

C2 北京别墅上演暖冬逆袭

今年11月北京别墅市场总成交金额为20亿元,环比增长13.66%,成交均价为3.8万元/平方米。其中远洋LAVIE、中海九号公馆、龙湖双珑原著、融科千章墅、鲁能格拉斯小镇位居前五名。

C3 政策住房抑制房价上涨预期

北京市土地整理储备中心将朝阳区朝阳北路原星牌建材制品厂地块正式公开招商出让。这也是继北京首个自住型商品住房项目——恒大御景湾遭数万人争购之后再度推出的纯自住型商品房地块。

C4 房企海外融资突破3000亿

伴随着中国房地产企业成熟以及海外资本市场的开放,外资也正在转换方式进入中国房地产业,与亲自入场操盘相比,提供资金支持的模式更加安全。

瑞安半月内套现70亿元

港资房企加速抛售物业 逃顶还是整合

瑞安抛售物业

12月初的“全球商业地产亚太博览会”在国家会议中心亮相,瑞安房地产旗下的中国新天地商业管理团队作为重要的参展商出席了本次活动,并带来了旗下的大型项目上海虹桥新天地项目参展。

就在这次展会之前的11月29日,重庆瑞安天地房地产发展作为卖方及上海新天地与买方阳光人寿保险股份有限公司订立框架协议,出售瑞安旗下的重庆天地B11号地块的超高层发展项目一期塔楼所有办公楼层(零售部分、地下部分、物业管理用房、15楼、30楼及46楼除外),总建筑面积约11.95万平方米,连同815个地下停车位,成交价格为24.12亿元。这在当时并没有被媒体以及市场人士所注意。

不过在这次短暂的北京之行中,瑞安集团旗下的中国新天地执行总监谭佑华曾表示,在瑞安集团打造新上市平台中国新天地的同时,将会抛售一些非核心资产成为了其后瑞安连续抛售物业的伏笔。

随后的12月3日,瑞安集团旗下另外一家公司瑞安建业发布公告称,公司间接全资附属公司广智有限公司与买方泓泰有限公司签订协议,根据该协议的条款,向买方出售销售股份,并转让现有股东贷款及清偿项目公司沈阳中汇达房地产有限公司欠付卖方境内附属公司的债务,总代价为11.68亿元。

紧接着12月4日中午,瑞安房地产发表公告声明,旗下全资子公司和中国人寿信托达成买卖协议,向中国人寿信托出售兴建中的上海商业物业,出售待售股份估计约为33.23亿元。

纵观此次交易,主要是由瑞安集团旗下两家上市公司完成的,分别是瑞安房地产和瑞安建业,从业务划分上,瑞安房地产主要从事商业地产运作,而瑞安建业则负责住宅项目开发。完成三次交易后瑞安系共获得了约70亿元的收入。

逃离还是整合

对于连续抛售手中的商业物业,不少业内人士认为,这与瑞安集团一直在整合旗下商业地产物业、打造新的上市平台中国新天地有着密切关系。

事实上,瑞安方面有个三年计划策略,其中之一便是出售相关物业回笼资金,即通过整体出售集团的非核心办公楼及零售物业以提高资产周转率及缩短投资回收期。而通过出售资产所套现的资金,据瑞安披露将用在偿还债务及物业开

或许正如李嘉诚所言“我不会去赚取最后一个铜板”,香港房地产公司抛售旗下内地物业的动作正在加速。就在不久前,深耕内地房地产业多年的瑞安集团接连抛售了手中的三处物业,被认为是继李嘉诚后港资房企对于内地房地产业大地震的又一敏感反应。是正常的资本运作还是内地房地产业由盛转衰的前兆,引发了业内人士的集体思考。



发。

不过据业内分析,资金的重要用途是开发瑞安旗下新天地商用物业。

中国新天地是瑞安房地产旗下商业地产的资产管理、营运及销售平台。该公司自2013年3月1日开始营运,彼时市场普遍认为,该安排是瑞安为分拆新天地在香港交所独立上市做准备。

“新天地上市之前还要做一些铺垫,大概时间是在2015年,希望将武汉、重庆

以及佛山天地打包在其中,同时还会发展一些新的项目。”谭佑华向记者表示。

但是联想到不久前李嘉诚曾连续抛售了广州和上海总价值410亿港元的物业,瑞安集团的动作就被赋予了更多的解读。

“这次与我们合作的是两家险资企业,他们看重的是瑞安房地产在项目运作上的成熟经验,会给项目带来未来升值的潜力,在购买我们物业的同时也成为了我

们的业主。”中国新天地公关部负责人黎小姐向记者表示。

当问及此次抛售是否是看空内地房地产市场时,黎小姐表示,国内的房地产企业没有经历过金融危机的考验,对于市场过于盲目乐观。这次瑞安出售一些非核心资产,采取轻资产的运作方式,与经济的周期规律有着一定联系。

正如李嘉诚在回答抛售资产时所言“我不会赚取最后一个铜板”,黎小姐将瑞安出售资产比喻为股市操盘,不会一直持有,有合适的机会就会出手,当然也会在合适的机会再次买入。

转衰迹象显现

在李嘉诚抛售广州和上海物业之后,万科董事长王石曾经发表评论称:“精明的李嘉诚先生在卖广州、上海的物业,这是一个信号,小心了!”

“其实在我们的圈子里对于楼市的潜在危险已经有了初步判断,大有山雨欲来风满楼之势,主要是现在一线城市不断上涨,而二三线城市却出现下跌的市场表现不太正常。”盛富资本总裁黄立冲向记者表示。

其实反观瑞安地产的出售动作不止上述3宗,瑞安建业还分别于今年3月出售广州番禺项目,以及6月出售沈阳项目一期写字楼。

“从外资进入中国房地产投资的周期来看,与房地产业的发展有着密切联系。一般而言外资的投资周期一般分为5年、5+1年以及5+2年,第一轮进入期是在2003年左右,撤出在2008年金融危机左右,随后再次进入,现在来看又将进入一个外资投资房地产业的衰退期,这一方面与外资的投资回报周期有关,另一方面也会受到市场预期的影响。”誉翔安合伙人王珂向记者表示。

在投资者眼中来看,内地房地产一直有着不错的投资收益,但是周期性明显,目前此轮的衰退期已经到来。

不久前,高盛集团经济学家曾指出,大部分房市的繁荣景象虽可能持续至明年,但2015年可能看到某些泡沫破裂。尽管没有明确地把苗头指向中国内地,但是随着房企与国际资本市场的关系越加密切,受到的冲击将会非常严重。

“在未来的一段时间内,外资出售物业的案例将会增多,而接手的可能主要为内地险资企业和一些中资企业,如最近SOHO中国在上海接盘的不少项目全为外资所售。”王珂向记者表示。

北京商报记者 赖大臣/文 CFP/图