,涉及资金分别约51亿港元和33.7亿元人民币。

近期,市场上房地产股权转让项目也有所增多。为拓宽融资渠道,卧龙地产也于近期将持有的武汉卧龙墨水湖置业有限公司40%股权作价1亿元转让。依靠股权转让融通资金,成为开发商缓解资金压力的又一手手段。

信贷环境悄然改善

在连续降息之后,作为资金密集型行业的房地产行业银行信贷成本得到明显改善。中国证券报记者在调查中还发现,尽管行至年中、楼市回暖,大多数银行并没有对房地产开发贷款政策和额度进行调整,但是在执行层面上,以优质房企为主的开发贷已有所放松。

“我们行对于开发贷的政策最近没有变化,还是重点支持优质房地产客户,优质住宅项目以及保障房项目。”某国有大型银行分行的信贷负责人对中国证券报记者表示,目前该行主要按照客户需求驱动的原则,在总量约束的基础上,对不同风险特征的大中型公司类客户实施差别化的授信审批流程。不过现在在全行对整体授信的时效性要求有所提高,主要提高集团客户授信组织效率。”该人士直言。

“现在对于小型开发商贷款主要以退出为主,新增贷款就更小心了。”一位城商行负责贷款审核的人士表示,这几年我们的策

略都是做大客户,主要是小客户的不良率太高,尤其是小型房地产企业抗风险能力差,面对调控出现不良贷款的概率较高。”

虽然银行表示没有放宽开发贷,但是在执行层面上,部分优质项目的开发贷款审批速度已有所加快。北京地区某中型房企的负责人告诉中国证券报记者:“目前按揭贷款的审核速度已经回到正常水平,大概15-20天左右就能发放下来,而去年下半年开发商很多时候都不能确定贷款审批的时间。不仅是按揭贷款,与前段时间相比,开发贷的审批也已经加快。”该人士透露,目前北京地区有很多银行对房企开发贷资金的要求放宽了,这就意味着贷款门槛已经降低。

整体上看,银行信贷的确比以前宽松,不仅是审批速度,在申请贷款时也更宽松一些。”

事实上,从国家统计局公布的开发投资资金来源来看,信贷资金在地产商资金来源中的占比正在不断下滑。数据显示,6月房

地产开发国内贷款为1295.41亿元,占全部开发资金来源的比重为14.14%,而这一比重在年初为22.02%。企业自筹资金、其他资金和订金及预付款的占比则有所提升。

除了银行信贷,一些中小房企还将目光投向了信托等其他渠道。近几年,一些开发商通过信托融通了大量资金,这也使得今年成为信托兑付的集中期。国泰君安研究报告显示,2012年房地产信托总到期规模为1758亿元,其中7月为年度高峰,达到504亿元。

“我们公司在前年和去年上半年做了一些信托融资。今年3月、6月有两个还款高峰,下半年还有一些,但是主要还款期已经过去。”上述房企负责人表示,目前有信托兑付压力的主要是中小型开发商。国泰君安分析师李品科也表示,一些前期经历了快速扩张、但周转相对较慢、开发周期与行业同步的区域性中等开发商对信托依赖度更高,兑付风险相对更大。

降价项目大幅减少

销售回款增加、资金压力减轻,让不少开发商对未来经营“信心大增”。从近期市场情况来看,房企又开始出手拿地,而降价打折促销的楼盘却在大量减少。业内人士指出,这些现象表明开发商现金流已经大幅好转,这也将影响企业未来的经营策略。

上半年招商地产在13个城市有34个楼盘在售,完成签约金额和认购金额均大幅超过半年度经营计划。对此,招商地产董秘刘宁表示,为了确保市场稳定,短期内房地产政策不会有大的变动,而货币政策将持续利好房地产。未来市场需求依然相对旺盛,公司将紧抓去库存。

正是由于“手有余粮”,一些开发商也将目光移向了土地市场。“要是有钱的话,遇到合适的地块就可以多拿一些地。”北京一位开发商坦言,尽管有些地块交易比较难,但大部分土地的价格还没有起来,现在是比较好的拿地时机。”

