

C2 “宅转商”拼全产业链

商业地产未来的发展前景被越来越多的房企重视,如何从一个传统住宅地产商转型到商业地产商,或是做到住宅与商业并进的战略格局,成为了许多房企面临的问题。

C3 龙头房企圈地脚步未停

随着全国“两会”期间新“国五条”实施细则出台,楼市再次受到震动。而随着未来普遍预计的3月底各地细则的陆续出台,楼市的走势或将更加扑朔迷离。

C4 海外买家涌入京豪宅市场

“其实从去年底开始豪宅市场就迎来了一波成交旺季,特别是一些海外客户对于北京豪宅非常看好,今年的市场会有一个更好的收成。”合生·霄云路8号副总经理周小芹向北京商报记者表示。



担保总额占公司净资产的232.43% 泰禾硬吞孙河地块恐消化不良

北京商报记者 赖大臣

疯狂拿地后遗症

拿下高价地反受其累的案例在楼市不断上演,北京大龙地产蛇吞象拿下后沙峪地王从此一蹶不振,证大拿下上海外滩地王导致风波尚未停歇,做企业还是要量力而行。

近日,刚刚以单价2.86万元/平方米、总价18.5亿元拿下孙河乡地块的泰禾集团又陷入了疯狂拿地实力不足的漩涡。

泰禾集团3月9日公告宣布,为满足项目开发的资金需求,公司拟为下属六家全资公司提供总额为62.2亿元人民币的担保,担保期限均为三年。

具体情况如下:为2013年1月24日以18.5亿元拿下北京朝阳区孙河乡北甸西村W地块的开发担保额度15亿元;为2013年1月11日以8.23亿元竞得石狮市宝岛路项目担保12亿元;为2012年12月5日以6.6亿元拿下的江苏江阴项目提供10亿元担保;为2013年3月6日以9亿元拿下的宁德市项目提供12亿元的担保。

此外,2012年12月,泰禾集团还为福州泰禾新世界与厦门泰禾新世界借款追加提供连带责任担保额度12亿元与1.2亿元,总担保额至27亿元及4.2亿元。

在此次新增六项担保之后,泰禾集团表示,截至2013年3月7日,公司实际对外担保总额为52.23亿元,已占其最近一期经审计净资产的232.43%。对于此次担保,泰禾集团仅表示,由于开发公司均是其下属全资公司,所开发的地块位置优越,项目发展前景良好,担保风险可控。

北京商报记者了解到,从去年9月开始,泰禾集团就开始疯狂拿地。在2012年年报中泰禾集团这样阐述,从2012年9月开始,公司加大了拿地的力度,全年拿地总计35.99亿元。而进入2013年后,在短短的3个多月的时间内,泰禾集团就耗资35.73亿元拿下了3块土地,已逼近去年全年的拿地金额。

这样的超能力拿地已经让外界质疑声不断,但是泰禾集团似乎并不在意。在拿下北京朝阳区孙河地块

之后,泰禾集团发出公告称,公司房地产业务拟在2013年度继续增加土地储备,总额不超过50亿元。

而且这还不算什么,在3月1日的年报发布会上,泰禾集团更是宣布,计划在未来3-5年内开发10-20个地标级、超大型城市综合体。在泰禾集团豪言扩张的背后却是公司业绩的不断下滑。

小马拉大车

2010年泰禾集团通过定向增发的形式借壳福建三农上市,上市后的泰禾集团业绩并没有出现大幅上涨。

2010年泰禾集团销售为27.12亿元,2011年为26.41亿元,2012年为26.02亿元,业绩成每年逐步下滑趋势。特别是地产业务也未出现过大幅增长,2012年的公司年报显示,公司地产板块实现营业收入25.05亿元,结转面积17.5万平方米。

不仅如此,2012年也是泰禾集团债务快速上涨的一年,在泰禾集团披露的年报中,泰禾集团2012年的短期贷款从2011年的220万元飙升至4.04亿元,而中长期贷款也由25.4亿元升至58.42亿元。与此同时,其存货达到81.4亿元,相比上年初的67.88亿元增长19.91%,而资产负债率更是达到82.59%的高水平,同比上升13.69%。

面对这样的公司业绩应该大量盘活存量主抓销售才是出路。

高通智库总经理张宏向北京商报记者表示,尽管泰禾集团旗下的物业地理位置不错,品质也很高,但是其资金链绷得太紧,一旦调控出现加码的情况,对于泰禾将是一个沉重的打击。

泰禾集团近两年业绩的主要来源是依靠福州、北京的住宅项目。其中北京“运河上的院子”、福州“泰禾红树林”是较为知名的项目。

而据泰禾集团于近期公布的2012年年报显示,“运河上的院子”的开发公司北京泰禾房地产开发有限公司在2012年亏损2759万元,主要是由于其内可结转收入的销售较少。

对于上述质疑,泰禾集团的一位负责人向北京商

报记者表示,经过几年的发展泰禾集团已经到了厚积薄发的时刻,而且集团还有许多非上市的业务,同时还是海峡银行、福建商业银行的股东,因此在财务上还是很安全的。

债务风险加剧

新年以来随着楼市的转暖,房企对于市场看好主要表现在不断地加大融资上,如泰禾这样的企业不在少数。

根据中国指数研究院发布的研究报告显示,美国第三轮量化宽松货币政策推出之后,去年我国房地产公司海外融资明显加速,全年共有20家房企发行了25笔海外债券,融资总额高达600亿元,同比增长了10.23%。

包括方兴地产、龙湖地产、雅居乐、合景泰富、SOHO中国、富力等多家房地产开发企业也通过发行海外债券筹集了大笔发展资金,为企业在市场调整时期把握主动提供了资金保障。

进入2013年,海外发债持续火热,仅新年1月房企在海外的融资规模就达到了300亿元,相当于去年的一半。

而在国内,房地产信托也异常火爆。用益信托3月11日发布的集合信托统计数据显示,受节假日因素影响,2月集合资金信托产品成立289款,成立规模为479.51亿元,成立产品数量和融资规模均出现回落,但房地产信托融资规模和占比继1月之后再次高居榜首,回暖态势明显。

用益信托数据显示,在2月集合信托资金各类投向中,投向领域规模占比排前三的分别为房地产、金融和基础产业,资金规模分别为162.95亿、101.23亿和99.43亿元,占比分别为33.98%、21.11%和20.74%,其中房地产信托规模占比继1月后再次居首,而此前排在第一位的是基建类信托。

北京商报记者了解到,今年将有3100亿元左右的信托进入兑付期,这对于部分房企而言将是一道坎儿。