

政策趋宽松 楼市有望“量增价稳”

大房企上调2015年销售目标

□本报记者 姚轩杰



制图/韩景丰

海外房地产投资方兴未艾

□本报记者 于萍

近两年中国对外投资房地产的热情不断增加，投资规模持续扩大。莱坊最新发布的《中国对外房地产投资报告》显示，2009年到2014年，中国对外房地产投资总额已从6亿美元上升至150亿美元。澳大利亚、英国及美国的门户城市成为投资热门城市。业内人士预计，未来外资及超高净值人士对外投资热情将不断提升，中国对外房地产投资将持续增长。

房企布局海外市场

1月23日万达集团收购澳大利亚悉尼1 Alfred大厦和紧邻的Fairfax House大楼，计划投资约10亿美元，建设一个综合性地标项目。这是万达集团继黄金海岸珠宝三塔项目后在澳大利亚的又一重大投资。此前，绿地集团也曾拿下海外地标性项目，而这仅仅是中国对外房地产投资热潮的缩影。

“如今投资者正将目光投向有长线回报的投资产品上。促使中国投资者在海外投资房地产的主要原因有中国国内政策推动海外投资、国内市场需求放缓、海外市场更客观的回报率等。”莱坊澳大利亚亚洲市场高级董事王家明指出。

根据莱坊的统计，目前中国对外投资主要集中在澳大利亚、英国和美国的门户城市，其中中国在澳大利亚的投资总额增长最为强劲，2014年同比增长超过60%。

“2013年中国流入上述三个市场的资本比2012年增长了5倍。”王家明预计，2014年中国投资者在这三个市场的交易额将达到或超过2013年水平，未来仍将是投资的热门地。

目前大型开发商已开始在海外市场积极开发物业项目，寻求多元化发展。根据莱坊统计，总资产规模超过110亿美元的19家房企中，已有8家房企在海外进行了投资，另有8家房企对海外投资“有兴趣”。

“公司已经总共进驻九个国家十三个城市。”绿地海外部人士对中国证券报记者表示。目前，绿地在济州岛打造了汉拿山小镇项目，伦敦绿地中心则是242米伦敦新金融城地标住宅，绿地还在悉尼投资建造占地4000平方米，高235米、85层的两栋酒店式公寓。此外，公司在洛杉矶、多伦多等多个城市均有投资项目。

除了传统热门城市外，部分城市还具有投资潜力。莱坊董事及大中华研究及咨询部主管纪言迅表示，如果综合考虑甲级写字楼回报率以及与10年期国债息差因素的话，法兰克福、东京、休斯顿等城市也具有投资吸引力。

险资“出海”异军突起

除了开发商“出海”外，险资也成为中国对外房地产投资的“主力军”。业内人士预计，2015年将是保险公司海外房地产投资活跃的一年。

莱坊数据显示，保费收入在11亿美元以上的15家保险公司中，有4家已经在海外进行房地产投资，还有8家保险公司表示对海外投资“有兴趣”。安邦保险、中国人寿、平安保险、阳光保险集团均已在海外进行房地产投资。其中，安邦保险拟以19.5亿美元收购纽约的华尔道夫酒店，中国人寿及平安保险均收购位于伦敦的物业，阳光保险集团则宣布以4.63亿澳元收购悉尼的喜来登公园酒店。

“险资投资海外地产主要集中在标准型建筑，注重风险和回报平衡，同时也会考虑到同行竞争。”纪言迅表示，由于保险公司最高可以将总资产的15%用作境外投资，因此未来保险公司投资海外地产将保持较高活跃度，有望出现更多投资案例。

不仅是开发商及险资，目前超高净值人士、中小型国有企业以及民营开发商也开始走出海外投资房地产项目。据王家明透露，目前上海某私企在澳大利亚的投资额已经超越万达及绿地。

“在海外投资时语言、文化、买卖谈判等很多方面与中国国内有较大差别，部分国家的项目审批流程也比较长。”王家明表示，国外房地产买卖均应进行估价，且成交额通常会高于估价10%，因此在对外投资时应该聘请专业化团队，在物业地点、类型及估值上进行全面考量。