金地集团则计划在三季度

推出近百万平方米的新增可售资源。金地集团董事会办公室副总经理许亚峰表示,公司2012年可供销售房源约为413万平方米,其中新增推盘面积约为213万平方米,上下半年新增推盘面积分别占25%和75%。许亚峰认为,下半年市场将迎来新增供应高峰。由于预期土地价格适度回落,企业信心小幅修复,三季度土地市场将出现较好投资机会。

“当前开发商的现金流情况好了很多,已经能够控制销售。目前基本没有降价的项目,大部分项目甚至出现小涨,这就证明开发商的资金压力已经不大,否则不会出现这种情况。”北京中原地产市场总监张大伟直言,在开发商销售回暖比较明显,融资渠道畅通的情况下,未来房企拿地的积极性将加大,打折项目也会大量减少。

从国家统计局18日公布的数据看,尽管房价同比下降城市数量有所增加,但环比上涨城市也在增多。国家统计局有关专家表

示,必须继续推进房地产各项调控,把抑制房地产投机投资性需求作为长期政策,绝不能让房价反弹。这一消息公布后,二级市场上房地产板块应声而跌。截至18日收盘,金地集团、云南城投、首开股份等公司股价跌幅居前。业内人士指出,这意味着未来房地产调控政策不会放松。市场销售是否还会保持5、6月份的火爆场面,将成为影响开发商决策的最大变量。

从目前来看,在销售复苏后,开发商对于未来楼市保持着谨慎乐观的态度,在加大推盘力度的同时,也在加强现有产品的去化速度。张大伟认为,受新开工数据触底的影响,今年7、8月楼市淡季推盘量会比较小。全年成交量最高点出现在9月、10月、11月的可能性非常大,下半年市场成交量将会超过上半年。不过,张大伟也指出,目前成交量有可能继续放大20%左右,但恢复到2009年-2010年时成交水平的可能性很小,未来房价即使上涨,幅度也不会很大。



上半年房地产信托融资逾700亿元

□本报记者 高改芳 上海报道

某房地产数据提供商表示,最近两个月新房销售持续回暖,大型开发商回款较快,资金饥渴有所缓解。当然资金饥渴缓解并不等于资金充裕,当前在监管部门仍未放松房地产调控的情况下,开发商仍然重视通过发行信托产品融资。用益信托工作室的数据显示,今年1-6月,房地产信托产品在全部信托产品中仍然占较大比重,共成立327款产品,融资规模达701.61亿元,占信托产品融资总规模比重为22%。

信托融资渠道畅通

北京中原市场研究部统计数据显示,7月上半月北京新建住宅及二手房住宅签约量再创新高。上海的情况也不例外。通常6月、7月是房地产市场的传统淡季,但是今年由于刚需持续入市、央行连续两次降息等因素,造成这两个月的房地产市场异常活跃,众多置业者密集看房,力争尽快出手。原本属二手房交易淡季的7月,市场成交量依然延续6月红火走势。

销售回暖使开发商的现金流充裕了很多。此外,几乎是与央行降息同步,6月以来北京、上海等地都有房地产信托产品获批。开发商通过信托渠道融资的途径仍然畅通。

有业内人士透露,目前监管部门对房地产信托产品的要求更加严格,满足“四三二”标准的开发商发起的信托产品才有望获批,即开发商融资前必须四

证齐全、至少投入30%的自有资金、必须有国家二级资质。从发行信托的融资成本来说,开发商的“贷款”利率在15%左右,比去年略降。

房地产信托仍受宠

据用益信托研究员分析,在今年发行的集合信托产品中,房地产信托占比仅为20%,远低于前两年50%的份额。2010年和2011年房地产信托的发行量较大,从今年下半年开始,房地产信托将迎来一波兑付高峰。预计今年房地产信托到期规模2234亿元,总还款额约2500亿元。其中3月是小高峰,到期规模约220亿元;7月起至9月是到期大高峰,平均每月在300亿元以上。从目前了解的情况看,尚未出现房地产信托无法兑付的情况,但部分资产管理公司的介入在一定程度上反映了房地产信托兑付面临的困难。

用益信托工作室的数据显示,6月基础设施领域融资发力,地方平台融资增加。房地产领域融资占比下降,房地产信托到期兑付风险一直是市场关注的焦点,监管层对新发行的房地产信托审批更为严格,而信托公司为防范风险,也纷纷开展项目风险排查,并逐渐转变业务方向。但在信托公司寻找到的主营业务方向前,高收益、高报酬的房地产信托产品仍将是信托公司业务开展的重点。由于房地产开发商融资、投资者对高收益产品的需求以及信托公司对高报酬项目及转型期间的业务开展要求,房地产信托仍会占据较大比重。

下半年房企拿地仍谨慎

□本报实习记者 张敏

北京万柳“地王”的热拍,凸显了房地产企业对优质地块的饥渴心理,但进入下半年,土地市场的回暖势头或许不会如业界预期那样迅速。

有业内人士指出,尽管上半年房企整体销售额有所回升,但房企的总体资金面仍相对紧张,这将成为制约企业拿地的重要因素。经过本轮楼市调控的洗礼,房企不再有以往拿地时的激进心态,谨慎拿地已成为共识。虽然不排除个别优质地块继续以“地王”的身价竞出,但未来的土地市场已很难再回到2009年的火爆局面。

资金状况面临考验

当前销售回款是房企的主要资金来源。据统计,上半年35家大型房企销售额为5455.34亿元,同比上涨11.8%。“牺牲利润,以价换量”被认为是首要因素。

具体到各家房企,上半年的业绩表现出冷热不均的态势。截至7月16日,已经有近50家沪深上市房企以快报和预告等形式发布了上半年利润情况,其中,保利、华远、中弘等企业的营业收入增幅明显;万方地产、沙河股份、世纪星源等房企则发出预期亏损的报告。

从上述公告中,尚难看出企业的现金流状况。统计局的数据显示,上半年房地产开发企业本年到位资金43329亿元,同比增长5.7%。

上海易居房地产研究院认为,这一指标正在筑底,二季度正是情况最差的时候。

另一组数据或许可以佐证上述观点。根据北京中原地产研究中心的统计,上半年十大标杆房企总合约销售金额约2996亿元人民币,购地金额仅花费304亿元,占比仅为10%,这一比例为2007年以来的最低值。其中,华润、金地和绿城三家房企上半年甚至没有增加新的土地储备。

兰德咨询机构总裁宋延庆向中国证券报记者表示,资金状况是企业拿地过程中首要考虑的因素,但总体来看,房地产企业的资金状况还不算宽裕。他认为,即使到下半年,这种情况恐难有

根本改善。

今年以来,央行两次下调存款准备金率,并连续两次降息,这不仅是刺激经济增长的重要手段,也被认为是房地产市场的利好消息。宋延庆认为,货币政策调整之于房地产业的意义,更多在于营造出市场筑底反弹的预期,难以从根本上解决资金的饥渴。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖也认为,在限购“红线”并未真正放松的情况下,市场销售情况不易持续,企业的资金状况仍将面临严峻考验。

房企告别冒进拿地

库存高企也将成为企业拿地的制约因素。来自中原集团研究中心的统计数据显示,截至今年6月底,北京、上海、广州、深圳的住宅库存消化周期仍然需要8到10个月,不少热点城市的库存同样处于高位。该机构认为,缓解库存压力是下半年开发商面临的主要任务之一。

事实上,尽管二季度以来房地产销售有所改观,但不少大型房企的土地储备和在建房屋存量仍然较大,在调控未松动的背景下,企业更倾向于消化库存,而非冒进拿地。

戴德梁行北京研究部主管覃晓梅也表示,近期在跟房地产企业的交流中,对方均表示资金和库存压力较大,且对后市的预期不甚明朗,因此尚无大规模出手拿地的计划。

中国房地产学会副会长陈国强指出,经过长时间的楼市调控,土地市场正在变得理性,企业为拿地不计成本的现象很难再现,土地市场也不会回到2009年、2010年的火爆场面。