今年以来，绍兴、厦门等地陆续出台政策“松绑”楼市。业内人士表示，地方政府期望稳定房地产市场，部分城市的房地产政策有望维持“微刺激”基调，更多宽松政策或陆续出台。整体看，2015年的房地产市场有望呈现量增价稳格局，一二线热点城市成交逐步复苏对大型房企形成利好，这类房企的销售业绩可能受到提振，部分房企甚至调高了全年销售目标。

政策宽松仍有空间

虽然2014年末全国多地楼市出现“翘尾”行情，但从国家统计局发布的数据来看，楼市目前整体仍处低迷状态。新年伊始，一些地方政府再次出手救市，包括绍兴市、福州市、厦门市等。

其中，绍兴市的“微刺激”主要以购房税收补贴为主；福州市是政府回购市场上存量商品房用作拆迁安置房，意在降低楼市库存；而厦门和四川则集中在清理楼市的行政干预、全面取消限购。对于上述地方政府的行为，多位业界研究人士认为，这有可能引发其他城市效仿，尤其是那些库存严重严重的三四线城市。

国务院总理李克强1月21日在达沃斯出席与世界经济论坛国际工商理事会代表对话会时指出，中国实现现代化必然会伴随着城镇化，对房地产的刚性需求是长期的。至于房地产市场在一定时间内出现调整，这也是正常的。中国政府希望房地产市场能够长期平稳健康发展。

国家发改委副主任朱之鑫1月16日表示，国内房

地产并没有出现危机，房价适当波动是在挤出投机性需求，2015年将稳定住房消费。

住建部部长陈政高在去年12月的全国住房城乡建设工作会议上表示，2015年要准确把握市场运行中出现的新情况、新问题，注意地区间的差异，跟踪市场走势，积极应对，主动作为，促进房地产市场平稳健康发展。国土资源部部长姜大明在1月15日的全国国土资源工作会议上表示，我国建设用地供应将从增量扩围为主转向盘活存量与做优增量并举。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，上述表态可以说明政府要稳住房地产，因此今年房地产政策仍将会维持“微刺激”的主要基调，更多宽松政策有望出台。

“与去年主要围绕放开限购、限贷政策有所不同，今年地方政府的救市举措，会集中在税收减免、购房补贴、放宽对开发商土地款支付期限等效果更明显的环节。”中国指数研究院副院长黄瑜在2015年中指房地产年度趋势论坛上表示。

市场有望量增价稳

去年四季度以来，受限购、限贷政策取消的利好影响，房地产市场迎“翘尾”行情，一线城市和部分二线城市成交量出现明显回升。据中国指数研究院统计数据显示，2014年12月其监测的主要城市累计成交面积继续增长，环比增长21.22%，同比亦上涨9.79%。

分城市来看，一线城市成交面积环比上月继续增长，幅度为36%，同比亦回升52%，其中北京环比涨幅最大，为48.17%；同比涨幅深圳最大，达到156.25%。二线代表城市成交面积环比上涨18%，较上月增幅有所加大，同比亦上涨9%，昆明环比涨幅最多，为84.37%。三线代表城市成交面积环比上涨22%，同比则下降15%，其中惠州环比涨幅最为明显，为101.46%。但在价格方面，一线城市中仅深圳去年12月份的新房价格出现微涨，北京、上海、广州以及大部分二线城市的房价仅保持降幅收窄或者平稳，并未出现回升态势。

对于2015年楼市走势，多位业内人士都认为，楼市成交量将企稳回升，至于房价的涨跌，要看所在城

市的库存以及供需关系的变化。上海易居房地产研究院研究员严跃进表示，2015年楼市总体将呈现止跌反弹的复苏态势。

具体来看，在成交量方面，2014年部分购房需求还没有完全释放，2015年将继续积极释放；在成交价格方面，随着流动性增加，总体上会呈现一个价格温和上涨的态势。尤其对于一线城市而言，2014年就实现了房价的止跌，2015年房价预计保持平稳甚至有所反弹。国泰君安、申银万国等券商的2015年度策略报告中也指出，2015年上半年一二线城市的房价有望稳中有升。