近日,北京某知名开发商向中国证券报记者表示,土地底价不断提高,政府又在拿地中设置限价和配建保障房等限制性条件,这都容易使企业打“退堂鼓”。

据了解,在不少城市,两年前成交的高价地项目,如今大都进入销售阶段。在楼市调控的大背景下,一些项目的销售情况并不理想。个别“地王”项目,也因成本难以压缩、定价过高而面临较大的销售压力。

此外,随着下半年土地供应量的加大,房企仍将面临更多的拿地选择。覃晓梅表示,虽然回暖速度不会很快,但下半年的土地交易量仍将有所上升,也不排除个别高价地的出现。但总体而言,房地产企业会根据自己的选择,“拿合适的地”,而不是盲目多拿地。

上海浦东路桥建设股份有限公司		证券代码:600204	证券简称:浦东建设	编号:公告临2012-027
2012年半年度业绩快报				
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。				
一、主要会计数据和指标 单位:万元)				
项目	本期金额	上年同期金额	增减幅度	
营业收入(万元)	27,264.66	40,835.99	-33.23%	
营业利润(万元)	42,073.90	43,827.26	-4.00%	
利润总额(万元)	45,466.94	44,954.35	1.14%	
净利润(万元)	34,454.41	34,019.86	1.28%	
归属于母公司所有者的净利润(万元)	19,457.19	19,343.05	0.59%	
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润(万元)	16,979.23	17,985.85	-5.60%	
基本每股收益(元)	0.3905	0.3882	0.59%	

加权平均净资产收益率(%)	7.29	7.69	减少0.40个百分点
项目	期末余额	年初余额	增减幅度
资产总额(万元)	1,356,215.47	1,308,558.23	3.64%
负债总额(万元)	894,087.74	880,559.36	1.54%
所有者权益(万元)	462,127.73	427,998.86	7.97%
归属于母公司所有者权益合计(万元)	273,055.94	257,750.75	5.94%

二、其他说明
公司2012年半年度业绩快报数据为初步核算数据,未经会计师事务所审计,最终以公司2012年半年度报告中披露的财务数据为准。提请投资者注意。
三、备查文件
2012年半年度业绩快报原件。
特此公告。

上海浦东路桥建设股份有限公司
董事会
二〇一二年七月十九日

南通江山农药化工股份有限公司		股票代码:600389	证券简称:江山股份	编号:临2012-018
股票交易异常波动公告				
本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确和完整承担个别及连带责任。				
一、股票交易异常波动的情况介绍 本公司股票交易价格连续二个交易日(7月16日、7月17日、7月18日)收盘价格涨幅偏离值累计超过20%,根据《上海证券交易所交易规则》的相关规定,属于股票交易异常波动。				
二、公司关注并核实的相关情况 1、本公司生产经营情况正常,公司预计2012年上半年实现合并报表归属于母公司所有者的净利润为500万元-600万元。业绩预告详见2012年7月11日《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站。 2、经书面征询公司第一大股东中化国际(控股)股份有限公司、第二大股东南通产业控股集团有限公司,到目前为止,上述两大股东无根据《上海证券交易所股票上市规则》所规定的涉及到我公司的应披露而未披露的重大信息,				
三、不存在应披露而未披露的重大信息的声明 本公司董事会确认,本公司没有任根据《上海证券交易所股票上市规则》等有关制定发布应披露而未披露的事项,与该事项有关的筹划、商谈、意向、协议等;董事会也未获悉本公司有根据《上海证券交易股票上市规则》等有关规定应予披露而未披露的、对本公司股票交易价格产生较大影响的信息。				
四、风险提示 本公司指定信息披露媒体为《中国证券报》、《上海证券报》以及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn),敬请广大投资者注意投资风险。 特此公告。				
南通江山农药化工股份有限公司董事会 2012年7月19日				