美联物业全国研究中心经理何倩茹认为，机构对2015年GDP增速预测放缓至7.1%，在此基础上房地产行业在2015年没有大幅上涨的动力，楼市全年价格将保持平稳或小幅上涨。一线城市和部分热点二线城市，其一、二手住宅成交均价仍存10%~15%的上涨空间；三、四线城市价格有望企稳反弹，但幅度可能低于5%。

大型房企调高目标

鉴于政策趋向宽松，房企在融资、销售方面的限制正在逐步解除。1月16日，证监会宣布上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查。这意味着房企再融资的政策障碍已经基本扫清。而随着一批高价地楼盘放行入市，一线城市和二线热点城市的“限价令”也宣告退出。

不过，目前全国楼市的库存依然严重。国家统计局数据显示，2014年末全国商品房待售面积6.2亿平方米，同比增长26%，创历史新高。但业内人士表示，在去年四季度成交量反弹的环境下，一二线城市的库存量其实呈下降趋势。

上海易居房地产研究院的库存报告显示，杭州10区（包括余杭和萧山）在2014年1月份的新建商品住宅库存去化周期为13.6个月。随着市场去库存压力增大，其去化周期在6月份达到了26个月，整整翻了一番。随着松绑政策见效，到了12月份，杭州去库存周期持续收窄，已下降到11.8个月的水平，去库存压力基本释放。

世茂集团副总裁蔡雪梅表示，对于世茂房地产来说，2015年将制定有增长性的销售目标，同时严控利润率、回款率和负债率三大财务指标。此外，融创中国、保利地产等公司也继续调高了今年的销售目标。

成为其主要的阵地。严跃进表示，在这些城市库存压力减轻、市场成交量回暖的背景下，房企今年的拿地积极性将明显提升。1月份以来，北京土地市场连续出现多块高价地，且诞生了新地王，房企竞争激烈，溢价率大部分超过40%，这就反映了房企对一线城市未来预期的好转。此外，政策面的宽松也将使得购房者提高入市积极性，这也使得房企的销售业绩更容易得到提振。

中国证券报记者了解到，目前不少房企正在讨论制定今年的销售目标。据悉，尽管业界普遍认为房地产高速增长的时代已经结束，行业进入“白银时代”，但大型房企的销售目标仍然在继续上调。绿地集团去年销售额达到2400多亿，超过万科成为行业老大，其董事长张玉良近日表态称，今年的销售目标可能是2800亿元。

世茂集团副总裁蔡雪梅表示，对于世茂房地产来说，2015年将制定有增长性的销售目标，同时严控利润率、回款率和负债率三大财务指标。此外，融创中国、保利地产等公司也继续调高了今年的销售目标。

融资渠道多元化

上市房企“钱荒”料缓解

□本报记者 万晶

证监会新闻发言人此前表示，对于上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，不再由国土部事前审查。业内人士认为，这将使房企再融资效率大幅提高，再融资获批的难度降低，上市房企的资金压力将获得极大缓解。加之2014年9月开闸的中期票据，房地产企业的融资渠道趋于多元化，融资成本有望继续下降。

房企密集公布定增方案

上市房企再融资不再需要国土资源部进行事前审查，是再融资政策的重要调整。负债率高企、资金链紧绷的泰禾集团在政策松绑的第一时间启动定增融资，于1月16日公告拟以13.83元/股，定增不超过289亿元，募资不超过40亿元，全部用于福州东二环泰禾广场东区项目等3个项目以及偿还金融机构借款和补充流动资金。

2014年12月29日泰禾集团为拓宽公司融资渠道，降低资金成本，优化债务结构，还公告拟向银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币25亿元（含25亿元）的中期票据。

2014年三季报显示，泰禾集团的净负债率已经达到546%，位居上市房企之首。一个月之内泰禾集团合计推出规模高达65亿元的融资计划，可见其资金链紧张程度。

中国指数研究院2014年房地产行业销售排行榜显示，泰禾集团2014年实现销售额230亿元，处于中国房地产销售前30强。而2012年泰禾集团销售额还不到50亿。海通证券最近发布研报指出，泰禾集团此次融资意义重大，有望保证公司继续保持跨越式发展。本次融资对于降低杠杆，增强未来发展动力至关重要。

华发股份1月21日发布非公开发行预案，拟以11.41元/股的价格募集58.9亿元，用于还贷及珠海华发水岸花园、威海华发九龙湾中心、广州荔湾区铝厂一、二期地块商住及拆迁安置房项目等5个项目。截至三季度末，华发股份的资产负债率为78.76%，其中流动负债比率为59.74%，此次定增募集资金将大幅改善华发股份资金面，推进地产项目的进展。

国兴地产1月21日公告，对2013年8月公告的非公开发行股票方案进行了调整。将本次非公开发行的股票价格由6.21元/股上调至8.02元/股，发行数量调整为1.31亿股，非公开发行募集资金调整为10.50亿元，在扣除相关发行费用后，全部用于投资国兴北岸江山东区住宅项目。

万方股份、泛海控股近期也先后宣布停牌。根据万方股份、泛海控股公告，两公司正在筹划非公开发行股票事项。

融资渠道多元化

中国证券报记者粗略统计，2014年房企再融资已完成400亿元，约20宗，尚未实施再融资资金规模557亿元。新湖中宝55亿元的再融资从2013年8月1日公布方案，到2014年12月完成募资，用了16个月；浦东金桥2014年2月股东大会通过30亿元的定增方案，仍待审批。

除了股权融资，克而瑞的统计数据显示，自2014年9月允许部分上市房企在银行间债券市场发行中期票据以来，已有10多家上市房企提出总额约为1000亿元的中票融资申请。

克尔瑞研究中心指出，上市房企在银行间市场发行中期票据曾被监管部门暂停，相比其他融资手段如信托等，其融资成本更低。有条件的房地产企业不会错过这一机会，发行中期票据融资成为众多上市房企的重要选择。

有房企负责人表示，目前信托、私募的资金使用成本大都高于13%，而房企的项目利润率却在下降，资金成本势必要回归到正常水平。房地产企业再融资是公司发展的助力剂，利于提高未来公司增长中枢及估值水平。再融资的方式也正在趋于多元化，普通股、债券和优先股的融资方式都可能成为地产公司的融资选择。

中华企业高管表示，近两年公司融资成本不断下降，2012年融资成本在10%以上，2013年降至9.1%，粗略估算2014年融资成本降至8.4%左右。

资金成本或持续下降

华泰证券房地产行业分析师曹光亮预计，那些前期没有再融资、且大股东绝对控股的地产公司启动再融资计划的动力和速度将大大提升，对行业无疑是实质性利好，将增强地产股绝对收益空间。

亿翰智库研究中心副主任张化东表示，前置审查政策调整的意图就是为困扰市场许久的上市房企再融资、并购重组扫清障碍，优化房企的债务结构，降低系统性风险。此外，再融资的放开也可以视作一个信号，下一步可能对房地产企业IPO重新打开窗口。

也有业内人士指出，证监会监管底线非常明晰，将违规者自然排除在外，为合规房企开放融资便利，无疑有利于增加房地产供给、稳定房价，而且也与目前有保有压的房地产融资规范思路一脉相承。

目前市场对于央行后续降低降息仍存预期，资金成本有望继续下降。CRIC研究中心认为，降息之后房企非银融资成本下降，相对于银行开发贷、基金、信托等渠道的融资比重更高的中小房企将明显受益。降息之后企业的利润率和偿债压力将得到改善。资本成本下降或刺激房企投资意愿上升，降息预期将刺激提升房企投资力度，加大未来潜在的市场供应，有助于维持房价平稳。

不过，业内人士提醒，对于上市房企来说，融资环境好转固然重要，但更重要的是如何建立起防范系统性风险意识，在经营上保持理性。